

# Immobilier

---

*Rapport Annuel 2020*

## **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 2020	5
Conjoncture macro-économique et immobilière	6
Rapport de la Société de Gestion	7
Tableaux annexes	17
Comptes annuels au 31 décembre 2020	19
Règles et méthodes comptables	24
Compléments d'informations	26
Rapport général du Conseil de Surveillance	32
Rapports du Commissaire aux comptes	33
Texte des résolutions	35
Annexe aux résolutions	36



---

# Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2020

## Société de Gestion : Amundi Immobilier

**S.A. 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	Julien GENIS
Administrateurs	Nadia GRIMAUD Fathi JERFEL

## Conseil de Surveillance - Amundi Défi Foncier

Président	Louis-Marie LE COUTOUR
Vice-Président	Olivier LAVIROTTE
Membres	Olivier BERNARD Jean-Pierre BOUSSIER Olivier BUSSON Bertrand GOJJON Alain ROBERT Amundi Immobilier

## Commissaires aux comptes

Titulaire	ERNST & YOUNG AUDIT
Suppléant	PICARLE & ASSOCIES

## 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 2020

**Amundi Défi Foncier**  
**A capital fixe**  
**Date de création : 2014**

## Les associés



## Les résultats financiers



(1) Après affectation du résultat 2020.

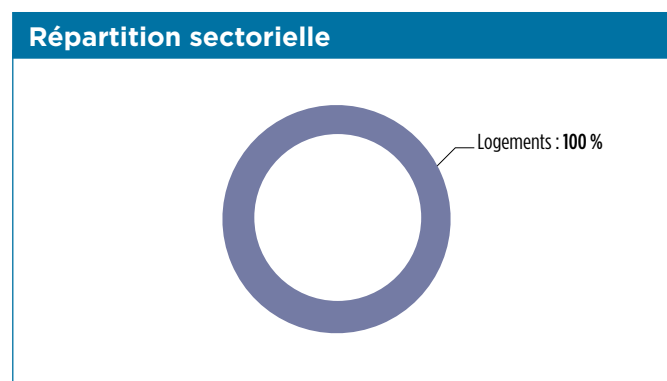
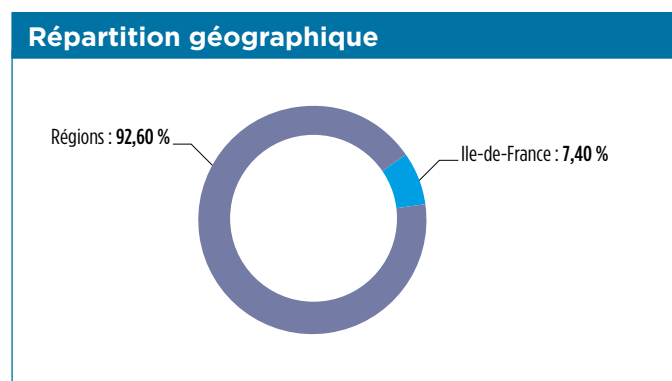
## Le patrimoine immobilier

Nombre d'immeubles au 31/12/2020 .....	6
Surface du Patrimoine au 31/12/2020 .....	5 204 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires .....	72
Taux occupation financier annuel .....	81,44 %

## Les valeurs de la SCPI

Valeur comptable .....	33 486 277,59 €	(soit par part : 1 739,10 €)
Valeur de réalisation .....	29 993 198,12 €	(soit par part : 1 557,68 €)
Valeur de reconstitution .....	36 208 965,11 €	(soit par part : 1 880,50 €)

## Répartition du patrimoine en valeur vénale



# Conjoncture macro-économique et immobilière

## Contexte économique

L'année 2020 a été marquée par la pandémie de Covid-19, provoquant une baisse du PIB mondial, sur fond de confinements et de restrictions de déplacements variables selon les pays.

L'Europe a été particulièrement touchée, avec une baisse de PIB estimée à environ 7 % sur 1 an en zone euro. Le décrochage du marché du travail y a été important bien qu'atténué par l'extension des dispositifs de protection de l'emploi, ce qui a contenu la croissance du taux de chômage (taux de 8,3 % en décembre 2020 contre 7,4 % en janvier 2020). En 2020, l'inflation a atteint 0,3 % sur 1 an en moyenne annuelle en zone euro.

Face à la Covid-19, les politiques budgétaires et monétaires ont été particulièrement actives.

Notons également en fin d'année 2020 la signature d'un accord entre le Royaume-Uni et l'Union Européenne concernant le Brexit.

## Le marché de l'immobilier résidentiel

En France, les ventes de logements neufs reculent significativement en 2020. Les ventes de logements anciens ont fait preuve d'une résistance certaine malgré les impacts de la situation sanitaire. Après une année 2019 record (1,07 million d'unités vendues), elles atteignent 1,024 million en 2020 soit -4 % sur 1 an. Il s'agit de la 2<sup>e</sup> meilleure année en termes d'unités vendues sur plus de 30 ans. L'évolution a donc été très différente par rapport au neuf. Si certains effets des recommandations de 2019 du HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) visant à resserrer les conditions d'octroi de crédit se sont produits, la pandémie a eu un impact sur l'activité du marché. Les ventes dans l'ancien ont connu quelques à-coups, avec un ralentissement fort notamment pendant le 1<sup>er</sup> confinement, avant des rattrapages par la suite.

Au 4<sup>e</sup> trimestre 2020, le prix standardisé des appartements anciens a crû sur 1 an de 6,2 % en France métropolitaine (données provisoires corrigées des variations saisonnières). La croissance des prix des appartements est de 5,3 % à Paris, 6,5 % en Ile-de-France hors Paris, et 6,5 % en régions. Après un début d'année dynamique, la croissance des prix a ralenti en particulier au 3<sup>e</sup> trimestre avant d'accélérer quelque peu au 4<sup>e</sup> trimestre. Les différences d'évolution des prix entre villes restent marquées.

La croissance des loyers du secteur libre (y compris loi 1948) atteint 0,7 % sur 1 an en France métropolitaine en 2020 (en moyenne annuelle) soit légèrement plus que l'inflation (0,5 % sur 1 an).

Des freins à la reprise existent, comme la situation dégradée du marché de l'emploi ou une confiance des ménages inférieure à la moyenne historique. Parallèlement, le marché du logement bénéficie de facteurs favorables à la demande comme le souhait d'être propriétaire, la croissance démographique, le fait d'être souvent considéré comme une "valeur refuge", sans oublier des taux de crédits qui devraient rester attractifs en 2021.

## Perspectives 2021

Notre scénario économique central - potentiel mais non certain - est celui d'une hausse du PIB mondial en 2021, avec néanmoins une certaine instabilité de la reprise provoquée par des flambées épidémiques et des mesures de confinement.

En zone euro, après une récession au 1<sup>er</sup> trimestre 2021, nous anticipons une accélération de la croissance de la zone euro à partir du deuxième trimestre ; la rapidité de la campagne de vaccination reste cruciale pour la reprise. Nous pensons que les gouvernements continueront d'assurer un soutien budgétaire jusqu'à ce que la reprise soit bien engagée et que la Banque centrale européenne restera accommodante. L'inflation devrait augmenter en 2021, et atteindre près de 1,2 % (prévisions au 23/03/2021).

