Amundi
Investment Solutions

La confiance, ça se mérite

# Immobilier

# Amundi Défi Foncier 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
Société en liquidation

Rapport annuel 2025

# Sommaire


ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE ..... 3

PATRIMOINE IMMOBILIER D'AMUNDI DEFI FONCIER 2 ..... 4

CHIFFRES CLÉS - AU 31 DÉCEMBRE 2025 ..... 5

CONJONCTURE MACRO-ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE ..... 6

RAPPORT DU LIQUIDATEUR ..... 7

TABLEAUX ANNEXES ..... 20

COMPTES ANNUELS - AU 31 DÉCEMBRE 2025 ..... 23

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES ..... 28

COMPLÉMENTS D'INFORMATIONS ..... 30

RAPPORT GÉNÉRAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ..... 37

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ..... 39

TEXTE DES RÉSOLUTIONS ..... 42

ANNEXE AUX RÉSOLUTIONS ORDINAIRES ..... 43

# ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

Au 31 décembre 2025

## 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 | Antoine AUBRY |
| Directeur Général Délégué | Amandine DUFOURT |

## CONSEIL DE SURVEILLANCE - AMUNDI DEFI FONCIER 2

| | |
|---|---|
| Présidente | Frances CUI |
| Vice-Président | Jean QUENTIN |
| Membres | Thomas BISSON |
| | Catherine NENNIG |
| | Sylvie ROISNE |
| | Gilles VAUCANSON |
| | Max WATERLOT |

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

| | |
|---|---|
| Titulaire | FORVIS MAZARS |
| Suppléant | CBA |

## EXPERT EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION

## DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK

# PATRIMOINE IMMOBILIER D'AMUNDI DEFI FONCIER 2




**4 immeubles :**
**(soit 52 logements et 1 local commercial)**

**dont 3 en Régions**
**et 1 en Île-de-France**

# CHIFFRES CLÉS[1]

Au 31 décembre 2025

## AMUNDI DÉFI FONCIER 2

**SCPI à capital fixe**
**Date de création : 2016**

Nombre d'associés
**661**

Nombre de parts souscrites
**16 438**

Distribution brute par part[2]
**14,00 €**

Résultat par part
**15,15 €**

Report à nouveau par part (RAN)[3]
**8,43 €**

### Le patrimoine immobilier

**Nombre d'immeubles**
**4**

- Surface du patrimoine
  **2 585 m²**
- Nombre de locataires
  **49**
- Taux d'occupation financier annuel
  **93,74 %**

### Les valeurs de la SCPI

| | SCPI | Par part |
|---|---|---|
| Valeur comptable | 12 259 862,45 € | 745,82 € |
| Valeur de réalisation | 12 259 862,45 € | 745,82 € |
| Valeur de reconstitution | 12 259 862,45 € | 745,82 € |

### Répartition du patrimoine en valeur vénale

#### Répartition géographique



| | |
|---|---|
| Paris | 32,96 % |
| Région | 67,04 % |

#### Répartition sectorielle



| | |
|---|---|
| Logement | 96,98 % |
| Commerce | 3,02 % |

(1) Source Amundi Immobilier. Les performances passées ne préjugent pas les performances futures.

(2) Avant impôt sur revenus financiers.

(3) Après affectation du résultat 2025.

# CONJONCTURE MACRO-ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE

*Rédaction achevée le 31 mars 2026*

## Contexte général

Les marchés immobiliers ont évolué en 2025 dans le contexte des guerres en Ukraine et au Moyen-Orient et du déclenchement d'une guerre commerciale par Donald Trump, après son retour à la présidence américaine.

La dynamique économique de la zone euro est néanmoins restée positive en 2025, malgré de fortes disparités entre pays. L'annonce d'un plan allemand de relance historique, axé sur les investissements dans l'énergie et les infrastructures, a contribué à améliorer les perspectives de croissance à moyen terme pour la zone euro. En France, la notation de la dette souveraine a été dégradée, et l'instabilité politique est devenue une source d'inquiétude.

Suite au recul de l'inflation, la Banque Centrale Européenne (BCE) a abaissé son taux de dépôt de 3 % à 2 % jusqu'en juin 2025, puis a maintenu ce niveau durant le 2nd semestre.

## France - Résidentiel

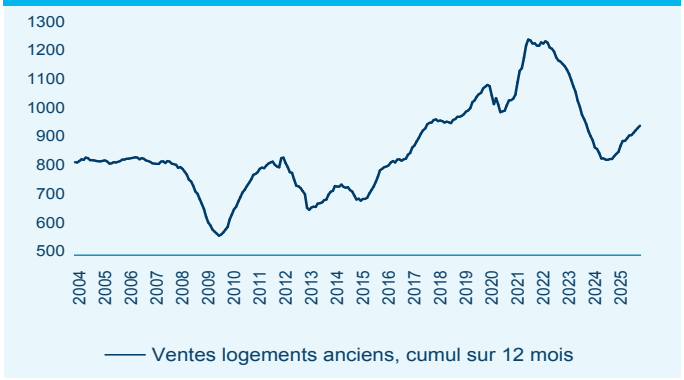
**Variation sur 12 mois du prix des logements anciens en France métropolitaine**




- Les ventes dans l'ancien sont estimées à 951 000 unités en 2025, en hausse de plus de 10 % sur un an, mais nettement inférieures au pic de 2021 (qui était supérieur à 1,2 million)

- Cela a été favorisé par une hausse du pouvoir d'achat immobilier depuis mi-2023 (baisse des prix, taux d'intérêt plus favorables) et à une reprise de la production de crédits à l'habitat.

**France - Ventes de logements anciens (milliers)**




- Au 4e trimestre 2025, les prix des logements anciens en France métropolitaine sont en hausse de 1,1 % sur un an, avec une hétérogénéité temporelle (baisse aux 2e et 3e trimestres) et géographique.

*Amundi Immobilier IGEDD d'après DGFiP (MEDOC), bases notariales, Insee (T4 2025) ; données CJO-CVS*

## Convictions et Perspectives économiques 2026 - Résidentiel France

La dynamique du marché immobilier résidentiel devrait fortement dépendre de l'évolution des taux d'intérêt.

Le scénario central envisagé pour 2026 avant le conflit en Iran était celui d'une hausse limitée du nombre de transactions immobilières dans l'ancien (pouvant atteindre 955 000 ventes) et de prix des logements qui pourraient légèrement s'apprécier sur l'année, avec néanmoins la poursuite de dynamiques hétérogènes.

*Source : Amundi Immobilier, Amundi Institute, IGEDD, Insee (2025 T4)*

En fonction de sa durée et de la persistance des conséquences économiques, les perspectives sur le marché immobilier pourraient être dégradées. L'évolution des taux d'emprunt sera un élément clé à surveiller.

# RAPPORT DU LIQUIDATEUR

La SCPI Amundi Défi Foncier 2 étant en cours de liquidation, le terme « Société de Gestion » doit être entendu comme « Liquidateur » de la société.

## Résumé de l'activité de la SCPI en 2025

### Activité immobilière

En 2025, le taux d'occupation financier (TOF) de votre SCPI est de 93,74 %, en recul de 2 points (96,07 %) par rapport à 2024. Cette baisse s'explique par une légère hausse de la vacance sur les immeubles situés à Toulon et à Cannes.

Au 31 décembre 2025, le patrimoine de votre SCPI compte 4 lots vacants, disponibles à la relocation, sur un total de 52 lots composant son patrimoine.

Ces 4 lots vacants se répartissent comme suit : 2 lots à Toulon, 1 lot à Aix-en-Provence et 1 lot à Cannes. Ils ont été libérés au cours du 3e trimestre 2025. Depuis lors, un lot sur Toulon a été reloué en février 2026.

Le taux de rotation, correspondant au rapport entre le nombre de libération et le nombre total de lots de la SCPI, s'établit à 27 % sur l'exercice, en ligne avec celui observé en 2024. Ce taux demeure conforme aux standards observés sur des patrimoines résidentiels comparables gérés par votre société de gestion.

### Résultat de l'activité locative, distribution et report à nouveau

**Sur le plan financier, en 2025 le résultat de votre SCPI s'établit à 249 K€ soit 15,15 € par part,** contre 15,85 € par part en 2024. Sur la base de ce résultat, une distribution de 14 € par part a été versée au titre de l'exercice 2025, identique à celle versée au titre de l'exercice précédent.

Après prise en compte de cette distribution, le niveau de réserves s'élève à 8,43 € par part équivalent à plus de 7 mois de distribution.

| *(en €)* | 2025 | |
|---|---|---|
| | Cumul | Par part |
| Report à nouveau comptable début période | 119 715,81 | 7,28 |
| Résultat comptable | 248 958,69 | 15,15 |
| Distribution brute annuelle | -230 132,00 | -14,00 |
| *Dont distribution de RAN sur exercice antérieur* | 0,00 | 0,00 |
| Report à nouveau comptable après affectation du résultat | 138 542,50 | 8,43 |

### Valorisation du Patrimoine

Au 31 décembre 2025, la valorisation du patrimoine de votre SCPI s'établit à 11,59 M€, en baisse de 5,3 % par rapport à l'exercice 2024. Cette évolution s'explique par un ajustement des conditions de marché, caractérisé par une hausse des taux de rendement et une diminution des valeurs de transactions, conduisant à une baisse des valeurs métriques.

Dans ce contexte, l'évaluation du patrimoine de Défi Foncier 2 suit la même tendance avec un impact équivalent sur la valeur de réalisation qui s'établit à 745,82 € par part au 31 décembre 2025.

### Perspectives 2026

Amundi Défi Foncier 2 poursuivra donc en 2026 la gestion locative courante de son patrimoine, dans la continuité de 2025, en visant les objectifs suivants :

- Louer les logements à la valeur de marché,
- Mettre en œuvre une gestion active visant à améliorer le TOF,
- Réaliser des travaux pour relouer si nécessaires
- Assurer un suivi étroit des actions menées par les commercialisateurs à la suite du départ des locataires, afin de réduire au maximum les délais de relocation,
- Maintenir une vigilance particulière sur le recouvrement des loyers et,
- Veiller à la solvabilité des locataires notamment lors de leur sélection.

### Distribution prévisionnelle 2026

Les prévisions budgétaires permettent à la Société de Gestion d'envisager une distribution annuelle de 12 € par part au titre de l'exercice de 2026, selon les modalités suivantes :

- Acompte du 1er trimestre sur la base du résultat du trimestre ;
- Acomptes du 2e et 3e trimestre d'un montant de 3,0 € par part chacun ;
- Acompte du 4e trimestre sera ajusté en fonction du résultat annuel effectif de votre SCPI.

### Calendrier de liquidation

Le programme de cession suite à la mise en liquidation de votre SCPI est désormais reprogrammé à une date située au plus tôt en 2028 conformément à la documentation du produit et au regard des conditions de marché immobilier qui ne sont pas encore stabilisées.

Malgré un début d'assouplissement des taux, le marché immobilier demeure caractérisé par une liquidité limitée et des niveaux de valorisation encore sous pression, rendant défavorable une cession à court terme.

### Dématérialisation

Dans le cadre de **l'évolution réglementaire, la société de gestion a engagé une démarche de dématérialisation progressive** des communications aux associés, avec une mise à disposition des documents sur son site internet, sauf demande expresse du format papier. Cette **approche vise à réduire les coûts pour la SCPI et l'empreinte environnementale.**

# Comptes de la SCPI

## Présentation simplifiée du compte de résultat, de la distribution

| *(en €)* | 31 décembre 2025 (a) | 31 décembre 2024 (b) | Var (a-b)/b |
|---|---|---|---|
| **Produits** | | | |
| Produits de l'activité immobilière [1] | 477 467,34 | 478 253,21 | |
| Autres produits | | | |
| Produits financiers [2] | 20 183,46 | 32 094,31 | |
| **Sous-total produits** | **497 650,80** | **510 347,52** | **-2,49 %** |
| **Charges et provisions** | | | |
| Charges immobilières [3] | -129 478,90 | -108 042,72 | |
| Frais généraux | -112 341,80 | -105 832,85 | |
| Travaux de remise en état | -8 415,98 | -1 126,40 | |
| Provisions nettes [4] | -3 188,92 | -7 515,26 | |
| Provisions pour charges non récupérables | 4 733,49 | -27 210,14 | |
| Charges financières sur emprunts | | | |
| **Sous-total charges et provisions** | **-248 692,11** | **-249 727,37** | **-0,41 %** |
| Résultat exceptionnel | 0,00 | -19,00 | |
| **Résultat comptable** | **248 958,69** | **260 601,15** | **-4,47 %** |
| Résultat comptable par part | 15,15 | 15,85 | -4,47 % |
| Distribution brute par part | -14,00 | -14,00 | -0,00 % |
| *Dont distribution de RAN sur exercice antérieur* | | | |
| R.A.N. comptable après affectation du résultat par part | 8,43 | 7,28 | 15,73 % |

(1) Loyers et produits annexes de gestion locative.

(2) Produits de rémunération des comptes bancaires.

