Immobilier

Rapport Annuel 2023

Amundi Défi Foncier 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
Société en liquidation

LA CONFIANCE ÇA SE MÉRITE
Amundi
ASSET MANAGEMENT

SOMMAIRE

Organes de gestion et de contrôle	3
Le patrimoine immobilier d'Amundi Défi Foncier 2	4
Chiffres clés au 31 décembre 2023	5
Conjoncture macro-économique et immobilière	6
Rapport du Liquidateur	7
Tableaux annexes	18
Comptes annuels au 31 décembre 2023	20
Règles et méthodes comptables	25
Compléments d'informations	27
Rapport général du Conseil de Surveillance	33
Rapports du Commissaire aux Comptes	34
Texte des résolutions	36
Annexe aux résolutions	37

Organes de gestion et de contrôle
au 31 décembre 2023

Société de Gestion : Amundi Immobilier

SAS au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

Président	Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général	Marc BERTRAND (Antoine AUBRY à compter du 6 mai 2024)
Directeur Général Délégué	Hélène SOULAS

Conseil de Surveillance - Amundi Défi Foncier 2

Président	Frances CUI
Vice-Président	Jean QUENTIN
Membres	Thomas BISSON
	Philippe CABANIER
	Catherine NENNIG
	Gilles VAUCANSON
	Max WATERLOT
	AMUNDI
	AMUNDI IMMOBILIER

Commissaires aux comptes

Titulaire	MAZARS
Suppléant	CBA

Expert en évaluation immobilière

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

Le patrimoine immobilier d'Amundi Défi Foncier 2



4 immeubles
(soit 52 logements et 1 local commercial)

dont 3 en Régions
et 1 en Ile-de-France

Chiffres clés - au 31 décembre 2023

Amundi Défi Foncier 2
SCPI à capital fixe
Date de création : 2016

Les associés

Nombre d'associés	Nombre de parts souscrites
648	16 438

Les résultats financiers (1)

Dividende brut par part (2)	Résultat par part	Report à nouveau par part (3) (RAN)
13,00 €	13,52 €	5,43 €

Le patrimoine immobilier

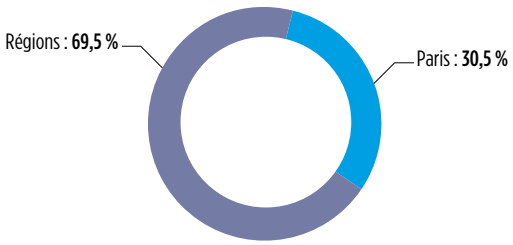
Nombre d'immeubles	4
Surface du Patrimoine	2 585 m²
Nombre de locataires	50
Taux d'occupation financier annuel	91,80 %

Les valeurs de la SCPI

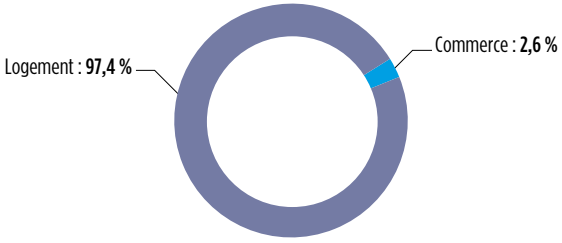
	SCPI	Par part
Valeur comptable	14 178 379,72 €	862,54 €
Valeur de réalisation	14 178 379,72 €	862,54 €
Valeur de reconstitution	14 178 379,72 €	862,54 €

Répartition du patrimoine en valeur vénale

Répartition géographique



Répartition sectorielle



(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
(2) Avant impôt sur revenus financiers. (3) Après affectation du résultat 2023.

Conjoncture macro-économique et immobilière

Europe : tendances 2023

Contexte économique

L'inflation de la zone euro est restée élevée à 5,4 % en moyenne annuelle, un niveau inférieur à celui observé en 2022 (8,4 %). Cette décélération de l'inflation est en partie la conséquence de la politique monétaire restrictive de la BCE (Banque Centrale Européenne) amorcée en 2022 et poursuivie en 2023 : elle a ainsi relevé ses taux d'intérêt directeurs, doublant quasiment son taux principal de refinancement (un des taux d'intérêt de référence pour le très court terme) le faisant passer de 2,5 % fin 2022 à 4,5 % fin 2023. Partant d'un taux à 0 % mi 2022, cela illustre l'ampleur et la rapidité du changement d'environnement financier.

Dans ce contexte, l'activité économique a globalement stagné en zone euro en 2023, avec une croissance du Produit Intérieur Brut (PIB) réel de 0,4 %. Le marché du travail a globalement résisté, avec un taux de chômage à 6,5 % en décembre 2023 (corrigé des variations saisonnières), proche des niveaux bas observés.

Evolution du Produit Intérieur Brut (PIB) et de l'inflation

	Croissance du PIB réel (moyenne annuelle, %)			Inflation (variation de l'indice des prix à la consommation, %)		
Au 7 mars 2024	2023	2024 (prév.)	2025 (prév.)	2023	2024 (prév.)	2025 (prév.)
Monde	3,2	2,7	2,7	5,3	4,3	3,2
Zone Euro	0,5	0,2	1,0	5,4	2,4	2,1
Allemagne	-0,1	0,1	0,9	6,1	2,4	2,2
France	0,9	0,5	1,3	5,7	2,7	2,0
Italie	0,7	0,5	1,1	5,9	1,5	2,2
Espagne	2,5	1,3	1,5	3,4	2,8	2,2
Royaume-Uni	0,1	0,0	1,0	7,5	2,5	2,3

Source : Recherche Amundi (mars 2024, chiffres au 7 mars 2024)

Résidentiel - France

Le marché résidentiel subit les conséquences de la hausse des taux de crédit : alors que des taux d'intérêt bas avaient été favorables au pouvoir d'achat immobilier des ménages pendant plusieurs années, leur hausse a pesé sur l'achat des biens immobiliers, avec une baisse des prix et du nombre de ventes.

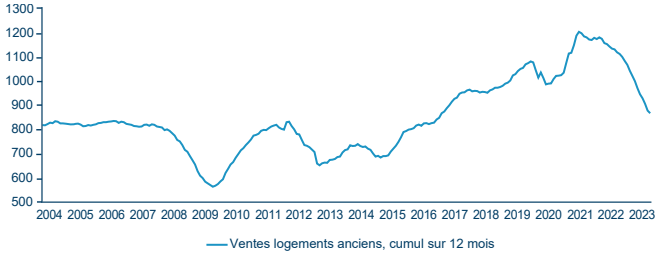
Après quatre années actives dans une perspective historique (plus d'un million d'unités vendues par an), les ventes de logements anciens en France hors Mayotte ont diminué de 22 % sur un an, à 869 000 unités en 2023.

Au quatrième trimestre 2023, les prix des logements anciens en France métropolitaine ont diminué de 4,9 % sur un an (données corrigées des variations saisonnières). La baisse est plus forte en Ile-de-France (-6,8 %) qu'en régions (-2,9 %) soulignant des disparités géographiques.

La tendance baissière sur les prix se voit également dans la hausse des taux de rendement recherchés par les investisseurs (hausse du taux prime[1] résidentiel), et par une hausse des décotes de ventes en bloc (variable selon les immeubles et localisations avec parfois une hausse sur 1 an de plus de 5 points de pourcentage de la décote de prix métrique en bloc, i.e. pour l'achat d'un immeuble et non d'un appartement).

