

Amundi Défi Foncier

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
Société en liquidationPériode analysée : 1^{er} juillet 2024 au 31 décembre 2024
Valable du : 1^{er} janvier 2025 au 30 juin 2025Chiffres clés⁽¹⁾
au 31/12/2024

85 logements

Surface du patrimoine
5 204 m²Taux d'Occupation Financier
annuel
91,17 %Distribution⁽²⁾ par part
du semestre
6,00 € T3 / 10,00 € T4Capital social
32 733 500 €Valeur de réalisation
par part⁽³⁾
en cours d'établissement,
disponible après approbation en
Assemblée Générale en juin 2025.Valeur IFI par part⁽⁴⁾
en cours d'établissement,
cf. à savoir ce semestre page 2.Nombre de parts
19 255Nombre d'associés
1 138

Edito

Chers Associés,

Au 2nd semestre 2024, votre SCPI a enregistré 8 relocations et 13 libérations se traduisant par un taux d'occupation financier (TOF) de 89,58 %, en retrait par rapport au 1^{er} semestre 2024 (92,78 %).

Au 31 décembre 2024, 8 logements restent vacants contre 3 au 30 juin 2024, dont 4 appartements à Nice et 4 à Lyon. Sur ces 8 logements, 3 ont été reloués début janvier et un bail a été signé pour fin janvier.

Les actifs de Saint-Denis, Cannes, Biarritz et Caen sont loués à 100 % à date.

La distribution annuelle 2024 est de 28 € par part (versus 27 € par part en 2023). Cette hausse s'explique notamment par une reprise de provision liée à des événements exceptionnels.

La distribution prévisionnelle 2025 est de 6 € par part par trimestre et s'ajustera au résultat effectif de votre SCPI en fin d'année.

Nous vous remercions de votre confiance et nous vous présentons nos meilleurs vœux pour 2025.

Bien cordialement,

L'équipe de gestion de votre SCPI.

Etat locatif du patrimoine⁽¹⁾

| Adresse | Nombre de logements | Surface* (m ²) | Prix immeubles existants AEM** (€) | Budget prévisionnel de travaux (€) | Date d'acquisition | Date de livraison | Situation locative au 31/12/2024 |
|--|---------------------|----------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--------------------|-------------------|----------------------------------|
| 14-16 Rue de La République 69002 Lyon | 28 | 2 130 | 4 545 500 | 10 202 107 | 17/12/2014 | 18/01/2017 | 4 lots vacants |
| 2-4 Place Foch 14000 Caen | 21 | 1 001 | 1 715 833 | 3 010 165 | 17/12/2014 | 15/12/2016 | 100 % loué |
| 10 - 12 Rue de Toul 93200 Saint-Denis | 10 | 483 | 1 046 900 | 1 301 630 | 08/12/2015 | 30/06/2017 | 100 % loué |
| 21 Rue Paré - 25 Rue Ferry 64200 Biarritz | 7 | 435 | 1 789 700 | 1 497 660 | 22/02/2016 | 05/10/2017 | 100 % loué |
| 72 Boulevard Mantéga Righi 06000 Nice | 10 | 983 | 2 969 840 | 4 141 980 | 02/11/2016 | 19/12/2019 | 4 lot vacants |
| 8 Rue Boucicaud 06400 Cannes *** | 9 | 172 | 532 884 | 704 268 | 28/12/2017 | 17/09/2020 | 100 % loué |
| Total | 85**** | 5 204 | 12 600 657 | 20 857 810 | | | 8 lots vacants |

(1) Source des données : Amundi Immobilier

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

**** dont 9 logements détenus en indivision.

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

Distribution des revenus (par part)

Dividende annuel 2024
28,00 €

- Acompte T1 2024 : 6,00 € versé le 22/04/2024
- Acompte T2 2024 : 6,00 € versé le 22/07/2024
- Acompte T3 2024 : 6,00 € versé le 21/10/2024
- Acompte T4 2024 : 10,00 € versé le 20/01/2025

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

(3) valeur de réalisation : valeur de la société sur la base des valeurs des expertises immobilières.