(3) Charges d'entretien du patrimoine non récupérables, hors provisions pour charges et impact redditions de charges sur exercices antérieurs.

(4) Y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

## Précisions sur certains postes de charges

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

| *en (€)* | 31 décembre 2025 (a) | 31 décembre 2024 (b) | Var (a-b)/b |
|---|---|---|---|
| Entretiens et réparations | -35 034,41 | -24 694,48 | |
| Assurances | -1 658,95 | -3 059,20 | |
| Honoraires [1] | -43 603,75 | -36 076,69 | |
| Impôts fonciers et fiscalité immobilière | -40 028,40 | -27 034,09 | |
| Autres | -9 153,39 | -17 178,26 | |
| **Total** | **-129 478,90** | **-108 042,72** | **19,84 %** |

(1) Honoraires techniques et de gestion locative liés à la gestion des immeubles.

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

### Frais généraux

| *(en €)* | 31 décembre 2025 (a) | 31 décembre 2024 (b) | Var. (a-b)/b |
|---|---|---|---|
| Rémunération de gestion | -33 543,19 | -35 520,14 | |
| Honoraires de Commissaires aux comptes | -13 803,60 | -15 470,00 | |
| Frais divers de gestion | -64 995,01 | -54 842,71 | |
| **Total** | **-112 341,80** | **-105 832,85** | **6,15 %** |

Les frais généraux comportent principalement :

- La commission de gestion, calculée au taux de 7,15 % TTI sur les loyers encaissés et les produits financiers nets,
- Les honoraires de Commissaire aux comptes.
- Les frais divers de gestion incluent notamment :
  - Les honoraires d'expertise comptable (4 778,40 €),
  - Le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (32 001,45 €),
  - Les frais bancaires (3 845,29 €),
  - Les frais du dépositaire (11 477,60 €).

### Provision pour gros entretien

La SCPI n'a pas eu à constituer de provision pour gros entretien au titre de l'exercice 2025.

### Les travaux de remise en état

Les remises en état s'établissent à 8 415,98 € sur l'exercice. Ce chiffre est constitué des dépenses d'entretien engagées et de la variation des provisions sur ordres de services lancés, diminuées des refacturations auprès des locataires.

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

| Sites | Code postal | Ville | Nature | (en €) |
|---|---|---|---|---|
| 8 rue d'Entrecasteaux | 13100 | Aix-en-Provence | Nettoyage appartement type F3 | -3 162,50 € |
| 80 rue de la Tombe Issoire | 75014 | Paris | Travaux suite à dégât des eaux | -5 253,48 € |
| **Total** | | | | **-8 415,98** |

### Provision pour charges non récupérables

Ce poste se décompose comme suit :

- des charges sur locaux vacants pour 4 277,76 €
- des charges non récupérables pour -3 316,53 €
- des charges sur exercices antérieurs pour -5 694,72 €.

## La politique de cessions et d'acquisitions

Depuis le second semestre 2023, la SCPI est entrée en phase de liquidation conformément au vote de l'Assemble Générale. A date aucun actif ou lot n'a été cédé.

## Situation Locative

### Le taux d'occupation financier

| 1er trimestre | 2ème trimestre | 3ème trimestre | 4ème trimestre | Annuel |
|---|---|---|---|---|
| 96,42 % | 92,78 % | 93,07 % | 92,65 % | 93,74 % |

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

### Les baux 2025

En 2025, 13 baux ont été signés.

### Les locaux vacants

Au 31 décembre 2025, 4 logements étaient vacants.

### Les contentieux

| *(en €)* | 31 décembre 2025 (a) | 31 décembre 2024 (b) | Var. (a-b)/b |
|---|---|---|---|
| Provision pour contentieux début de période | -24 421,73 | -16 906,47 | |
| Dotation aux provisions pour dépréciation de créances | -7 952,26 | -10 075,22 | |
| Reprises de provisions sur dépréciation de créances | 4 763,34 | 2 559,96 | |
| **Provision pour contentieux fin de période** | **-27 610,65** | **-24 421,73** | **13,06 %** |

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

La provision pour créances douteuses de votre SCPI s'établit au 31/12/25 à 27 610,65 € contre 24 421,73 € en 2024, soit une dotation nette annuelle de 3 188,92 €.

Cette dernière résulte :

- de dotations aux provisions pour créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 7 952,26 €,
- de reprises pour diminution de créances représentant 4 763,34 € issues des actions de recouvrement.

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

## Les expertises

La société BNP Paribas Real Estate Valuation, Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale a procédé fin 2025 à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles qui constituent le patrimoine de Amundi Défi Foncier 2.

L'expert a essentiellement utilisé la méthode par capitalisation (établissement de la valeur par capitalisation de loyers) et la méthode par comparaison (établissement de la valeur via la comparaison avec des transactions ou éléments comparatifs existants). Des informations complémentaires sont également présentes dans la partie Règles et méthodes comptables section Immobilisations locatives. De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 11 590 000,00 € hors droits et à 12 480 112,00 € droits inclus.

Toutefois, la Société de Gestion peut choisir de retenir une valeur différente de celle de l'expert, lorsqu'elle estime que les prix de transaction sont susceptibles de s'en écarter significativement.

Dans le cadre de son analyse menée lors de la détermination des valeurs, la Société de Gestion a également le cas échéant intégré des informations liées au processus de cession. La valeur d'expertise retenue par la Société de Gestion pour le calcul de la valeur de réalisation de votre SCPI est de 11 590 000,00 € au 31/12/2025. La somme de cette valeur vénale et de la valeur nette des autres actifs de la société conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2025 de 12 259 862,45 € soit 745,82 € par part.

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

| *(en €)* | 2025 | 2024 | Évolution 2025/2024 |
|---|---|---|---|
| Valeur de réalisation | 12 259 862,45 | 12 857 035,76 | -4,64 % |

## Le marché des parts

### Marché Secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2025.

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours de l'exercice 2025

## Performance

La nature fiscale de la SCPI ne permet pas de comparer ses performances à celles de SCPI traditionnelles.

## 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 2025 de la SCPI, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires et contractuelles.

### 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 connaitre des phases de hausse et de baisse ;

- les risques de vacance des actifs immobiliers et ceux liés à l'évolution des loyers, selon l'état des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille par taille d'actif, typologie de biens ou région géographique ; ainsi que les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier, qui peuvent avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers ;
- les risques liés à l'état technique des actifs immobiliers (y compris au regard de l'environnement : installations classées, pollution des sols, amiante, etc.) et à la réalisation de travaux de toute nature (construction, réhabilitation, rénovation, restructuration), y compris lors de l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement.

**b. Risque de contrepartie**

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

**c. Risque de liquidité**

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

**d. Risques de taux et de change**

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

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

**e. Risque lié au levier**

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

**f. Risques en matière de durabilité**

Ces risques sont liés à des évènements ou situations dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'ils survenaient, pourraient avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur des investissements.

**g. 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 01/01/2026.

Les développements ci-après ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable aux revenus imposables au titre de l'année 2025. Les détenteurs de parts de la SCPI sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

## Régime fiscal général des Sociétés Civiles de Placement Immobilier

Aux termes de l'article 239 septies du Code général des impôts (ci-après « CGI »), les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés (ci-après « IS ») mais chacun de leurs membres est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu (ci-après « IR »), soit de l'IS s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt. Il en résulte que 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

Le régime fiscal décrit ci-dessous concerne les investisseurs personnes physiques, résidant fiscalement en France et agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé.

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

**Impôt sur le revenu et prélèvement à la source**

Lorsque les porteurs de parts sont des personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, 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 % (étant toutefois précisé qu'une fraction de la CSG, à hauteur de 6,8 %, est déductible du revenu global de l'année de son paiement).

Aux termes de l'article 28 du CGI, le revenu foncier imposable est égal à la différence entre le revenu brut défini à l'article 29 du CGI (qui correspond aux loyers et ses accessoires encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété définies à l'article 31 du CGI (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.

Depuis le 1er janvier 2019, un prélèvement à la source s'applique au titre de l'IR. 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'IR 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 et 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 1er 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.

Le prélèvement à la source ne modifie pas l'obligation d'établir en année N, une déclaration des revenus perçus en N-1. L'imposition correspondant aux revenus N-1 donne lieu au cours de l'année N à l'établissement d'un avis d'imposition des revenus de l'année N-1 et la liquidation définitive de l'IR tient compte des prélèvements acquittés en N-1.

**Deficit foncier**

Le déficit foncier réalisé par la SCPI (non généré par les intérêts d'emprunt), pour la part correspondant aux droits de l'associé, est imputable sur son revenu global dans la limite annuelle de 10 700 €, cette limite étant globale pour tous les immeubles ou parts possédés par un même contribuable et les membres de son foyer fiscal.

La limite de 10 700 € est majorée dans certains cas :

- La limite annuelle est portée à 15 300 € pour les contribuables qui constatent un déficit foncier sur un logement relevant de la déduction « Cosse » ou du régime« Périssol » ;
- Pour les revenus de 2023 à 2027, la limite annuelle est portée à 21 400 € à concurrence du montant des dépenses déductibles éligibles de rénovation énergétique dans des logements énergivores.

La partie du déficit excédant cette limite ou résultant des intérêts d'emprunt est imputable exclusivement sur les revenus fonciers des dix années suivantes (l'associé se reportera à la rubrique « répartition du déficit » de la notice explicative de la déclaration n°2044 communiquée par la Direction Générale des Finances Publiques).

Lorsque le revenu global de l'année de constatation du déficit foncier est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable sur ce revenu (dont la déduction est limitée à 10 700 € ou 15 300 € ou 21 400 €), un déficit global est constitué et imputable dans les conditions de droit commun sur le revenu global des six années suivantes.

L'imputation des déficits fonciers sur le revenu global n'est définitivement acquise que si les conditions suivantes sont remplies :

- la SCPI affecte l'immeuble de manière effective à la location jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit celle au titre de laquelle l'imputation a été pratiquée, et ;
- l'associé conserve les parts de la SCPI pendant la même durée.

Lorsque ces conditions ne sont pas respectées, le revenu global et les revenus fonciers des trois années qui précèdent la fin de la mise en location sont reconstitués selon les modalités applicables en cas de non-imputation du déficit sur le revenu global. Ainsi, la totalité du déficit foncier se rapportant à cet immeuble demeure imputable uniquement sur les revenus fonciers de l'année au cours de laquelle ces déficits ont été réalisés et viennent augmenter le déficit foncier reportable de cette année.

En cas d'application du régime du micro-foncier (cf. ci-dessous), aucun déficit ne peut être constaté. Le cas échéant, les déficits constatés antérieurement à l'application de ce régime demeurent imputables sur les revenus fonciers des années suivantes dans les conditions de droit commun.

**Les régimes de déclaration des revenus fonciers (réel et micro-foncier)**

Deux régimes de déclaration des revenus fonciers sont susceptibles de s'appliquer : le régime réel et le régime micro-foncier.

Le régime réel

Le porteur de parts de SCPI est obligatoirement soumis au régime réel notamment si les revenus fonciers de son foyer fiscal :

- proviennent uniquement de parts de SCPI/SCI/GF/FPI ; ou
- proviennent à la fois d'immeubles loués nus détenus en direct et de parts de SCPI/SCI/GF et sont supérieurs à 15 000 €.

Les revenus fonciers sont à déclarer via le formulaire n°2044 en précisant les revenus fonciers bruts, les charges déductibles et les intérêts d'emprunt, pour calculer le revenu net imposable, lequel est reporté sur le formulaire n°2042.

Le régime micro-foncier

Aux termes de l'article 32 du CGI, et sauf exclusions spécifiques visées ci-après, le porteur de parts de SCPI est placé de plein droit sous le régime du micro-foncier, si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- les revenus proviennent à la fois de locations d'immeubles non meublés détenus en direct et de parts de SCPI/SCI/GF/FPI ;
- le revenu foncier brut cumulé de l'année civile est inférieur ou égal à 15 000 €.

Ce régime donne droit à un abattement forfaitaire de 30 % sur les revenus fonciers bruts, représentatif de l'ensemble des charges réelles déductibles (aucune autre déduction ne peut être opérée sur le revenu brut). Aucun déficit ne peut être constaté.

Les porteurs de parts soumis de plein droit au régime du micro-foncier peuvent opter pour le régime réel d'imposition. Dans ce cas, l'option est globale et s'applique à l'ensemble des revenus fonciers réalisés par le foyer fiscal. Elle s'applique irrévocablement pour une durée de trois ans, à l'issue de cette période le contribuable peut y renoncer à tout moment en se plaçant sous le régime du micro-foncier (sous réserve que ses conditions d'application soient toujours réunies). Dans le cas où le porteur de parts sort du champ d'application du régime du micro-foncier, l'option cesse de produire ses effets et le régime réel s'applique de plein droit.