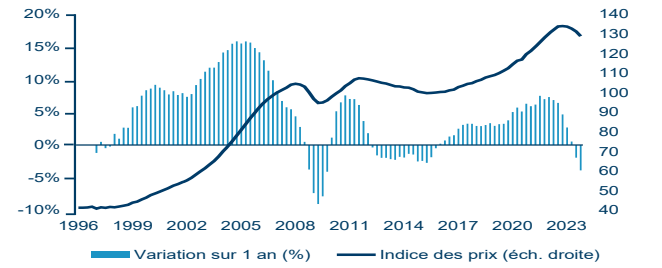
Sources : Amundi Immobilier, INSEE, IGEDD, notaires (2023T4)

France - Ventes de logements anciens (milliers)



Source : Amundi Immobilier sur IGEDD d'après DGFiP (MEDOC) et bases notariales (2023T4)

France métropolitaine - Prix des logements anciens



Sources : Amundi Immobilier sur données Insee, ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France – Perval ; données corrigées des variations saisonnières (février 2024)

Convictions et Perspectives 2024

Economie

Dans notre scénario central d'Amundi Institute au 07 mars 2024, la croissance économique devrait rester faible en zone euro en 2024, à 0,2 %, et l'inflation devrait confirmer sa décrue, à 2,4 % en moyenne annuelle.

Il est anticipé que la BCE, après la période de forte hausse de 2022 et 2023, diminuera ses taux d'intérêt directeurs en 2024, avec par exemple un taux de dépôt qui passerait de 4 % fin 2023 à 3,75 % en juin 2024 puis à 2,75 % en fin d'année. L'effet ne serait pas aussi baissier sur les taux à 10 ans, Amundi Institute prévoyant des taux d'intérêt à 10 ans allemands entre 2,2 % et 2,4 % en juin 2024, et entre 2,0 % et 2,2 % fin 2024 (ces taux étaient à 2,2 % le 12 janvier 2024).

Les risques géopolitiques (guerre en Ukraine, Moyen-Orient, ...) devraient persister en 2024, qui sera également une année électorale pour nombre de pays (dont les Etats Unis en novembre).

Résidentiel - France

En 2024, le marché résidentiel devrait rester marqué par un certain attentisme, a minima en début d'année. La réduction du pouvoir d'achat immobilier, consécutif à la hausse des coûts du crédit, devrait notamment continuer à impacter les acquéreurs.

La baisse des prix opérée en 2023, la baisse des coûts du crédit observée début 2024 (modérée par rapport à la hausse récente) pourraient néanmoins donner un peu d'allant au marché résidentiel d'ici la fin d'année dans un contexte qui reste complexe. Le marché résidentiel devrait rester hétérogène selon les secteurs géographiques.

1 Prime : désigne les actifs les plus recherchés par rapport à l'offre disponible. Les loyers prime sont par exemple les loyers les plus hauts pour une catégorie d'actif et un secteur géographique donnés. Les taux de rendement prime sont procurés par la location, aux conditions de marché, des actifs (parfois peu nombreux) les plus recherchés par les investisseurs par rapport à l'offre disponible.

Rapport du Liquidateur

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2023 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

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

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

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 et distribution de la SCPI en 2023

Activité immobilière

Pour l'année 2023, le taux d'occupation financier (TOF) annuel de la SCPI Amundi Défi Foncier 2 s'élève à 91,80 %, en forte hausse par rapport à l'année 2022 (85,3 %). Cet indicateur a augmenté tout au long de l'année pour terminer à 94,5 % au dernier trimestre.

Au quatrième trimestre, tous les actifs ont un TOF supérieur à 91 % avec Paris qui est même loué à 100 %. Au terme de l'année 2023, 3 logements sont disponibles à la location sur les 52 du patrimoine, soit 2 de moins qu'en fin d'année 2022 qui étaient au nombre de 5. Les logements vacants sont concentrés sur les immeubles de Toulon avec 2 logements vacants sur 19 et Aix en Provence (1 sur 16). Les efforts en termes de gestion locative ont permis sur l'année de constater une moyenne trimestrielle de 2,75 lots vacants, soit 5 % en moyenne des 52 logements disponibles.

La SCPI est repartie sur une bonne tendance de remplissage supérieur à 90 % depuis le 2e trimestre que nous souhaitons maintenir sur les prochains trimestres.

Valorisation du patrimoine

Les valeurs d'expertises du patrimoine de votre SCPI s'établissent en fin d'année 2023 à 13 522 000 € en baisse de -862 000 € soit -5,99 % par rapport à l'année 2022.

La valeur de l'immeuble d'Aix a perdu 8 % suivie par l'actif de Cannes (-7 %) et les actifs de Toulon et Paris (-5 %). Ces baisses s'expliquent par le retournement du marché immobilier au cours de l'année 2023 avec une plus forte remontée du taux de rendement à Aix-en-Provence (passant de 3,10 % à 3,50 %) expliquant sa correction plus importante. Le taux de rendement étant le rapport entre le revenu d'un bien et son coût global d'acquisition (prix versé au vendeur majoré des taxes, droits d'enregistrement et frais non récupérables).

Il en ressort une valeur de réalisation de 14 178 379,72 € soit 862,54 € par part, inférieur au prix de souscription de 1 250 € par part.

Activité financière

Sur le plan financier, en 2023, le résultat comptable de votre SCPI atteint 222 269,19 € soit 13,52 € par part contre 9,30 € par part en 2022.

Ce résultat en hausse par rapport à l'année précédente s'explique par :

- un taux d'occupation financier en forte hausse par rapport à celui de l'année précédente, et au placement de la trésorerie,
- un meilleur recouvrement des douteux avec des reprises nettes positives et une réduction des frais divers de gestion.

Après prise en compte de ce résultat, la SCPI a opéré une distribution de 13 € par part et a vu les réserves ramenées à 89 246,66 € soit 5,43 € par part.

Distribution et report à nouveau 2023

Acomptes de distribution et report à nouveau (en €)	2023	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	80 671,47	4,91
Résultat comptable	222 269,19	13,52
Distribution brute annuelle	-213 694,00	-13,00
Dont distribution de RAN	-18 903,70	-1,15
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	89 246,66	5,43

Liquidation

La dissolution de votre SCPI a été proposée lors de l'Assemblée Générale du 6 juillet 2023 et approuvée par les associés à une large majorité.

Sur le plan économique, la forte augmentation des taux d'intérêts en 2023 a fait baisser le nombre de prêts d'environ 50 % au cours de l'année, impactant sensiblement le prix des actifs immobiliers. Depuis le début de l'année 2024, les taux d'intérêts des prêts immobiliers ont commencé à baisser pour la première fois depuis 2 ans :

- portés par un retour de certaines banques sur le marché du prêt, renforçant ainsi la concurrence entre établissements bancaires,
- par l'arrêt de la hausse des taux par la BCE et la prévision de premières baisses de ces taux directeurs à partir de l'été 2024.

Dans ce contexte où l'horizon du marché immobilier devrait s'éclaircir à partir de l'été 2024, le Liquidateur a prévu d'attendre la fin de l'année 2024 pour envisager à nouveau les mises en vente des immeubles.

Les perspectives et la distribution prévisionnelle 2024 de la SCPI

Perspectives 2024 de la SCPI

Amundi Défi Foncier 2 poursuivra donc en 2024 la gestion locative courante de son patrimoine dans la continuité de 2023, avec l'objectif de :

- louer les logements à la valeur de marché,
- réaliser des travaux nécessaires si les conditions de marché le demandent,
- réduire au maximum les délais de commercialisation suite au départ du locataire,
- surveiller les recouvrements des loyers,
- rester vigilants sur la solvabilité des locataires.