Sur les marchés immobiliers, le contexte économique devrait néanmoins favoriser le maintien de tendances observées en 2020 avec notamment une certaine aversion au risque mais également une segmentation en termes de classes et de caractéristiques d'actifs. Ceux avec des fondamentaux démographiques comme le résidentiel ou la santé devraient conserver un attrait particulier des investisseurs qui y voient un placement plus défensif dans un environnement économique dégradé par la Covid-19.

# Rapport de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2020 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 votre SCPI.

## Résumé de l'activité et distribution de la SCPI en 2020

### Résumé de l'activité de la SCPI en 2020

#### Activité immobilière

Suivant le rythme de commercialisation des deux derniers immeubles livrés de votre SCPI, Nice en décembre 2019 et Cannes en septembre 2020, le taux d'occupation annuel de la SCPI Amundi Défi Foncier s'élève à 81,44 % en 2020, dont 89,43 % réalisé au second semestre.

Le niveau de rotation est à 22 % sur l'année, et 13 logements sont vacants au 31/12/2020. Pour rappel, la rotation illustre le taux de mobilité des locataires et impacte les résultats de votre SCPI en terme de frais de relocation, de travaux éventuels pour la remise en location et de délais de vacances intermédiaires.

#### Activité financière

Le résultat comptable de votre SCPI atteint 19,88 € par part en 2020 contre 16,20 € par part en 2019. Ce résultat est le fruit de la mise en place du budget de charge et de la commercialisation progressive des immeubles de votre SCPI.

Compte tenu de ce résultat et du report à nouveau disponible, la SCPI a opéré une distribution de 19,00 € par part, en hausse de 5,00 € par rapport à 2019. Après prise en compte de cette distribution, le stock de réserves est équivalent à environ 9 mois de distribution.

### La distribution courante de 2020

Acomptes de distribution et report à nouveau (en €)	2020	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	267 330,89	13,88
Résultat comptable	382 857,50	19,88
Distribution brute annuelle	-365 845,00	-19,00
Dont distribution exceptionnelle RAN 2019	-18 484,80	-0,96
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	284 343,39	14,76

## Les perspectives et la distribution prévisionnelle 2021 de la SCPI

### Perspectives 2021 de la SCPI

Votre SCPI sera en 2021 en première année de pleine exploitation.

Malgré la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19, le marché résidentiel a montré sa résilience, les impacts financiers sur l'année 2020 n'ont pas été significatifs pour votre SCPI. La Société de Gestion reste attentive à l'encaissement des loyers et à l'attractivité des logements.

Dans ce contexte, Amundi Défi Foncier poursuivra en 2021 la gestion locative courante de son patrimoine dans la continuité de 2020, avec l'objectif de :

- louer les logements à la valeur de marché,
- réaliser des travaux d'aménagements 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 vigilant sur la solvabilité des locataires.

La priorité est donnée à louer les logements vacants en restant à l'écoute des spécificités de chaque marché et des attentes locataires.

### Distribution prévisionnelle 2021

Les prévisions budgétaires permettent à la Société de Gestion de prévoir une distribution annuelle de 20,00 € par part en 2021. Cet objectif étant généralement révisé en fin d'année en fonction des résultats effectifs de la SCPI. Amundi Défi Foncier prévoit une distribution de 4,50 € par part pour les 3 premiers trimestres et un ajustement de la distribution qui pourrait intervenir au 4<sup>e</sup> trimestre, visant à atteindre ou approcher la cible de distribution annuelle de 20,00 € par part selon le résultat effectif de la SCPI.



## Les Comptes de la SCPI

### Présentation simplifiée du compte de résultat, des dividendes et des valeurs de la SCPI

(en €)	31 décembre 2019 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (b-a)/a
<b>Produits</b>			
Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>	632 923,08	693 794,08	
Autres produits			
Produits financiers <sup>(2)</sup>			
<b>Sous-total produits</b>	<b>632 923,08</b>	<b>693 794,08</b>	<b>9,62 %</b>
<b>Charges et provisions</b>			
Charges immobilières <sup>(3)</sup>	-111 073,83	-103 548,98	
Frais généraux	-184 141,86	-116 522,85	
Travaux de remise en état			
Provisions nettes <sup>(4)</sup>	-3 112,00	-17 785,09	
Provisions pour charges non récupérables	-42 999,33	-73 079,66	
Charges financières sur emprunts			
<b>Sous-total charges et provisions</b>	<b>-341 327,02</b>	<b>-310 936,58</b>	<b>-8,90 %</b>
Résultat exceptionnel	20 639,99		
<b>Résultat comptable</b>	<b>312 236,05</b>	<b>382 857,50</b>	<b>22,62 %</b>
Résultat comptable par part	16,22	19,88	22,62 %
Dividendes brut par part	-14,00	-19,00	35,71 %
Report à nouveau (R.A.N.) comptable après affectation du résultat par part	13,88	14,76	6,37 %

(1) Loyers et produits annexes de gestion locative.

(2) Produits de rémunération des comptes bancaires.

(3) Charges d'entretien du patrimoine non récupérables, hors provisions pour charges et impact redditions de charges sur exercices antérieurs.

(4) Y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

### Précisions sur certains postes de charges

#### Charges immobilières hors travaux de remise en état

Charges immobilières (en €)	31 décembre 2019 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (b-a)/a
Entretiens et réparations	-11 011,67	-8 035,34	
Assurances	-3 292,00	-923,92	
Honoraires <sup>(1)</sup>	-4 048,87	-33 280,44	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-87 228,68	-54 390,46	
Autres	-5 492,61	-6 918,82	
<b>Total</b>	<b>-111 073,83</b>	<b>-103 548,98</b>	<b>-6,77 %</b>

(1) Honoraires de gestions techniques et locatives.

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 2019 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (b-a)/a
Rémunération de gestion	-75 555,82	-47 407,67	
Honoraires de Commissaires aux comptes	-14 401,00	-7 877,50	
Frais divers de gestion	-94 185,04	-61 237,68	
<b>Total</b>	<b>-184 141,86</b>	<b>-116 522,85</b>	<b>-36,72 %</b>

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 (7 593,62 €),
- 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 (21 744,50 €),
- Les frais bancaires (3 356,62 €).

#### Provisions pour gros entretien

La SCPI n'a pas eu à constituer de provision pour gros entretien au titre de l'exercice 2020.

#### 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 20 083,07 €,
- des charges non récupérables pour 35 845,59 €,
- des charges non récupérables sur exercices antérieurs (redditions de charges) pour 17 151,00 €.

### La politique de cessions et d'acquisitions

La SCPI étant en phase d'exploitation, il n'y a ni acquisitions, ni cessions.

### Situation Locative

#### Le taux d'occupation

1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>e</sup> trimestre	3 <sup>e</sup> trimestre	4 <sup>e</sup> trimestre
94,06 %	72,75 %	87,10 %	91,65 %

Le taux d'occupation annuel est de 81,44 % en 2020 (1).

Ce taux d'occupation exprime le rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui seraient facturés si la totalité du patrimoine était louée.

(1) Depuis le 1<sup>er</sup> 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 2020

En 2020, 31 baux ont été signés.