Le régime du micro-foncier n'est pas applicable lorsque le contribuable ou un membre de son foyer fiscal est propriétaire d'investissements ouvrant droit à certains dispositifs de déduction fiscale (notamment Robien, Besson, Périssol et Cosse), au titre de la période pendant laquelle le bénéfice de dispositions dérogatoires est demandé ou sur les années au titre desquelles les déductions spécifiques en fonction du revenu brut se trouvent applicables. A l'inverse, la circonstance que le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt Duflot, Pinel, Denormandie, Scellier ou Malraux (régime après 2009) ne fait pas obstacle au régime micro-foncier.

Les revenus bruts sont à déclarer directement sur le formulaire de déclaration de revenus n°2042.

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

Les produits du portefeuille-titres et des placements financiers réalisés par la SCPI sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Il peut s'agir de

- dividendes et distributions assimilées
- de produits de placements à revenu fixe (intérêts).

Dans le respect de l'objet social de la SCPI, ces produits représentent une valeur accessoire par rapport aux loyers, excepté pendant les phases de constitution du patrimoine ou de liquidation. Les revenus financiers perçus par la SCPI sont soumis, en principe, au prélèvement forfaitaire unique (« PFU ») au taux de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %, soit une imposition globale de 30 %.

**Concernant l'impôt sur le revenu**

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 % (PFU) 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 le taux de l'IR est identique 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. En ce cas, l'abattement de 40 % s'applique aux dividendes éligibles et une fraction de la CSG est déductible.

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

- S'agissant des dividendes : une dispense de prélèvement peut être sollicitée par les contribuables appartenant à un foyer fiscal

dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 50 000 € (pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 € (pour les contribuables soumis à une imposition commune). La demande de dispense, qui prend la forme d'une attestation sur l'honneur rédigée sur papier libre, par laquelle le contribuable indique à l'établissement payeur, outre son identité, le fait que son revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas 50 000 € ou 75 000 €, doit être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du versement des revenus en principe soumis au prélèvement ;

- S'agissant des produits de placement à revenu fixe : une dispense de prélèvement peut être demandée dans les mêmes conditions que celles prévues pour les dividendes sous réserve toutefois de la condition tenant au montant du revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année, qui ne doit pas excéder dans ce cas, 25 000 € (pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou 50 000 € (pour les contribuables soumis à une imposition commune).

**Concernant les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %**

La société de gestion, conformément à la réglementation en vigueur, applique à la source les prélèvements sociaux sur les produits de placement.

## Régime d'imposition des plus-values immobilières sur cession des parts de SCPI par le porteur ou sur cession d'immeubles par la SCPI

Les plus-values réalisées (i) par le porteur de parts à l'occasion de la cession des 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, en règle générale, par la SCPI pendant au moins cinq 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) ou de l'immeuble (en cas de cession d'un immeuble par la SCPI) et le prix d'acquisition majoré le cas échéant des frais d'acquisition.

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 la détermination du montant des plus-values immobilières imposables à l'IR, l'abattement pour durée de détention est déterminé comme suit : 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année et jusqu'à la vingt-et-unième ; 4 % au titre de la vingt-deuxième année de détention. Il en résulte que les plus-values sont exonérées d'IR à l'expiration d'une durée de détention de vingt-deux ans.

Pour la détermination du montant des plus-values immobilières imposables aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est déterminé comme suit : 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année et jusqu'à la vingt-et-unième ; 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ; 9 % par année de détention au-delà de la vingt-deuxième année. Il en résulte que les plus-values sont exonérées de prélèvements sociaux à l'expiration d'une durée de détention de trente ans.

Les plus-values sont soumises à l'IR au taux forfaitaire de 19 % majoré des prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %, soit une imposition globale de 36,2 %. Sauf exception, la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits immobiliers cédés n'est imputable ni sur les plus-values de même nature, ni sur le revenu global.

Les plus-values nettes imposables d'un montant supérieur à 50 000 € (après abattement pour durée de détention retenu pour l'IR) réalisées dans le cadre de la cession d'immeubles par la SCPI ou de parts de SCPI sont assujetties à une contribution supplémentaire dont le taux progresse par tranche, variant de 2 % pour les plus-values supérieures à 50 000 € jusqu'à 6 % pour les plus-values supérieures à 260 000 €. Dès lors que le seuil de 50 000 € est dépassé, la taxe est applicable dès le premier euro sur le montant total de la plus-value nette imposable.

En cas de cession de parts, la société de gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement constatée. En pratique, cet impôt sera déduit du prix de vente au moment du règlement. L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux global de 36,2 %) 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'IR dans la catégorie des plus-values immobilières.

En outre, la Société de Gestion indique le montant des plus-values immobilières dans les informations fiscales annuelles adressées aux associés pour remplir leurs déclarations de revenus. Ces données sont à reporter sur la déclaration de revenus n°2042 C afin que l'Administration fiscale calcule le revenu fiscal de référence des contribuables.

## Régime d'imposition des 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 prise en compte, au niveau de l'associé et à proportion de ses droits dans les bénéfices, afin de déterminer le gain ou la perte nette au niveau de son foyer fiscal au titre de l'année d'imposition. En cas de gain net, ce gain est soumis à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 %, ou sur option globale (visant les plus-values, dividendes et intérêts perçus par le foyer au cours de l'année) et annuelle du contribuable au barème progressif de l'IR. Dans ce dernier cas, une fraction de la CSG est déductible.

Aux termes de l'article 150-0 D du CGI, lorsque le contribuable a exercé l'option globale pour l'imposition des revenus relevant du PFU au barème progressif, les plus-values de cession de titres acquis ou souscrits avant le 1er janvier 2018 sont susceptibles de bénéficier d'un dispositif d'abattement. Le dispositif de droit commun conduit à appliquer 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, les plus-values sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %. Les prélèvements sociaux s'appliquent sur le montant de la plus-value, sans prise en compte d'abattement.

## Contributions exceptionnelles et différentielles sur les hauts revenus

Les porteurs de parts dont le foyer fiscal a un revenu fiscal de référence supérieur à 250 000 € (célibataires, divorcés, séparés ou veufs) ou 500 000 € (mariés ou pacsés, soumis à imposition commune) sont susceptibles d'être soumis à raison des revenus et des plus-values à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR de 3 % à 4 %). L'article 10 de la loi de finances pour 2025 a instauré une nouvelle contribution différentielle sur les hauts revenus (CDHR), visant à assurer une imposition minimale de 20 % à l'IR pour les contribuables disposant des revenus les plus élevés.

## Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

L'impôt sur la fortune immobilière (« IFI ») est assis sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par le contribuable et s'applique dès lors que le patrimoine immobilier net taxable du foyer fiscal (couples mariés ou liés par un PACS ou concubins notoires et leurs enfants mineurs) excède 1 300 000 € au 1er janvier de l'année d'imposition.

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

Chaque année, la société de gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de référence. Ce ratio tient compte des biens situés en France ainsi que, sous réserve des conventions internationales, des biens situés à l'étranger. A la valeur de référence est réintégrée la part des dettes non déductibles, notamment celles qui font l'objet d'un calcul spécifique lorsque la SCPI a souscrit des prêts in fine pour financer l'acquisition de ses actifs immobiliers et celles afférentes aux actifs non imposables le cas échéant.

L'IFI se déclare en même temps que la déclaration d'IR n°2042 via le formulaire n°2042-IFI (Cf. détail dans la notice fiscale).

Pour la détermination de leur patrimoine taxable, les associés sont tenus de prendre en compte la fraction de la valeur taxable au 1er janvier des parts de SCPI qu'ils détiennent. Lorsque les parts de SCPI ont été acquises moyennant un emprunt, est déductible au titre de l'IFI (i) le capital restant dû au 1er janvier de l'année d'imposition, (ii) les intérêts échus et non payés au 1er janvier et (iii) les intérêts courus au 1er janvier. La déduction du passif est réalisée au prorata de la valeur taxable des parts. Des règles particulières s'appliquent en cas de prêt prévoyant le remboursement du capital au terme du contrat (prêt « in fine ») ou sans terme.

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

Le régime fiscal décrit ci-dessous concerne les investisseurs personnes physiques, ne résidant fiscalement pas en France et agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé. Les règles suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales conclues entre la France et le pays de résidence fiscale 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 certains Etats ou territoires non coopératifs au sens de l'article 238-0 A du CGI (ETNC) (selon la nature du revenu, une analyse spécifique est nécessaire). D'après l'arrêté du 3 février 2023, la liste des ETNC est la suivante : Iles Vierges britanniques, Anguilla, les Bahamas, les Fidji, Guam, les îles Turques et Caïques, les Iles Vierges américaines, Palaos, le Panama, les Samoa, les Samoa américaines, les Seychelles, Trinité-et-Tobago et le Vanuatu. La liste des ETNC a été mise à jour par un arrêté du 16 février 2024 (Antigua-et-Barbuda, le Belize et la Russie ont été ajoutés ; les îles Vierges britanniques ont été retirées).

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

Les revenus fonciers de source française réalisés par une société semi-transparente française sont, sous réserve des conventions fiscales comportant des dispositions spécifiques aux sociétés de personnes, imposables en France quel que soit l'État de résidence fiscale de l'associé.

En ce qui concerne le calcul de l'impôt, il convient de retenir les règles de droit commun applicables aux contribuables résidents fiscaux français sous réserve de la spécificité suivante : afin de ne pas avantager indûment les contribuables domiciliés hors de France, qui sont imposés à raison de leurs seuls revenus de source française, par rapport aux contribuables domiciliés en France, un taux minimum d'imposition est institué.

Pour les revenus perçus ou réalisés depuis le 1er janvier 2018, l'impôt ne peut être inférieur à un montant calculé en appliquant un taux de 20 % à la fraction du revenu net imposable inférieure ou égale à la limite supérieure de la deuxième tranche du barème de l'IR et un taux de 30 % à la fraction supérieure de cette limite. Le taux minimum de 20 % n'est pas applicable si le contribuable justifie que le taux moyen qui résulterait de l'imposition en France de l'ensemble de ses revenus de source française et étrangère serait inférieur à ce taux minimum.

Outre l'IR, ces revenus de source française supportent les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %, ou uniquement 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 non-résidents sont tenus de déposer une déclaration annuelle faisant état de ces revenus [1]. 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 l'État de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

### Régime d'imposition des plus-values immobilières sur cession des parts de la SCPI par le porteur ou sur cession d'immeubles par la SCPI

L'imposition des plus-values sur cessions d'immeubles situés en France réalisées par les SCPI sont imposables en France quel que soit l'État 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'État 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 réalisées à titre occasionnel et 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'État de résidence de l'associé cédant. Ces plus-values, lorsqu'elles sont imposables en France, sont soumises au prélèvement spécifique de l'article 244 bis A du CGI. Le taux du prélèvement est fixé à 19 %. Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents fiscaux français décrites ci-dessus, 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 € et la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus sont également applicables.

En outre, les plus-values réalisées par les non-résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %. Toutefois, ne sont pas redevables de la CSG et de la CRDS les personnes relevant d'un régime de sécurité sociale au sein de l'Espace économique européen (Union-Européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou de la Suisse et qui ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français. Ces personnes demeurent redevables du prélèvement de solidarité au taux de 7,5 %.

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 l'État 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 % (article 119 bis du CGI).

La possibilité pour un associé personne physique d'une SCPI, non domicilié fiscalement en France, de se prévaloir du taux réduit de retenue à la source prévue par la convention fiscale liant la France à son Etat de résidence, est incertaine[2].

(1) Centre des impôts des non-résidents TSA 10010 – 10 rue du Centre – 93465 Noisy-le-Grand Cedex. Téléphone : 01 72 95 20 42

(2) L'administration exclut cette possibilité dans certains cas visés par sa doctrine : la convention fiscale conclue entre la France et la Suisse (BOI-INT-CVB- CHE-10-20-30-20150812, n°50) et celle conclue entre la France et la Belgique (BOI-INT-CVB-BEL-10-40-20120912, n°180)

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.

**Produits de placement à revenu fixe**

En application des dispositions de l'article 125 A du CGI, les produits de placements à revenu fixe, ne sont pas soumis à une retenue à la source (sauf paiement dans un Etat ou territoire non coopératif). L'imposition de ces sommes dans le pays de résidence fiscale de l'associé est déterminée 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 et son foyer fiscal (époux, partenaires de PACS et concubins, ainsi que leurs enfants mineurs) dès lors que la valeur nette taxable de ce patrimoine immobilier excède 1 300 000 € au 1er janvier de l'année d'imposition. Sous réserve des conventions fiscales, les parts de SCPI détenues par des non-résidents sont en principe assujetties à l'IFI à hauteur de la fraction de leur valeur taxable qui est représentative de biens ou droits immobiliers situés en France.

## La fiscalité pour une part (en €) (1)

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

| Résultat comptable | Distribution brute | Revenus imposables | Revenus fonciers | Produits financiers |
|---|---|---|---|---|
| 15,15 € | 14,00 € | 17,59 € | 16,37 € | 1,22 € |

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2025.

# 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 3 membres au moins et de 12 membres au plus, nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire et choisis parmi les associés de la Société.