La distribution prévisionnelle 2024

Les prévisions budgétaires permettent à la Société de Gestion d'envisager une distribution annuelle de l'ordre de 12,00 € par part avant impôt sur revenus financiers en 2024, tout en consolidant les réserves sous forme de report à nouveau. Cet objectif pourra être révisé en fin d'année en fonction des résultats effectifs de la SCPI. Elle prévoit une distribution de 3,00 € par part avant impôt sur revenus financiers pour les 3 premiers trimestres et un versement au 4e trimestre qui sera fonction du résultat annuel effectif de la SCPI, visant à atteindre ou approcher la cible de distribution.

Les Comptes de la SCPI

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

(en €)	31 décembre 2023 (a)	31 décembre 2022 (b)	Var. (a-b)/b
Produits			
Produits de l'activité immobilière [1]	374 404,51	402 927,34	
Autres produits		827,85	
Produits financiers [2]	25 367,79	150,07	
Sous-total produits	**399 772,30**	**403 905,26**	**-1,02 %**
Charges et provisions			
Charges immobilières [3]	-95 985,73	-101 371,87	
Frais généraux	-106 571,01	-111 757,72	
Travaux de remise en état	-9 053,00		
Provisions nettes [4]	10 297,27	3 348,24	
Provisions pour charges non récupérables	-17 704,37	-28 604,21	
Charges financières sur emprunts			
Sous-total charges et provisions	**-219 016,84**	**-238 385,56**	**-8,12 %**
Résultat exceptionnel	41 513,73	-12 425,91	
Résultat comptable	**222 269,19**	**153 093,79**	**45,18 %**
Résultat comptable par part	13,52	9,31	45,18 %
Dividendes brut par part	-13,00	-10,00	
Dont distribution de RAN	-1,15	-1,16	
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	5,43	4,91	10,63 %

(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.

Les charges

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

(en €)	31 décembre 2023 (a)	31 décembre 2022 (b)	Var. (a-b)/b
Entretiens et réparations	2 382,32	-36 217,92	
Assurances	-1 508,01	-1 636,36	
Honoraires [1]	-39 039,59	-23 242,59	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-43 634,47	-32 745,96	
Autres	-14 185,98	-7 529,04	
Total	**-95 985,73**	**-101 371,87**	**-5,31 %**

(1) Honoraires de gestion 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.

Les frais généraux

(en €)	31 décembre 2023 (a)	31 décembre 2022 (b)	Var. (a-b)/b
Rémunération de gestion	-29 191,66	-28 671,21	
Honoraires de Commissaires aux comptes	-12 710,80	-11 630,40	
Frais divers de gestion	-64 668,55	-71 456,11	
Total	**-106 571,01**	**-111 757,72**	**-4,64 %**

Les frais généraux comportent principalement la commission de gestion, calculée au taux de 7,15 % TTI sur les loyers encaissés et des produits financiers nets.

Les frais divers de gestion incluent notamment :

- les honoraires d'expertise comptable (1 800,00 €),
- le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (27 741,73 €),
- les frais du dépositaire (12 069,01 €),
- les frais bancaires (3 622,74 €).

Provisions pour gros entretien

La SCPI n'a pas eu à constituer de provision pour gros entretien au titre de l'exercice 2023.

Les travaux de remise en état

Les remises en état s'établissent à 9 053,00 € 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		9 053,00
Total				**9 053,00**

Provisions pour charges non récupérables

Ce poste se décompose comme suit :

- des charges sur locaux vacants pour 3 374,04 €
- des charges non récupérables pour 11 070,61 €
- des produits non récuperables sur exercices antérieurs (redditions de charges) pour 3 259,72 €.

La politique de cessions et d'acquisitions

Au second semestre 2023, la SCPI est entrée en phase de liquidation suite à l'Assemble Générale. A date aucun actif ou lot n'a été cédé.

Situation Locative

Le taux d'occupation

1er trimestre	2e trimestre	3e trimestre	4e trimestre	Annuel (1)
88,1 %	90,3 %	94,48 %	94,49 %	91,80 %

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.

(1) Depuis le 1er trimestre 2022, une nouvelle méthode de calcul a été préconisée par l'Aspim, en accord avec l'AMF. Celle-ci intègre désormais l'intégralité des immeubles du patrimoine de la SCPI (y compris les actifs en vente ou pour lesquels d'importants travaux empêchent la commercialisation auprès de futurs locataires) et est retraitée afin d'impacter le taux d'occupation financier des accompagnements consentis aux locataires (franchise de loyer).

Les baux 2023

En 2023, 16 baux ont été signés.

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2023, 3 logements étaient vacants.

Les contentieux

(en €)	31 décembre 2023 (a)	31 décembre 2022 (b)	Var. (a-b)/b
Provision pour contentieux début de période	-27 203,74	-23 551,98	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	-3 375,77	-9 523,54	
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	13 673,04	5 871,78	
Provision pour contentieux fin de période	**-16 906,47**	**-27 203,74**	**-37,85 %**

La provision pour créances douteuses de votre SCPI s'établit au 31/12/2023 à 16 906,47 € contre 27 203,74 € en 2022, soit une reprise nette annuelle de 10 297,27 €.

Les expertises

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

Des expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 13 522 000 € hors droits et à 14 454 000 € droits inclus, cette dernière valeur étant à rapprocher de la valeur d'acquisition décaissée hors droits des immeubles augmentée des budgets de travaux de rénovation, diminué des moins-values latentes, soit 13 522 000 € au 31/12/2023.

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.

En effet, les lourdes rénovations réalisées sur le patrimoine ancien de votre SCPI font de vos 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 rafraîchis. 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 compte de biens à proximité de seconde main non rénovés et du vieillissement de vos immeubles sur la durée de vie de votre SCPI.

Selon cette méthodologie, la valeur d'expertise retenue par la Société de Gestion pour le calcul de la valeur de réalisation de votre SCPI est de 13 522 000 € au 31/12/2023. La somme de cette valeur vénale et de la valeur nette des autres actifs de la société conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2023 de 14 178 379,72 € soit 862,54 € par part.

(en €)	Réel 2023	Réel 2022	Évolution 2023/2022
Valeur de réalisation	14 178 379,72	15 031 804,53	-5,68 %

Le marché des parts

Marché Secondaire

8 parts ont été échangées sur le marché secondaire au cours de l'année 2023.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours de l'exercice 2023.

Performance

La nature fiscale de la SCPI ne permet pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles (cf. IEIF).

Profil de risque

La SCPI est investie conformément à la réglementation en vigueur et à ses statuts. Le fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance. Au cours de l'exercice 2023 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 01/01/2024

Le régime fiscal des SCPI est assimilable au régime fiscal des sociétés "semi-transparentes" (ou "translucides") entrant dans le champ de l'article 8 du CGI.
Ainsi, chaque année, les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat correspondant à leurs droits dans la société. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la qualité de l'associé.

Fiscalité des associés personnes physiques résidents fiscaux français

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

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

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

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

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

Déficit 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 €.

La partie du déficit excédant cette limite ou résultant des intérêts d'emprunt est imputable exclusivement sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Lorsque le revenu global est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable (limité à 10 700 € ou 15 300 €), un déficit global est constitué et est 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 société affecte l'immeuble à la location jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation et,
- l'associé conserve les parts de la société pendant la même durée.

