

Immobilier

Rapport Annuel 2022

Amundi Défi Foncier

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

LA CONFIANCE
ÇA SE MÉRITE

Amundi
ASSET MANAGEMENT

SOMMAIRE

Organes de gestion et de contrôle	3
Le patrimoine immobilier d'Amundi Défi Foncier	4
Chiffres clés au 31 décembre 2022	5
Conjoncture macro-économique et immobilière	6
Rapport de la Société de Gestion	7
Tableaux annexes	18
Comptes annuels au 31 décembre 2022	20
Règles et méthodes comptables	25
Compléments d'informations	27
Rapport spécial de la Société de Gestion	33
Rapport général et spécial du Conseil de Surveillance	35
Rapports du Commissaire aux Comptes	36
Texte des résolutions	38
Annexe aux résolutions	40

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2022

Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A.S au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

Président	Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général	Marc BERTRAND
Directeur Général Délégué	Hélène SOULAS

Conseil de Surveillance - Amundi Défi Foncier

Président	Louis-Marie LE COUTOUR
Vice-Président	Olivier LAVIROTTE
Membres	Thomas BISSON
	Jean-Pierre BOUSSIÈRE
	Olivier BUSSON
	Michel DUPUIS
	Bertrand GOUJON
	Marc UGOLINI
	Emmanuel VEREECKE

Commissaires aux comptes

Titulaire	ERNST & YOUNG AUDIT
Suppléant	PICARLE & ASSOCIÉS

Expert en évaluation immobilière

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

Dépositaire

CACEIS BANK

Le patrimoine immobilier d'Amundi Défi Foncier



6 immeubles
(soit 85 logements)

dont 5 en Régions
et 1 en Ile-de-France

Chiffres clés - au 31 décembre 2022

Amundi Défi Foncier
A capital fixe
Date de création : 2014

Les associés



Les résultats financiers ⁽¹⁾



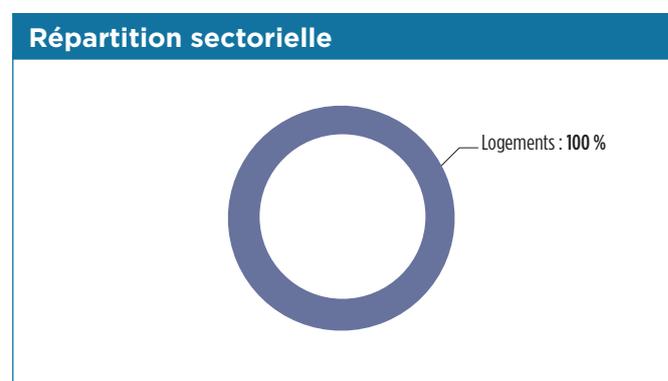
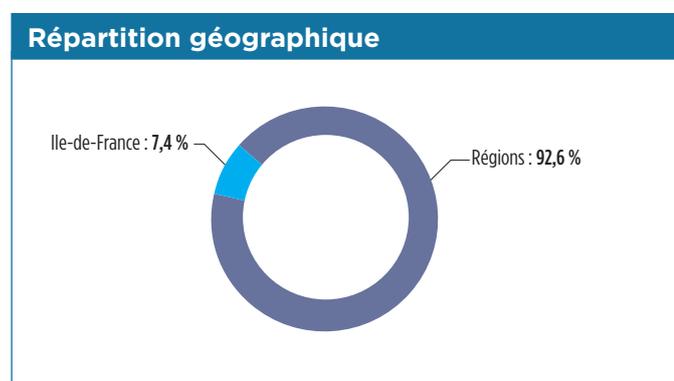
Le patrimoine immobilier

Nombre d'immeubles	6
Surface du Patrimoine	5 204 m ²
Nombre de locataires	79
Taux d'occupation financier annuel	92,28 %

Les valeurs de la SCPI

	SCPI	Par part
Valeur comptable	33 537 719,57 €	1 741,77 €
Valeur de réalisation	30 528 426,67 €	1 585,48 €
Valeur de reconstitution	36 834 692,28 €	1 912,99 €

Répartition du patrimoine en valeur vénale



(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(2) Avant impôt sur revenus financiers. (3) Après affectation du résultat 2022.

Conjoncture macro-économique et immobilière

Europe : tendances 2022

Contexte économique

L'année 2022 marque un changement significatif d'environnement géopolitique, économique et financier, entre guerre en Ukraine, forte inflation et hausse des taux d'intérêt.

En 2022 le PIB réel de la zone euro a augmenté de 3,5 % sur 1 an, porté par le 1^{er} semestre. Au 4^e trimestre 2022, il a progressé en 3 mois de 0,1 % (chiffre incluant de légères hausses en France et en Espagne et de légères baisses en Allemagne et en Italie).

En raison de la hausse des prix de l'énergie et de l'alimentation dans un contexte de guerre en Ukraine, l'inflation a été vive en 2022, à 8,4 % en zone euro.

Ce contexte inflationniste a amené la BCE (Banque Centrale Européenne) à augmenter fortement ses taux directeurs (+250 points de base au 2nd semestre 2022 pour le taux principal de refinancement), après plus de 10 ans de non augmentation.

Au 21 février 2023	Croissance du PIB réel (moyenne annuelle, %)			Inflation (variation de l'indice des prix à la consommation, %)		
	2022	2023 (prév.)	2024 (prév.)	2022	2023 (prév.)	2024 (prév.)
Monde	3,4	2,5	2,8	8,2	5,9	4,2
Zone Euro	3,5	0,2	0,9	8,4	6,2	3,2
Allemagne	1,9	0	0,9	8,7	7,3	3
France	2,6	0,3	1	5,9	5,4	2,9
Italie	3,9	0,3	0,9	8,7	6,9	2,3
Espagne	5,5	0,8	1,1	8,3	3,6	3,3
Royaume-Uni	4	-0,4	1	9	7,4	3,7

Source : Recherche Amundi (février 2023)

Résidentiel - France

Les ventes de logements anciens ont totalisé 1,1 million d'unités en 2022, en recul de 5 %, même si le niveau de transactions reste élevé dans une perspective historique. Ce tassement est intervenu au 2nd semestre, en raison de la hausse des taux de financement.

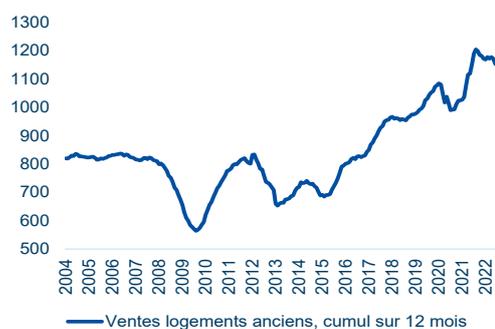
Les prix des logements anciens en France métropolitaine ont crû en 2022 de 4,9 % (3,6 % pour les appartements, 5,8 % pour les maisons).

La hausse des prix a néanmoins marqué le pas au 4^e trimestre 2022 avec + 0,2 %, après 8 trimestres successifs avec a minima + 1,4 %.

Les situations sont hétérogènes selon les localisations.

En janvier 2023, les loyers des résidences principales du secteur libre (y compris loi 1948) ont augmenté en moyenne de 0,4 % depuis octobre 2022 et de 1,3 % sur un an (1,5 % en Ile-de-France, 1,2 % en régions)

France - Ventes de logements anciens (milliers)



Sources : Amundi Immobilier sur données Insee, ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France - Perval (mars 2023)

Convictions et Perspectives 2023

Economie

Dans notre scénario économique central, pouvant être modifié, la croissance du PIB en zone euro en 2023 a été révisée à la hausse. La croissance s'éleverait à 0,2 % sur 1 an. L'inflation devrait être moins vive qu'en 2022 mais rester significative, à 6,2 %. Le resserrement de la politique monétaire devrait constituer un net handicap à la croissance économique et la maintenir en dessous de son potentiel en 2023-2024. À 2,5 % fin février 2023, le taux de dépôt de la BCE pourrait atteindre 3,5 % six mois après (selon Amundi Institute au 21 février 2023).

Résidentiel - France

En 2023, en raison notamment de la remontée des taux de crédit habitat et de l'inflation, les ventes de logement devaient se tasser : une baisse de 10 % en 2023 est envisagée par le Crédit Agricole (hypothèse à fin février 2023).

Les prix de l'ancien devraient diminuer en 2023, en lien avec la hausse des taux qui pèse sur le pouvoir d'achat immobilier ; l'intensité de la baisse est partiellement modérée par des facteurs structurels (démographie, préparation à la retraite) et une possible réduction de la surface achetée.

Les actifs les moins performants énergétiquement pourraient être davantage affectés avec la réglementation limitant la location de certaines catégories de biens.