Les candidats au Conseil de Surveillance doivent posséder au minimum 8 parts et ne pas être âgés de plus de 77 ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

Les membres du Conseil de Surveillance de la Société ne peuvent exercer simultanément plus de 5 mandats de membre de Conseil de Surveillance de Sociétés Civiles de Placement Immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine (sans distinction de la Société de Gestion qui les gère).

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour 3 années. Le Conseil est partiellement renouvelé au cours de période triennale pour un renouvellement total au terme de chaque période triennale. Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres, un Président, et un Vice-Président pour une durée expirant lors de la prochaine Assemblée Générale qui renouvellera partiellement le Conseil de Surveillance. Sa composition, mission et son fonctionnement sont fixés par le règlement intérieur ainsi que les droits et obligations de ses membres. Le règlement intérieur peut être modifié par le Conseil de Surveillance en concertation avec la Société de Gestion.

### Rôle et fonctionnement général du Conseil

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

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, En pratique, le Conseil de Surveillance se réunit 2 fois par an (mars et décembre).

La Société de Gestion convoque ou des membres du Conseil de Surveillance représentant au moins la majorité du Conseil peuvent demander au Président de convoquer le Conseil de Surveillance.

L'ordre du jour est établi par la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance, avec toujours un point sur les questions diverses.

Les réunions ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

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

### 1. Textes de référence

L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur de la banque, des services de paiement et des services d'investissement soumises au contrôle de l'Autorité de Contrôle 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 actes de fraude et de corruption
  - s'assurer de la mise en place de procédures au sein de chaque service,
  - 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 collaborateurs
  - 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 1er niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3e niveau, réalisés par l'audit interne du groupe Amundi.

**B) 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 de contrôle :

- Le contrôle permanent de 1er niveau, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles au sein desquelles 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 2e 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. À 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 3e niveau ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi. Il s'assure de la régularité, de la sécurité et de l'efficacité des opérations et de la maîtrise des risques de toute nature.

## 3. Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité 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'ASPIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, 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 et suivi du respect de leurs dispositions
- 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.

Le Responsable Conformité et Contrôle Interne a un double rattachement :

- rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
- rattachement à la Direction de la Ligne Métier Conformité du groupe Amundi.

Le Comité Conformité tenu de façon périodique, a pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés et de prendre toute décision nécessaire s'y rapportant.

## 4. Risques et Contrôle Permanent

- Le dispositif de gestion des risques vise à :

- s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
- s'assurer qu'elle dispose de données fiables sur les aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation,
- à informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau des risques liés à l'activité.

- Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et les équipes opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a un double rattachement :

- rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
- rattachement à un responsable de pôle de la Ligne Métier Risques du groupe Amundi.

- La fonction permanente de gestion des risques d'Amundi Immobilier applique ainsi les principes fondamentaux établis par la Ligne Métier Risques du groupe Amundi avec les ajustements nécessaires à la gestion de Fonds immobiliers et bénéficie du support des équipes de la Ligne Métier.
- La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).
- La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.
- Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

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

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

De plus, la politique de rémunération est conforme au Règlement (UE) 2019/2088 (« SFDR »), intégrant le risque de développement durable et les critères Investissement Responsable 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 Investissement Responsable 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 31 janvier 2025, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2024 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2025.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2025, 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 2025, 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 (133 bénéficiaires [1]) s'est élevé à 11 520 936 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 586 493 euros, soit 83 % 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 (y compris actions de performance) et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 1 934 443 euros, soit 17 % 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, aucune somme correspondant à un retour sur investissement dans des parts de carried interest n'a été versée pour l'exercice.

Du fait du nombre réduit de « cadres dirigeants et cadres supérieurs » (4 bénéficiaires) et de « gérants décisionnaires » dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun bénéficiaire), 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 quantitatifs que qualitatifs, 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 :

### *1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille*

Critères quantitatifs :

- Performance brute/absolue/relative des stratégies d'investissement (basées sur des composites GIPS) sur 1,3, 5 ans,
- Performance en fonction du risque basée sur Ratio d'Information / Ratio de Sharpe sur 1, 3 et 5 ans,
- Classements concurrentiels à travers les classements Morningstar,
- Collecte nette / demande de soumission, mandats réussis,
- Performance fees,
- Investissement Responsable :
  - Respecter la politique « beat the benchmark » de l'Investissement Responsable,
  - Délivrer de l'alpha tout en respectant les objectifs Investissement Responsable des fonds (basés sur le rating d'Amundi),
  - Dans le contexte des nouvelles politiques d'exclusion, désinvestir selon le calendrier, lorsqu'il y a lieu,
  - Contribuer au développement de l'offre Net Zéro.

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et des règles légales,
- Qualité du management,
- Innovation/développement produit,
- Transversalité et partage des meilleures pratiques,
- Engagement commercial incluant la composante Investissement Responsable dans les actions commerciales,
- Investissement Responsable :
  - Respect de la politique Investissement Responsable,
  - Intégration de l'Investissement Responsable dans les processus d'investissement,
  - Capacité à promouvoir et diffuser les connaissances sur l'Investissement Responsable en interne et en externe,
  - Aptitude à concilier la combinaison rendement et Investissement Responsable (rendement / risque ajusté de l'Investissement Responsable),
  - Intégration de la composante Investissement Responsable dans l'engagement des clients.

### *2. Fonctions commerciales*

Critères quantitatifs :

- Collecte nette, notamment pour les produits Investissement Responsable,
- Revenus,
- Collecte brute ,
- Développement et fidélisation de la clientèle ; gamme de produits,
- Investissement Responsable :
  - Nombre d'actions commerciales par an et capacité à présenter l'offre Investissement Responsable, notamment en matière de prospection,
  - Nombre de clients contactés sur leur stratégie Net Zéro.

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et des règles légales,
- Prise en compte conjointe des intérêts d'Amundi et des intérêts du client,
- Sécurisation / développement de l'activité,
- Satisfaction client,
- Qualité du management,
- Transversalité et partage des meilleures pratiques,
- Esprit d'entreprise,
- Investissement Responsable :
  - Aptitude à expliquer et promouvoir les politiques, l'expertise et les solutions Investissement Responsable d'Amundi,
  - Capacité à promouvoir et diffuser les connaissances sur l'Investissement Responsable en interne et en externe,
  - Accompagnement des clients dans le nouveau contexte SFDR.

(1) Nombre de collaborateurs (CDI, CDD) payés au cours de l'année, qu'ils aient été ou non encore présents au 31/12/2025.

### *3. 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.

À 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.

## LA STRATÉGIE ISR DU GROUPE AMUNDI ET D'AMUNDI IMMOBILIER

En décembre 2021, Amundi a présenté son nouveau plan d'action 2022-2025, intitulé « Ambitions ESG 2025 » qui définit trois objectifs :

- renforcer le niveau d'ambition de ses solutions d'épargne en matière d'investissement responsable ;
- mobiliser le plus grand nombre possible d'entreprises afin de définir des stratégies crédibles pour s'aligner sur l'objectif « zéro émission nette » à l'horizon 2050 ;
- aligner ses collaborateurs et ses actionnaires sur ses nouvelles ambitions.

**En 2025**, **Amundi atteint les ambitions Climat** définies par cette stratégie quant à :

1. **L'intégration de l'enjeu climatique dans la conduite de son activité,** au travers notamment
   - d'un dispositif d'alignement et de formation des collaborateurs,
   - de formation des administrateurs,
   - de réduction des émissions de GES des opérations directes
   - ou encore de la contribution continue aux efforts de l'industrie avec en particulier l'accompagnement de nos clients sur les enjeux climatiques.
2. **L'intégration de l'enjeu climatique dans sa gestion pour compte de tiers,** avec
   - le développement d'une note de transition à disposition des gérants actifs et publiée dans les reportings clients
   - ou encore le développement d'une offre *Climat* sur l'ensemble des grandes classes d'actifs.
3. **L'intégration des enjeux climatiques dans les actions envers les entreprises,** qui a abouti à
   - une augmentation du périmètre de dialogue actionnarial sur le sujet climatique de plus de 1 800 entreprises par rapport à 2022.

La **Stratégie Climat 2028** sera présentée lors de l'assemblée générale annuelle d'Amundi.

PRI PRINCIPLES FOR RESPONSIBLE INVESTMENT

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

**Amundi Immobilier se distingue par son engament responsable en obtenant la note de 5 étoiles sur 5 aux évaluations PRI en 2025.**

## LA STRATÉGIE D'AMUNDI IMMOBILIER DANS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

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 2023 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 (Investissement Socialement Responsable) 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, initiative lancée en 2009 fédérant un nombre important d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier autour d'une mission commune, qui consiste à favoriser l'atteinte des objectifs d'efficacité énergétique et environnementale de ce secteur. Différents dispositifs sont déployés au sein des actifs sous gestion visant à favoriser la gestion de l'énergie et son économie.

ASPIM
ASSOCIATION FRANÇAISE DES SOCIÉTÉS DE PLACEMENT IMMOBILIER

Dès 2018, Amundi Immobilier, au sein de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement de l'Immobilier), a participé au Groupe de Travail pour la création d'un label ISR d'Etat des Fonds immobiliers lisible et compréhensible de tous. Celui-ci est devenu effectif le 23/07/2020 (Journal Officiel).

Amundi Immobilier poursuit son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dont elle est l'un des membres fondateurs en assurant la fonction de secrétaire général au sein du conseil d'administration de l'OID. La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier.

OID
Penser l'immobilier responsable

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 SFDR – Article 7 du règlement (UE) 2020/852

Le règlement européen sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers du 27 novembre 2019 dit "Règlement Disclosure" ou "SFDR" établit des règles harmonisées pour les acteurs des marchés financiers relatives à la transparence de l'intégration des risques en matière de durabilité, de la prise en compte des incidences négatives et de la promotion des caractéristiques environnementales ou sociales dans le processus d'investissement ou les objectifs d'investissement durable des produits financiers.

La SCPI Defi Foncier 2 est classifiée Article 6 au titre du Règlement Disclosure et à ce titre ne promeut pas d'objectifs de durabilité dans sa stratégie d'investissement.

La SCPI Defi Foncier 2 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 Disclosure.

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.

La politique d'investissement du fonds ne prévoit pas à ce stade de promouvoir la dimension environnementale, sociale et de gouvernance de ses actifs.

Afin d'atteindre son objectif d'amélioration continue de sa politique d'investissement responsable, Amundi Immobilier veillera toutefois à intégrer dans ses décisions de gestion des facteurs de durabilité.

# TABLEAUX ANNEXES

## Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

| *(en €)* | 31 décembre 2025 | 31 décembre 2024 |
|---|---|---|
| **Valeurs de la société** | | |
| Valeur comptable | 12 259 862,45 | 12 857 035,76 |
| Valeur de réalisation | 12 259 862,45 | 12 857 035,76 |
| Valeur de reconstitution | 12 259 862,45 | 12 857 035,76 |
| **Valeurs de la société pour une part** | | |
| Valeur comptable | 745,82 | 782,15 |
| Valeur de réalisation | 745,82 | 782,15 |
| Valeur de reconstitution | 745,82 | 782,15 |

### 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. La société étant en phase de liquidation, la valeur comptable est impactée des dépréciations résultant des moins-values latentes identifiées sur les actifs calculées sur la base des dernières valeurs d'expertises. Lorsque la valeur d'expertise de tous les immeubles en patrimoine est inférieure à la valeur comptable, cette dernière est égale à la valeur de réalisation.

### 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 immobiliers et financiers. Elle ne tient pas compte des frais de mise en vente et des frais d'imposition sur plus-value de cession d'actifs.

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. Ces analyses sont effectuées sur la base de valeurs résultant d'une cession en bloc de chaque immeuble conformément à la règlementation.

### Valeur de reconstitution

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

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

## Évolution du capital fin de période

| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Montant du capital nominal au 31 décembre *(en €)* | 16 438 000 | 16 438 000 | 16 438 000 | 16 438 000 | 16 438 000 |
| Nombre de parts au 31 décembre | 16 438 | 16 438 | 16 438 | 16 438 | 16 438 |
| Nombre d'associés au 31 décembre | 645 | 645 | 648 | 658 | 661 |

Le capital a été atteint en 2017

## Évolution du marché secondaire des parts

| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nombre de parts cédées ou retirées | | | 8 | 0 | 0 |
| Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12 | | | 0,05 % | 0 | 0 |
| Demandes de cession ou de retraits en attente | 80 | 96 | | 202 | 266 |
| Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait* | | | En fonction du prix | | |
| Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits *(en € TTI)* | - | - | 359,60 | - | - |

* Les réalisations opérées sur le marché secondaire sont fonction du prix négocié entre l'acheteur et le vendeur.