## Les locaux vacants

Au 31 décembre 2020, 13 logements étaient vacants.

## Les contentieux

Dépréciations des créances locataires (en €)	31 décembre 2019 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (b-a)/a
Provision pour contentieux début de période	-32 666,05	-35 778,05	
Dotations aux provisions pour dépréciation de créances	-10 910,46	-27 317,93	
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	7 798,46	9 532,84	
<b>Provision pour contentieux fin de période</b>	<b>-35 778,05</b>	<b>-53 563,14</b>	<b>49,71 %</b>

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 31/12/2020 à 53 563,14 € contre 35 778,05 € en 2019, soit une dotation nette annuelle de 17 785,09 €.

Cette dernière résulte :

- de dotations aux provisions pour créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 27 317,93 €,
- de reprises pour diminution de créances représentant 9 532,84 € issues des actions de recouvrement.

L'activité du contentieux met tout en oeuvre pour recouvrer les sommes dues par ces locataires mais également pour raccourcir au mieux les délais d'occupation sans droit ni titre dont font l'objet nos débiteurs. Ceci pour permettre de relouer les logements concernés dans les meilleurs délais.

## Les expertises

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale a procédé fin 2020 à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles qui constituent le patrimoine de AMUNDI DEFIL FONCIER.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 29 544 000 € hors droits et à 31 595 736 € 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 33 037 079,47 € au 31/12/2020.

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 29 544 000 € au 31/12/2020. La somme de cette valeur vénale et de la valeur nette des autres actifs de la société conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2020 de 29 993 198,12 € soit 1 557,68 € par part.

(en €)	Réel 2019	Réel 2020	Évolution 2019/2020
Valeur de réalisation	29 367 737,75	29 993 198,12	2,13 %

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

## Le marché des parts

### Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2020.

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'exercice 2020.

## 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 2020 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 locataires est suivi à l'occasion de la négociation de baux nouveaux puis à travers le respect des échéances et l'évolution des provisions sur créances locatives.

### c. Risque de liquidité

La liquidité des parts est très limitée et n'est pas garantie. Elle est assurée par un marché secondaire peu animé car l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis à ce jour à un tiers. Les cessions peuvent se faire à des prix très décotés. La sortie des associés du fonds à l'échéance sera assurée par la cession des actifs.

### d. Risques de taux et de change

Le fonds n'est pas exposé au risque de taux lié au financement car il n'a pas recours à l'endettement.

Le fonds n'est pas exposé au risque de change.

### e. Risque lié au levier

Le fonds n'a pas recours à l'effet de levier.

### f. 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 01/01/2021

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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup> puis de 4 % pour la 22<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup>, à 1,60 % pour la 22<sup>e</sup> 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<sup>er</sup> 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-résidents<sup>(1)</sup>.

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<sup>er</sup> 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 €)<sup>(1)</sup>**

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
19,88 €	19,00 €	30,29 €	30,29 €	0,00 €

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2020.

# 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 de Surveillance nomme parmi ses membres et pour une durée d'un an, un Président, et un Vice-Président.

### Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de Surveillance est plus particulièrement chargé de contrôler 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, sur la convocation, soit du Président, soit de la Société de Gestion.

Les réunions ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

## II – Dispositif de contrôle interne, de conformité, et de gestion des risques

### 1. Textes de référence

L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur de la banque, des services de paiement et des services d'investissement soumises au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution,

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

Les normes et procédures internes définies par la Société de Gestion pour son activité, s'inscrivant dans le cadre général des procédures du groupe Amundi et du groupe Crédit Agricole.

### 2. Principes d'organisation du contrôle interne

#### A) Principes fondamentaux

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. Le Président de la société a la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel des contrôles internes mis en place dans l'entreprise.

Le déploiement du dispositif de contrôle interne répond aux principaux objectifs suivants :

- conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes,
- prévention et détection des fraudes et erreurs,
- 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 acteurs,
- 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<sup>er</sup> niveau et 2<sup>nd</sup> niveau et des contrôles périodiques dits de 3<sup>e</sup> 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 Délégué d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi,
- le Responsable de la Conformité et du Contrôle interne hiérarchiquement rattaché au Directeur Général Délégué 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<sup>er</sup> 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 de 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<sup>e</sup> 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 et du Contrôle interne 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 du Contrôle interne et des Risques et du Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.



- Le contrôle périodique, dit contrôle de 3<sup>e</sup> 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 et du Contrôle interne 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'ASPIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Les contrôles de conformité recouvrent notamment :
  - la sécurité financière, qui comprend le respect des sanctions internationales ainsi que la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément à la réglementation. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre, en particulier en matière de connaissance des relations d'affaires,
  - la protection de l'intérêt des clients et leur information : classification clients/produits conformément à la Directive MIF, suivi des réclamations clients, contrôle de la documentation 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, en s'appuyant sur un outil informatique spécifique,
  - 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](http://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 les équipes opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a un double rattachement :
  - rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
  - rattachement à un responsable de pôle de la Ligne Métier Risques du groupe Amundi.
- La fonction permanente de gestion des risques d'Amundi Immobilier applique ainsi les principes fondamentaux établis par la Ligne Métier Risques du groupe Amundi avec les ajustements nécessaires à la gestion de Fonds immobiliers et bénéficie du support des équipes de la Ligne Métier.
- La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).
- La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.

Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

## III - Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

La politique de rémunération mise en place au sein de Amundi Immobilier est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"), et dans la directive 2014/91/UE du 23 juillet 2014 concernant les OPCVM (ci-après la "Directive UCITS V"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés.

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 4 février 2020, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2019 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2020.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2020, 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 2020, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variable différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 136 collaborateurs au 31 décembre 2020) s'est élevé à 12 829 419 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 10 049 070 euros, soit 78 % 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 : 2 780 349 euros, soit 22 % 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" (5 collaborateurs au 31 décembre 2020) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun collaborateur au 31 décembre 2020), 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 financiers que non financiers, 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 :

#### A) Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères financiers usuels :

- Performances brute et nette du fonds géré sur 1, 3 ans ;
- Ratio d'information et ratio de Sharpe sur 1, 3 et 5 ans ;
- Performance fees générées pendant l'exercice si pertinent ;
- Classements concurrentiels ;
- Contribution à la collecte nette réalisée sur l'exercice.

Critères non-financiers usuels :

- Respect des règles internes en matière de prévention et de gestion des risques (Risques/Conformité) ;
- Innovation / développement produit ;
- Transversalité, partage des best practices et collaboration ;
- Contribution à l'engagement commercial ;
- Qualité du management.

#### **B) Fonctions commerciales**

Critères financiers usuels :

- Collecte nette ;
- Recettes ;
- Collecte brute ; développement et fidélisation de la clientèle ; gamme de produits ;

Critères non-financiers usuels :

- Prise en compte conjointe des intérêts d'Amundi et du client ;
- Satisfaction client et qualité de la relation commerciale ;
- Qualité du management ;
- Sécurisation/développement du fonds de commerce ;
- Transversalité et partage des best practices ;
- Esprit d'entreprise.

