

Amundi Défi Foncier

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
Société en liquidation

Bulletin d'information du 2^e semestre 2023



Période analysée : 1^{er} juillet 2023 au 31 décembre 2023
Valable du : 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2024

Chiffres clés au 31/12/2023*



85 logements



Surface du patrimoine
5 204 m²



Taux d'Occupation
Financier annuel
92,73 %



Distribution ⁽¹⁾ par part
du semestre
6,00 € T3 / 9,00 € T4



Capital social
32 733 500 €



Valeur de réalisation
par part
en cours d'établissement, disponible
après approbation en Assemblée
Générale en juin 2024



Valeur IFI par part ⁽²⁾
en cours d'établissement,
Cf. Rubrique A savoir ce semestre
page 2



Nombre de parts
19 255



Nombre d'associés
1 126

(1) avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers.
(2) valeur impôt sur la fortune immobilière
au 01/01/2024.

* Source : Amundi Immobilier

Edito

Chers Associés,

Le taux d'occupation financier (TOF) du 2nd semestre s'élève à 92,43 %, en baisse de 0,6 % par rapport au 1^{er} semestre 2023 (93,03 %).

Au 2nd semestre 2023, votre SCPI a enregistré 15 relocations et 15 libérations. Au 31 décembre 2023, 4 logements restent vacants contre 8 au 31 décembre 2022, dont 2 appartements à Nice, 1 à Caen et 1 à Lyon. Les actifs de Saint-Denis, Cannes et Biarritz sont loués à 100 %.

Votre SCPI a distribué 15 € par part au 2nd semestre, dont 6 € au 3^e trimestre et 9 € au 4^e trimestre, soit un dividende annuel de 27 € par part en hausse par rapport à 2022 (23 € par part) grâce à une amélioration du TOF et une hausse de la rémunération des placements de trésorerie. La distribution annuelle 2024 prévisionnelle est de 6 € par part par trimestre et s'ajustera au résultat effectif de votre SCPI en fin d'année.

La Société de Gestion a décidé de rouvrir le marché secondaire à compter du 04/03/2024. Le marché secondaire est un lieu de confrontation entre l'offre et la demande qui permet un échange des parts organisé par la société de gestion à une fréquence déterminée. La première confrontation aura lieu le jeudi 21 mars 2024 à 10 heures, troisième jeudi du dernier mois du trimestre. Pour plus d'informations sur les modalités de mise en oeuvre du marché secondaire, renseignez-vous auprès de votre conseiller.

Nous vous remercions de votre confiance et nous vous souhaitons nos meilleurs vœux pour 2024.

Bien cordialement,

L'équipe de gestion de votre SCPI.

Etat locatif du patrimoine

Adresse	Nombre de logements	Surface* (m ²)	Prix immeubles existants AEM** (€)	Budget prévisionnel de travaux (€)	Date d'acquisition	Date de livraison	Situation locative au 31/12/2023
14-16 Rue de La République 69002 Lyon	28	2 130	4 545 500	10 202 107	17/12/2014	18/01/2017	1 lot vacant
2-4 Place Foch 14000 Caen	21	1 001	1 715 833	3 010 165	17/12/2014	15/12/2016	1 lot vacant
10 - 12 Rue de Toul 93200 Saint-Denis	10	483	1 046 900	1 301 630	08/12/2015	30/06/2017	100 % loué
21 Rue Paré - 25 Rue Ferry 64200 Biarritz	7	435	1 789 700	1 497 660	22/02/2016	05/10/2017	100 % loué
72 Boulevard Mantéga Righi 06000 Nice	10	983	2 969 840	4 141 980	02/11/2016	19/12/2019	2 lots vacants
8 Rue Boucicaud 06400 Cannes***	9	172	532 884	704 268	28/12/2017	17/09/2020	100 % loué
Total	85****	5 204	12 600 657	20 857 810			4 lots vacants

Source des données : Amundi Immobilier

* surface avant travaux. - ** acte en main. - *** logements détenus à 40 % en indivision et mentionnés en quote part de l'indivision. - **** dont 9 logements détenus en indivision.

Le Patrimoine de la SCPI Amundi Défi Foncier est entièrement constitué depuis le 28 décembre 2017.

Distribution des revenus (par part)

Dividende annuel 2023
27,00 €

- Acompte T1 2023 : 6,00 € versé le 20/04/2023
- Acompte T2 2023 : 6,00 € versé le 20/07/2023
- Acompte T3 2023 : 6,00 € versé le 20/10/2023
- Acompte T4 2023 : 9,00 € versé le 22/01/2024

Mise en liquidation amiable de la SCPI Amundi Défi Foncier

Le Conseil de Surveillance s'est réuni le 2 Octobre et le 30 Novembre 2023. Au cours de ces réunions, et après analyse de l'activité locative, la Société de Gestion a présenté la stratégie de cession de chaque immeuble, basée notamment sur les comparables de transaction au 30 Juin. Ainsi la Société de Gestion a décidé de ne pas mettre en vente dès à présent les immeubles de Lyon et Caen, alors qu'une stratégie de vente pourra être mise en œuvre pour les immeubles de Nice, Cannes, St Denis et Biarritz.