## Évolution de la distribution par part sur 5 ans

| *(en € par part)* | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Report à nouveau avant affectation du résultat | -3,78 | 5,59 | 4,91 | 5,43 | 7,28 |
| Distribution brute versée au titre de l'année | -3,00 | -10,00 | -13,00 | -14,00 | -14,00 |
| *Dont distribution de RAN sur exercice antérieur* | | *-1,16* | *-1,15* | - | - |
| Résultat de l'exercice | 12,37 | 9,31 | 13,52 | 15,85 | 15,15 |
| Report à nouveau après affectation du résultat | 5,59 | 4,91 | 5,43 | 7,28 | 8,43 |

## Emploi des fonds

| *(en €)* | Réel 2024 | Variation | Réel 2025 |
|---|---|---|---|
| **I - Fonds collectés** | **17 571 757,48** | **0,00** | **17 571 757,48** |
| Capital | 16 438 000,00 | | 16 438 000,00 |
| Primes nettes de souscription / fusion [1] | 1 133 757,48 | | 1 133 757,48 |
| **II - Emplois des fonds** | **-16 951 190,87** | **30 469,15** | **-16 920 721,72** |
| Report à nouveau | 89 246,66 | 30 469,15 | 119 715,81 |
| Investissements | -17 040 437,53 | | -17 040 437,53 |
| Plus ou Moins-value | | | |
| Acompte de liquidation | | | |
| **III - Engagements** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |
| Sommes restant à payer | | | |
| **Montant restant à investir (I + II+III)** | **620 566,61** | **30 469,15** | **651 035,76** |

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

## Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2025 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 | | 15 | 13 | 23 | 67 | 118 |
| Montant total des factures concernées TTC *(en €)* | | 10 687,52 | 7 189,15 | 5 366,46 | 26 411,36 | 49 654,49 |
| Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice | | 2,15 % | 1,45 % | 1,08 % | 5,32 % | 10,00 % |

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal-article L 441-10 du code de commerce. Aucune créance relative à des créances litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

## Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2025 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 | 1 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 |
| Montant total des factures concernées TTC *(en €)* | 1 845,20 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 6 857,20 | 8 702,40 |
| Pourcentage du montant total des achats de l'exercice | 0,68 % | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 % | 2,52 % | 3,20 % |

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

| *(en € par part)* | 2021 | | 2022 | | 2023 | | 2024 | | 2025 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Pour une part en jouissance** | **€** | **% total revenus** | **€** | **% total revenus** | **€** | **% total revenus** | **€** | **% total revenus** | **€** | **% total revenus** |
| **Revenus** [1] | | | | | | | | | | |
| Produits locatifs bruts | 25,83 | 98,98 % | 24,51 | 95,27 % | 22,80 | 90,42 % | 29,06 | 93,60 % | 28,79 | 95,09 % |
| Produits de trésorerie | - | 0,00 % | 0,01 | 0,04 % | 1,54 | 6,12 % | 1,95 | 6,29 % | 1,23 | 4,06 % |
| Produits divers | 0,27 | 1,02 % | 1,21 | 4,69 % | 0,87 | 3,46 % | 0,03 | 0,11 % | 0,26 | 0,85 % |
| **Total des revenus** | **26,10** | **100,00 %** | **25,73** | **100,00 %** | **25,22** | **100,00 %** | **31,05** | **100,00 %** | **30,27** | **100,00 %** |
| **Charges externes** [1] | | | | | | | | | | |
| Commission de gestion | -1,63 | -6,24 % | -1,74 | -6,78 % | -1,78 | -7,04 % | -2,16 | -6,96 % | -2,04 | -6,74 % |
| Autres frais de gestion | -5,67 | -21,71 % | -5,03 | -19,56 % | -4,64 | -18,38 % | -4,28 | -13,78 % | -4,79 | -15,83 % |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice | -0,14 | -0,52 % | -2,20 | -8,56 % | -1,30 | -5,16 % | -1,69 | -5,43 % | -2,64 | -8,73 % |
| Charges locatives non récupérables | -5,06 | -19,39 % | -7,21 | -28,01 % | -7,06 | -28,00 % | -6,61 | -21,29 % | -5,46 | -18,03 % |
| **Sous-total charges externes** | **-12,49** | **-47,87 %** | **-16,19** | **-62,91 %** | **-14,77** | **-58,59 %** | **-14,73** | **-47,46 %** | **-14,94** | **-49,33 %** |
| **Charges internes** | | | | | | | | | | |
| Amortissements | | | | | | | | | | |
| - Patrimoine | | | | | | | | | | |
| - Autre | | | | | | | | | | |
| Provisions nettes [2] | | | | | | | | | | |
| - Pour travaux | | | | | | | | | | |
| - Autres | -0,55 | -2,48 % | -1,09 | -4,17 % | 0,55 | 2,2 0 % | -0,46 | -1,47 % | -0,19 | -0,64 % |
| **Sous-total charges internes** | **-0,55** | **-2,48 %** | **-1,09** | **-4,17 %** | **0,55** | **2,20 %** | **-0,46** | **-1,47 %** | **-0,19** | **-0,64 %** |
| **Total des charges** | **-9,18** | **-41,44 %** | **-13,58** | **-52,04 %** | **-14,22** | **-56,39 %** | **-15,19** | **-48,93 %** | **-15,13** | **-49,97 %** |
| Charges financières | -0,09 | -0,40 % | -0,14 | -0,55 % | - | 0,00 % | - | 0,00 % | 0,00 | 0,00 % |
| **Résultat courant** | **12,89** | **58,16 %** | **12,37** | **47,41 %** | **11,00** | **43,61 %** | **15,85** | **51,07 %** | **15,15** | **50,03 %** |
| Produits exceptionnels | | | | | 3,27 | 12,99 % | | | | |
| Charges exceptionnelles | | | | | -0,75 | -2,97 % | | | | |
| **Résultat net comptable** | **12,89** | **58,16 %** | **12,37** | **47,41 %** | **13,52** | **53,62 %** | **15,85** | **51,06 %** | **15,15** | **50,03 %** |
| Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+) | -12,89 | -58,16 % | -9,37 | -35,92 % | -0,52 | -2,07 % | -1,85 | -5,97 % | -1,15 | -3,78 % |
| **Revenu brut distribué** | | | **3,00** | **11,49 %** | **13,00** | **51,55 %** | **14,00** | **45,09 %** | **14,00** | **46,24 %** |

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice
(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

# COMPTES ANNUELS - Au 31 décembre 2025

## ÉTAT DU PATRIMOINE

| *( en €)* | 31/12/2025 | | 31/12/2024 | |
|---|---|---|---|---|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| **I - Placements immobiliers** | | | | |
| **1 -Immobilisations locatives** | | | | |
| Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes...) | | | | |
| Amortissements droits réels | | | | |
| Concessions | | | | |
| Amortissements concessions | | | | |
| Construction sur sol d'autrui | | | | |
| Amortissements construction sur sol d'autrui | | | | |
| Terrains et constructions locatives (y compris agencements) | 17 040 437,53 | 11 590 000,00 | 17 040 437,53 | 12 206 000,00 |
| Immobilisations en cours | | | | |
| **Sous-total 1 - Immobilisations locatives** | **17 040 437,53** | **11 590 000,00** | **17 040 437,53** | **12 206 000,00** |
| **2 -Provisions liées aux placements immobiliers** | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | -5 450 437,53 | | -4 834 437,53 | |
| Gros Entretien | | | | |
| Grosses réparations | | | | |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| **Sous-total 2 - provisions liées aux placements immobiliers** | **-5 450 437,53** | **0,00** | **-4 834 437,53** | **0,00** |
| **3 -Titres financiers contrôlés** | | | | |
| Immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| **Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |
| **TOTAL I - Placements immobiliers** | **11 590 000,00** | **11 590 000,00** | **12 206 000,00** | **12 206 000,00** |
| **II - Immobilisations financières** | | | | |
| Immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées | | | | |
| **TOTAL II - Immobilisations financières** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |
| **III - Actifs d'exploitation** | | | | |
| **1- Actifs immobilisés** | | | | |
| Associés capital souscrit non appelé | | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisations financières autres que les titres de participations | 3 772,56 | 3 772,56 | 1 033,89 | 1 033,89 |
| Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations | | | | |
| **Sous-total 1 - Actifs immobilisés** | **3 772,56** | **3 772,56** | **1 033,89** | **1 033,89** |
| **2 - Créances** | | | | |
| Locataires et comptes rattachés | 74 926,91 | 74 926,91 | 66 069,51 | 66 069,51 |
| Provisions pour dépréciation des créances | -27 610,65 | -27 610,65 | -24 421,73 | -24 421,73 |
| Autres créances | 41 795,17 | 41 795,17 | 110 921,13 | 110 921,13 |
| **Sous-total 2 - Créances** | **89 111,43** | **89 111,43** | **152 568,91** | **152 568,91** |

# ÉTAT DU PATRIMOINE (SUITE)

| *( en €)* | 31/12/2025 | | 31/12/2024 | |
|---|---|---|---|---|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| **3 - Valeurs de placement et disponibilités** | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | 836 473,18 | 836 473,18 | 758 209,63 | 758 209,63 |
| Fonds de remboursement | | | | |
| Autres disponibilités | 102 942,61 | 102 942,61 | 180 570,45 | 180 570,45 |
| **Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités** | **939 415,79** | **939 415,79** | **938 780,08** | **938 780,08** |
| **Total III - Actifs d'exploitation** | **1 032 299,78** | **1 032 299,78** | **1 092 382,88** | **1 092 382,88** |
| **IV - Passifs d'exploitation** | | | | |
| Provisions pour risques et charges | 0,00 | 0,00 | -5 838,66 | -5 838,66 |
| Dettes | | | | |
| Dettes financières | -75 848,59 | -75 848,59 | -37 280,48 | -37 280,48 |
| Dettes d'exploitation | -121 181,52 | -121 181,52 | -129 416,88 | -129 416,88 |
| Dettes diverses | -165 407,22 | -165 407,22 | -268 811,10 | -268 811,10 |
| **Total IV - Passifs d'exploitation** | **-362 437,33** | **-362 437,33** | **-441 347,12** | **-441 347,12** |
| **V - Comptes de régularisation actif et passif** | | | | |
| Charges constatées d'avance | | | | |
| Autres comptes de régularisation | | | | |
| Produits constatés d'avance | | | | |
| **Total V - Comptes de régularisation actif et passif** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |
| **Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)** | **12 259 862,45** | | **12 857 035,76** | |
| **Valeur estimée du patrimoine (*)** | | **12 259 862,45** | | **12 857 035,76** |

(*) 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 1er juillet 1971.

# TABLEAU DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

| *(en €)* | Situation d'ouverture au 01/01/2025 | Affectation du résultat 31/12/2024 | Autres mouvements | Situation de clôture au 31/12/2025 |
|---|---|---|---|---|
| **1 - Capital** | | | | |
| Capital souscrit | 16 438 000,00 | | | 16 438 000,00 |
| Capital en cours de souscription | | | | |
| Acomptes de liquidation | | | | |
| **Sous-total 1 - Capital** | **16 438 000,00** | **0,00** | **0,00** | **16 438 000,00** |
| **2 - Primes d'émission** | | | | |
| Prime d'émission ou de fusion | 4 013 875,00 | | | 4 013 875,00 |
| Prime d'émission en cours de souscription | | | | |
| Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion | -2 880 117,52 | | | -2 880 117,52 |
| **Sous-total 2 - Primes d'émission** | **1 133 757,48** | **0,00** | **0,00** | **1 133 757,48** |
| **3 - Autres capitaux propres** | | | | |
| Ecart de réévaluation | | | | |
| Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs | -4 834 437,53 | | -616 000,00 | -5 450 437,53 |
| Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable | | | | |
| Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées | | | | |
| Réserves | | | | |
| Report à nouveau | 89 246,66 | 30 469,15 | | 119 715,81 |
| **Sous-total 3 - Autres capitaux propres** | **-4 745 190,87** | **30 469,15** | **-616 000,00** | **-5 330 721,72** |
| **4 - Résultat de l'exercice** | | | | |
| Résultat de l'exercice | 260 601,15 | -260 601,15 | 248 958,69 | 248 958,69 |
| Acomptes sur distribution | -230 132,00 | 230 132,00 | -230 132,00 | -230 132,00 |
| **Sous-total 4 - Résultat de l'exercice** | **30 469,15** | **-30 469,15** | **18 826,69** | **18 826,69** |
| **CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)** | **12 857 035,76** | **0,00** | **-597 173,31** | **12 259 862,45** |

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

Il n'y a pas d'engagement hors bilan en 2025.

## ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES

Il n'y a pas d'engagement réciproque en 2025.