#### **C) 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,

- La mise en place d'un barème de différé, conforme aux exigences des Directives AIFM et UCITS V.
- La partie différée du bonus 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

Le groupe Amundi développe une politique d'Investissement Responsable et de gestion engagée. Cet engagement sociétal est un des piliers stratégiques en réponse aux défis sociaux et environnementaux actuels et à venir, à travers une gouvernance transparente et de qualité. En 2018, le groupe annonce un

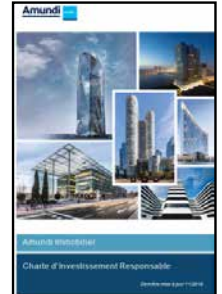
plan d'actions à 3 ans pour donner une nouvelle portée à ses ambitions, avec comme principaux objectifs une intégration ESG (Environnement Sociétal et Gouvernance) à 100 % dans la notation, la gestion et les votes. Amundi finalise en 2021 la mise en œuvre de ce plan.



Principes for Responsible Investment **Signature des Principes de l'Investissement Responsable développés sous l'égide des Nations Unies dès 2006.**

Amundi s'est une nouvelle fois vu attribuer en 2020 le score le plus élevé (A+) selon le rapport d'évaluation annuel établi par les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) dans la catégorie "Stratégie & Gouvernance" et pour son approche d'investissement responsable dans la gestion des actions cotées et des titres à revenu fixe.

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. Elle est accessible sur son site internet.

### L'engagement actif d'Amundi Immobilier au sein de la profession



Amundi Immobilier s'investit aussi 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.

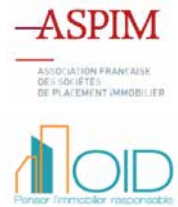
De plus, la Société de Gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en œuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, fédérateur d'un large réseau d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier. Différents dispositifs sont déployés au sein des actifs sous gestion visant à favoriser la gestion de l'énergie et son économie.

Amundi Immobilier, au sein de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement de l'immobilier), a activement contribué à la création d'une Charte d'Engagement en faveur du Développement de la gestion ISR en immobilier, gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs finaux.

Dès 2018, Amundi 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 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.



### 20 L'évaluation des actifs

La méthodologie de notation des immeubles d'Amundi Immobilier a été revue en 2020 afin de répondre aux enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) actuels. Amundi Immobilier consolide son dispositif tout en capitalisant sur la méthodologie existante.

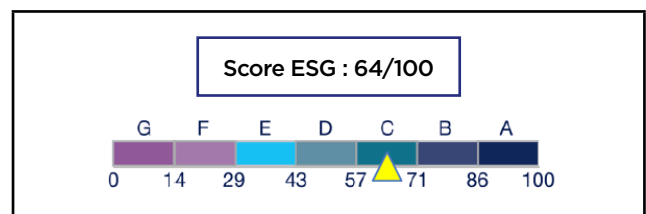
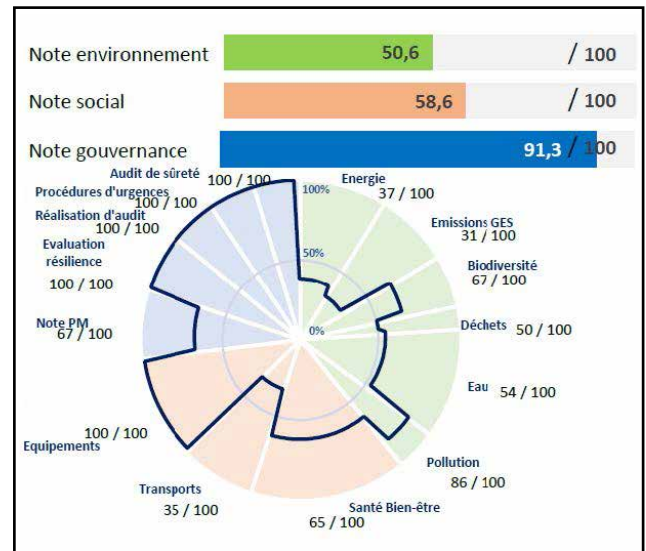
La notation s'est renforcée par une dizaine de critères supplémentaires permettant de couvrir l'ensemble des attentes ESG auquel le Fonds répond. Ainsi chaque immeuble est noté sur 14 thématiques réparties sur les trois piliers ESG - E(vert), S (orange) et G (bleu).

Les notes obtenues sur ces 14 thématiques sont globalisées dans le score ESG allant de 0 à 100. Cette note classe les actifs sur une échelle de A à G, la meilleure note étant A (100).

Cette évaluation est utilisée durant les différentes phases de vie de l'actif :

- **A l'acquisition** : elle mesure les performances environnementales et sociales des actifs permettant d'exclure tout actif ayant une note inférieure à E.
- **En phase de gestion courante** : la notation est révisée tous les 3 ans ou chaque fois que des évolutions notables comme des travaux surviennent sur l'immeuble. Si la note de l'actif se détériore et passe en dessous des seuils évoqués précédemment, les équipes de gestion mettent en place un plan d'action pour porter la note de l'actif à un niveau acceptable ou arbitre l'actif.

### Exemple d'un actif ayant un score ESG de 64/100





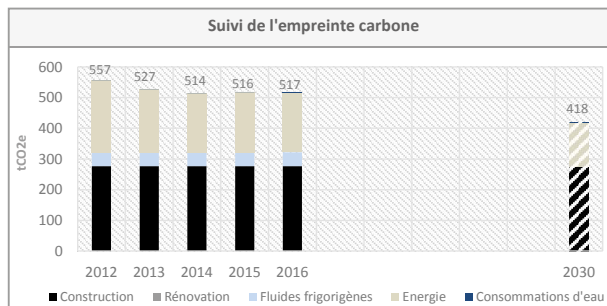
### Les émissions de gaz à effet de serre :

Un bilan carbone de chaque actif est réalisé prenant en compte les 3 sources d'émissions existantes :

- les émissions directes : émissions liées au gaz, fioul et fuites de fluides frigorigènes ;
- les émissions indirectes liées aux consommations énergétiques : émissions liées à l'électricité, l'eau, les réseaux de chaleur et de froid ;
- les autres émissions indirectes : émissions liées aux matériaux de construction / rénovation.

Ce bilan est représenté pour chaque actif, sous forme de graphique :

Il permet d'élaborer l'empreinte carbone cible compatible avec une trajectoire 2°C (limitation du réchauffement climatique à 2°C au-dessus des températures préindustrielles - Accord de Paris). Déterminant ainsi les réductions d'émissions de Gaz à effet de serre à réaliser.

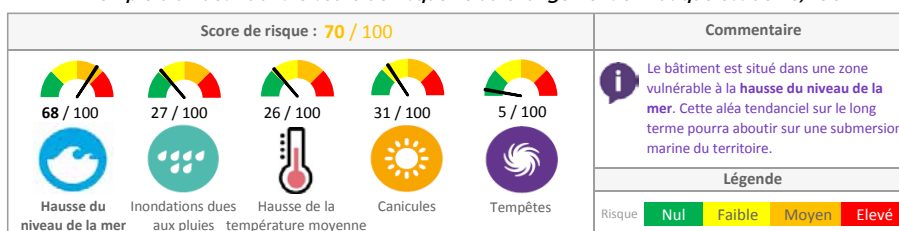


### L'exposition des actifs aux risques climatiques :

Les risques liés aux changements climatiques se traduisent par des événements chroniques (élévation du niveau de la mer et de la température) et exceptionnels (canicules, inondations, tempêtes) pouvant endommager le bâtiment ou ses équipements.

