

# Amundi Défi Foncier

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe  
Société en liquidation

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

Lyon, actif détenu au 30 juin 2025

## Chiffres clés<sup>(1)</sup> au 30/06/2025



85 logements



Surface du patrimoine  
5 204 m<sup>2</sup>



Taux d'Occupation Financier  
86,66 %



Distribution<sup>(2)</sup> par part  
du semestre  
6,50 € T1 / 6,50 € T2



Capital social  
32 733 500 €



Valeur de réalisation  
par part<sup>(3)</sup>  
1 416,55 €



Valeur IFI par part<sup>(4)</sup>  
1 180,99 €



Nombre de parts  
19 255



Nombre d'associés  
1 135

## Edito

Chers Associés,

Au 1<sup>er</sup> semestre 2025, votre SCPI a enregistré 12 relocations et 12 libérations. Au 30 juin 2025, 8 logements demeurent vacants, répartis comme suit : cinq appartements à Lyon, deux à Nice et un à Saint Denis. Les actifs de Cannes, Caen et Biarritz sont loués à 100 %. Le taux d'occupation financier (TOF) du 1<sup>er</sup> semestre 2025 s'élève à 86,66 %, en baisse par rapport au 2<sup>nd</sup> semestre 2024 (89,58 %).

Concernant la distribution, votre SCPI a versé 13,00 € par part au 1<sup>er</sup> semestre, dont 6,50 € au 1<sup>er</sup> trimestre et 6,50 € au 2<sup>nd</sup> trimestre, conformément aux prévisions annoncées.

Le calendrier des cessions sera révisé régulièrement afin de tirer parti des opportunités offertes par le marché immobilier, dans le but d'optimiser les prix de vente. Les logements libérés sont remis en location.

Lors de l'Assemblée Générale Mixte de votre SCPI, tenue le 19 juin 2025 en première convocation, toutes les résolutions ordinaires ont été adoptées à la majorité. La deuxième convocation, le 10 juillet 2025, a vu l'adoption à la majorité de toutes les résolutions extraordinaires.

Nous vous remercions de votre confiance.

Bien cordialement,

L'équipe de gestion de votre SCPI.

## Etat locatif du patrimoine<sup>(1)</sup>

| Adresse                                      | Nombre de logements | Surface* (m <sup>2</sup> ) | Prix immeubles AEM** (€) | Budget prévisionnel de travaux (€) | Date d'acquisition | Date de livraison | Situation locative au 30/06/2025 |
|--|---------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------|--------------------|-------------------|----------------------------------|
| 14-16 Rue de La République<br>69002 Lyon     | 28                  | 2 130                      | 4 545 500                | 10 202 107                         | 17/12/2014         | 18/01/2017        | 5 lots vacants                   |
| 2-4 Place Foch<br>14000 Caen                 | 21                  | 1 001                      | 1 715 833                | 3 010 165                          | 17/12/2014         | 15/12/2016        | 100% loué                        |
| 10 - 12 Rue de Toul<br>93200 Saint-Denis     | 10                  | 483                        | 1 046 900                | 1 301 630                          | 08/12/2015         | 30/06/2017        | 1 lot vacant                     |
| 21 Rue Paré - 25 Rue Ferry<br>64200 Biarritz | 7                   | 435                        | 1 789 700                | 1 497 660                          | 22/02/2016         | 05/10/2017        | 100 % loué                       |
| 72 Boulevard Mantéga Righi<br>06000 Nice     | 10                  | 983                        | 2 969 840                | 4 141 980                          | 02/11/2016         | 19/12/2019        | 2 lots vacants                   |
| 8 Rue Boucaut<br>06400 Cannes ***            | 9                   | 172                        | 532 884                  | 704 268                            | 28/12/2017         | 17/09/2020        | 100 % loué                       |
| <b>Total</b>                                 | <b>85****</b>       | <b>5 204</b>               | <b>12 600 657</b>        | <b>20 857 810</b>                  |                    |                   | <b>8 lots vacants</b>            |

(1) 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 prévisionnel 2025  
26,00 €

- Acompte T1 2025 : 6,50 € versé le 22/04/2025
- Acompte T2 2025 : 6,50 € versé le 21/07/2025
- Acompte T3 2025 : 6,50 € prévu le 20/10/2025
- Acompte T4 2025 : 6,50 € prévu le 20/01/2026



## Découvrez notre Rapport d'Investisseur Responsable 2024 !

Cette 4<sup>ème</sup> édition met en lumière les actions concrètes menées en 2024 avec nos entreprises et partenaires pour progresser collectivement sur les sujets environnementaux, sociaux et de gouvernance. Cliquez ici ou scannez le QR code pour découvrir comment les actions concrètes, l'écoute et le dialogue créent des trajectoires d'investissement responsable ambitieuses, réalistes et partagées, au service de tous nos clients.