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

Mise en liquidation amiable de la SCPI Amundi Défi Foncier

Le Conseil de Surveillance s'est tenu le 19 mars et 28 novembre dernier.

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

Le Conseil de Surveillance représenté par le bureau du Conseil s'est réuni à deux reprises avec le Président d'Amundi Immobilier. Le Conseil a relevé à nouveau les écarts importants entre les prix

d'acquisitions et la valorisation des immeubles avec, comme conséquence, la perte potentielle pour les porteurs de parts. Le Conseil a renouvelé sa demande de compensation financière. Considérant de son point de vue l'absence de faute imputable, la Société de Gestion, n'entend pas donner suite à la demande du Conseil, tout en rappelant que la performance de l'investissement ne sera connue qu'à la vente des immeubles.

Marché des parts

Marché secondaire

| Date de confrontation du semestre | 1 ^{er} semestre 2024 | 2 ^e semestre 2024 |
|---|-------------------------------|------------------------------|
| Nombre de parts échangées | 0 | 0 |
| Prix d'exécution (revenu au vendeur, montant hors frais) en € | 0 | 0 |
| Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en € | 0 | 0 |
| Nombre de parts en attente de cession | 130 | 180 |

- aucune part n'a été échangée au cours du 2^e semestre 2024.

- 180 parts en attente de cession au 31 décembre 2024, soit 0,68 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré : aucune part n'a été échangée au cours du 2^e semestre 2024.

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

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

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

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

- Durée de validité des ordres

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

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

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

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

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

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

• **Acquéreur :** 1^{er} jour du mois suivant la transaction

• **Vendeur :** jusqu'au dernier jour du mois de la transaction

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

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

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

- d'autre part l'associé ayant imputé le déficit conserve ses parts jusqu'au 31 décembre de la 3^e année suivant l'imputation

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

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

À savoir ce semestre

Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI AMUNDI DÉFI FONCIER se tiendra le **jeudi 19 juin 2025 à 11h00**.

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

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée Générale, soit par vote électronique (connectez-vous à votre espace privé <https://espace-privé.amundi-immobilier.com/login> muni de votre numéro d'associé), soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.

Renouvellement du Conseil de Surveillance :

Monsieur Olivier BUSSON a été nommé par l'Assemblée Générale du 8 juillet 2022 pour un mandat de trois exercices expirant lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024. De plus, 3 postes laissés vacants sont à pourvoir cette année.

Ainsi, au total 4 postes sont à pourvoir cette année.

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

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

- Nombre minimum de parts : 5

- Age maximum : 77 ans au jour de leur nomination ou de leur renouvellement

- Nombre de mandats maximum dans les SCPI (sans distinction de la Société de Gestion qui les gère) : 5

La lettre de candidature à télécharger sur le site Amundi Immobilier - Rubrique "Documents / Documents génériques SCPI" de votre SCPI, doit être adressée accompagnée des pièces justificatives avant le 17 mars 2025.

| Par voie postale : lettre recommandée avec accusé de réception | Par voie électronique |
|---|----------------------------|
| Amundi Immobilier Secrétariat Général Vie sociale SCPI Bureau 91A - 05.E24 91-93 Boulevard Pasteur CS 21564 - 75 730 Paris Cedex 15 | vie-sociale-scp@amundi.com |

Pour plus d'informations sur les modalités de votre candidature au Conseil de Surveillance, nous vous remercions de prendre contact avec nos services par mail à l'adresse ci-dessus.

Informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2024 et l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2025

Elles seront disponibles sur votre Espace privé fin 1^{ère} quinzaine du mois d'avril et envoyées par voie postale au cours de la 2^e quinzaine d'avril.

Fiscalité

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

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

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

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

Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de référence de la part au 1^{er} janvier de l'année n.

Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation ou valeur du marché secondaire au 31/12 de l'année n-1.

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

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

Amundi Immobilier : 91-93, boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris Cedex 15 - France / Site internet : www.amundi-immobilier.com / Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660 € - 315 429 837 RCS Paris / Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 n°GP 07000033.

Conception graphique Art'6 - Crédit photo : MyPhotoAgency.



Votre site : amundi-immobilier.com

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

Nous contacter



associe-amundi-immobilier@amundi.com



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



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