Sources : Amundi Immobilier, Amundi Institute, BCE, CBRE Recherche, Insee, brokers, Immostat (2022 T4)

Rapport de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2022 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.

Résumé de l'activité et distribution de la SCPI en 2022

Résumé de l'activité de la SCPI en 2021

Activité immobilière

Votre SCPI a enregistré cette année 2022 un taux d'occupation financier (TOF) annuel de 92,28 % en baisse de 2,3 points par rapport à l'année 2021. Sur la première partie de l'année, la transition de prestataire de gestion locative et technique des immeubles a entraîné un ralentissement du TOF trimestriel jusqu'à 91 % au 2^e trimestre puis sa remontée en fin d'année à 93,2 % . Mis à part l'immeuble de Caen qui a vu son TOF baissé à 89 % suite aux 4 congés donnés au 4^e trimestre, les immeubles du patrimoine ont tous un TOF supérieur à 90 %.

Au terme de l'année 2022, 8 logements sont disponibles à la location sur les 85 du patrimoine, soit 3 de plus qu'en fin d'année 2021 qui étaient au nombre de 5. Les logements vacants sont concentrés sur les immeubles de Caen avec 4 logements vacants sur 21 (les 4 départs ont été constatés au dernier trimestre), Lyon (3 sur 28) et Nice (1 sur 10). Les efforts en termes de gestion locative ont permis sur l'année de constater une moyenne trimestrielle de 6,75 lots vacants, soit 8 % en moyenne des 85 logements disponibles.

Valorisation du patrimoine

Les valeurs d'expertises du patrimoine de votre SCPI s'établissent en fin d'année 2022 à 30 004 000 € en hausse de 221 000 €, soit 0,74 % par rapport à l'année 2021.

Comme le montre le tableau ci-dessous, les plus fortes hausses en montant sont portées par les immeubles de Caen, Lyon et Nice.

Les immeubles de Saint-Denis, Cannes et Biarritz voient leur valeur demeurer stable ou progresser légèrement.

VILLE	ADRESSE	EVOL. 2022/2021 €
CAEN	Place du Marechal Foch	85 000 €
LYON	14-16 rue de la République	80 000 €
NICE	72 boulevard Mantega Righi	43 000 €
SAINT DENIS	Cours de la Légion d'Honneur	9 000 €
CANNES	Avenue Boucicaut	4 000 €
BIARRITZ	21 rue Ambroise Paré	0 €
TOTAL		221 000

Rapportée à la valeur nette comptable des actifs, cette valorisation est en retrait de 9,12 % mais continue de progresser par rapport à fin 2021. Il en ressort une valeur de réalisation à 30 528 426,67 € soit 1 585,48 € par part. La valeur de reconstitution quant à elle s'établit à 36 834 62,28 € soit 1 912,99 € par part en deçà du prix de souscription de 2 000 € par part.

Activité financière

En 2022, le résultat comptable de votre SCPI atteint 24,46 € par part contre 23,31 € par part en 2021. Ce résultat est en légère hausse et s'explique grâce :

- au niveau des produits, à un taux d'occupation financier demeurant au-delà de 92 % même s'il reste inférieur à celui de l'année précédente, c'est-à-dire à un niveau de produits restant élevé ;
- au niveau des charges, à une plus grande récupération de charges sur les locataires, une meilleure activité sur les douteux même si l'année a vu un passage en perte et une réduction des frais divers de gestion.

Compte tenu de ce résultat, la SCPI a opéré une distribution de 23,00 € par part au titre de l'année 2022. Pour rappel, une distribution complémentaire de 2 € par part au titre du résultat de l'année 2021 a été versée en avril 2022. Le stock de réserves au 31 décembre 2022 s'établit à 337 776,77 €, soit 17,54 € par part.

Distribution et report à nouveau 2022

(en €)	2022	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	348 162,20	18,08
Résultat comptable	470 979,57	24,46
Distribution brute annuelle	-481 375,00	-25,00
Dont distribution exceptionnelle RAN sur exercice antérieur	-38 510,00	-2,00
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	337 766,77	17,54

Les perspectives et la distribution prévisionnelle 2023 de la SCPI

Perspectives 2023 de la SCPI

En 2023, les obligations de durée de détention des immeubles et de mise en location des appartements de votre SCPI sont arrivées à échéance. C'est pourquoi la liquidation de la SCPI vous est présentée.

En effet, vous avez souscrit à des parts de la SCPI en 2014 et 2015 pour une durée de 15 ans avec pour objectif d'imputer les déficits fonciers créés par les travaux réalisés par la SCPI sur votre revenu global entre 2014 et 2019, générant ainsi un montant de déficit cumulé sur la période de 1 017,89 € par part pour une souscription de 2 000 € par part. De plus, votre SCPI a effectué une distribution annuelle comprise entre 19 et 25 € par part sur les trois dernières années, soit un rendement courant de 1 % environ sur le prix de souscription à 2 000 € par part.

Votre SCPI détient tous ses immeubles depuis plus de 5 ans comme l'impose la réglementation. En outre, dans le cadre du déficit foncier l'administration fiscale exige un engagement de location de 3 ans suivant la dernière date d'imputation du dernier déficit (2019) et de conserver vos parts pendant le même délai soit jusqu'en 2022 compris. Cette double condition étant remplie cela signifie que, dès 2023, la SCPI peut, si elle le souhaite, mettre en vente ses immeubles.

L'augmentation significative de l'inflation a amené en zone Euro un resserrement des politiques monétaires en 2022 et ainsi une remontée des taux longs puis des taux courts. Ce nouvel environnement de marché s'est traduit depuis le 2^e semestre 2022 dans l'immobilier résidentiel par :

- une baisse du nombre de transactions dans l'immobilier résidentiel,
- des premiers signes d'inflexion des valeurs de l'ancien
- une rémunération de dépôts bancaires (livret A, comptes à termes...) au-dessus de certains rendements locatifs immobiliers résidentiels.

Compte tenu de cette nouvelle donne de marché, la Société de Gestion vous propose d'accepter de mettre en vente les immeubles en votant la mise liquidation de la SCPI afin d'autoriser la Société de Gestion à :

- dans un 1^{er} temps : tester le marché puis analyser en fonction des retours s'il est opportun ou pas de vendre les actifs de votre SCPI,
- dans un 2^e temps : si les valeurs obtenues pour les actifs semblent intéressantes selon la Société de Gestion (en tenant compte des paramètres connus au moment de la prise de décision) et après avis du Conseil de Surveillance, définir la meilleure stratégie de mise en vente pour optimiser le prix de vente final soit la mise en vente de l'immeuble ou soit la vente à l'unité au lot par lot (occupé ou vide).

En fonction du résultat du vote des associés lors de l'Assemblée Générale concernant l'autorisation de mise en vente, et si la stratégie de mise en vente la plus optimale est la mise en vente au lot par lot, le TOF pourrait être impacté par des mesures de non-relocation le temps de vendre l'actif vide. En effet, un logement vide a une valeur marchande plus élevée qu'un logement occupé dans le cadre d'une cession lot par lot, c'est pourquoi il pourrait être envisagé de ne pas relouer si le congé d'un locataire était reçu.

Pour les logements dont la gestion locative se poursuivrait parce que la Société de Gestion décide de ne pas les vendre ou d'attendre pour les vendre, la SCPI agira en 2023 dans la continuité de 2022 avec pour objectifs 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.

Le TOF au premier trimestre montre un léger retrait aux alentours de 92,25 % suite à une libération à Nice et une autre à Saint-Denis. Les efforts de commercialisation locative se poursuivent et les premiers rapports du 2^e trimestre indiquent des relocations à Saint-Denis, Caen et Lyon.

Distribution prévisionnelle 2023

Au premier trimestre 2023, le résultat constaté a permis de verser un acompte s'élevant à 6 € par part.

Les prévisions budgétaires permettent à la Société de Gestion d'envisager une distribution annuelle de l'ordre de 24,00 € par part au titre de 2023.

Comme pour le premier trimestre, elle prévoit une distribution de 6 € par part pour les deux prochains trimestres et un versement au 4^e trimestre qui sera fonction du résultat annuel effectif de la SCPI, visant à atteindre ou approcher la cible de distribution.

Ces prévisions ne tiennent pas compte de cessions éventuelles qui pourraient intervenir en 2023 si la proposition de mise en liquidation était acceptée. Cela pourrait impacter à la baisse la distribution du montant des revenus des immeubles et des lots cédés.