(1) Source : Amundi Immobilier  
(2) avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers.

(3) valeur au 31/12/2024.  
valeur de réalisation: somme des valeurs vénales des immeubles et de la valeur des autres actifs.

(4) valeur impôt sur la fortune immobilière au 01/01/2025.

## Mise en liquidation amiable de la SCPI Amundi Défi Foncier

Le Conseil de Surveillance s'est tenu le 18 mars dernier.

Au cours de cette réunion, la Société de Gestion a exprimé son souhait de différer la mise en vente du patrimoine pour optimiser les conditions de cession. Le moment voulu, la stratégie de mise en vente pour chaque immeuble sera à nouveau présentée au Conseil. S'agissant de la gestion courante du patrimoine, les loyers restent stables.

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

un représentant de la Société de Gestion. Le Conseil souhaite que le retour soit fait par le Président d'Amundi Immobilier.

Considérant de son point de vue l'absence de faute imputable, la Société de Gestion, n'entend pas donner suite à la demande du Conseil, tout en rappelant que la performance de l'investissement ne sera connue qu'à la vente des immeubles.

Le Conseil prend acte de l'adoption à la majorité de toutes les résolutions à caractères ordinaire et extraordinaire de l'Assemblée Générale Mixte mais tient à rappeler son opposition au fait que les procurations au bénéfice du Président de l'Assemblée Générale soient faites au profit de la Société de Gestion et non au Président du Conseil de Surveillance.

## Marché des parts

### Marché secondaire

| Période de confrontation du semestre                            | 1 <sup>er</sup> trimestre 2025 | 2 <sup>e</sup> trimestre 2025 | 1 <sup>er</sup> semestre 2025 |
|---|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Nombre de parts échangées                                       | 7                              | 20                            | 27                            |
| Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en € | 1 102,00                       | 1 102,00                      | 1 102,00                      |
| Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en € | 1 212,20                       | 1 212,20                      | 1 212,20                      |
| Nombre de parts en attente de cession                           | 229                            | 204                           | 204                           |

- 27 parts échangées au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2025.

- 204 parts en attente de cession au 30 Juin 2025, soit 1,06 % de la capitalisation.

**Marché de gré à gré :** aucune part n'a été échangée au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2025.

### 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<sup>e</sup> jeudi du 3<sup>e</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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

Au cours de l'Assemblée Générale de la SCPI AMUNDI DÉFI FONCIER, le 19 juin 2025 sur première convocation, toutes les résolutions à caractère ordinaire ont été adoptées à la majorité et le 10 juillet 2025 sur 2<sup>e</sup> convocation, toutes les résolutions extraordinaires ont été adoptées à la majorité.

### Renouvellement du Conseil de Surveillance :

Candidats réélus :

Monsieur Olivier BUSSON

### Option dispense de prélèvement à la source

**Demande de dispense du prélèvement forfaitaire non libératoire à titre d'acompte sur les revenus de placements à revenu fixe ou à revenu variable pour l'année 2026.**

Les revenus financiers perçus par la SCPI sont soumis 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 %, ou sur option exercée sur la déclaration des revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Le PFU est retenu à la source par l'établissement financier.

Dans certains cas il est possible de solliciter une dispense du prélèvement obligatoire selon le type de revenus financiers :

■ **Revenus distribués (issus de valeurs mobilières) :** les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence 2024 est inférieur à 50 000 € (les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 € (les contribuables soumis à une imposition commune).

■ **Produits de placement à revenu fixes (placements financiers) :** les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal 2024 est inférieur à 25 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (soumis à une imposition commune).

**Jusqu'au 30 novembre 2025, vous pouvez demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus de capitaux mobiliers ayant nature d'intérêts et/ou de dividendes à percevoir en 2026. Dans ce cas, retourner le formulaire joint au présent bulletin semestriel, par email ou par courrier postal.**

À défaut de dispense, le prélèvement réalisé s'imputera sur l'impôt sur le revenu (taxation forfaitaire par défaut au taux de 12,8 % ou, sur option, barème progressif) dû au titre de l'année 2026. S'il excède l'impôt dû, l'excédent sera restitué par l'administration fiscale.

## 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<sup>er</sup> 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](https://amundi-immobilier.com)

Votre espace privé : [espace-prive.amundi-immobilier.com](https://espace-prive.amundi-immobilier.com)

### Nous contacter



[associe-amundi-immobilier@amundi.com](mailto:associe-amundi-immobilier@amundi.com)



04 90 87 96 28

lundi-vendredi (09h00-16h45)



Amundi Immobilier - Gestion des associés

TSA 56003/26906 VALENCE Cedex

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

**Amundi Immobilier :** 91-93, boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris Cedex 15 - France / Site internet : [www.amundi-immobilier.com](https://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.