Cette étude nous permet donc d'identifier les actifs qui pourraient subir les conséquences de ces changements et de prévoir des mesures d'adaptation et de prévention pour favoriser leur résilience.

#### Exemple d'un actif dont le score de risque lié au changement climatique est de 70/100



### L'action d'Amundi Immobilier sur la biodiversité et la végétalisation en ville.



Dans la continuité de l'engagement d'Amundi pour la biodiversité à travers l'initiative Act4nature, Amundi Immobilier a renforcé sa politique d'intégration de critères ESG et instauré en 2017 un axe biodiversité dans la gestion de son parc d'immeubles en gestion. Cet axe prend deux formes principales :

1. L'installation de ruches en toiture des bâtiments dans le but de participer à la promotion de l'apiculture urbaine et lutter contre le fléau que constitue la disparition des insectes pollinisateurs.

Chaque année, un atelier pédagogique est organisé dans les immeubles concernés afin de sensibiliser les occupants et exploitants à cette problématique.

2. La végétalisation des immeubles. Celle-ci peut prendre 3 formes différentes en fonction des enjeux et du contexte de l'actif :

- La biodiversité : une végétalisation qui va favoriser la restauration et la continuité des habitats naturels du territoire.
- L'agriculture urbaine : une végétalisation qui va favoriser la culture de plantes aromatiques ou de fruits/légumes qui pourront ensuite être distribués aux locataires. Ce type de projet permet généralement de créer une activité intéressante sur l'actif à travers la formation d'un club potager, de fournir une ressource pour les pollinisateurs et d'accroître la satisfaction des utilisateurs en leur proposant des produits directement cultivés sur place.
- L'agrément des utilisateurs : une végétalisation qui est tournée vers la création d'un lieu de repos ou de travail alternatif sur l'actif permettant aux utilisateurs de bénéficier d'un nouvel espace de vie conçu comme un cocon de verdure.



### La production d'énergie renouvelable

Dans le but de contribuer à la transition énergétique, Amundi Immobilier veille à favoriser la mise en place de sources de production d'énergies renouvelables sur ses actifs. La production de ces dispositifs est soit utilisée par les locataires pour leur propre consommation soit revendu au réseau électrique pour verdir le mix énergétique (renforcement des énergies renouvelables).

#### Panneaux Photovoltaïques en toiture de l'actif Enjoy à Paris 17<sup>e</sup>.

La production annuelle du projet atteint environ 398 MWh par an.



### Concernant Amundi Défi Foncier

En lien avec l'objectif principal du fonds, les actifs ont fait l'objet de travaux de rénovation importants ayant permis entre autres d'améliorer les performances environnementales des actifs par rapport à leur situation initiale.

## Tableaux annexes

### Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	2019	2020
<b>Valeurs de la société</b>		
Valeur comptable	33 469 265,09	33 486 277,59
Valeur de réalisation	29 367 737,75	29 993 198,12
Valeur de reconstitution	35 454 077,91	36 208 965,11
<b>Valeurs de la société ramenées à une part</b>		
Valeur comptable	1 738,21	1 739,10
Valeur de réalisation	1 525,20	1 557,68
Valeur de reconstitution	1 841,29	1 880,50

#### 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

	2016	2017	2018	2019	2020
Montant du capital nominal au 31 décembre	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	1 113	1 116	1 117	1 118	1 121
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année					
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)					
Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(1)</sup>					

Le capital a été atteint en 2015.

(1) prix payé par le souscripteur.

### Évolution du marché secondaire des parts

	2016	2017	2018	2019	2020
Nombre de parts cédées ou retirées					
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12					
Demandes de cession ou de retraits en attente		10	15	75	109
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait					
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)					

### Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en € par part)	2016	2017	2018	2019	2020
Report à nouveau avant affectation du résultat	-13,07	-27,09	-2,54	11,67	13,88
Dividende brut versé au titre de l'année				-14,00	-19,00
Dont distribution exceptionnelle RAN 2019					-0,96
Résultat de l'exercice	-14,02	24,56	14,20	16,22	19,88
Impact changement de méthode PGR/PGE					
Report à nouveau (R.A.N.) après affectation du résultat	-27,09	-2,54	11,67	13,88	14,76

### Emploi des fonds

(en €)	Réel 2019	Variation	Réel 2020
<b>I - Fonds collectés</b>	<b>34 081 350,00</b>		<b>34 081 350,00</b>
Capital	32 733 500,00		32 733 500,00
Primes nettes de souscription / fusion <sup>(1)</sup>	1 347 850,00		1 347 850,00
<b>II - Emplois des fonds</b>	<b>-32 790 862,50</b>	<b>2 629,12</b>	<b>-32 788 233,38</b>
Report à nouveau (R.A.N.)	224 664,84	24 181,25	248 846,09
Investissements	-33 015 527,34	-21 552,13	-33 037 079,47
<b>Montant restant à investir (I + II)</b>	<b>1 290 487,50</b>	<b>2 629,12</b>	<b>1 293 116,62</b>

(1) Les primes nettes de souscription / fusion sont notamment diminuées des frais d'acquisition des immeubles et des commissions de souscription.

## Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2020 par date d'échéance.

Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées		37	5	12	24	78
Montant total des factures concernées (en €)		36 866	4 441	11 173	23 117	75 598
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		5,22 %	0,63 %	1,58 %	3,27 %	10,70 %

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal-article L 441-10 du code de commerce.

Aucune créance relative à des créances litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

## Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2020 par date d'échéance.

Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	12				6	18
Montant total des factures concernées TTC (en €)	27 849				59 992	87 840
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	9,82 %				21,15 %	30,97 %