Les Comptes de la SCPI

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

(en €)	31 décembre 2022 (a)	31 décembre 2021 (b)	Var. (a-b)/b
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	811 618,83	830 035,67	
Autres produits			
Produits financiers ⁽²⁾	106,61		
Sous-total produits	811 725,44	830 035,67	-2,21 %
Charges et provisions			
Charges immobilières ⁽³⁾	-138 449,41	-119 374,73	
Frais généraux	-165 402,12	-171 170,02	
Travaux de remise en état		-1 131,01	
Provisions nettes ⁽⁴⁾	2 078,45	-32 226,35	
Provisions pour charges non récupérables	-38 875,79	-57 214,75	
Charges financières sur emprunts			
Sous-total charges et provisions	-340 648,87	-381 116,86	-10,62 %
Résultat exceptionnel	-97,00		
Résultat comptable	470 979,57	448 918,81	4,91 %
Résultat comptable par part	24,46	23,31	4,91 %
Dividendes brut par part	-25,00	-20,00	25,00 %
Dont distribution plus-value immobilière	-2,00		
RAN comptable après affectation du résultat par part	17,54	18,08	-2,97 %

(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 reditons de charges sur exercices antérieurs.

(4) Y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

Précisions sur certains postes de charges

Charges immobilières hors travaux de remise en état

(en €)	31 décembre 2022 (a)	31 décembre 2021 (b)	Var. (a-b)/b
Entretien et réparations	-19 350,33	-3 448,87	
Assurances	-3 097,36	-2 150,92	
Honoraires ⁽¹⁾	-43 694,72	-36 208,84	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-66 992,71	-73 452,34	
Autres	-5 314,29	-4 113,76	
Total	-138 449,41	-119 374,73	15,98 %

(1) Honoraires technique et gestion locative des administrateurs de biens 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 2022 (a)	31 décembre 2021 (b)	Var. (a-b)/b
Rémunération de gestion	-57 283,68	-53 788,43	
Honoraires de Commissaires aux comptes	-24 660,00	-6 743,50	
Frais divers de gestion	-83 458,44	-110 638,09	
Total	-165 402,12	-171 170,02	-3,37 %

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 de relocation (8 575,27 €),
- Les honoraires d'expertise comptable (3 450,00 €)
- Le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (49 398,66 €),
- Les frais bancaires (3 343,17 €).

Provisions pour gros entretien

La SCPI n'a pas eu à constituer de provision pour gros entretien au titre de l'exercice 2022.

Les travaux de remises en état

Il n'y a pas de travaux de remise en état.

Provisions pour charges non récupérables

Ce poste se décompose comme suit :

- des charges sur locaux vacants pour -8 199,69 €
- des charges non récupérables pour -50 588,07 €
- des charges non récupérables sur exercices antérieurs (reditons de charges) pour 19 911,97 €.

La politique de cessions et d'acquisitions

En 2022, la SCPI étant en phase d'exploitation, il n'y a eu ni acquisition, ni cession.

Situation Locative

Le taux d'occupation

1 ^{er} trimestre	2 ^e trimestre	3 ^e trimestre	4 ^e trimestre	Annuel ⁽¹⁾
92,79 %	91,05 %	92,03 %	93,25 %	92,28 %

(1) Depuis le 1^{er} trimestre 2012, 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 2022

En 2022, 26 baux ont été signés.

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2022, 8 logements étaient vacants.

Les contentieux

(en €)	31 décembre 2022 (a)	31 décembre 2021 (b)	Var. (a-b)/b
Provision pour contentieux début de période	-70 789,49	-53 563,14	
Dotations aux provisions pour dépréciation de créances locataires	-11 689,29	-24 718,55	
Reprises de provisions sur dépréciation de créances locataires	32 518,14	7 492,20	
Provision pour contentieux fin de période	-49 960,64	-70 789,49	-29,42 %

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

La provision pour créances douteuses de votre SCPI s'établit au 31 décembre 2022 à 49 960,64 € contre 70 789,49 € en 2021, soit une reprise nette annuelle de 20 828,85 €.

Cette dernière résulte :

- de dotations aux provisions pour créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 11 689,29 €,
- de reprises pour diminution de créances représentant 32 518,14 € issues des actions de recouvrement.

L'activité du contentieux met tout en oeuvre pour recouvrer les sommes dues par ces locataires.

Les expertises

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale a procédé fin 2022 à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles qui constituent le patrimoine de AMUNDI DEFI FONCIER. L'expert a essentiellement utilisé la méthode par capitalisation (établissement de la valeur par capitalisation de loyers) et la méthode par comparaison (établissement de la valeur via la comparaison avec des transactions ou éléments comparatifs existants). Des informations complémentaires sont également présentes dans la partie Règles et méthodes comptables section Immobilisations locatives.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 30 004 000,00 € hors droits et à 32 074 276,00 € 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 soit 33 013 292,90 € au 31 décembre 2022.

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 30 004 000,00 € au 31 décembre 2022. 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 décembre 2022 de 30 528 426,67 € soit 1 585,48 € par part.

(en €)	Réel 2022	Réel 2021	Évolution 2022/2021
Valeur de réalisation	30 528 426,67	30 291 500,77	0,78 %

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

Le marché des parts

Marché secondaire

5 parts ont été échangées sur le marché secondaire au cours de l'année 2022.

Date	Nombre de parts échangées	Prix de confrontation (€) (Hors Frais)
31/07/2022	5	1 250

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours de l'exercice 2022.

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 2022 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 connaître 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 locataire 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 événements 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 oeuvre si nécessaire.

La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2023

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 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er} janvier de l'année.

Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation.

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 1^{er} 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 5^{ème} jusqu'à la 21^{ème} puis de 4 % pour la 22^{ème} 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 5^{ème} jusqu'à la 21^{ème}, à 1,60 % pour la 22^{ème} 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 bénéficiaires, 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 1^{er} 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 au sens de l'article 238-O 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-résidents¹.

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 bénéficiaires 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 1^{er} 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.

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
24,46 €	25,00 €	32,28 €	32,28 €	0,00 €

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2022.

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 cinq (5) parts et ne pas être âgés de plus de soixante-dix-sept (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 cinq 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 trois 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.

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 Prudenciel 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 1^{er} niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3^e 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) hiérarchiquement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et fonctionnellement 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 :

- **Le contrôle permanent de 1^{er} niveau**, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles où 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 2^e 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 3^e niveau, ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi.

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.
- Ce dispositif 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'ASPIIM, 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. Le Responsable Conformité s'assure que chaque collaborateur respecte les dispositions de ce manuel.
 - 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 execution).

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 aux 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 1^{er} février 2022, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2021 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2022.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2022, 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 2022, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (120 collaborateurs au 31 décembre 2022) s'est élevé à 11 914 109 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 8 939 095 euros, soit 75 % 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 : 2 975 014 euros, soit 25 % 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 collaborateurs au 31 décembre 2022) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun collaborateur au 31 décembre 2022), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

2. Incidences de la politique et des pratiques de rémunération sur le profil de risque et sur la gestion des conflits d'intérêt

Le Groupe Amundi s'est doté d'une politique et a mis en œuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires et doctrinales issues des autorités de régulation pour l'ensemble de ses Sociétés de Gestion.

Le Groupe Amundi a également procédé à l'identification de son Personnel Identifié qui comprend l'ensemble des collaborateurs du Groupe Amundi exerçant un pouvoir de décision sur la gestion des sociétés ou des fonds gérés et susceptibles par conséquent d'avoir un impact significatif sur la performance ou le profil de risque.

Les rémunérations variables attribuées au personnel du Groupe Amundi sont déterminées en combinant l'évaluation des performances du collaborateur concerné, de l'unité opérationnelle auquel il appartient et des résultats d'ensemble du Groupe. Cette évaluation des performances individuelles prend en compte aussi bien des critères quantitatifs que qualitatifs, ainsi que le respect des règles de saine gestion des risques.

Les critères pris en compte pour l'évaluation des performances et l'attribution des rémunérations variables dépendent de la nature de la fonction exercée :

1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères quantitatifs :

- 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.

L'engagement de la Société de Gestion dans le développement durable

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 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 dès 2022 de ses investissements responsables 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 prochaine assemblée générale en 2022 à ses actionnaires



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 2019 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.

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



Amundi Immobilier participe également au groupe de travail portant sur le label ISR appliqué à l'immobilier lancé dès 2021 ayant pour objectif le suivi et la mise à jour de ce dernier.

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 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 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 €)	2022	2021
Valeurs de la Société		
Valeur comptable	33 537 719,57	33 548 395,40
Valeur de réalisation	30 528 426,67	30 291 500,77
Valeur de reconstitution	36 834 692,28	36 549 748,89
Valeurs de la Société ramenées à une part		
Valeur comptable	1 741,77	1 742,32
Valeur de réalisation	1 585,48	1 573,18
Valeur de reconstitution	1 912,99	1 898,20

Valeur comptable

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxes et/ou hors droits de la valeur des actifs augmentée des travaux d'investissement et des autres actifs et des dettes.