Prélèvement à la source (PAS)

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

- Pour les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels (selon l'option choisie par le contribuable) sur le compte bancaire des contribuables.
- Les réductions ou crédits d'impôts ne sont pas pris en compte lors du calcul des acomptes, mais les contribuables perçoivent une avance du montant de certaines réductions et crédits d'impôt qui sera régularisée lors de la liquidation de l'impôt finalement dû. Le montant de cette avance, versée au plus tard le 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.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

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

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

Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x dernier prix d'éxécution.

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

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

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

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

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

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

Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents fiscaux français

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

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

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

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

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

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

Les associés sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts des non-résidents [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 le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dividendes et distributions assimilées

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

Produits de placement à revenus fixes.

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

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

Plus-values de cession de valeurs mobilières

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

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

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

La fiscalité pour une part (en €) [1]

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
13,52 €	13,00 €	16,18 €	14,64 €	1,54 €

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2023.

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

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

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 7 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 l'Assemblée Générale Ordinaire.

Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de Surveillance est plus particulièrement chargé d'assister la Société de Gestion dans ses tâches de gestion, 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) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent, fonctionnellement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi,
- le Responsable de la Conformité (Compliance) fonctionnellement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement au Directeur de la Conformité (Compliance) du groupe Amundi,
- un Comité Risques et un Comité Compliance, qui ont pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés et de prendre toute décision nécessaire s'y rapportant.

C) Description du dispositif

Le dispositif de contrôle interne repose sur un référentiel de procédures, sur la responsabilisation des directions en charge des activités, la collégialité dans le processus de prise de décision, la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle.

De plus la Société de Gestion dispose d'outils informatiques dotés de fonctionnalités de contrôle intégrées permettant l'automatisation d'une partie des contrôles prévus dans le cadre du contrôle interne.

Les résultats de ces contrôles peuvent donner lieu à des actions préventives ou correctives.

Le dispositif de Contrôle Interne s'articule autour de trois niveaux 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. A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres

à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière). Le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Un dispositif de contrôle interne particulier concerne les prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE). Les dispositifs de contrôle interne de la sécurité des systèmes d'informations, des risques relatifs à la protection des données personnelles et du plan de continuité d'activités (PCA) s'appuient sur une délégation au groupe Amundi. Les Responsables de la Conformité et des Risques et du Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.

- **Le contrôle périodique, dit contrôle de 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 (Compliance) 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, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Les contrôles de conformité recouvrent notamment :
  - la sécurité financière, qui comprend le respect des sanctions internationales ainsi que la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément à la réglementation. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre, en particulier en matière de connaissance des relations d'affaires,
  - la protection de l'intérêt des clients et leur information : classification clients/produits conformément à la Directive MIF, suivi des réclamations clients, contrôle de la documentation juridique et commerciale, validation du lancement de nouveaux produits, etc...
  - l'éthique professionnelle : remise d'un manuel de déontologie à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur 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.
- L'investisseur peut retrouver sur le site www.Amundi-Immobilier.com les informations relatives à la sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et pour l'exécution des ordres (best exécution).

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 ESG dans le plan de contrôle d'Amundi, avec des responsabilités réparties entre le premier niveau de contrôles effectué par les équipes de Gestion et le deuxième niveau de contrôles effectué par les équipes Risques, qui peuvent vérifier à tout moment le respect des objectifs et des contraintes ESG d'un fonds.

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 30 janvier 2023, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2022 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2023.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2023, 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 2023, le montant total des rémunérations versées par Amundi Immobilier (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) à l'ensemble de son personnel (135 bénéficiaires [1]) s'est élevé à 12 402 030 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice :

  9 774 405 euros, soit 79 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 627 625 euros, soit 21 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

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

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (3 bénéficiaires) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (1 bénéficiaire), le montant total des rémunérations versées à ces catégories de personnel (fixes et variables différés et non différés) n'est pas publié.

[1] Nombre de collaborateurs (CDI, CDD) payés au cours de l'année

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 :

- RI/Sharpe sur 1, 3 et 5 ans
- Performance brute/absolue/relative
  des stratégies d'investissement (basées sur des composites GIPS) sur 1,3, 5 ans, perspective principalement axée sur 1 an, ajustée sur le long terme (3,5 ans)
- Performance en fonction du risque basée sur RI/Sharpe sur 1, 3 et 5 ans
- Classements concurrentiels à travers les classements Morningstar
- Collecte nette / demande de soumission, mandats réussis
- Performance fees
- Quand cela est pertinent, évaluation ESG des fonds selon différentes agences de notation (Morningstar, CDP…)
- Respect de l'approche ESG "Beat the benchmark", de la politique d'exclusion ESG et de l'index de transition climatique

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales
- Qualité du management
- Innovation/développement produit
- Transversalité et partage des meilleures pratiques
- Engagement commercial incluant la composante ESG dans les actions commerciales
- ESG :
  - Respect de la politique ESG et participation à l'offre Net-zero,
  - Intégration de l'ESG dans les processus d'investissement,
  - Capacité à promouvoir et diffuser la connaissance ESG en interne et en externe,
  - Participer à l'élargissement de l'offre et à l'innovation en matière ESG,
  - Aptitude à concilier la combinaison entre risque et ESG (le risque et le retour ajusté de l'ESG)

2. Fonctions commerciales

Critères quantitatifs :

- Collecte nette, notamment en matière d'ESG et de produits à impact
- Recettes
- Collecte brute
- Développement et fidélisation de la clientèle ; gamme de produits
- Nombre d'actions commerciales par an, notamment en matière de prospection,
- Nombre de clients contactés sur leur stratégie Net zero

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, 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
- Aptitude à expliquer et promouvoir les politiques ESG ainsi que les solutions d'Amundi

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.

A ce titre, notamment :

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

La stratégie ISR du Groupe Amundi et d'Amundi Immobilier

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

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

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

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

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

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

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

8. Réduire ses propres émissions directes de gaz à effet de serre de près de 30 % par collaborateur en 2025 par rapport à l'année 2018.
9. Indexer 20 % de la rémunération de ses 200 cadres dirigeants sur l'atteinte de ses objectifs d'investissement responsable et fixer des objectifs ESG à l'ensemble de ses gérants et commerciaux
10. Présenter sa stratégie climat lors de la dernière assemblée générale en 2023 à ses actionnaires.

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.

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 oeuvre 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).

OID Penser l'immobilier responsable

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

L'OID diffuse des données sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France et représente aussi un lieu d'échange et de réflexion avec la tenue de groupes de travail et des publications régulières. L'OID a été reconnue association d'intérêt général en février 2020.

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

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

Informations sur la durabilité : Réglementation 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 Amundi Défi 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 Amundi Défi 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 €)	2023	2022
Valeurs de la Société		
Valeur comptable	14 178 379,72	17 652 428,95
Valeur de réalisation	14 178 379,72	15 031 804,53
Valeur de reconstitution	14 178 379,72	18 106 554,27
Valeurs de la Société pour une part		
Valeur comptable	862,54	1 073,88
Valeur de réalisation	862,54	914,45
Valeur de reconstitution	862,54	1 101,51

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, 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 impositions sur plus-values de cessions des 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 des 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

	2019	2020	2021	2022	2023
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	642	644	645	645	648
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'exercice[1] (en €)					
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'exercice) (en €)					
Prix d'entrée au 31 décembre[2] (en €)					

(1) diminué des retraits réalisés. (2) prix payé par le souscripteur.