## COMPTE DE RÉSULTAT

| *(en euros)* | 31/12/2025 | | 31/12/2024 | |
|---|---|---|---|---|
| | Détail | Total | Détail | Total |
| **I - Résultat de l'activité immobilière** | | | | |
| **1 - Produits immobiliers** | | | | |
| Loyers | 473 229,75 | | 477 700,21 | |
| Charges facturées | 18 843,54 | | 74 142,62 | |
| Produits des participations contrôlées | | | | |
| Produits annexes | 4 237,59 | | 553,00 | |
| Reprise de provisions pour gros entretiens | | | | |
| Transfert de charges immobilières | | | | |
| **Sous total 1 - Produits immobiliers** | | **496 310,88** | | **552 395,83** |
| **2 - Charges immobilières** | | | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 18 843,54 | | 74 142,62 | |
| Travaux de gros entretiens | | | | |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 43 450,39 | | 27 734,49 | |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens | | | | |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | | | | |
| Autres charges immobilières | 89 711,00 | | 108 644,77 | |
| **Sous total 2 - Charges immobilières** | | **152 004,93** | | **210 521,88** |
| **Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)** | | **344 305,95** | | **341 873,95** |
| **II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière** | | | | |
| **1 - Produits d'exploitation** | | | | |
| Reprise d'amortissements d'exploitation | | | | |
| Reprise de provisions pour créances douteuses | 4 763,34 | | 2 559,96 | |
| Reprise de provisions pour risques et charges | | | | |
| Transfert de charges d'exploitation | | | | |
| Autres produits | 2,09 | | 0,96 | |
| **Sous total 1 - Produits d'exploitation** | | **4 765,43** | | **2 560,92** |
| **2 - Charges d'exploitation** | | | | |
| Commissions de la Société de gestion | 33 543,19 | | 35 520,14 | |
| Charges d'exploitation de la société | 73 740,15 | | 65 412,69 | |
| Dotation aux amortissements d'exploitation | | | | |
| Provisions pour créances douteuses | 7 952,26 | | 10 075,22 | |
| Autres provisions d'exploitation | | | | |
| Autres charges | 5 061,97 | | 4 900,98 | |
| **Sous total 2 - Charges d'exploitation** | | **120 297,57** | | **115 909,03** |
| **Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)** | | **-115 532,14** | | **-113 348,11** |

## COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)

| *(en euros)* | 31/12/2025 | | 31/12/2024 | |
|---|---|---|---|---|
| | Détail | Total | Détail | Total |
| **III - Résultat financier** | | | | |
| **1 - Produits financiers** | | | | |
| Dividendes des participations non contrôlées | | | | |
| Produits d'intérêts des comptes courants | | | | |
| Autres produits financiers | 20 183,46 | | 32 094,31 | |
| Reprise de provisions sur charges financières | | | | |
| **Sous total 1 - Produits financiers** | | **20 183,46** | | **32 094,31** |
| **2 - Charges financières** | | | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | | | | |
| Charges d'intérêts des comptes courants | | | | |
| Autres charges financières | -1,42 | | | |
| Dépréciations des charges financières | | | | |
| **Sous total 2 - Charges financières** | | **-1,42** | | **0,00** |
| **Total III - Résultat financier (1-2)** | | **20 184,88** | | **32 094,31** |
| **IV - Produits exceptionnels** | | | | |
| **1 - Produits exceptionnels** | | | | |
| Produits exceptionnels | | | | |
| Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels | | | | |
| **Sous total 1 - Produits exceptionnels** | | **0,00** | | **0,00** |
| **2 - Charges exceptionnelles** | | | | |
| Charges exceptionnelles | | | 19,00 | |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | | | | |
| **Sous total 2 - Charges exceptionnelles** | | **0,00** | | **19,00** |
| **Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)** | | **0,00** | | **-19,00** |
| **Résultat net (I+II+III+IV)** | | **248 958,69** | | **260 601,15** |

# RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

## Faits caractéristiques de l'exercice

Les comptes annuels au 31 décembre 2025 ont été préparés dans un contexte économique complexe notamment marqué par des incertitudes géopolitiques internationales (guerres en Ukraine et au Moyen-Orient ainsi que par le retour de Donald Trump à la présidence américaine enclenchant une guerre commerciale) et une instabilité politique intérieure en France qui est devenue une source d'inquiétude alors que la notation de la dette souveraine française a été dégradée. Ce contexte est également marqué par une volatilité accrue des marchés immobiliers et un marché de l'investissement en immobilier d'entreprise européen qui est resté ralenti bien qu'en progression sur un an.

En France, l'année a été marquée par le retour des transactions d'envergure dans un marché qui reste attentiste. La phase de stabilisation des taux de rendement prime s'est en moyenne poursuivie en Europe en 2025 dans un contexte de marchés très segmentés.

Ces conditions ont eu des répercussions sur les états financiers de la Société, notamment en ce qui concerne l'évolution des loyers et des charges, la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant), ainsi que la liquidité, avec une attention particulière portée au respect des covenants bancaires et aux conditions de financement actuelles et futures.

Ces facteurs peuvent influencer rapidement le comportement des utilisateurs et des investisseurs. Il est donc important de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement de la valeur de la Société.

*Source : Amundi Immobilier, Amundi Institute, Immostat, CBRE Recherche, brokers (2025 T4)*

## Événements post-clôture

Les opérations militaires en Iran qui ont commencé le 28 février 2026 et qui affectent d'autres pays du Moyen-Orient peuvent avoir des incidences directes ou indirectes sur l'activité de nombreuses entreprises et ont déjà une incidence sur l'économie mondiale. La Société n'ayant pas d'exposition directe dans cette zone, il n'y a pas d'impact de cet évènement sur son patrimoine immobilier et financier à la clôture de cet exercice. Les risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

## Règles et méthodes comptables

### Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont présentés conformément aux du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Changements de méthodes comptables :

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Les incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025 n'ont pas eu d'impact sur la SCPI.

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

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- L'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
  - colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
  - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transférée dans le code monétaire et financier L 214-78 et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1er 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.

À la suite de la décision de mise en liquidation de l'Assemblée Générale de juillet 2023, 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 et autres immobilisations corporelles

L'expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée générale de la SCPI expertise ou procède à l'actualisation des valeurs d'expertise des immeubles qui constituent le patrimoine de la SCPI. De ces expertises, il ressort une valeur vénale hors droits et droits inclus du patrimoine, cette dernière valeur étant à rapprocher de la valeur d'acquisition hors droits des immeubles augmentés le cas échéant des travaux de rénovation engagés par la SCPI.

Toutefois, La Société de Gestion peut choisir de retenir une valeur différente de celle de l'expert, lorsqu'elle estime que les prix de transaction sont susceptibles de varier significativement, notamment en raison du faible volume de transactions lié à un marché étroit et des spécificités du bien immobilier ou dans le cas d'une SCPI en liquidation en raison des offres que la SCPI aurait pu recevoir sur son patrimoine.

En effet, les lourdes rénovations réalisées sur le patrimoine ancien de ces SCPI font de ses actifs des immeubles peu communs, avec peu de comparables en centre-ville. Au moment de leur réception, ils sont assimilables à des immeubles neufs dans des localisations de centre villes où ils côtoient des immeubles anciens non rénovés ou rafraichis.

En conclusion, la Société de Gestion retient pour le calcul de la valeur des parts de votre SCPI une valeur ajustée des valeurs d'expertises tenant de biens à proximité de seconde main non rénovés et du vieillissement de vos immeubles sur la durée de vie de votre SCPI. Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 09 février 2026.

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour la valeur liquidative. Cette dernière est déterminée en conservant l'approche prudentielle comptable qui va conduire à constater les moins-values latentes en dépréciation des valeurs d'immeubles, mais à ne pas tenir comptes des plus-values latentes sur actifs. Ces derniers restant évalués à leur valeur comptable historique. Par ailleurs, dans la mesure où les modalités de cessions du portefeuille ne sont pas à ce jour définies, les frais de cession n'ont pas été pris en compte.

Les indemnités forfaitaires acquises par l'application des garanties locatives constituent un élément de réduction du coût d'acquisition des immeubles locatifs.

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.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

## 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.

## 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. Compte tenu des travaux de restauration engagés sur l'ensemble du patrimoine au moment de son acquisition, le plan d'entretien ne fait pas ressortir de provisions pour les 5 prochaines années.

## Commissions de la Société de Gestion

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes, tel qu'indiqué dans la note d'information :

- 7,15 % TTI des loyers encaissés et des produits financiers nets.
- une commission de cession de 1,5 % TTI maximum du prix de vente net vendeur.

## 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

Ce 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 €)* | 31/12/2025 | | 31/12/2024 | |
|---|---|---|---|---|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| Résidentiel | 11 590 000,00 | 11 590 000,00 | 12 206 000,00 | 12 206 000,00 |
| **Total** | **11 590 000,00** | **11 590 000,00** | **12 206 000,00** | **12 206 000,00** |

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

## SITUATION DES INVESTISSEMENTS

| Adresse | Code Postal - Ville | Date d'acquisition | Affectation surface détaillée | Surface en m² | Nombre de logements/ commerces | Prix d'acquisition hors travaux hors droits *(en €)* | Travaux réalisés hors droits *(en €)* | Dépréciations | Total valeur nette comptable *(en €)* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Paris** | | | | | | | | | |
| 78-80 rue de la Tombe d'Issoire | 75014 - PARIS | 16/12/2016 | Résidentiel | 438 | 8 | 1 620 180,41 | 2 692 533,90 | | |
| **Total Paris** | | | **1 immeuble** | **438** | **8** | **1 620 180,41** | **2 692 533,90** | | |
| **Régions** | | | | | | | | | |
| 19 rue Paul Lendrin | 83000- TOULON | 22/12/2016 | Résidentiel + commerce | 1 091 | 19 logements et 1 commerce | 1 947 026,00 | 3 531 898,44 | | |
| 8 rue d'Entrecasteaux | 13100 - AIX EN PROVENCE | 27/12/2016 | Résidentiel | 798 | 16 | 2 430 500,00 | 3 148 670,59 | | |
| 8 rue Boucicaut | 06400 - CANNES | 28/12/2017 | Résidentiel | 258 | 9 | 746 220,00 | 923 408,19 | | |
| **Total Régions** | | | **3 immeubles** | **2 147** | **44 logements et 1 commerce** | **5 123 746,00** | **7 603 977,22** | | |
| **Total 2025** | | | **4 immeubles** | **2 585** | **52 logements et 1 commerce** | **6 743 926,41** | **10 296 511,12** | **-5 450 437,53** | **11 590 000,00** |
| **Rappel 2024** | | | **4 immeubles** | **2 585** | **52 logements et 1 commerce** | **6 743 926,41** | **10 296 511,12** | **-4 834 437,53** | **12 206 000,00** |

## PLAN PLURI-ANNUEL DE GROS ENTRETIEN

Il n'y a pas de plan pluri-annuel de gros entretien en 2025.

## TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

| *(en €)* | Situation d'ouverture au 01/01/2025 | Augmentations | Diminutions | Situation de clôture au 31/12/2025 |
|---|---|---|---|---|
| **1 - Immobilisations incorporelles** | | | | |
| Frais de constitution | | | | |
| Frais d'augmentation de capital | | | | |
| Frais de fusion | | | | |
| **Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |
| **2 - Immobilisations corporelles** | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 6 508 891,41 | | | 6 508 891,41 |
| Agencements et installations | 10 531 546,12 | | | 10 531 546,12 |
| Immobilisations en cours | | | | |
| Titres de sociétés de personnes - parts et actions | | | | |
| Frais d'acquisition des immeubles | | | | |
| TVA non récupérable sur immobilisations locatives | | | | |
| **Sous-total 2 - Immobilisations corporelles** | **17 040 437,53** | **0,00** | **0,00** | **17 040 437,53** |
| **3 - Immobilisations financières** | | | | |
| Fonds de roulement sur charges syndics | 1 033,89 | 2 738,67 | | 3 772,56 |
| Remboursement des fonds de roulement | | | | |
| Créances rattachées aux titres de participations | | | | |
| **Sous-total 3 - Immobilisations financières** | **1 033,89** | **2 738,67** | **0,00** | **3 772,56** |
| **Total** | **17 041 471,42** | **2 738,67** | **0,00** | **17 044 210,09** |

## TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS

| *(en €)* | Situation d'ouverture au 01/01/2025 | Augmentations | Diminutions | Situation de clôture au 31/12/2025 |
|---|---|---|---|---|
| **1 - Immobilisations incorporelles** | | | | |
| Frais de constitution | | | | |
| Frais d'augmentation de capital | | | | |
| Frais de fusion | | | | |
| **Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |
| **2 - Immobilisations corporelles** | | | | |
| Dépréciation des terrains et constructions locatives (1) | -4 834 437,53 | -616 000,00 | - | -5 450 437,53 |
| Travaux locatifs | | | | |
| Agencements et installations | | | | |
| Frais d'acquisition des immeubles | | | | |
| Frais de notaire | | | | |
| Droits d'enregistrements | | | | |
| TVA non récupérable sur immobilisations locatives | | | | |
| **Sous-total 2 - Immobilisations corporelles** | **-4 834 437,53** | **-616 000,00** | **0,00** | **-5 450 437,53** |
| **Total** | **-4 834 437,53** | **-616 000,00** | **0,00** | **-5 450 437,53** |

(1) Les dépréciations sont déterminées en conservant l'approche prudentielle comptable qui va conduire à constater les moins-values latentes en dépréciation des valeurs d'immeubles, mais à ne pas tenir compte des plus-values latentes sur actifs.