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 financiers.

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.

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des 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

	2018	2019	2020	2021	2022
Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	32 733 500	32 733 500	32 733 500	32 733 500	32 733 500
Nombre de parts au 31 décembre	19 255	19 255	19 255	19 255	19 255
Nombre d'associés au 31 décembre	1 117	1 118	1 121	1 123	1 126
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (en €)					
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (en €)					
Prix d'entrée au 31 décembre ⁽¹⁾ (en €)					

Le capital a été atteint en 2015.

(1) prix payé par le souscripteur.

Évolution du marché secondaire des parts

	2018	2019	2020	2021	2022
Nombre de parts cédées ou retirées				10	5
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12				0,05 %	0,03 %
Demandes de cession ou de retraits en attente	15	75	109	55	22
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait					
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)				1 450,00	557,50

Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en € par part)	2018	2019	2020	2021	2022
Report à nouveau avant affectation du résultat	-2,54	11,67	13,88	14,76	18,08
Dividende brut versé au titre de l'année		-14,00	-19,00	-20,00	-25,00
Dont distribution exceptionnelle RAN sur exercice antérieur			-0,96		-2,00
Résultat de l'exercice	14,20	16,22	19,88	23,31	24,46
Report à nouveau (RAN) après affectation du résultat	11,67	13,88	14,76	18,08	17,54

Emploi des fonds

(en €)	Réel 2021	Variation	Réel 2022
I - Fonds collectés	34 079 649,00	-280,40	34 079 368,60
Capital	32 733 500,00		32 733 500,00
Primes nettes de souscription / fusion ⁽¹⁾	1 346 149,00	-280,40	1 345 868,60
II - Emplois des fonds	-32 755 551,24	51 910,54	-32 703 640,70
Report à nouveau	284 343,39	25 308,81	309 652,20
Investissements	-33 039 894,63	26 601,73	-33 013 292,90
Montant restant à investir (I + II)	1 324 097,76	51 630,14	1 375 727,90

(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 décembre 2022 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
Nombre de factures concernées		32	5	6	19	62
Montant total des factures concernées (en €)		26 735	2 304	6 424	21 945	57 408
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		2,78 %	0,24 %	0,67 %	2,28 %	5,96 %

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 décembre 2022 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
Nombre de factures concernées	4	3	5		16	28
Montant total des factures concernées TTC (en €)	19 141	423	7 705		65 635	92 904
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	5,32 %	0,08 %	1,50 %		12,81 %	18,13 %

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

(€ par part)	2018		2019		2020		2021		2022	
	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	32,52	100,00 %	32,87	99,96 %	35,82	99,42 %	42,91	99,34 %	41,86	99,28 %
Produits financiers									0,01	0,00 %
Produits divers			0,01	0,04 %	0,21	0,58 %	0,29	0,66 %	0,30	0,72 %
Total des revenus	32,52	100,00 %	32,88	100,00 %	36,03	100,00 %	43,20	100,00 %	42,17	100,00 %
Charges externes ⁽¹⁾										
Commission de gestion	-3,80	-11,70 %	-3,92	-11,93 %	-2,46	-6,83 %	-3,43	-7,94 %	-4,62	-10,95 %
Autres frais de gestion	-3,75	-11,52 %	-4,90	-14,91 %	-3,93	-10,92 %	-4,56	-10,55 %	-3,15	-7,47 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-0,14	-0,43 %	-0,57	-1,74 %	-0,42	-1,16 %	-0,24	-0,55 %	-1,00	-2,38 %
Charges locatives non récupérables	-9,56	-29,40 %	-8,28	-25,17 %	-8,35	-23,18 %	-10,47	-24,25 %	-8,66	-20,55 %
Sous-total charges externes	-17,25	-53,05 %	-17,68	-53,75 %	-15,16	-42,09 %	-18,70	-43,29 %	-17,43	-41,34 %
Charges internes										
Amortissements										
- patrimoine										
- autres										
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux										
- autres	-1,04	-3,19 %	-0,05	-0,16 %	-0,98	-2,71 %	-1,18	-2,73 %	-0,27	-0,64 %
Sous-total charges internes	-1,04	-3,19 %	-0,05	-0,16 %	-0,98	-2,71 %	-1,18	-2,73 %	-0,27	-0,64 %
Total des charges	-18,29	-56,24 %	-17,73	-53,91 %	-16,14	-44,79 %	-19,88	-46,01 %	-17,70	-41,98 %
Charges financières	-0,04	-0,12 %	-0,01	-0,04 %	-0,01	-0,02 %	-0,01	-0,01 %		
Résultat courant	14,19	43,65 %	15,14	46,05 %	19,88	55,18 %	23,31	53,97 %	24,46	58,01 %
Produits exceptionnels	0,01	0,03 %	1,07	3,26 %						
Charges exceptionnelles										
Résultat net comptable	14,20	43,68 %	16,22	49,31 %	19,88	55,18 %	23,31	53,97 %	24,46	58,01 %
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	-14,20	-43,68 %	-2,22	-6,74 %	-0,88	-2,45 %	-3,31	-7,67 %	0,54	1,28 %
Revenu brut distribué			14,00	42,57 %	19,00	52,73 %	20,00	46,30 %	25,00	59,29 %

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice. - (2) dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Comptes annuels - au 31 décembre 2022

État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
1 - Immobilisations locatives				
Droits réels (usufruit, 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)	33 013 292,90	30 004 000,00	33 039 894,63	29 783 000,00
Immobilisations en cours				
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	33 013 292,90	30 004 000,00	33 039 894,63	29 783 000,00
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien				
Grosses réparations				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 2 - provisions liées aux placements immobiliers	0,00	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	33 013 292,90	30 004 000,00	33 039 894,63	29 783 000,00
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II - Immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
1 - Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	3 564,63	3 564,63	3 564,63	3 564,63
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	3 564,63	3 564,63	3 564,63	3 564,63
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	118 448,23	118 448,23	89 577,99	89 577,99
Provisions pour dépréciation des créances	-49 960,64	-49 960,64	-70 789,49	-70 789,49
Autres créances	359 104,15	359 104,15	593 362,37	593 362,37
Sous-total 2 - Créances	427 591,74	427 591,74	612 150,87	612 150,87
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	521 962,42	521 962,42		
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	235 025,77	235 025,77	751 220,31	751 220,31
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	756 988,19	756 988,19	751 220,31	751 220,31
TOTAL III - Actifs d'exploitation	1 188 144,56	1 188 144,56	1 366 935,81	1 366 935,81

(en €)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-34 745,95	-34 745,95	-74 114,56	-74 114,56
Dettes				
Dettes financières	-63 232,06	-63 232,06	-73 900,31	-73 900,31
Dettes d'exploitation	-233 529,20	-233 529,20	-148 900,97	-148 900,97
Dettes diverses	-332 210,68	-332 210,68	-561 519,20	-561 519,20
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-663 717,89	-663 717,89	-858 435,04	-858 435,04
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)	33 537 719,57		33 548 395,40	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		30 528 426,67		30 291 500,77

(*) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°701300 du 31 décembre 1970 et à l'article 14 du décret n°71524 du 1^{er} juillet 1971.

Tableau de variation des capitaux propres

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Affectation du résultat 31/12/2021	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2022
1 - Capital				
Capital souscrit	32 733 500,00			32 733 500,00
Capital en cours de souscription				
Sous-total 1 - Capital	32 733 500,00	0,00	0,00	32 733 500,00
2 - Primes d'émission				
Prime d'émission ou de fusion	5 776 500,00			5 776 500,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-5 309 766,80		-280,40	-5 310 047,20
Sous-total 2 - Primes d'émission	466 733,20	0,00	-280,40	466 452,80
3 - Autres capitaux propres				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées				
Réserves				
Report à nouveau	284 343,39	63 818,81	-38 510,00	309 652,20
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	284 343,39	63 818,81	-38 510,00	309 652,20
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	448 918,81	-448 918,81	470 979,57	470 979,57
Acomptes sur distribution	-385 100,00	385 100,00	-442 865,00	-442 865,00
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	63 818,81	-63 818,81	28 114,57	28 114,57
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)	33 548 395,40	0,00	-10 675,83	33 537 719,57

Engagements hors bilan

Il n'y a pas d'engagement hors bilan en 2022.

Engagements réciproques

Il n'y a pas d'engagement réciproque en 2022.

Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Détail	Total	Détail	Total
I - Résultat de l'activité immobilière				
1 - Produits immobiliers				
Loyers	806 061,32		826 209,92	
Charges facturées	150 618,62		13 118,66	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes	5 557,51		3 825,75	
Reprise de provisions				
Transfert de charges immobilières	280,40		1 701,00	
Sous total 1 - Produits immobiliers		962 517,85		844 855,33
2 - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	150 618,62		13 118,66	
Travaux de gros entretien				
Charges d'entretien du patrimoine locatif	19 350,33		4 579,88	
Dotations aux provisions pour gros entretien				
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	166 830,54		201 668,27	
Sous total 2 - Charges immobilières		336 799,49		219 366,81
Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)		625 718,36		625 488,52
II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière				
1 - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	32 518,14		7 492,20	
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits				
Sous total 1 - Produits d'exploitation		32 518,14		7 492,20
2 - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de Gestion	57 283,68		53 788,43	
Charges d'exploitation de la Société	92 203,15		65 467,56	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Autres provisions d'exploitation	11 689,29		24 718,55	
Provision pour créances douteuses			34 523,22	
Autres charges	26 018,62		5 450,01	
Sous total 2 - Charges d'exploitation		187 194,74		183 947,77
Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)		-154 676,60		-176 455,57

(en €)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Détail	Total	Détail	Total
III - Résultat financier				
1 - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers	106,61			
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous total 1 - Produits financiers		106,61		0,00
2 - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	71,80		114,14	
Dépréciations des charges financières				
Sous total 2 - Charges financières		71,80		114,14
Total III - Résultat financier (1-2)		34,81		-114,14
IV - Produits exceptionnels				
1 - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels				
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous total 1 - Produits exceptionnels		0,00		0,00
2 - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	97,00			
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Sous total 2 - Charges exceptionnelles		97,00		0,00
Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)		-97,00		0,00
RÉSULTAT NET (I+II+III+IV)		470 979,57		448 918,81

Règles et méthodes comptables

Faits caractéristiques de l'exercice

L'année 2022 a été marquée par des changements significatifs au niveau géopolitique avec la guerre en Ukraine, mais également au niveau économique et financier avec une forte inflation et la hausse des taux d'intérêt sur le deuxième semestre. Ces changements peuvent principalement impacter les états financiers des sociétés immobilières au niveau de la valorisation des actifs immobiliers.

Evénements post-clôture

Néant.

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 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 1^{er} 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.

Immobilisations incorporelles

Les frais de constitution et d'augmentation du capital (État du patrimoine, colonne "valeur bilantielle") sont amortis dans l'exercice au cours duquel ils sont engagés. Les amortissements sont prélevés sur la prime d'émission.

Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

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

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

En effet, les lourdes rénovations réalisées sur le patrimoine ancien de ces SCPI font de ses actifs des immeubles peu communs, avec peu de comparables en centre-ville. Au moment de leur réception, ils sont assimilables à des immeubles neufs dans des localisations de centre villes où ils côtoient des immeubles anciens non rénovés ou 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 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 d'Evaluation des actifs immobiliers tenu par la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 21 mars 2023. 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.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la société de gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

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.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

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 entretien

En conformité avec le nouveau plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretien. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans). Seules les dépenses prévues au plan et non immobilisables font l'objet de la provision. Compte tenu des travaux de restauration engagés sur l'ensemble du patrimoine au moment de son acquisition, le plan d'entretien ne fait pas ressortir de provisions pour les 5 prochaines années.

Commissions de la Société de Gestion

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

- 7,15 % TTI des loyers encaissés et des produits financiers nets.

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 2022		31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Logements	33 013 292,90	30 004 000,00	33 039 894,63	29 783 000,00
Total	33 013 292,90	30 004 000,00	33 039 894,63	29 783 000,00

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

Ville	Date acquisition	Affectation surface détaillée	Surface en m ²	Nombre de logements	Prix d'acquisition avant travaux hors droits (en €)	Travaux hors droits (en €)	Valeur nette comptable (en €)	
Région Parisienne								
10-12, rue de Toul	93200 SAINT DENIS	08/12/2015	Logements	483	10	977 600,00	1 249 218,10	2 226 818,10
Total Région Parisienne			1 immeuble(s)	483	10	977 600,00	1 249 218,10	2 226 818,10
Régions								
14-16, rue de la République	69002 LYON	17/12/2014	Logements	2 130	28	4 206 347,50	10 458 144,80	14 664 492,30
2-4, place du maréchal Foch	14000 CAEN	17/12/2014	Logements	1 001	21	1 602 133,00	3 091 438,59	4 693 571,59
21, rue Paré - 25, rue Ferry	64200 BIARRITZ	22/02/2016	Logements	435	7	1 671 700,00	1 531 172,28	3 202 872,28
72, Boulevard Mantéga Righi	06000 NICE	02/11/2016	Logements	983	10	2 776 640,00	4 341 991,97	7 118 631,97
8, rue Boucicaut	06400 CANNES	28/12/2017	Logements	172	9	497 480,00	609 426,66	1 106 906,66
Total Régions			5 immeuble(s)	4 721	75	10 754 300,50	20 032 174,30	30 786 474,80
Total 2022			6 immeubles	5 204	85	11 731 900,50	21 281 392,40	33 013 292,90
Rappel 2021			6 immeubles	5 204	85	11 731 900,50	21 307 994,13	33 039 894,63

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 2022.

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
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	33 039 894,63		26 601,73	33 013 292,90
Agencements et installations				
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	33 039 894,63	0,00	26 601,73	33 013 292,90
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	3 564,63			3 564,63
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
Sous-total 3 - Immobilisations financières	3 564,63	0,00	0,00	3 564,63
Total	33 043 459,26	0,00	26 601,73	33 016 857,53

Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
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				
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	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00

Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Moins d'un an	Degré de liquidité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2022
Créances locataires et compte rattachés					
Créances locataires	17 135,30	65 509,59			65 509,59
Locataires douteux	72 442,69	52 938,64			52 938,64
Dépréciation des créances	-70 789,49	-49 960,64			-49 960,64
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir					
Etat et autres collectivités					
Associés opération sur capital	16 095,00	0,50			0,50
Syndic					
Autres débiteurs	577 267,37	359 103,65			359 103,65
Total	612 150,87	427 591,74	0,00	0,00	427 591,74

Tableau de variation des provisions - Actif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Dotations	Reprises	Diminution immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2022
Provision pour gros entretien					
Total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Moins d'un an	Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2022
Provisions pour risques et charges	74 114,56	34 745,95			34 745,95
Dépôts de garantie reçus	73 900,31			63 232,06	63 232,06
Dettes auprès d'établissements de crédit					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés					
Dettes sur immobilisations	148 900,97	233 529,20			233 529,20
Dettes sur immobilisations	54 391,70	54 391,70			54 391,70
Locataires créditeurs	12 634,76	1 009,57			1 009,57
Dettes aux associés	146 263,00	131 330,50			131 330,50
Dettes fiscales	39 034,00	39 034,00			39 034,00
Autres dettes diverses	309 195,74	106 444,91			106 444,91
Total	858 435,04	600 485,83	0,00	63 232,06	663 717,89

Tableau de variation des provisions - Passif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Dotations	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2022
Dépréciation pour charges vacants et non récupérables				
Provision pour litiges				
Provision pour risques				
Provision pour charges	74 114,56		39 368,61	34 745,95
Total	74 114,56	0,00	39 368,61	34 745,95

Variations des placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2022
Valeurs mobilières de placement		521 962,42		521 962,42
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	751 220,31	2 463 183,13	2 979 377,67	235 025,77
Total	751 220,31	2 985 145,55	2 979 377,67	756 988,19

Variation du poste de comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
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	19 255			19 255
Valeur nominale (en €)	1 700			1 700
Capital social (en €)	32 733 500,00			32 733 500,00

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat Résultat Distribution	Diminution	Fin d'exercice
Capital	32 733 500,00				32 733 500,00
Prime d'émission	5 776 500,00				5 776 500,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-5 309 766,80	-280,40			-5 310 047,20
Prélèvement sur prime d'émission					
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles					
Distribution de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles					
Report à nouveau	284 343,39		448 918,81	-385 100,00	309 652,20
Résultat et distribution	63 818,81		470 979,57	-442 865,00	28 114,57
Total	33 548 395,40				33 537 719,57

Détail des plus ou moins-values

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
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 cession en 2022.

Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières et taxes sur les ordures ménagères	-2 554,00	13 118,66
- Frais de contentieux		
- Charges locatives	103 870,76	
- Entretien		
- Divers	49 301,86	
Total	150 618,62	13 118,66
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état	5 613,02	3 168,48
- Indemnités de résiliation		
- Indemnités d'occupation		
- Divers	-55,51	657,27
Total	5 557,51	3 825,75
Détail des transferts de charge		
- Frais acquisition	280,40	1 701,00
- Commission cession		
- Indemnités d'assurances		
Total	280,40	1 701,00

Détail sur certains postes des autres charges immobilières

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
Détail des autres charges immobilières		
- Charges sur locaux vacants	38 875,79	37 691,53
- Charges non récupérables	19 350,33	4 579,88
- Assurances non récupérables	3 097,36	2 150,92
Total	61 323,48	44 422,33
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de relocation	8 575,27	46 349,88
- Honoraires d'avocats		
- Honoraires d'expertise		
- Honoraires d'acquisition		
- Honoraires divers et frais de contentieux		
- Honoraires de gestion locative	38 456,21	35 974,84
- Honoraires divers	10 833,20	6 048,76
Total	57 864,68	88 373,48
Détail des impôts et taxes		
- Taxes foncières	68 236,00	65 936,00
- Taxes sur les ordures ménagères	1 114,91	-167,66
- Taxes sur les bureaux		
- Autres taxes	-2 358,20	7 684,00
Total	66 992,71	73 452,34

Produits d'exploitation

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
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 €)	31/12/2022	31/12/2021
Détail des frais d'Assemblées et de Conseils		
- Rapports annuels	9 138,20	6 938,40
- Informations associés	12 449,39	7 872,54
- Frais d'Assemblée	13 260,31	14 107,20
- Affranchissements	3 172,28	3 806,38
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	4 114,48	1 686,14
Total	42 134,66	34 410,66
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	223,94	234,00
- Coût Dépositaire	14 575,05	14 500,00
- Cotisation sur la valeur ajoutée		
- CFE CET	415,00	410,00
- Tva non récupérable		
Total	15 213,99	15 144,00
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jetons de présence	7 264,00	5 450,00
- Perte sur créances irrécouvrables	18 750,40	
- Commission sur les souscriptions		
- Autres charges de gestion courante	4,22	0,01
Total	26 018,62	5 450,01

Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux TTI	Commissions (en €)
Commission de gestion ⁽¹⁾	801 170,35	7,15 %	57 283,68
Total	801 170,35	7,15%	57 283,68

(1) L'assiette et le taux des commissions versées à la Société de Gestion sont mentionnés dans la note d'information.

Détail des produits et charges financiers

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
1 - Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants		
- Intérêts sur VEFA		
- Intérêts sur comptes bancaires	106,61	
- Reprises de provisions		
Total 1 - Produits financiers	106,61	0,00
2 - Charges financières		
- Intérêts sur emprunts		
- Agios	71,80	114,14
- Dotations aux provisions		
Total 2 - Charges financières	71,80	114,14
Résultat financier (1-2)	34,81	-114,14

Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
1 - Produits exceptionnels		
- Pénalités		
- Indemnité diverses		
- Produits divers		
- Reprises de provisions		
Total 1 - Produits exceptionnels	0,00	0,00
2 - Charges exceptionnelles		
- Charges diverses	97,00	
- Litiges contentieux		
- Dotation aux provisions		
Total 2 - Charges exceptionnelles	97,00	0,00
Résultat exceptionnel (1-2)	-97,00	0,00

Parties liées

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

(en €)	Postes du bilan	Compte de résultat
Entreprises liées	Dettes fournisseurs⁽¹⁾	Commissions de gestion⁽²⁾
Amundi immobilier	19 140,71	57 283,68
Total	19 140,71	57 283,68

(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 spécial de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Votre SCPI fait partie des véhicules d'investissement adossés à un dispositif fiscal de type déficit foncier. A ce titre, elle se doit de respecter les deux contraintes réglementaires et fiscales suivantes :

- la première est une contrainte réglementaire liée au statut des SCPI et impose de détenir les actifs pendant une durée minimale de 5 ans,
- la deuxième correspond au dispositif de déficit foncier. Elle impose une double condition : pour les immeubles rénovés, d'être loués vides pendant 3 ans après l'imputation du déficit foncier, et pour les porteurs de part, de détenir les parts pendant la même durée.

Comme présenté ci-dessous, ces deux conditions sont aujourd'hui respectées et permettent d'envisager la mise en liquidation anticipée du patrimoine de la Société.

Adresse	Nombre de logements	Surface (m ²)	Prix immeubles existants AEM (€)	Budget prévisionnel de travaux (€)	Date d'acquisition	Date de livraison
14-16 Rue de la République 69002 Lyon	28	2 130	4 545 500	10 202 107	17/12/2014	18/01/2017
2-4 Place Foch 14000 Caen	21	1 001	1 715 833	3 010 165	17/12/2014	15/12/2016
10-12 Rue de Toul 93200 Saint-Denis	10	483	1 046 900	1 301 630	08/12/2015	30/06/2017
21 Rue Paré - 25 Rue Ferry 64200 Biarritz	7	435	1 789 700	1 497 660	22/02/2016	05/10/2017
72 Boulevard Mantéga Righi 06000 Nice	10	983	2 969 840	4 141 980	02/11/2016	15/12/2019
72 Boulevard Mantéga Righi 06000 Nice	9	172	532 884	704 268	28/12/2017	17/09/2020

Nous vous proposons donc de faire voter la dissolution anticipée de votre SCPI. Si le vote des associés est favorable à cette dissolution, conformément à l'article 32 des statuts, Amundi Immobilier deviendra liquidateur de la SCPI et disposera des pouvoirs pour procéder aux opérations de cession dans les meilleures conditions possibles du marché dans l'intérêt des porteurs de part.

Processus de Mise en Vente

La Société de Gestion procédera au choix d'un à plusieurs commercialisateurs qui se chargeront de la mise en vente des immeubles quelle que soit la stratégie de vente retenue. En parallèle la Société de Gestion procédera à la constitution des dossiers juridiques et techniques de vente.

Les commercialisateurs sélectionnés procéderont à la recherche dans un premier temps d'investisseur en bloc (c'est-à-dire d'investisseurs qui achètent des immeubles à l'unité) avant de mettre les immeubles en vente au lot par lot.

En effet, la vente au lot par lot implique un rallongement de la mise en vente des biens de la SCPI pouvant prendre 2-3 ans pour vendre la majorité des lots d'un immeuble. Cette durée plus longue de mise en vente se justifie entre autres par :

- la nécessité de passer par des Accords Collectifs,
- un temps de négociation plus ou moins long avec les acquéreurs potentiels,
- des conditions de marché qui peuvent évoluer, impliquant des adaptations de prix et des rallongements des durées de mise en vente,
- et la possibilité de refus de financement

Dans un environnement d'inflation et de rémunération de l'argent plus élevé que par le passé percevoir le produit des cessions plus tôt n'est pas une alternative à exclure si la différence de prix entre une vente immédiate (vente en bloc ou vente de l'immeuble) et une vente plus étalée (vente au lot par lot) est inférieure à l'érosion de l'argent par l'effet de l'inflation.

Pour information lorsqu'une opération de vente au lot par lot porte sur plus de 10 logements au sein d'un même immeuble et appartenant à un même propriétaire cette opération entre dans le champ d'application des Accords Collectifs : les locataires (titulaires d'un bail d'habitation) bénéficient d'un droit de priorité pour l'acquisition du logement qu'ils occupent.



Enfin après consultation du marché et en fonction des retours des commercialisateurs, la Société de Gestion arrêtera ses choix et les présentera en Conseils de Surveillance qui donnera son avis.

La SCPI procédera à des distributions d'acompte aux associés au rythme des cessions des immeubles soit par bloc soit au lot par lot.

Approbation de la rémunération du liquidateur

Pour maximiser le prix de vente des biens la Société de Gestion va définir la meilleure stratégie de vente. La SCPI pourra être amenée à céder :

- soit des lots vacants : vente à un tiers accédant ou investisseur,
- soit des lots occupés : vente au locataire occupant ou vente à un investisseur,
- soit des immeubles à l'unité ou en portefeuille (tout ou partie des immeubles)

La rémunération du liquidateur comporte deux volets :

- celui relatif à la cession des actifs,
- celui relatif à la gestion des immeubles non encore cédés

Nous vous proposons de fixer la rémunération du Liquidateur relative à la cession des actifs immobiliers au taux de 1,5 % TTI du prix de cession des actifs après paiement de toutes charges et avant paiement des taxes sur la vente des lots en plus-values.

Les frais du liquidateur comprennent :

- le suivi périodique des mises en vente avec les commercialisateurs,
- l'accompagnement et la bonne exécution des ventes entre l'acheteur, le notaire, le property manager et le commercialisateur.

La Société de Gestion pourrait également être amenée à poursuivre la location de lots en fonction de la stratégie de cession déterminée pour chaque actif.

Nous vous proposons de fixer la rémunération du liquidateur relative à la gestion des actifs non encore cédés à un montant qui sera fonction des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés nécessitant ainsi, dans une perspective de valorisation desdits actifs et de leur cession dans de meilleures conditions à terme la poursuite ou la mise en œuvre de prestations de gestion (notamment locative).