Évolution du marché secondaire des parts

	2019	2020	2021	2022	2023
Nombre de parts cédées ou retirées					8
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12					0,05 %
Demandes de cession ou de retraits en attente			80	96	
Délai moyen d'éxécution d'une cession ou d'un retrait					
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)					359,60

Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en € par part)	2019	2020	2021	2022	2023
Report à nouveau avant affectation du résultat	-14,70	-16,67	-3,78	5,59	4,91
Dividende brut versé au titre de l'année			-3,00	-10,00	-13,00
Dont distribution de RAN				-1,16	-1,15
Résultat de l'exercice	-1,97	12,89	12,37	9,31	13,52
Report à nouveau après affectation du résultat	-16,67	-3,78	5,59	4,91	5,43

Emploi des fonds

(en €)	Réel 2022	Variation	Réel 2023
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	**-16 931 734,82**	**3 471 502,59**	**-13 460 232,23**
Report à nouveau	72 889,60	-11 121,83	61 767,77
Investissements	-17 004 624,42	3 482 624,42	-13 522 000,00
III - Engagements	**-192 343,84**	**156 530,73**	**-35 813,11**
Sommes restant à payer	-192 343,84	156 530,73	-35 813,11
Montant restant à investir (I + II + III)	**447 678,82**	**3 628 033,32**	**4 075 712,14**

(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 31/12/2023 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		1	8	1	11	**21**
Montant total des factures concernées (en €)		6 369	66	161	10 503	**17 099**
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		1,49 %	0,02 %	0,04 %	2,45 %	**3,99 %**

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 31/12/2023 par date d'échéance. Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	2	2			1	**5**
Montant total des factures concernées TTC (en €)	4 505,39	4 120			4 481	**13 106**
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	1,51 %	1,38 %			1,50 %	**4,40 %**

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)	2019		2020		2021		2022		2023	
	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus
Revenus [1]										
Produits locatifs bruts	7,76	100,00 %	22,32	100,71 %	25,83	98,98 %	24,51	95,27 %	22,80	90,42 %
Produits financiers							0,01	0,04 %	1,54	6,12 %
Produits divers			-0,16	-0,71 %	0,27	1,02 %	1,21	4,69 %	0,87	3,46 %
Total des revenus	**7,76**	**100,00 %**	**22,16**	**100,00 %**	**26,10**	**100,00 %**	**25,73**	**100,00 %**	**25,22**	**100,00 %**
Charges externes [1]										
Commission de gestion	-0,89	-11,48 %	-1,27	-5,71 %	-1,63	-6,24 %	-1,74	-6,78%	-1,78	-7,04 %
Autres frais de gestion	-9,61	-123,81 %	-3,53	-15,91 %	-5,67	-21,71 %	-5,03	-19,56 %	-4,64	-18,38 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice		-0,06 %	-0,04	-0,17 %	-0,14	-0,52 %	-2,20	-8,56 %	-1,30	-5,16 %
Charges locatives non récupérables	-2,25	-28,96 %	-3,80	-17,16 %	-5,06	-19,39 %	-7,21	-28,01 %	-7,06	-28,00 %
Sous-total charges externes	**-12,75**	**-164,32 %**	**-8,63**	**-38,96 %**	**-12,49**	**-47,87 %**	**-16,19**	**-62,91 %**	**-14,77**	**-58,59 %**
Charges internes										
Amortissements										
- patrimoine										
- autres										
Provisions nettes [2]										
- pour travaux										
- autres			-0,11	-1,37 %	-0,55	-2,48 %	-1,09	-4,17 %	0,55	2,20 %
Sous-total charges internes	**0,00**		**-0,11**	**-1,37 %**	**-0,55**	**-2,48 %**	**-1,09**	**-4,17 %**	**0,55**	**2,20 %**
Total des charges	**-4,53**		**-12,86**	**-165,69 %**	**-9,18**	**-41,44 %**	**-13,58**	**-52,04 %**	**-14,22**	**-56,39 %**
Charges financières	-0,69		-0,13	-1,71 %	-0,09	-0,40 %	-0,14	-0,55 %		
Résultat courant	**-3,80**		**-5,23**	**-67,41 %**	**12,89**	**58,16 %**	**12,37**	**47,41 %**	**11,00**	**43,61 %**
Produits exceptionnels			3,26	42,01 %					3,27	12,99 %
Charges exceptionnelles									-0,75	-2,97 %
Résultat net comptable	**-3,80**		**-1,97**	**-25,40 %**	**12,89**	**58,16 %**	**12,37**	**47,41 %**	**13,52**	**53,62 %**
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	3,80		1,97	25,40 %	-12,89	-58,16 %	-9,37	-35,92 %	-0,52	-2,07 %
Revenu brut distribué [3]							3,00	11,49 %	13,00	51,55 %

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.
(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.
(3) Pour une année entière de jouissance.

Comptes annuels - au 31 décembre 2023

État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	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)	17 004 624,42	13 522 000,00	17 004 624,42	14 384 000,00
Immobilisations en cours				
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	**17 004 624,42**	**13 522 000,00**	**17 004 624,42**	**14 384 000,00**
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-3 482 624,42			
Gros Entretien				
grosses réparations				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 2 - provisions liées aux placements immobiliers	**-3 482 624,42**	**0,00**	**0,00**	**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	**13 522 000,00**	**13 522 000,00**	**17 004 624,42**	**14 384 000,00**
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	290,70	290,70		
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	**290,70**	**290,70**	**0,00**	**0,00**
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	49 523,11	49 523,11	58 173,23	58 173,23
Provisions pour dépréciation des créances	-16 906,47	-16 906,47	-27 203,74	-27 203,74
Autres créances	112 642,98	112 642,98	101 245,40	101 245,40
Sous-total 2 - Créances	**145 259,62**	**145 259,62**	**132 214,89**	**132 214,89**
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	670 993,97	670 993,97	590 998,73	590 998,73
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	317 698,54	317 698,54	291 965,33	291 965,33
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	**988 692,51**	**988 692,51**	**882 964,06**	**882 964,06**
TOTAL III - Actifs d'exploitation	**1 134 242,83**	**1 134 242,83**	**1 015 178,95**	**1 015 178,95**

(en €)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-5 838,66	-5 838,66	-5 838,66	-5 838,66
Dettes				
Dettes financières	-35 162,15	-35 162,15	-34 206,76	-34 206,76
Dettes d'exploitation	-136 714,89	-136 714,89	-154 098,53	-154 098,53
Dettes diverses	-300 147,41	-300 147,41	-173 230,47	-173 230,47
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	**-477 863,11**	**-477 863,11**	**-367 374,42**	**-367 374,42**
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)	**14 178 379,72**		**17 652 428,95**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		**14 178 379,72**		**15 031 804,53**

(*) 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 décrêt n°71524 du 1er juillet 1971.

Tableau de la variation des capitaux propres

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Affectation du résultat 2022	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2023
1 - Capital				
Capital souscrit	16 438 000,00			16 438 000,00
Capital en cours de souscription				
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			-3 482 624,42	-3 482 624,42
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées				
Réserves				
Report à nouveau	72 889,60	7 781,87	-18 903,70	61 767,77
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	**72 889,60**	**7 781,87**	**-3 501 528,12**	**-3 420 856,65**
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	153 093,79	-153 093,79	222 269,19	222 269,19
Acomptes sur distribution	-145 311,92	145 311,92	-194 790,30	-194 790,30
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	**7 781,87**	**-7 781,87**	**27 478,89**	**27 478,89**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)	**17 652 428,95**	**0,00**	**-3 474 049,23**	**14 178 379,72**

Engagements hors bilan

	Exercice 2023	Exercice 2022
Dettes garanties		
Engagements donnés [1]	35 813,11	192 343,84
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

(1) Les engagements hors bilan concernent les appels de fonds à venir dans le cadre de l'achèvement de la rénovation du patrimoine.