## DÉTAIL DES AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION

| (en €) | Situation d'ouverture au 01/01/2025 | Degré de liquidité | | | Situation de clôture au 31/12/2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Moins d'un an | de 1 à 5 ans | Plus de 5 ans | |
| **Créances - Locataires et compte rattachés** | | | | | |
| Créances locataires | 40 166,78 | 45 193,54 | | | 45 193,54 |
| Locataires douteux | 25 902,73 | 29 733,37 | | | 29 733,37 |
| Dépréciation des créances | -24 421,73 | -27 610,65 | | | -27 610,65 |
| **Autres créances** | | | | | |
| Intérêts ou dividendes à recevoir | | | | | |
| Etat et autres collectivités | | | | | |
| Associés opération sur capital | | | | | |
| Syndic | | | | | |
| Autres débiteurs | 110 921,13 | 41 795,17 | | | 41 795,17 |
| **Total** | **152 568,91** | **89 111,43** | **0,00** | **0,00** | **89 111,43** |

## TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS - ACTIF

| (en €) | Situation d'ouverture au 01/01/2025 | Dotations | Reprises | Diminution immeubles vendus | Situation de clôture au 31/12/2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Provision pour gros entretien | | | | | |
| **Total** | **0,00** | | | | **0,00** |

## DÉTAIL DES AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION

| (en €) | Situation d'ouverture au 01/01/2025 | Degré d'exigibilité | | | Situation de clôture au 31/12/2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Moins d'un an | de 1 à 5 ans | Plus de 5 ans | |
| Provisions pour risques et charges | 5 838,66 | | | | - |
| Dépôts de garantie reçus | 37 280,48 | | | 35 417,59 | 35 417,59 |
| Dettes auprès d'établissements de crédit | | 40 431,00 | | | 40 431,00 |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 129 416,88 | 121 181,52 | | | 121 181,52 |
| Dettes sur immobilisations | | | | | |
| Locataires créditeurs | 21 615,67 | 21 615,67 | | | 21 615,67 |
| Dettes aux associés | 83 497,46 | 84 817,44 | | | 84 817,44 |
| Dettes fiscales | 3 205,85 | 2 544,86 | | | 2 544,86 |
| Autres dettes diverses | 160 492,12 | 56 429,25 | | | 56 429,25 |
| **Total** | **441 347,12** | **327 019,74** | **0,00** | **35 417,59** | **362 437,33** |

## TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS - PASSIF

| (en €) | Situation d'ouverture au 01/01/2025 | Dotation | Reprise | Situation de clôture au 31/12/2025 |
|---|---|---|---|---|
| Dépréciation pour charges lots vacants et non récupérables | 5 838,66 | | 5 838,66 | |
| Provision pour litiges | | | | |
| Provision pour risques | | | | |
| Provision pour charges | | | | |
| **Total** | **5 838,66** | **0,00** | **5 838,66** | **0,00** |

## VARIATION DES PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS

| *(en €)* | Situation d'ouverture au 01/01/2025 | Augmentations | Diminutions | Situation de clôture au 31/12/2025 |
|---|---|---|---|---|
| Valeurs mobilières de placement | 758 209,63 | 3 560 053,02 | 3 481 789,47 | 836 473,18 |
| Fonds de remboursement | - | | | - |
| Autres disponibilités | 180 570,45 | 5 560 369,33 | 5 637 997,17 | 102 942,61 |
| **Total** | **938 780,08** | **9 120 422,35** | **9 119 786,64** | **939 415,79** |

## VARIATION DU POSTE DE COMPTES DE RÉGULARISATION

| *(en €)* | Situation d'ouverture au 01/01/2025 | Augmentations | Diminutions | Situation de clôture au 31/12/2025 |
|---|---|---|---|---|
| Charges constatées d'avance | - | | | - |
| Autres comptes de régularisation | - | | | - |
| Produits constatés d'avance | - | | | - |
| **Total** | **-** | **-** | **-** | **-** |

## DÉTAIL DES CAPITAUX PROPRES

| Capital social | Début d'exercice | Souscriptions | Retraits | Fin d'exercice |
|---|---|---|---|---|
| Titres | 16 438 | - | - | 16 438 |
| Valeur nominale *(en €)* | 1 000,00 | | | 1 000,00 |
| Capital social *(en €)* | 16 438 000,00 | | | 16 438 000,00 |

| Capitaux propres *(en €)* | Début d'exercice | Augmentation | Affectation du résultat | | Diminution | Fin d'exercice |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Résultat | Distribution | | |
| Capital | 16 438 000,00 | | | | | 16 438 000,00 |
| Prime d'émission | 4 013 875,00 | | | | | 4 013 875,00 |
| Acompte de distribution et droit de partage | | | | | | |
| Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion | -2 880 117,52 | | | | | -2 880 117,52 |
| Prélèvement sur prime d'émission | | | | | | |
| Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs | -4 834 437,53 | -616 000,00 | | | | -5 450 437,53 |
| Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles | | | | | | |
| Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles | | | | | | |
| Report à nouveau | 89 246,66 | | 260 601,15 | -230 132,00 | | 119 715,81 |
| Résultat et distribution | 30 469,15 | -30 469,15 | 248 958,69 | -230 132,00 | | 18 826,69 |
| **Total** | **12 857 035,76** | | | | | **12 259 862,45** |

## DÉTAIL DES PLUS OU MOINS-VALUES

| *(en €)* | Situation d'ouverture au 01/01/2025 | Augmentation | Diminution | Situation de clôture au 31/12/2025 |
|---|---|---|---|---|
| Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles | - | | - | - |
| Distribution de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles | - | - | - | - |
| **Total** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |

Il n'y a pas eu de cessions en 2025.

# DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

## Détail sur certains postes des produits immobiliers

| *(en €)* | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|
| **Détail des charges refacturées** | | |
| - Taxes foncières et taxes sur les ordures ménagères | - | - |
| - Frais de contentieux | - | - |
| - Charges locatives | 52 141,62 | 53 005,08 |
| - Entretien | - | -750,00 |
| - Divers | -33 298,08 | 21 887,54 |
| **Total** | **18 843,54** | **74 142,62** |
| **Détail des produits annexes** | | |
| - Indemnités de remise en état | - | - |
| - Indemnités de résiliation | - | - |
| - Indemnités d'occupation | - | - |
| - Divers | 4 237,59 | 553,00 |
| **Total** | **4 237,59** | **553,00** |
| **Détail des transferts de charges** | | |
| - Frais acquisition | - | - |
| - Commission cession | - | - |
| - Indemnités d'assurances | - | - |
| **Total** | **0,00** | **0,00** |

## Détail sur certains postes des autres charges immobilières

| *(en €)* | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|
| **Détail des charges locatives non récupérées** | | |
| - Charges sur locaux et lots vacants | -8 513,71 | 26 796,11 |
| - Charges non récupérables | 998,38 | -1 480,09 |
| - Assurances non récupérables | 1 658,95 | 3 059,20 |
| **Total** | **-5 856,38** | **28 375,22** |
| **Détail des commissions, honoraires et frais de contentieux** | | |
| - Honoraires de relocation | 8 179,80 | 7 571,18 |
| - Honoraires d'avocats | 5 776,17 | - |
| - Commission d'arbitrage | - | - |
| - Transfert de charges commission d'arbitrage | | |
| - Honoraires d'acquisition | - | - |
| - Transfert de charges honoraires d'acquisition | | |
| - Honoraires divers et frais de contentieux | 21 096,17 | 26 854,39 |
| **Total** | **55 538,98** | **53 235,46** |
| **Détail des impôts et taxes** | | |
| - Taxes foncières | 38 985,00 | 32 878,03 |
| - Taxes sur les ordures ménagères | - | -642,94 |
| - Taxes sur les bureaux | **-** | **-** |
| - Autres taxes | 1 043,40 | -5 201,00 |
| **Total** | **40 028,40** | **27 034,09** |

## Produits d'exploitation

| *(en €)* | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|
| **Détail des produits d'exploitation** | | |
| - Reprises de provisions d'exploitation | - | - |
| - Reprise de provisions pour créances douteuses | 4 763,34 | 2 559,96 |
| - Autres produits | | |
| **Détail des transferts de charges** | | |
| - Frais de souscription | | |
| - Commission sur cessions d'immeubles | - | - |
| **Total** | **4 763,34** | **2 559,96** |

## Détail sur certains postes des charges d'exploitation

| *(en €)* | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|
| **Détail des frais d'assemblées et de conseils** | | |
| - Rapports annuels | 12 103,40 | 7 879,20 |
| - Informations associés | 3 771,12 | 3 947,69 |
| - Frais d'assemblée | 3 196,10 | 9 000,00 |
| - Affranchissements | 6 565,04 | 3 144,75 |
| - Conseil de Surveillance - remboursement de frais | 1 465,79 | 2 346,51 |
| **Total** | **27 101,45** | **26 318,15** |
| **Détail des cotisations et contributions** | | |
| - Cotisation AMF et autres | 169,00 | 306,00 |
| - Coût Dépositaire | 11 477,60 | 12 310,22 |
| - Cotisation sur la valeur ajoutée | - | - |
| - Contribution Economique Territoriale | - | - |
| - TVA non récupérable | - | - |
| **Total** | **11 646,60** | **12 616,22** |
| **Détail des autres charges d'exploitation** | | |
| - Jetons de présence | 4 900,00 | 4 900,00 |
| - Perte sur créances irrécouvrables | - | - |
| - Commission sur les souscriptions | | - |
| - Transfert de charges commission sur les souscriptions | | |
| - Autres charges de gestion courante | 161,97 | 0,98 |
| **Total** | **5 061,97** | **4 900,98** |

## Détail du calcul des commissions

| Nature | Base (en €) | Taux TTI | Commission *(en €)* |
|---|---|---|---|
| Produits financiers perçus | 16 090,21 | 7,15 % | 1 150,45 |
| Commission de gestion (1) | 453 045,31 | 7,15 % | 32 392,74 |
| **Total** | **469 135,52** | | **33 543,19** |

(1) L'assiette et le taux des commissions versées à la société de gestion sont conformes à la note d'information.

## Produits et charges financiers

| *(en €)* | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|
| **1 - Produits financiers** | | |
| - Intérêts des comptes courants | - | - |
| - Intérêts sur VEFA | - | - |
| - Intérêts sur comptes bancaires | 2 049,70 | 4 903,72 |
| - Intérêts des cessions VMP | 18 133,76 | 27 190,59 |
| - Reprises de provisions | | |
| **Total 1 - Produits financiers** | **20 183,46** | **32 094,31** |
| **2 - Charges financières** | | |
| - Intérêts sur emprunts | | |
| - Agios | -1,42 | - |
| - Dotations aux provisions | | |
| **Total 2 - Charges financières** | **-1,42** | **0,00** |
| **Résultat financier (1-2)** | **20 184,88** | **32 094,31** |

## Produits et charges exceptionnels

| *(en €)* | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|
| **1 - Produits exceptionnels** | | |
| - Pénalités | - | - |
| - Indemnités diverses | - | - |
| - Produits divers | - | - |
| - Reprises de provisions | - | - |
| **Total 1 - Produits exceptionnels** | **0,00** | **0,00** |
| **2 - Charges exceptionnelles** | | |
| - Charges diverses | - | 19,00 |
| - Litiges contentieux | - | - |
| - Dotation aux provisions | - | - |
| **Total 2 - Charges exceptionnelles** | **0,00** | **19,00** |
| **Résultat exceptionnel (1-2)** | **0,00** | **-19,00** |

## PARTIES LIÉES

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

| **Entreprises liées *(en €)*** | **Poste du bilan** | **Compte de résultat** |
|---|---|---|
| | **Dettes fournisseurs (1)** | **Commissions de gestion (2)** |
| Amundi immobilier | 1 845,20 | 33 543,19 |
| **Total** | **1 845,20** | **33 543,19** |

(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 les Associé(e)s,

Nous avons le plaisir de vous présenter notre rapport général pour l'exercice qui s'est terminé le 31 décembre 2025.

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni 3 fois depuis le début de l'exercice, en mars et novembre 2025 et en mars 2026. À l'Assemblée Générale de 2025 les 4 membres du Conseil de Surveillance sortants ont été réélus et comme, malheureusement, aucun nouveau candidat ne s'était présenté, la composition de votre Conseil reste la même.

A notre réunion du 27 novembre 2025 Madame Frances Cui a été réélue Présidente et Monsieur Jean Quentin Vice-Président à l'unanimité.

En raison des changements dans les statuts effectués à la suite de l'Assemblée Générale Extraordinaire de 2025, il reste 5 postes vacants au Conseil de Surveillance à ce jour (dont 3 à pourvoir en 2026). On constate avec regret qu'aucun nouvel associé ne s'est présenté aux élections qui auront lieu à l'Assemblée Générale en juin 2026.

A cette Assemblée Générale du 25 juin 2026,nous comptons sur votre participation, soit en présentiel, soit par vote électronique, soit par un vote par procuration en donnant pouvoir à un associé présent à la réunion ou à la Présidente du Conseil de Surveillance (Madame Frances CUI) dont le rôle est précisément de représenter tous les Associés.

Sur votre procuration, la mention du bénéficiaire « la Présidente du Conseil de Surveillance » ne laissera aucune ambiguïté sur votre position en tant qu'Associé.