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)	2016		2017		2018		2019		2020	
	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
<b>Revenus <sup>(1)</sup></b>										
Produits locatifs bruts	0,25	100,00 %	22,79	99,87 %	32,52	100,00 %	32,87	99,96 %	35,82	99,42 %
Produits financiers			0,03	0,13 %						
Produits divers							0,01	0,04 %	0,21	0,58 %
<b>Total des revenus</b>	<b>0,25</b>	<b>100,00 %</b>	<b>22,82</b>	<b>100,00 %</b>	<b>32,52</b>	<b>100,00 %</b>	<b>32,88</b>	<b>100,00 %</b>	<b>36,03</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges externes <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion			-2,64	-11,56 %	-3,80	-11,70 %	-3,92	-11,93 %	-2,46	-6,83 %
Autres frais de gestion	-7,89		-3,07	-13,46 %	-3,75	-11,52 %	-4,90	-14,91 %	-3,93	-10,92 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-22,02		0,00	-0,02 %	-0,14	-0,43 %	-0,57	-1,74 %	-0,42	-1,16 %
Charges locatives non récupérables			-6,59	-28,88 %	-9,56	-29,40 %	-8,28	-25,17 %	-8,35	-23,18 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>-29,92</b>		<b>-12,30</b>	<b>-53,92 %</b>	<b>-17,25</b>	<b>-53,05 %</b>	<b>-17,68</b>	<b>-53,75 %</b>	<b>-15,16</b>	<b>-42,09 %</b>
<b>Charges internes</b>										
<b>Amortissements</b>										
- Patrimoine										
- Autres										
<b>Provisions nettes <sup>(2)</sup></b>										
- Pour travaux										
- Autres	16,16		-0,66	-2,89 %	-1,04	-3,19 %	-0,05	-0,16 %	-0,98	-2,71 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>16,16</b>		<b>-0,66</b>	<b>-2,89 %</b>	<b>-1,04</b>	<b>-3,19 %</b>	<b>-0,05</b>	<b>-0,16 %</b>	<b>-0,98</b>	<b>-2,71 %</b>
<b>Total des charges</b>	<b>-13,75</b>		<b>-12,96</b>	<b>-56,81 %</b>	<b>-18,29</b>	<b>-56,24 %</b>	<b>-17,73</b>	<b>-53,91 %</b>	<b>-16,14</b>	<b>-44,79 %</b>
Charges financières	-0,52		-0,10	-0,43 %	-0,04	-0,12 %	-0,01	-0,04 %	-0,01	-0,02 %
<b>Résultat courant</b>	<b>-14,02</b>		<b>9,76</b>	<b>42,76 %</b>	<b>14,19</b>	<b>43,65 %</b>	<b>15,14</b>	<b>46,05 %</b>	<b>19,88</b>	<b>55,18 %</b>
Produits exceptionnels			14,80	64,88 %	0,01	0,03 %	1,07	3,26 %		
Charges exceptionnelles										
<b>Résultat net comptable</b>	<b>-14,02</b>		<b>24,56</b>	<b>107,63 %</b>	<b>14,20</b>	<b>43,68 %</b>	<b>16,22</b>	<b>49,31 %</b>	<b>19,88</b>	<b>55,18 %</b>
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	14,02		-24,56	-107,63 %	-14,20	-43,68 %	-2,22	-6,74 %	-0,88	-2,45 %
Revenu brut distribué							14,00	42,57 %	19,00	52,73 %

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

# Comptes annuels - au 31 décembre 2020

## État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>1 - Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	33 037 079,47	29 544 000,00	33 015 527,34	28 914 000,00
Immobilisations en cours				
<b>Sous-total 1 - Immobilisations locatives</b>	<b>33 037 079,47</b>	<b>29 544 000,00</b>	<b>33 015 527,34</b>	<b>28 914 000,00</b>
<b>2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien				
Grosses réparations				
Provisions pour risques et charges				
<b>Sous-total 2 - provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3 - Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL I - Placements immobiliers</b>	<b>33 037 079,47</b>	<b>29 544 000,00</b>	<b>33 015 527,34</b>	<b>28 914 000,00</b>
<b>II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
<b>Immobilisations financières non contrôlées</b>				
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				
<b>TOTAL II - Immobilisations financières</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>1 - Actifs immobilisés</b>				
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				
<b>Sous-total 1 - Actifs immobilisés</b>	<b>3 564,63</b>	<b>3 564,63</b>	<b>3 564,63</b>	<b>3 564,63</b>
<b>2 - Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	64 553,42	64 553,42	52 258,92	52 258,92
Provisions pour dépréciation des créances	-53 563,14	-53 563,14	-35 778,05	-35 778,05
Autres créances	314 069,54	314 069,54	100 147,64	100 147,64
<b>Sous-total 2 - Créances</b>	<b>325 059,82</b>	<b>325 059,82</b>	<b>116 628,51</b>	<b>116 628,51</b>
<b>3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	842 311,07	842 311,07	800 387,71	800 387,71
<b>Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>842 311,07</b>	<b>842 311,07</b>	<b>800 387,71</b>	<b>800 387,71</b>
<b>TOTAL III - Actifs d'exploitation</b>	<b>1 170 935,52</b>	<b>1 170 935,52</b>	<b>920 580,85</b>	<b>920 580,85</b>

(en €)	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Provisions pour risques et charges	-39 591,34	-39 591,34	-86,90	-86,90
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-68 208,31	-68 208,31	-52 165,99	-52 165,99
Dettes d'exploitation	-117 896,25	-117 896,25	-30 753,43	-30 753,43
Dettes diverses	-496 041,50	-496 041,50	-383 836,78	-383 836,78
<b>TOTAL IV - Passifs d'exploitation</b>	<b>-721 737,40</b>	<b>-721 737,40</b>	<b>-466 843,10</b>	<b>-466 843,10</b>
<b>V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
<b>Charges constatées d'avance</b>				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL V - Comptes de régularisation actif et passif</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>33 486 277,59</b>		<b>33 469 265,09</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>		<b>29 993 198,12</b>		<b>29 367 737,75</b>

(\*) 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<sup>er</sup> juillet 1971.

## Tableau de variation des capitaux propres

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Affectation du résultat 31/12/2019	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2020
<b>1 - Capital</b>				
Capital souscrit	32 733 500,00			32 733 500,00
Capital en cours de souscription				
<b>Sous-total 1 - Capital</b>	<b>32 733 500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>32 733 500,00</b>
<b>2 - Primes d'émission</b>				
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	-5 308 065,80			-5 308 065,80
<b>Sous-total 2 - Primes d'émission</b>	<b>468 434,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>468 434,20</b>
<b>3 - Autres capitaux propres</b>				
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	224 664,84	42 666,05	-18 484,80	248 846,09
<b>Sous-total 3 - Autres capitaux propres</b>	<b>224 664,84</b>	<b>42 666,05</b>	<b>-18 484,80</b>	<b>248 846,09</b>
<b>4 - Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	312 236,05	-312 236,05	382 857,50	382 857,50
Acomptes sur distribution	-269 570,00	269 570,00	-347 360,20	-347 360,20
<b>Sous-total 4 - Résultat de l'exercice</b>	<b>42 666,05</b>	<b>-42 666,05</b>	<b>35 497,30</b>	<b>35 497,30</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)</b>	<b>33 469 265,09</b>	<b>0,00</b>	<b>17 012,50</b>	<b>33 486 277,59</b>

## Engagements hors bilan

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
Dettes garanties		
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

Il n'y a pas d'engagement hors bilan en 2020.

## Engagements réciproques

Il n'y a pas d'engagement réciproques en 2020.

## Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>I - Résultat de l'activité immobilière</b>				
<b>1 - Produits immobiliers</b>				
Loyers	689 743,13		632 923,08	
Charges facturées	13 000,00		15 534,13	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes	4 050,95			
Reprise de provisions				
Transfert de charges immobilières			270,13	
<b>Sous total 1 - Produits immobiliers</b>		<b>706 794,08</b>		<b>648 727,34</b>
<b>2 - Charges immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	13 000,00		15 534,13	
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif	8 035,34		11 011,67	
Dotations aux provisions pour gros entretiens				
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	160 795,98		159 366,17	
<b>Sous total 2 - Charges immobilières</b>		<b>181 831,32</b>		<b>185 911,97</b>
<b>Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)</b>		<b>524 962,76</b>		<b>462 815,37</b>
<b>II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière</b>				
<b>1 - Produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	9 532,84		7 798,46	
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits				
<b>Sous total 1 - Produits d'exploitation</b>		<b>9 532,84</b>		<b>7 798,46</b>
<b>2 - Charges d'exploitation</b>				
Commissions de la Société de gestion	47 407,67		75 555,82	
Charges d'exploitation de la société	53 396,48		83 504,06	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Autres provisions d'exploitation	27 317,93		10 910,46	
Provision pour créances douteuses	22 353,44			
Autres charges	1 000,00		8 800,00	
<b>Sous total 2 - Charges d'exploitation</b>		<b>151 475,52</b>		<b>178 770,34</b>
<b>Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)</b>		<b>-141 942,68</b>		<b>-170 971,88</b>

(en €)	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>III - Résultat financier</b>				
<b>1 - Produits financiers</b>				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers				
Reprise de provisions sur charges financières				
<b>Sous total 1 - Produits financiers</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>2 - Charges financières</b>				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	162,58		247,43	
Dépréciations des charges financières				
<b>Sous total 2 - Charges financières</b>		<b>162,58</b>		<b>247,43</b>
<b>Total III - Résultat financier (1-2)</b>		<b>-162,58</b>		<b>-247,43</b>
<b>IV - Produits exceptionnels</b>				
<b>1 - Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels			20 640,00	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
<b>Sous total 1 - Produits exceptionnels</b>		<b>0,00</b>	<b>20 640,00</b>	
<b>2 - Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles			0,01	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
<b>Sous total 2 - Charges exceptionnelles</b>		<b>0,00</b>		<b>0,01</b>
<b>Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)</b>		<b>0,00</b>		<b>20 639,99</b>
<b>RÉSULTAT NET (I+II+III+IV)</b>		<b>382 857,50</b>		<b>312 236,05</b>



# Règles et méthodes comptables

## Faits caractéristiques de l'exercice

L'année 2020 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne.

Dans le cas de votre SCPI, les effets de cette crise sur les états financiers de la société ont pu principalement concerner l'avancement des travaux, la mise en commercialisation locative des immeubles récemment livrés, le recouvrement des loyers et la valorisation des actifs en portefeuille.

Le résultat de la SCPI est bénéficiaire de 382 857,50 €. La société a procédé à la distribution d'acomptes trimestriels sur dividendes en 2020, pour un total de 365 845,00 € dont 18 484,80 € de distribution exceptionnelle de report à nouveau 2019.

## Evénements post-clôture

Néant.

## Règles et méthodes comptables

### Introduction

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

### Principes et règles comptables en vigueur :

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 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<sup>er</sup> 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 rafraichis.

En conclusion, la Société de Gestion retient pour le calcul de la valeur des parts de votre SCPI une valeur ajustée des valeurs d'expertises tenant compte de biens à proximité de seconde main non rénovés et du vieillissement de vos immeubles sur la durée de vie de votre SCPI. Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 17 décembre 2020.

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 2020		31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Résidentiel	33 037 079,47	29 544 000,00	33 015 527,34	28 914 000,00
<b>Total</b>	<b>33 037 079,47</b>	<b>29 544 000,00</b>	<b>33 015 527,34</b>	<b>28 914 000,00</b>

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 <sup>2</sup>	Nombre de logements	Prix d'acquisition avant travaux (en euros)	Travaux (en euros)	Valeur nette comptable (en euros)	
<b>Région Parisienne</b>									
	10-12 rue de Toul	93200 SAINT DENIS	08/12/2015	Résidentiel	483	10	977 600,00	1 249 218,10	2 226 818,10
	<b>Total Région Parisienne</b>			<b>1 immeuble(s)</b>	<b>483</b>	<b>10</b>	<b>977 600,00</b>	<b>1 249 218,10</b>	<b>2 226 818,10</b>
<b>Régions</b>									
	14-16 rue de la République	69002 LYON	17/12/2014	Résidentiel	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	Résidentiel	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	Résidentiel	435	7	1 671 700,00	1 531 172,28	3 202 872,28
	72 boulevard Mantéga Righi	06000 NICE	02/11/2016	Résidentiel	983	10	2 776 640,00	4 335 408,81	7 112 048,81
	8 rue Boucicaut	06400 CANNES	28/12/2017	Résidentiel	172	9	497 480,00	639 796,39	1 137 276,39
	<b>Total Régions</b>			<b>5 immeuble(s)</b>	<b>4 721</b>	<b>75</b>	<b>10 754 300,50</b>	<b>20 055 960,87</b>	<b>30 810 261,37</b>
	<b>Total 2020</b>			<b>6 immeubles</b>	<b>5 204</b>	<b>85</b>	<b>11 731 900,50</b>	<b>21 305 178,97</b>	<b>33 037 079,47</b>
	<b>Total 2019</b>			<b>6 immeubles</b>	<b>5 288</b>	<b>85</b>	<b>11 731 900,50</b>	<b>21 283 626,84</b>	<b>33 015 527,34</b>

## Plan pluri-annuel des gros entretien

Il n'y a pas de plan pluri-annuel de gros entretien en 2020.

## Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2020
<b>1 - Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1 - Immobilisation incorporelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2 - Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives y compris agencements	33 015 527,34	63 418,00	41 865,87	33 037 079,47
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				
<b>Sous-total 2 - Immobilisation corporelles</b>	<b>33 015 527,34</b>	<b>63 418,00</b>	<b>41 865,87</b>	<b>33 037 079,47</b>
<b>3 - Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	3 564,63			3 564,63
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
<b>Sous-total 3 - Immobilisations financières</b>	<b>3 564,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 564,63</b>
<b>Total</b>	<b>33 019 091,97</b>	<b>63 418,00</b>	<b>41 865,87</b>	<b>33 040 644,10</b>

## Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2020
<b>1 - Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2 - Immobilisations corporelles</b>				
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				
<b>Sous-total 2 - Immobilisations corporelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Moins d'un an	Degré de liquidité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2020
<b>Créances - Locataires et compte rattachés</b>					
Créances locataires	16 480,87	7 700,28			7 700,28
Locataires douteux	35 778,05	56 853,14			56 853,14
Dépréciation des créances	-35 778,05	-53 563,14			-53 563,14
<b>Autres créances</b>					
Intérêts ou dividendes à recevoir					
Etat et autres collectivités					
Associés opération sur capital					
Syndic					
Autres débiteurs	100 147,64	314 069,54			314 069,54
<b>Total</b>	<b>116 628,51</b>	<b>325 059,82</b>			<b>325 059,82</b>

## Tableau de variation des provisions - Actif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Dotations	Reprises	Diminution immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2020
Provision pour gros entretien					
<b>Total</b>	<b>0,00</b>				<b>0,00</b>

## Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Moins d'un an	Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2020
Provisions pour risques et charges		39 591,34			39 591,34
Dépôts de garantie reçus	52 165,99			68 208,31	68 208,31
Dettes auprès d'établissements de crédit					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	30 753,43	117 896,25			117 896,25
Dettes sur immobilisations	52,37	54 391,70			54 391,70
Locataires créditeurs	47,97	36 560,61			36 560,61
Dettes aux associés	155 460,00	153 041,00			153 041,00
Dettes fiscales	19 686,00	49 677,00			49 677,00
Autres dettes diverses	208 590,44	202 371,19			202 371,19
<b>Total</b>	<b>466 756,20</b>	<b>653 529,09</b>	<b>0,00</b>	<b>68 208,31</b>	<b>721 737,40</b>