Engagements réciproques

Il n'y a pas d'engagement réciproque en 2023.

Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Détail	Total	Détail	Total
I - Résultat de l'activité immobilière				
1 - Produits immobiliers				
Loyers	374 774,52		402 927,34	
Charges facturées	54 009,97		42 984,09	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes	-370,01		827,85	
Reprise de provisions				
Transfert de charges immobilières	14 726,42		19 017,49	
Sous total 1 - Produits immobiliers		**443 140,90**		**465 756,77**
2 - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	54 009,97		42 984,09	
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif	21 395,61		36 217,92	
Dotations aux provisions pour gros entretiens				
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	116 073,91		118 448,72	
Sous total 2 - Charges immobilières		**191 479,49**		**197 650,73**
Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)		**251 661,41**		**268 106,04**
II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière				
1 - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	13 673,04		5 871,78	
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits	0,77		0,46	
Sous total 1 - Produits d'exploitation		**13 673,81**		**5 872,24**
2 - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de gestion	29 191,66		28 671,21	
Charges d'exploitation de la société	72 829,17		73 202,58	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Autres provisions d'exploitation	3 375,77		9 523,54	
Provision pour créances douteuses			-7 000,00	
Autres charges	4 550,95		3 852,91	
Sous total 2 - Charges d'exploitation		**109 947,55**		**108 250,24**
Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)		**-96 273,74**		**-102 378,00**

(en €)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Détail	Total	Détail	Total
III - Résultat financier				
1 - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers	25 367,79		150,07	
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous total 1 - Produits financiers		**25 367,79**		**150,07**
2 - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières			358,41	
Dépréciations des charges financières				
Sous total 2 - Charges financières		**0,00**		**358,41**
Total III - Résultat financier (1-2)		**25 367,79**		**-208,34**
IV - Résultat Exceptionnel				
1 - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	53 822,83		20 709,85	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous total 1 - Produits exceptionnels		**53 822,83**		**20 709,85**
2 - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	12 309,10		33 135,76	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Sous total 2 - Charges exceptionnelles		**12 309,10**		**33 135,76**
Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)		**41 513,73**		**-12 425,91**
RÉSULTAT NET (I+II+III+IV)		**222 269,19**		**153 093,79**

Règles et méthodes comptables

Faits caractéristiques de l'exercice

Les comptes annuels au 31 décembre 2023 ont été préparés dans un contexte marqué par un accroissement des taux directeurs, permettant ainsi de contenir la hausse de l'inflation amorcée l'exercice précédent. Les effets de cette hausse des taux sur les états financiers de la Société concernent principalement l'évolution des loyers et charges, la valorisation des actifs ainsi que la liquidité avec une attention particulière portée sur les conditions de financement actuelles et futures. Dans ce contexte de volatilité accrue des marchés immobiliers conjugué à des incertitudes géopolitiques, le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes de liquidation.

Evénements post-clôture

Le début d'année 2024 semble présenter une stabilisation de l'environnement macroéconomique, mais les incertitudes géopolitiques sont toujours présentes et peuvent impacter les taux directeurs, ce qui pourra avoir des effets sur l'évolution des valorisations des actifs et des participations, l'indexation des loyers et charges, ainsi que la liquidité avec une attention particulière portée sur les conditions de financement actuelles et futures. Le contexte de volatilité des marchés immobiliers reste présent et le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes de liquidation.

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

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

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.

Suite à la décision de mise en liquidation de l'Assemblée Générale du 06 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 ces 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 23 février 2024.

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

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, en tant que Liquidateur

En tant que Liquidateur, 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.

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 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Résidentiel	13 522 000,00	13 522 000,00	11 561 513,09	9 733 561,00
Résidentiel et commerces (mixtes)			5 443 111,33	4 650 439,00
Total	**13 522 000,00**	**13 522 000,00**	**17 004 624,42**	**14 384 000,00**

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	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	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(s)**	**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	3 496 085,33		
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 immeuble(s)**	**2 147**	**41 logements et 1 commerce**	**5 123 746,00**	**7 568 164,11**		
Total 2023			**4 immeubles**	**2 585**	**52 logements et 1 commerce**	**6 743 926,41**	**10 260 698,01**	**-3 482 624,42**	**13 522 000,00**
Rappel 2022			**4 immeubles**	**2 585**	**52 logements et 1 commerce**	**6 743 926,41**	**10 260 698,01**	**0,00**	**17 004 624,42**

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.

Plan pluri-annuel de gros entretien

Il n'y a pas de plan pluri-annuel de gros entretien en 2023.

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2023
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 - Immobilisation incorporelles	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives y compris agencements	6 743 926,41			6 743 926,41
Agencements et installations	10 260 698,01			10 260 698,01
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 - Immobilisation corporelles	**17 004 624,42**	**0,00**	**0,00**	**17 004 624,42**
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics		290,70		290,70
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
Sous-total 3 - Immobilisations financières	**0,00**	**290,70**	**0,00**	**290,70**
Total	**17 004 624,42**	**290,70**	**0,00**	**17 004 915,12**

Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2023
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]		-3 482 624,42		-3 482 624,42
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	**0,00**	**-3 482 624,42**	**0,00**	**-3 482 624,42**
TOTAL	**0,00**	**-3 482 624,42**	**0,00**	**-3 482 624,42**

(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 01/01/2023	Degré de liquidité Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2023
Créances - Locataires et compte rattachés					
Créances locataires	27 347,90	32 412,64			32 412,64
Locataires douteux	30 825,33	17 110,47			17 110,47
Dépréciation des créances	-27 203,74	-16 906,47			-16 906,47
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir					
Etat et autres collectivités					
Associés opération sur capital		0,40			0,40
Syndic					
Autres débiteurs	101 245,40	112 642,58			112 642,58
Total	**132 214,89**	**145 259,62**	**0,00**	**0,00**	**145 259,62**

Tableau de variation des provisions - actif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Dotation	Reprise	Diminution immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2023
Provision pour gros entretien					
Total	**0,00**				**0,00**

Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Degré d'exigibilité Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2023
Provisions pour risques et charges	5 838,66	5 838,66			5 838,66
Dépôts de garantie reçus	34 206,76			35 162,15	35 162,15
Dettes auprès d'établissements de crédit					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	154 098,53	136 714,89			136 714,89
Dettes sur immobilisations					
Locataires créditeurs	34 122,39	32 021,99			32 021,99
Dettes aux associés	41 593,00	116 420,09			116 420,09
Dettes fiscales	7 603,70	7 949,96			7 949,96
Autres dettes diverses	89 911,38	143 755,37			143 755,37
Total	**367 374,42**	**442 700,96**	**0,00**	**35 162,15**	**477 863,11**

Tableau de variation des provisions - passif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2023
Dépréciation pour charges sur locaux vacants et non récupérables				
Provision pour litiges				
Provision pour risques				
Provision pour charges	5 838,66			5 838,66
Total	**5 838,66**	**0,00**	**0,00**	**5 838,66**

Variation des placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2023
Valeurs mobilières de placement	590 998,73	2 074 226,77	1 994 231,53	670 993,97
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	291 965,33	3 028 398,67	3 002 665,46	317 698,54
Total	**882 964,06**	**5 102 625,44**	**4 996 896,99**	**988 692,51**

Variation du poste de comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2023
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
Total	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Nombre de parts	16 438			16 438
Valeur nominale (en €)	1 000,00			1000,00
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
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-2 880 117,52					-2 880 117,52
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs		-3 482 624,42				-3 482 624,42
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles						
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles						
Report à nouveau	72 889,60		153 093,79	-145 311,92	-18 903,70	61 767,77
Résultat et distribution	7 781,87		222 269,19	-194 790,30	-7 781,87	27 478,89
Total	**17 652 428,95**					**14 178 379,72**

Détail des plus ou moins-values

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2023
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 2023.

Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières et taxes sur les ordures ménagères		
- Frais de contentieux		
- Charges locatives	54 009,97	42 984,09
- Entretien		
- Divers		
Total	**54 009,97**	**42 984,09**
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état	2 910,39	911,12
- Indemnités de résiliation		
- Indemnités d'occupation		
- Divers	-3 280,40	-83,27
Total	**-370,01**	**827,85**
Détail des transferts de charges		
- Frais acquisition		
- Commission cession		
- Indémnités d'assurances	14 726,42	19 017,49
Total	**14 726,42**	**19 017,49**

Détail sur certains postes des autres charges immobilières

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
Détail des autres charges immobilières		
- Charges sur locaux vacants	17 705,86	28 604,21
- Charges non récuperables	21 395,61	36 217,92
- Assurances non récuperables	1 508,01	1 636,36
Total	**40 609,48**	**66 458,49**
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de relocation	7 227,22	5 673,07
- Honoraires d'avocats		
- Honoraires d'expertise		
- Honoraires d'acquisition		
- Honoraires divers et frais de contentieux		
- Honoraires de gestion locative	24 724,15	19 247,80
- Honoraires divers	21 274,20	30 541,32
Total	**53 225,57**	**55 462,19**
Détail des impôts et taxes		
- Taxes foncière	36 978,22	32 041,00
- Taxes sur les ordures ménagères	867,27	1 219,76
- Taxes sur les bureaux		
- Autres taxes	5 788,98	-514,80
Total	**43 634,47**	**32 745,96**

Produits d'exploitation

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
Détail des transferts de charges		
- Frais de souscription		
- Commission sur cessions d'immeubles		
Total	**0,00**	**0,00**

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	6 846,00	6 512,80
- informations associés	3 274,53	8 221,40
- Frais d'assemblée	10 458,40	10 635,05
- Affranchissements	1 175,13	956,28
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	1 437,67	1 221,25
Total	**23 191,73**	**27 546,78**
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	114,00	113,09
- Coût Dépositaire	12 069,01	12 029,69
- Cotisation sur la valeur ajoutée		
- CFE CET	435,00	415,00
- Tva non récupérable		
Total	**12 618,01**	**12 557,78**
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jetons de présence	4 550,00	3 850,00
- Perte sur créances irrécouvrables		
- Commission sur les souscriptions		
- Autres charges de gestion courante	0,95	2,91
Total	**4 550,95**	**3 852,91**

Détail du calcul des commissions

Nature des commissions	Base (en €)	Taux TTI	Commissions (en €)
Commission de gestion [1]	384 542,94	7,15 %	27 494,82
Produits financiers perçus [1]	23 732,03	7,15 %	1 696,84
Total	**408 274,97**		**29 191,66**

(1) L'assiette et le taux des commissions versées à la société de gestion sont mentionnés dans les statuts.

Produits et charges financiers

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
1 - Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants		
- Intérêts sur VEFA		
- Intérêts sur comptes bancaires	25 367,79	150,07
- Reprises de provisions		
Total 1 - Produits financiers	**25 367,79**	**150,07**
2 - Charges financières		
- Intérêts sur emprunts		
- Agios		358,41
- Dotations aux provisions		
Total 2 - Charges financières	**0,00**	**358,41**
Résultat financier (1-2)	**25 367,79**	**-208,34**

Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
1 - Produits exceptionnels		
- Pénalités		
- Indemnité diverses	53 822,83	20 709,85
- Produits divers		
- Reprises de provisions		
Total 1 - Produits exceptionnels	**53 822,83**	**20 709,85**
2 - Charges exceptionnelles		
- Charges diverses	12 309,10	33 135,76
- Litiges contentieux		
- Dotation aux provisions		
Total 2 - Charges exceptionnelles	**12 309,10**	**33 135,76**
Résultat exceptionnel (1-2)	**41 513,73**	**-12 425,91**

Parties liées

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

	Postes du bilan	Compte de résultat
Entreprises liées (en €)	**Dettes fournisseurs [1]**	**Commissions de gestion [2]**
Amundi immobilier	4 505,39	29 191,66
Total	**4 505,39**	**29 191,66**

(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 l'honneur de vous présenter notre rapport général sur l'exercice qui s'est terminé le 31 décembre 2023.

Nous nous sommes réunis 3 fois depuis le début de l'exercice - en mars 2023, décembre 2023 et mars 2024. A l'Assemblée Générale Ordinaire en 2023, un changement de Commissaire aux Comptes a été voté. Donc Pricewaterhouse Coopers était présent à la réunion de mars 2023 et par la suite la cabinet Mazars.

Suite à l'Assemblée Générale de juin et juillet 2023, deux nouveaux membres ont rejoint notre Conseil de Surveillance – Monsieur Philippe Cabanier et Monsieur Gilles Vaucanson. A la réunion en décembre 2023, j'ai eu l'honneur d'être réélue Présidente et Monsieur Jean Quentin a été réélu Vice-Président de notre Conseil.

Quatre postes sont à pourvoir au Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale de 2024. Monsieur Thomas Bisson, membre sortant, sollicite le renouvellement de son mandat et il y a une nouvelle candidate qui s'est présentée – Mme Sylvie Roisne. Vous trouverez les détails dans l'Annexe aux résolutions P37 du Rapport Annuel.

Faits marquants de l'exercice

A l'Assemblée Générale Extraordinaire qui a eu lieu en juin 2023, pour le premier tour, et en juillet 2023 pour le deuxième tour (faute de quorum au premier tour), la Société Amundi avait proposé des résolutions de dissolution anticipée pour mettre notre SCPI en liquidation contre l'avis du Conseil de Surveillance.

Vous avez été 182 associés détenant 5 108 parts de la SCPI (ce qui représente 31,07 % des voix) à vous exprimer. Ceci est un record pour notre SCPI et je voudrais remercier toutes les personnes qui ont pris le temps de voter. Au second tour où aucun quorum n'est nécessaire, l'Assemblée Extraordinaire du 6 juillet a voté à 88,59 % (4 525 voix sur 5108 exprimées, mais représentant seulement 27,53 % des parts) pour la liquidation de la SCPI.

La Société de Gestion avait pris cette décision suite au retournement du marché immobilier et à l'augmentation rapide des taux d'intérêts à partir du début de l'année 2023. Votre Conseil de Surveillance considérait que la décision avait été prise précipitamment et aurait préféré attendre pour voir l'évolution du marché avec plus de recul.

Les évènements nous ont plutôt donné raison et pour l'instant la Société de Gestion, devenue de fait Liquidateur, a décidé d'attendre la fin de l'année 2024 avant de reconsidérer la mise en vente de nos immeubles. Vous noterez que dans la présentation des comptes faite par Amundi, sur la P10 du Rapport Annuel, dans la section Profil de Risque il est bien précisé que "Le fonds répond à un objectif à long terme".