Ce taux sera de 7,15 % toutes taxes incluses.

En sus de ces frais de gestion ci-dessus perçus par la Société de Gestion, des frais liés aux prestations de property management et de comptabilité seront directement facturés par les property managers et les prestataires comptables à la SCPI aux taux prévus par ces contrats, étant précisé que le cumul des taux de commission de gestion et des honoraires de property management et de comptabilité ne dépassera pas le taux de 12 % TTC indiqué à l'article 17.2 des statuts de la SCPI.

Nous nous tiendrons à votre disposition pour vous apporter tous les éclairages nécessaires à l'occasion de l'Assemblée Générale Mixte et espérons que vous voterez favorablement les résolutions correspondantes.

La Société de Gestion Amundi Immobilier

Rapport général et spécial du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, chers Associés,

L'article 19 des statuts de la SCPI Amundi Défi Foncier prévoit la rédaction d'un rapport par le Conseil de Surveillance ; à cette occasion, nous vous présentons nos commentaires, remarques et réflexions sur le déroulement de l'année 2022 et sur les perspectives ouvertes par la Société de Gestion qui nous ont été très récemment présentées.

En 2022, le Conseil a été réuni à trois reprises, dont une, exceptionnelle, à la demande des membres du Conseil. Les informations fournies par la Société de Gestion nous ont permis d'analyser l'exploitation de l'année qui ne présente pas d'éléments inquiétants. Par contre, les expertises réactualisées sur la valeur des immeubles confirment nos inquiétudes quant à la faculté de notre SCPI à mettre en évidence la pertinence des investissements réalisés pour notre compte par la Société de Gestion. Les conditions d'acquisition des différents immeubles, chacun analysé par rapport à sa situation géographique nous ont été expliquées au cours de cette année. Elles alimentent notre inquiétude sur la valeur des parts à la clôture de cette SCPI. Ces éléments ont été longuement débattus, aucune avancée permettant d'améliorer à terme la performance de nos engagements n'est aujourd'hui envisagée.

Sur le patrimoine de la SCPI

Les 85 logements en exploitation, bien répartis géographiquement et plutôt bien situés, représentent une valeur de 30 004 000 €, soit 5 695 €/m², en augmentation de 0,74 % par rapport à 2021. Nous rapprochons cette valeur des 33 013 293 € en valeur d'acquisition. Cette perte de valeur depuis la création de notre SCPI est à resituer dans un marché immobilier porteur. Cette analyse met en évidence les conditions d'acquisition, précédemment mentionnées, et communiquées au conseil de surveillance pour la première fois en 2022.

Sur l'activité immobilière

L'exploitation de ces immeubles est bonne malgré un recul du produit de l'activité immobilière de 2 %, à 806 K€ ; le taux d'occupation est satisfaisant malgré une rotation importante des locataires sur certains immeubles (Caen et Lyon...); le montant des provisions /créances douteuses reste dans la norme de la profession. Le montant des autres charges notamment de gestion est toujours très important lié évidemment aux moyens mis en œuvre pour gérer notre périmètre, notre action n'a pas permis de baisser durablement ces frais.

Résultats et distribution

Le résultat 2022 de 470 979 €, en augmentation de 5 %, représente 24,46 € par part, soit 1,22 % de la valeur initiale ; aucune perspective permettant d'améliorer significativement cette performance ne semble accessible à la Société de Gestion.

Au cours de cet exercice, 23 € ont été distribués, auxquels il faut ajouter les 2 € de dividendes "exceptionnels" permettant de maintenir le niveau de report à nouveau à plus de 9 mois d'activité. Les perspectives à court terme présentées au travers du budget par la Société de Gestion ne permettent pas d'imaginer une distribution beaucoup plus importante en 2023.

Marché des parts

Nous avons été amenés à constater le transfert de 5 parts au prix (net vendeur) de 1 250 €. Au 31 Décembre 2022, 22 parts restent en attente de cession.

Rôle et missions du Conseil de Surveillance

Compte tenu des enjeux par rapport aux perspectives envisagées par la société de gestion, des analyses que nous avons été amenés à faire à posteriori, à défaut de recevoir les informations au moment opportun, il nous paraît utile de rappeler que le rôle du Conseil de Surveillance consiste essentiellement à assister la Société de Gestion, et à présenter à l'Assemblée Générale ce rapport de synthèse. D'autre part, le Conseil doit s'abstenir de tout acte de gestion de manière directe ou indirecte.

RECOMMANDATIONS DE VOTE

- Concernant les résolutions proposées à titre ordinaire par la Société de Gestion, nous proposons aux associés de les approuver.**
- Pour les résolutions proposées à caractère extraordinaire, en vue de la dissolution anticipée de la Société :**
 - Concernant le principe de dissolution anticipée, nous n'avons pas les informations et analyses suffisantes permettant un avis pertinent ; nous attendons des éléments complémentaires pour asseoir notre appréciation ; ces informations doivent nous être données à l'issue de la consultation des intermédiaires, au cours de l'automne 2023. Nous ne manifestons pas d'opposition sur le principe de cette réalisation, mais recommandons l'ABSTENTION, qui traduit notre réserve à cette onzième résolution.
 - D'autre part, en premier point, nous attendons de la Société de Gestion un engagement sur la nature et la pertinence des informations, sur le fond et les délais, nous permettant de tenir notre rôle auprès de la communauté des Associés. En second point, concernant le mode de réalisation contenu dans la douzième résolution, nous n'acceptons pas les conditions de la mission attribuée à la Société de Gestion, devenant Société Liquidatrice. Sur cette douzième résolution, cela se traduit de notre part par une recommandation claire d'un vote d'OPPOSITION.

Pour le Conseil de Surveillance,
Louis-Marie LE COUTOUR
Président

Rapport du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2022

A l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier Amundi Défi Foncier,

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 Défi Foncier relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 annuel" 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 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 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 sur les Immobilisations locatives du paragraphe "Règles et méthodes comptables" de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles telles que définies dans l'article 121-51 du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement pas la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté notamment 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 du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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.

Responsabilités de Société de Gestion

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. 823-10-1 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 SCPI.

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 SCPI 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.

Paris-La Défense,

Le Commissaire aux comptes ERNST & YOUNG Audit
Youssef Boujanoui

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées (Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022)

À l'Assemblée générale de la société Amundi Défi Foncier,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été 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 R. 612-6 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, en application de l'article 18 des statuts, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'organe délibérant.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'organe délibérant

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

Conventions déjà approuvées par l'organe délibérant

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'organe délibérant au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la Société de Gestion Amundi Immobilier

Rémunération de la gestion locative

La rémunération de la Société de Gestion prévoit une commission de gestion égale à 7,15 % toutes taxes comprises des recettes locatives encaissées et des produits de la gestion de la trésorerie.

Au titre de l'exercice 2022, la rémunération s'est élevée à € 57 283,68 toutes taxes comprises.

Rémunération de souscription

La rémunération de la Société de Gestion prévoit une rémunération pour les fonctions suivantes :

- Etudes et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social.
- Prospection et collecte des capitaux et préparation des augmentations du capital.

Il est prévu à ce titre une commission de 11,50 % toutes taxes comprises du montant, prime d'émission incluse, des augmentations du capital réalisées, quelles que soient les modalités de libération de parts prévues.

Au titre de l'exercice 2022, aucune charge n'a été comptabilisée par votre société. Rémunération sur le suivi et le pilotage des travaux

La Société de Gestion prévoit une rémunération plafonnée à 3 % hors taxes, des travaux réalisés pour le suivi et le pilotage des travaux réalisés sur l'exercice.

Au titre de l'exercice 2022, aucune charge n'a été comptabilisée par votre société.

Rémunération sur les cessions de parts

La société Amundi Immobilier perçoit :

- Une commission forfaitaire de (€ 120 TTI) pour toute cession de parts sans intervention de la Société de Gestion (transmissions de parts par voie de succession, donation, divorce...).
- Une commission de 5 % hors taxes (6 % toutes taxes comprises) du prix de cession pour toute cession résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de ventes.

Au titre de l'exercice 2022, la rémunération s'est élevée à 557,50 € toutes taxes comprises.