Sur la base de ces éléments, il a été estimé une valeur de cession brute totale proche de la valeur de réalisation au 31/12/2022. Cette valeur est en cours d'actualisation au

31/12/2023 par l'expert de la SCPI. Le Conseil de Surveillance a de nouveau relevé la dépréciation de ces valeurs de cession estimées par rapport au prix d'acquisition, et en conséquence, la perte de valeur des parts souscrites. Le Conseil a demandé à la Société de Gestion une compensation financière. La Société de Gestion a rappelé qu'elle ne garantirait pas la performance de la SCPI, et a indiqué au Conseil qu'à ce stade, elle ne donnerait pas suite à cette demande. De plus, le Conseil s'est dit étonné par le niveau élevé d'impôts à payer lors de la liquidation, alors que la SCPI enregistre une moins-value très importante.

Marché des parts

Marché de gré à gré : aucune part n'a été échangée au cours du 2^e semestre 2023.

Réouverture des transactions du marché secondaire à partir du 04/03/2024

- **Calendrier de confrontation des ordres :** Amundi Immobilier procède à la confrontation des ordres selon une fréquence trimestrielle (3^e jeudi du 3^e mois du trimestre à 10h00).

- **Réception des ordres :** Les ordres d'achat, de vente et de modification peuvent être reçus jusqu'à la veille de la confrontation avant 15 heures.

- **Documents à utiliser :** Les formulaires (ordre d'achat ou de vente) sont disponibles auprès de votre conseiller.

- **Durée de validité des ordres**

Les ordres de vente ont une durée de validité de 12 mois, qui peut être prorogée de douze mois maximum sur demande de l'associé.

Les ordres d'achat sont établis pour une durée de 3 mois à compter de leur date d'inscription sur le registre, qui peut être prorogée 1 fois par tacite reconduction.

- **Mode de transmission des ordres :** par courrier recommandé avec avis de réception ou mail

- **Traitement du dossier :** soumis à validation de la société de gestion au regard des différents éléments qui seront demandés au moment du passage de l'ordre.

- **Commissions de cession de parts :** 5 % TTI du montant de la transaction.

- **Date d'entrée en jouissance des parts :**

- Acquéreur : 1^{er} jour du mois suivant la transaction
- Vendeur : jusqu'au dernier jour du mois de la transaction

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

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

- d'une part la SCPI maintient l'affectation des immeubles à la location au moins jusqu'au 31 décembre de la 3^e année suivant celle de l'imputation du déficit sur le revenu global, et
- d'autre part l'associé ayant imputé le déficit conserve ses parts jusqu'au 31 décembre de la 3^e année suivant l'imputation

Pour les associés n'ayant pas imputé tout ou partie du déficit sur leur revenu global et ayant opté pour le report de l'imputation sur les années suivantes (dans la limite de 6 années), le délai de 3 ans mentionné ci-dessus court à compter de la dernière année d'imputation de déficit sur leur revenu global.

Dans l'hypothèse du décès du contribuable, les déficits imputés par le passé ne sont donc pas remis en cause. Les déficits non imputés ne sont toutefois plus reportables dans le futur par les héritiers.

À savoir ce semestre

■ Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI AMUNDI DEFI FONCIER se tiendra le **jeudi 20 juin 2024 à 8h00**.

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

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation ou par voie électronique.

Renouvellement du Conseil de Surveillance :

Messieurs Thomas BISSON, Michel DUPUIS, Marc UGOLINI et Emmanuel VEREECKE ont été nommés par l'Assemblée Générale du 6 juillet 2021 pour un mandat de trois exercices expirant lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Ainsi, 4 postes sont à pourvoir cette année.

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

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

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

La lettre de candidature à télécharger sur le site Amundi Immobilier - Rubrique "Documents" de votre SCPI, doit être adressée accompagnée des pièces justificatives avant le **15 mars 2024**.

Par voie électronique	Par voie postale : lettre recommandée avec accusé de réception
vie-sociale-scpi@amundi.com	Amundi Immobilier Secrétariat Général Vie sociale SCPI Bureau 91A - 05.J95 91-93 Boulevard Pasteur CS 21564 - 75 730 Paris Cedex 15

Très important :

- en cas de difficulté pour télécharger la lettre de candidature ou toute question relative aux mentions à renseigner,
- si vous n'avez pas reçu d'accusé de réception de votre candidature dans un délai de 15 jours suivant votre envoi.

Prendre contact avec nos Services :

Tél. : 0820 04 10 30 / Mail : contact-immobilier@amundi.com

■ Informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2023 et l'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2024

Disponibles sur votre Espace privé fin 1^{er} trimestre du mois d'avril et envoyées par voie postale au cours de la 2^e quinzaine d'avril.

Fiscalité

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

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

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

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

Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de référence de la part au 1^{er} janvier de l'année n. Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation ou valeur du marché secondaire au 31/12 de l'année n-1.



Votre site : amundi-immobilier.com

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

Nous contacter



associe-amundi-immobilier@amundi.com



0820 04 10 30 - lundi-vendredi
(8h30/17h30) / (0,12 €/mn + coût d'un appel)



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

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

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

Amundi Immobilier : 91-93, boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 France / Site internet : www.amundi-immobilier.com / Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660 € 315 429 837 RCS Paris / Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 n°GP 07000033.

Conception graphique : Art'6 - Crédit photo : MyPhotoAgency.