Pour nos immeubles la plupart des indicateurs sont au vert :

- le Taux d'Occupation Financier (TOF) est en augmentation à 91,8 % pour l'année 2023 dont 94,49 % pour le dernier trimestre
- l'immeuble de Paris est loué à 100 % depuis juin 2023, l'immeuble de Cannes est loué à 100 % depuis le quatrième trimestre 2023 et il ne reste que 3 appartements vacants dans les 2 autres immeubles à fin février 2024
- paradoxalement, dans les comptes au 31 décembre 2023, les loyers semblent avoir diminué. Ceci est dû à la présentation comptable d'une partie des loyers (39 K€) de Toulon qui sont dans le résultat exceptionnel. Ces loyers ont été remboursés à la SCPI par AMUNDI suite à un délai administratif trop long concernant un arrêté de sûreté sur l'immeuble
- le résultat net comptable pour l'année de 222 269,19 € est en augmentation de 45 % par rapport au résultat de 153 093,79 € en 2022.
- la provision pour créances douteuses a diminué de 37 % en 2023 ce qui donne une provision globale à 16 906,47 € au 31 décembre 2023 par rapport à 27 203,74 € à fin 2022.
- le changement de Property Manager semble avoir donné de bons résultats à plusieurs niveaux – les relocations ont été faites rapidement, le recouvrement s'est amélioré et les redditions des charges ont été faites pour deux immeubles jusqu'à fin 2022 ; les deux autres sont en cours pour 2021 et 2022
- le litige avec l'ancien Property Manager a été résolu par un accord conclu en 2023. Le résultat net dans les comptes est une reprise de provisions de 4 K€.
- le dividende pour 2023 a été de 13 € (dont 1,15 € prélevé sur le report à nouveau 2022 en avril 2023) par rapport à 10 € en 2022.
- l'expertise de nos 4 immeubles en 2023 a donné une valeur globale de 13 522 000 € qui est en recul de 862 000 € soit 5,99 % par rapport à la valeur estimée au 31 décembre 2022.

Effets de la liquidation

Suite à la mise en liquidation de la SCPI, la Société de Gestion est devenue le Liquidateur, ce qui lui permettra de vendre les biens quand il jugera le moment propice.

Dans les comptes, la valeur de réalisation, la valeur nette comptable et la valeur de reconstitution deviennent identiques à la valeur estimée plus les droits d'enregistrement, c'est-à-dire

13 522 000 € (valeur estimée) + 932 000 € (droits d'enregistrement) = 14 454 000 €. Ceci donne une valeur par part de 862,54 € qui est à comparer au prix de souscription des parts de 1 250 € (dont 250 € de prime d'émission).

Le coût des immeubles plus travaux était de 17 004 624 €.

Si les immeubles sont vendus rapidement, les taxes sur les plus-values seront plus élevées que s'ils sont vendus ultérieurement. J'attire votre attention sur les règles du régime d'imposition des plus -values immobilières et mobilières expliquées par Amundi sur la page 11 de ce rapport annuel.

Pour le moment aucune décision n'a été prise concernant le type de vente qui sera mise en oeuvre, même si la vente au fil de l'eau semble plus intéressante en ce moment. Si une offre spontanée intéressante était faite pour vendre en bloc, le Liquidateur l'étudierait et en informerait le Conseil de Surveillance.

Conclusion

Nous avons prévu une réunion exceptionnelle du Conseil de Surveillance en juin 2024 pour avoir des informations concernant le coût des acquisitions des immeubles et l'avancement des études pour les ventes.

Tout en étant en liquidation, notre SCPI se porte bien et nous ne voyons pas de raisons de ne pas voter pour les résolutions proposées.

Nous n'avons pas eu connaissance de convention spéciale nécessitant l'accord de l'Assemblée Générale au cours de l'exercice écoulé.

Nous vous rappelons que vous pouvez voter :

1) En personne à l'Assemblée Générale qui aura lieu le 20 juin 2024 à 9h30 à la Villa M, 24-30 Boulevard Pasteur, 75015 Paris,
2) Par vote électronique via votre espace client sur le site Amundi Immobilier sur l'onglet Assemblées Générales,
3) Par procuration en donnant un pouvoir soit au président de la réunion (ce sera Amundi) soit à un membre du Conseil de Surveillance (ce que nous vous recommandons) dont la liste apparaît dans l'Annexe aux Résolutions.

Pour le Conseil de Surveillance, le 11 avril 2024

La Présidente du Conseil de Surveillance
Frances Cui

Rapport du Commissaire aux comptes
Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée Générale de la 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 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

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" des Règles et méthodes comptables de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne "Valeurs estimées" de l'état du patrimoine, sont évalués selon la valeur vénale des immeubles hors droits. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par un expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

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

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
Mazars
Paris La Défense,
Pascal CHAUVIN

Rapport spécial du Commissaire aux comptes
sur les conventions réglementées (Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023)

À l'Assemblée Générale de la de la Société Civile de Placement Immobilier AMUNDI DEFI FONCIER 2,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre SCPI, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code 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.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée 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 monétaire et financier.

Le Commissaire aux comptes
Mazars
Paris La Défense,
Pascal CHAUVIN

Texte des résolutions

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 : 222 269,19 €
- le solde du report à nouveau est de : 61 767,77 €
- Constitue un bénéfice distribuable de : 284 036,96 €
- A la distribution d'un dividende à hauteur de : 194 790,30 €
  Soit 11,85 €
  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 : 89 246,66 €
  Soit 5,43 €
  par part de la SCPI

Sixième résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale approuve les valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport du Liquidateur, à savoir :

- valeur nette comptable : 14 178 379,72 €, soit 862,54 € par part,
- valeur de réalisation : 14 178 379,72 €, soit 862,54 € par part,
- valeur de reconstitution : 14 178 379,72 €, soit 862,54 € par part.

Septième 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.

Huitième 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.

Neuvième 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 7 membres au moins et de 12 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles,
- prend acte de l'arrivée à terme des mandats de 3 membres du Conseil de surveillance de la SCPI (AMUNDI, AMUNDI IMMOBILIER, M. Thomas BISSON) à l'issue de la présente Assemblée Générale,
- prend acte que 1 poste vacant est à pourvoir au Conseil de Surveillance de la SCPI 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 vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Dixième 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.

Onzième résolution

Pouvoirs en vue des formalités

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

Annexe aux résolutions

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

Présidente	Frances CUI
Vice-Président	Jean QUENTIN
Membres	Thomas BISSON
	Philippe CABANIER
	Catherine NENNIG
	Gilles VAUCANSON
	Max WATERLOT
	AMUNDI
	AMUNDI IMMOBILIER

Conformément aux dispositions transitoires adoptées lors de l'Assemblée Générale de 2016, un poste resté vacant lors de l'Assemblée Générale de 2021, expire lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Par ailleurs, les mandats de trois membres du Conseil de Surveillance de la SCPI, Monsieur Thomas BISSON et les sociétés AMUNDI et AMUNDI IMMOBILIER nommés par l'Assemblée Générale du 6 juillet 2021 pour trois exercices, expirent 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.

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
Thomas BISSON	20/06/1979	Associé-Directeur de Cougar Management SA, société active dans l'assistance à maîtrise d'ouvrage de bâtiments	15	Membre du CS d'AMUNDI DEFI FONCIER

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont (par ordre alphabétique) :

Prénom Nom	Date de naissance	Références professionnelles et activités au cours des cinq dernière 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
Sylvie ROISNE	21/02/1962	Direction commerciale et marketing dans différentes entreprises du secteur du tourisme notamment Croisières de France, Domaine de Chantilly, Grand Circle Travel Actuellement Manager centre-ville à Nogent sur Marne	40	Aucun

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.

Amundi ASSET MANAGEMENT | Actifs Réels