Paris-La Défense,

Le Commissaire aux comptes ERNST & YOUNG Audit
Youssef Boujanoui

Texte des résolutions

À titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes annuels

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports :

- de la Société de Gestion,
- du Conseil de Surveillance,
- et du Commissaire aux comptes,

approuve les rapports de gestion établis par la Société de Gestion 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 à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne quitus à la Société de Gestion 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 de :	470 979,57 €
• augmenté du report à nouveau antérieur de :	309 652,20 €
constitue un bénéfice distribuable de :	780 631,77 €
décide de l'affecter :	
• à la distribution d'un dividende à hauteur de :	442 865,00 €
	soit 23,00 €
par part de la SCPI en pleine jouissance correspondant	
au montant des acomptes déjà versés aux associés en 2022	
au compte de "report à nouveau" à hauteur de :	337 766,77 €
	soit 17,54 €
	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 de la Société de Gestion, à savoir :

• valeur nette comptable :	33 537 719,57 €,	soit 1 741,77 € par part,
• valeur de réalisation :	30 528 426,67 €,	soit 1 585,48 € par part,
• valeur de reconstitution :	36 834 692,28 €,	soit 1 912,99 € par part.

Septième résolution

Rémunération de la Société de Gestion – rémunérations plafonnées

L'Assemblée Générale décide de reconduire les conditions de rémunération de la Société de Gestion 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 19 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 de 4 mandats de membres du Conseil de Surveillance de la SCPI (M. Jean-Pierre BOUSSIER, M. Bertrand GOUJON, M. Olivier LAVIROTTE, M. Louis-Marie LE COUTOUR)
- 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 la Société de Gestion 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.

À caractère extraordinaire

Onzième résolution

Dissolution anticipée de la Société

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la gérance, prend acte du fait que :

- la Société a une durée de vie statutaire de 15 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, soit jusqu'au 7 juillet 2029,
- la double condition prévue par le dispositif fiscal "déficit foncier" relative (i) à l'affectation des actifs immobiliers ou lots à la location et (ii) à la durée de conservation des parts par les associés jusqu'au 31 décembre de la 3ème année qui suit la dernière imputation par les associés du déficit sur le revenu global, est respectée, ce qui permet leurs cessions.

L'Assemblée Générale décide donc la dissolution anticipée de la Société à compter de ce jour, et sa liquidation amiable sous le régime conventionnel, conformément aux dispositions statutaires et aux articles 1832 et suivants du Code civil.

La Société subsistera pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci. La dénomination sociale sera suivie de la mention "société en liquidation". Cette mention, ainsi que le nom du liquidateur, devront figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

Le siège de la liquidation est fixé 91-93 Boulevard Pasteur 75015 - PARIS.

Pendant la phase de liquidation de la Société, le Conseil de Surveillance continuera d'exercer sa mission dans les conditions prévues par les statuts de la Société et par le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Conformément à l'article 29 des Statuts, il est mis fin aux fonctions de la Société de Gestion à compter de ce jour et est désignée en qualité de liquidateur pour toute la durée de la liquidation AMUNDI IMMOBILIER société par actions simplifiée dont le siège social est sis 91-93 Boulevard Pasteur 75015 PARIS, RCS PARIS 315 429 837.

Si AMUNDI IMMOBILIER vient à cesser ses fonctions pour quelque cause que ce soit, il sera procédé à son remplacement, dans le mois, par la collectivité des associés convoquée en assemblée générale ou consultée par écrit à cet effet.

AMUNDI IMMOBILIER comme tout autre liquidateur qui viendrait à être nommé en remplacement et sous les seules restrictions visées par les Statuts, disposera des pouvoirs les plus étendus suivant la loi et les usages du commerce pour mettre fin aux opérations en cours, réaliser tous les éléments d'actif, payer le passif et répartir le solde en espèces entre les associés, en proportion de leurs droits.

Il jouira notamment des pouvoirs suivants, dont l'énumération n'est pas limitative :

- continuer l'exploitation sociale en vue de mener à bonne fin les opérations en cours et entreprendre, s'il y a lieu, toutes les opérations nouvelles nécessaires à l'exécution d'opérations anciennes, en ce compris notamment la conclusion de tout nouveau bail ou avenant en vue de la location du patrimoine immobilier de la Société dans l'attente de leur cession dans le cadre de la liquidation ;
- vendre, soit de gré à gré, soit aux enchères publiques, sans aucune formalité de justice, en bloc ou en détail, aux prix, charges et conditions qu'il jugera convenables, les divers éléments composant l'actif de la Société ;
- céder ou résilier tous baux ou locations, tous traités ou marchés, avec ou sans indemnité ;
- toucher toutes sommes dues à la Société, payer toutes dettes sociales, se faire ouvrir tous comptes, signer, endosser, accepter et acquitter tous chèques et effets de commerce, régler et arrêter tous comptes ;
- plus généralement, faire tous actes d'administration, représenter la Société dissoute vis-à-vis des tiers, délivrer et certifier tous documents et comptes sociaux, remplir toutes formalités de publicité et faire tout ce qui sera utile en vue de la liquidation complète de la Société et de la répartition du solde de liquidation aux ayants droit.

En outre, il sera soumis à toutes les obligations attachées à son mandat et, notamment il devra :

- procéder à toutes les formalités de publicité prévues par la loi, selon les formes et délais prescrits ;
- convoquer l'Assemblée des associés dans les délais légaux pour l'appeler à statuer sur les comptes de l'exercice clos le jour de la dissolution, en cours de liquidation et à la clôture de celle-ci ;
- présenter à chaque Assemblée, convoquée par lui, un rapport sur la situation de la Société, les opérations de liquidation ou toute modification statutaire qu'il jugera utile à la liquidation.

L'Assemblée Générale reconnaît que la présente résolution est adoptée sous condition suspensive de l'adoption de la résolution suivante.

Douzième résolution

Rémunération du liquidateur

L'Assemblée Générale décide que dans le cadre de la liquidation de la Société, AMUNDI IMMOBILIER percevra en sa qualité de liquidateur, une commission de liquidation comprenant :

- une commission de gestion de 7,15 % des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets (cette commission est exonérée de TVA) encaissés pour les actifs immobiliers non encore cédés nécessitant ainsi, dans une perspective de valorisation desdits actifs et de cession de ces actifs dans de meilleures conditions à terme, la poursuite ou la mise en œuvre de prestations de gestion (notamment locative). En sus de ces frais de gestion ci-dessus perçus par la Société de Gestion, des frais liés aux prestations de property management et de comptabilité sont directement facturés par les property managers et les prestataires comptables à la SCPI aux taux prévus par ces contrats, étant précisé que le cumul des taux de commission de gestion et des honoraires de property management et de comptabilité ne dépassera pas le taux de 12 % TTC indiqué à l'article 17.2 des statuts de la SCPI ; et

- une commission de cession sur le prix de vente net vendeur à savoir le prix de vente après paiement des intermédiaires en charge de la vente des biens de 1,5 % TTI maximum en cas de cession d'un actif immobilier.

AMUNDI Immobilier pourra également continuer à percevoir pendant la période de liquidation des commissions au titre des cessions de parts d'un montant égal à celui prévu à l'article 17.4 des statuts.

AMUNDI IMMOBILIER a fait savoir au titre de ses fonctions de liquidateur qu'il n'était frappé d'aucune mesure susceptible de lui interdire l'exercice desdites fonctions.

Treizième 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 :

Président	Louis-Marie LE COUTOUR
Vice-Président	Olivier LAVIROTTE
Membres	Thomas BISSON Jean-Pierre BOUSSIER Olivier BUSSON Michel DUPUIS Bertrand GOUJON Marc UGOLINI Emmanuel VEREECKE

Les mandats de quatre membres du Conseil de Surveillance de la SCPI, Messieurs Jean-Pierre BOUSSIER, Bertrand GOUJON, Olivier LAVIROTTE et Louis-Marie LE COUTOUR nommés par l'Assemblée Générale du 17 juillet 2020 pour trois exercices, expire lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées ou non par Amundi Immobilier
Bertrand GOUJON	07/10/1950	Ex dirigeant de sociétés dans le secteur du logement social intermédiaire	25 parts	Membre du CS de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE Membre du CS de PREMELY HABITAT
Olivier LAVIROTTE	24/02/1964	Gérant de la société Olivier LAVIROTTE Consulting EURL Représentant France et Maghreb & Afrique Francophone du Groupe Italien coté Maire Tecnimont	32 parts	Membre du CS de REXIMMO PATRIMOINE 4 Membre du CS d'AMUNDI SELECTION LOGEMENT Membre du CS de PREMELY HABITAT 3 BBC
Louis-Marie LE COUTOUR	27/08/1951	Retraité depuis janvier 2015 Ex dirigeant entreprise agroalimentaire	20 parts	

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont (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	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées ou non par Amundi Immobilier
Philippe CABANIER	22/10/1971	Directeur Financier Investisseur privé en SCPI depuis 21 ans	5 parts	Membre du CS de CILOGER HABITAT 4

Amundi Défi Foncier - Société Civile de Placement Immobilier - Visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) N°14-10 du 11/07/2014.
Siège Social : 91-93 boulevard Pasteur - 75015 Paris - 803 405 075 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.