**NB** Toute procuration ayant comme bénéficiaire le « Président » est attribuée automatiquement à AMUNDI IMMOBILIER qui votera ainsi en faveur de son quitus, de sa propre rémunération et de toutes les résolutions qui sont présentées.

L'Assemblée Générale annuelle est une occasion unique qui vous permet de poser toutes vos questions au Liquidateur et à votre Conseil de Surveillance, et surtout de voter pour ou contre les résolutions.

Exemple : Au regard de différentes thématiques de la Gestion Immobilière (retards dans la préparation des redditions de charges, contentieux, ...), il appartient aux Associés par leur vote à l'Assemblée Générale de dire OUI ou NON à la Résolution numéro 3 - Quitus au Liquidateur.

L'Assemblée Générale est aussi un moment privilégié qui peut vous permettre de comprendre les enjeux de la situation actuelle et d'avoir des réponses quant à la valeur de réalisation de notre SCPI. A la fin de l'exercice de 2025, **la valeur de réalisation de la part de la SCPI DEFI FONCIER 2 est de 745,82 €**. Ce montant est hors frais de mise en vente (commissions des brokers et commissions du Liquidateur AMUNDI) et des taxes d'imposition sur les plus-values immobilières (calculées sur le prix d'achat hors travaux). **Pour mémoire la valeur de souscription par part était de 1 250 €**.

Nous vous rappelons que notre SCPI est en liquidation depuis l'Assemblée Générale de 2023, et que l'état du marché immobilier n'est pas très porteur en ce moment face aux évènements mondiaux perturbés. Le Liquidateur n'a pas pour l'instant de politique de ventes définie pour nos immeubles. La durée de vie de la SCPI était fixée initialement à 15 ans et cette précipitation de mise en liquidation en 2023, **contre l'avis de votre Conseil de Surveillance**, n'était pas forcément opportune. Maintenant, si le marché se retourne et que des opportunités se présentent pour vendre à des prix intéressants le Liquidateur pourrait les saisir.

## Gestion immobilière

Après les très bons résultats du Taux d'Occupation Financier (TOF) de 2024 (96,1 % annuel), 2025 est légèrement en baisse à 93,7 % annuel. Il y a eu une amélioration de l'occupation à Aix-en-Provence à 95 % mais un léger repli à Toulon et Cannes. Sur 4 lots vacants à fin 2025,1 lot à Toulon avait déjà été reloué à fin février 2026. Le taux de rotation est resté stable en 2025 à 27 %.

Le solde des provisions pour contentieux a augmenté de 24 421,73 € en 2024 à 27 610,45 € en 2025, même après des passages à pertes pour des créances irrécouvrables de 4 763,34 € dans l'année.

Certaines de ces dettes sont dues à la rédaction tardive des redditions de charges par le Property Manager, CAI. Chaque année le Liquidateur a apporté au Conseil de Surveillance une nouvelle excuse – ça a été le changement de Property Manager de Foncia à CAI qui, apparemment, n'avait pas assez de ressources pour rattraper rapidement le retard et cette année il s'agit d'un changement de système informatique chez CAI. La seule lueur au bout du tunnel semble être la possibilité du nouveau logiciel de faire des appels de fonds qui ne soient pas seulement basés sur les derniers comptes clos mais sur les budgets à jour. Sur Aix-en-Provence, qui représente presque la moitié des contentieux, le Liquidateur nous a informés que les redditions de charges 2023 ont toutes été faites et qu'il espère que CAI finira 2024 au courant du premier semestre de 2026, soit avec plus d'un an de retard.

Très peu des contentieux concernent les locataires en place ; c'est le fait d'avoir plusieurs années de retard dans les charges qui crée beaucoup de difficultés de recouvrement quand il s'agit de locataires partis, souvent depuis quelques années.

## Valorisation du Patrimoine

Notre patrimoine est composé de 52 appartements situés dans 4 immeubles – 8 à Paris en copropriété, 19 à Toulon, plus 1 commerce en rez-de-chaussée, en pleine propriété, 16 à Aix-en-Provence en copropriété avec une autre SCPI Amundi et 9 à Cannes en indivision avec une autre (pas la même) SCPI AMUNDI.

L'expertise du patrimoine de notre SCPI à fin 2025, par BNP Real Estate, fait ressortir une diminution de la valeur des immeubles de 12 206 000 € à fin 2024 à 11 590 000 € au 31 décembre 2025. Cette diminution de 616 000 € (5 %) est principalement due à la situation de l'immeuble de Toulon dont la valeur a baissé de 3 270 000 € à 2 790 000 € - soit 480 000 € ou 77,9 % du total. Il semblerait que le renouveau du centre-ville de Toulon ne s'est passé comme ce qui était prévu par la municipalité et qu'il y a plutôt un mouvement de population vers la banlieue.

Il faut aussi signaler que la société d'expertise BNP Real Estate est en fin de mandat. Depuis 4 ans, elle ne fait que des réactualisations (statistiques) de ses visites effectuées au début de son mandat. À l'Assemblée Générale de juin 2026, il y a une résolution pour nommer un nouvel expert qui pourrait avoir une estimation un peu différente. Suite à un appel d'offres, la société Newark (ex Catella) a été retenue par le Liquidateur. Ses premiers résultats se verront dans les comptes de 2026, si sa nomination est approuvée par l'Assemblée Générale.

Il faut souligner que l'estimation de 11 590 000 € s'apprécie par rapport au prix de l'achat des immeubles et des travaux (VNC) qui s'élèvent à 17 040 438 € (hors droits et frais), ce qui représente une perte de valeur (estimée) de 5 450 438, **soit une diminution de 32 %, vous trouverez le détail de ces investissements par immeuble sur la page 31 de ce Rapport Annuel.**

**Résultat et distribution**

Les revenus immobiliers sont restés quasiment stables en 2025, mais le résultat net de 248 958,69 € de l'année 2025 est en diminution de 4,47 % (11 642,46 €) par rapport à 2024 (260 601,15 €). Ceci est dû principalement à (chiffres de la Page 10 du Rapport Annuel) :

- une **baisse** des Revenus Financiers de 11 910,85 €,
- une **augmentation** des Charges Immobilières non-récupérables (dont Entretien et réparations, Honoraires et Impôts fonciers) de 21 436,18 €,
- une **augmentation** des Frais Généraux de 6 508,95 € dont 6 K € pour les conseils pour la modification des statuts en 2025
- une **augmentation** des Travaux de remise en état de 7 289,58 €
- une **baisse** des Provisions pour charges non récupérables de 31 943,63 €, dont des Redditions de charges sur exercices antérieurs de 16 341,79 €.

Les dotations aux Provisions pour créances douteuses ont diminué de 2 122,96 €

Concernant 2025, 14 € par part ont été distribués laissant un Report à nouveau qui représente 7,22 mois de distribution.

Pour 2026 une distribution de 12 € est prévue, mais pourrait varier en fonction des résultats de l'année.

Le marché locatif est assez tendu étant donné que le coût du crédit à l'achat a beaucoup augmenté depuis 2023, donc le Liquidateur espère un meilleur TOF pour les locations en 2026.

**Conclusion**

Nous avons eu la plupart des réponses à nos questions et interrogations de la part d'Amundi et du Commissaire aux Comptes qui a été présent à toutes nos réunions.

Nous n'avons pas eu connaissance de nouvelles conventions réglementées dans l'exercice.

Pour l'instant la liquidation est en suspens, mais si elle devait être mise en œuvre, et que la valeur de réalisation de la SCPI (745,85 euros / part au 31/12/2025) était inacceptable pour tous les associés, votre Conseil de Surveillance reprendrait ses interrogations sur les coûts des investissements et les frais du Liquidateur (Société de Gestion).

Nous vous rappelons que, suite aux résolutions votées à l'Assemblée Générale Extraordinaire de 2025, il n'y aura qu'un seul tour d'Assemblée Générale cette année. Donc n'oubliez pas de voter avant la date limite si vous ne pouvez pas assister en personne à la réunion, pour que votre vote soit pris en compte.

**Nous attirons votre attention sur le nouveau cadre réglementaire concernant la digitalisation qui précise que les documents suivants ne seront plus envoyés par courrier à partir de cette année :**

- le Rapport Annuel y compris le Rapport du Liquidateur (Société de Gestion), le Rapport du Conseil de Surveillance, le Rapport du CAC, les comptes annuels et les textes des résolutions,
- le formulaire de vote,
- le pouvoir pour l'Assemblée Générale.

Tous ces documents seront disponibles dans votre espace client sur le site d'Amundi Immobilier.

La convocation et les textes de résolutions continueront à être transmis par voie postale sauf en cas d'option pour la dématérialisation.

Un associé peut demander la transmission du Rapport Annuel par voie postale ou e-mail jusqu'à 5 jours avant l'Assemblée Générale.

**Pour aider la transition, Amundi a décidé que cette année (et cette année uniquement) tous les associés recevront le bulletin de vote et la procuration avec la convocation par voie postale.**

Ces nouvelles mesures devraient faire économiser 4 K€ de frais d'impression et d'affranchissement par an (estimation Amundi).

**N'oubliez pas que vous pouvez voter par voie électronique ou en personne à l'Assemblée Générale où nous serons heureux de faire votre connaissance.**

Pour le Conseil de Surveillance

**Frances Cui**
**Présidente du Conseil**

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier AMUNDI DEFI FONCIER 2,

## 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 AMUNDI DEFI FONCIER 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels dans la section « Principes et règles comptables en vigueur ».

## Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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.

Comme précisé dans la note « Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles ont été arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement 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 de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

## Responsabilités de la Société de Gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

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

En outre :

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

**Le Commissaire aux comptes**
**Forvis Mazars SA**

Levallois-Perret, le 30 avril 2026

**Pascal Chauvin**
**Associé**

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## sur les conventions réglementées (Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

À l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier AMUNDI DEFI FONCIER 2,

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 avisé 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, selon les termes de l'article L.214-106 du code de monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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 intervenues au cours de l'exercice écoulé

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

**Le Commissaire aux comptes**
**Forvis Mazars SA**

Levallois-Perret, le 30 avril 2026

**Pascal Chauvin**
**Associé**

# 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*

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que :

| | |
|---|---|
| • le résultat du dernier exercice clos est de : | 248 958,69 € |
| • augmenté du report à nouveau antérieur de : | 119 715,81 € |
| • Constitue un bénéfice distribuable de : | 368 674,50 € |
| • A la distribution d'un dividende à hauteur de : | 230 132,00 € |
| | Soit 14,00 € |
| | Par part de la SCPI en pleine jouissance correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés |
| • au compte de *« report à nouveau »* à hauteur de : | 138 542,50 € |
| | Soit 8,43 € par part de la SCPI |

### Sixième 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.

### Septième résolution

*Rémunération du Conseil de Surveillance*

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

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

### Huitième résolution

*Nomination de membres du Conseil de Surveillance*

L'Assemblée Générale :

- rappelle que l'article 20 des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 3 membres au moins et de 12 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles,
- Prend acte que 3 postes sont vacants,
- prend acte de l'arrivée à terme d'un mandat de 1 membre du Conseil de surveillance de la SCPI (M. Gilles VAUCANSON) à l'issue de la présente Assemblée Générale,
- décide en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 4 postes à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

### Neuvième résolution

*Autorisation d'emprunt*

L'Assemblée Générale autorise le Liquidateur à contracter des emprunts et à assumer des dettes, au nom et pour le compte de la SCPI, dans la limite d'un montant maximum de 500 000 €.

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

### Dixième résolution

*Pouvoir en vue des formalités*

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

# ANNEXE AUX RÉSOLUTIONS ORDINAIRES

## Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

| | |
|---|---|
| Présidente | Frances CUI |
| Vice-Président | Jean QUENTIN |
| Membres | Thomas BISSON |
| | Catherine NENNIG |
| | Sylvie ROISNE |
| | Gilles VAUCANSON |
| | Max WATERLOT |

Le mandat de membre du Conseil de Surveillance de la SCPI, de Monsieur Gilles VAUCANSON nommé par l'Assemblée Générale du 6 juillet 2023 pour trois exercices, expire lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

De plus, 3 postes restés vacants sont à pourvoir cette année.

Ainsi 4 postes sont à pourvoir.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants (par ordre alphabétique) :

| Prénom Nom | Date de naissance | Références Professionnelles et activités au cours des 5 dernières années | Nombre de parts détenues dans la SCPI AMUNDI DEFI FONCIER 2 | Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées ou non par Amundi Immobilier |
|---|---|---|---|---|
| **Gilles VAUCANSON** | 20/11/1955 | Retraité, ex Directeur Général d'entreprises, ex Manager de transition | 40 | Aucun |

Aucun autre associé n'a envoyé sa candidature.

Réalisation graphique : Pomelo-Paradigm.

Amundi
Investment Solutions

**La confiance, ça se mérite**

**Amundi Défi Foncier 2**
Société Civile de Placement Immobilier - Visa AMF SCPI N°16-15 du 02/08/2016.
Siège social - 91-93 boulevard Pasteur - 75015 Paris - 821 704 954 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
Conception graphique : Atelier Art'6.