## Tableau de variation des provisions - Passif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Dotations	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2020
Dépréciation pour charges lots vacants et non récupérables				
Provision pour litiges				
Provision pour risques				
Provision pour charges	86,90	39 504,44		39 591,34
<b>Total</b>	<b>86,90</b>	<b>39 504,44</b>	<b>0,00</b>	<b>39 591,34</b>

## Variations de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2020
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	800 387,71	1 506 531,31	1 464 607,95	842 311,07
<b>Total</b>	<b>800 387,71</b>	<b>1 506 531,31</b>	<b>1 464 607,95</b>	<b>842 311,07</b>

## Variation du poste de comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2020
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Nombre de parts	19 255			19 255
Valeur nominale (en €)	1 700,00			1 700,00
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	-5 308 065,80				-5 308 065,80
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	224 664,84		312 236,05      -269 570,00		248 846,09
Résultat et distribution	42 666,05		382 857,50      -347 360,20	-42 666,05	35 497,30
<b>Total</b>	<b>33 469 265,09</b>				<b>33 486 277,59</b>

## Détail des plus ou moins values

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2020
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Il n'y a pas eu de cessions en 2020.

## Détail du compte de résultat

### Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
<b>Détail des charges refacturées</b>		
- Taxes foncières et taxes sur les ordures ménagères	13 000,00	11 553,52
- Frais de contentieux		
- Charges locatives		
- Entretien		
- Divers		3 970,61
<b>Total</b>	<b>13 000,00</b>	<b>15 524,13</b>
<b>Détail des produits annexes</b>		
- Indemnités de remise en état	4 050,95	
- Indemnités de résiliation		
- Indemnités d'occupation		
- Divers		
<b>Total</b>	<b>4 050,95</b>	<b>0,00</b>
<b>Détail des transferts de charge</b>		
- Frais acquisition		270,13
- Commission cession		
- Indemnités d'assurances		
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>270,13</b>

## Détail sur certains postes des autres charges immobilières

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
<b>Détail des autres charges immobilières</b>		
- Charges sur locaux vacants	50 726,22	3 716,16
- Charges non récupérables	8 035,34	39 283,17
- Assurances non récupérables	923,92	3 292,00
<b>Total</b>	<b>59 685,48</b>	<b>46 291,33</b>
<b>Détail des commissions et honoraires</b>		
- Honoraires de relocation	7 593,12	10 631,55
- Honoraires d'avocats		
- Honoraires d'expertise	6 963,00	5 403,00
- Honoraires d'acquisition		270,13
- Honoraires divers et frais de contentieux		
- Honoraires de gestion locative	28 730,64	
- Honoraires divers	11 468,62	4 048,87
<b>Total</b>	<b>54 755,38</b>	<b>20 353,55</b>
<b>Détail des impôts et taxes</b>		
- Taxes foncière	60 991,00	87 539,60
- Taxes sur les ordures ménagères	2 901,46	647,95
- Taxes sur les bureaux		
- Autres taxes	-9 502,00	-958,87
<b>Total</b>	<b>54 390,46</b>	<b>87 228,68</b>

## Produits d'exploitation

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
<b>Détail des transferts de charges</b>		
- Frais de souscription		
- Commission sur cessions d'immeubles		
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
<b>Détail des frais d'assemblées et de conseils</b>		
- Rapports annuels	6 470,00	9 000,00
- Informations associés	6 121,73	13 006,62
- Frais d'assemblée	11 000,00	6 229,79
- Affranchissements	-2 083,57	5 655,60
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	-763,66	5 104,56
<b>Total</b>	<b>20 744,50</b>	<b>38 996,57</b>
<b>Détail des cotisations et contributions</b>		
- Cotisation AMF et autres	532,00	550,00
- Coût Dépositaire	13 465,25	13 444,83
- Cotisation sur la valeur ajoutée		
- CFE Contribution Economique Territoriale	836,00	
- TVA non récupérable		
<b>Total</b>	<b>14 833,25</b>	<b>13 994,83</b>
<b>Détail des autres charges d'exploitation</b>		
- Jetons de présence	1 000,00	8 800,00
- Perte sur créances irrécouvrables		
- Commission sur les souscriptions		
- Autres charges de gestion courante		
<b>Total</b>	<b>1 000,00</b>	<b>8 800,00</b>

## Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux TTI	Commissions (en €)
Commission de gestion <sup>(1)</sup>	663 072,58	7,15 %	47 407,67
<b>Total</b>			

(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 €)	31/12/2020	31/12/2019
<b>1 - Produits financiers</b>		
- Intérêts des comptes courants		
- Intérêts sur VEFA		
- Intérêts sur comptes bancaires		
- Reprises de provisions		
<b>Total 1 - Produits financiers</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2 - Charges financières</b>		
- Intérêts sur emprunts		
- Agios	162,58	247,43
- Dotations aux provisions		
<b>Total 2 - Charges financières</b>	<b>162,58</b>	<b>247,43</b>
<b>Résultat financier (1-2)</b>	<b>-162,58</b>	<b>-247,43</b>

## Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
<b>1 - Produits exceptionnels</b>		
- Pénalités		
- Indemnité diverses		
- Produits divers		20 640,00
- Reprises de provisions		
<b>Total 1 - Produits exceptionnels</b>	<b>0,00</b>	<b>20 640,00</b>
<b>2 - Charges exceptionnelles</b>		
- Charges diverses		0,01
- Litiges contentieux		
- Dotation aux provisions		
<b>Total 2 - Charges exceptionnelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,01</b>
<b>Résultat exceptionnel (1-2)</b>	<b>0,00</b>	<b>20 639,99</b>

## 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
<b>Entreprises liées</b>	<b>Dettes fournisseurs<sup>(1)</sup></b>	<b>Commissions de gestion<sup>(2)</sup></b>
Amundi immobilier	27 848,57	47 407,67
<b>Total</b>	<b>27 848,57</b>	<b>47 407,67</b>

(1) Les dettes fournisseurs sont constituées des charges facturées à la SCPI et non encore payées à la clôture.

(2) Les commissions sont relatives à la gestion de la SCPI conformément aux dispositions statutaires.



# Rapport général du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, chers associés,

En conformité avec l'article 19 des statuts de la SCPI AMUNDI DÉFI FONCIER, nous vous présentons notre rapport sur la gestion de notre société pour l'année 2020.

Au cours de cette année si particulière, le Conseil de Surveillance a pu se réunir à deux reprises pour analyser l'activité de la société, le compte d'exploitation, les expertises effectuées et la valeur des parts qui en résulte.

La Société de Gestion nous a fourni toutes les informations et la documentation nécessaires à la mission que vous nous avez confiée. Les Commissaires aux comptes nous ont fait part de leurs conclusions suite à leurs travaux de vérifications et contrôles.

La qualité et la pertinence de ces informations ont largement contribué à la qualité de nos échanges et discussions dont nous vous livrons la synthèse.

## Patrimoine

Au 31 décembre 2020, le patrimoine de notre SCPI comporte 85 logements répartis sur six sites géographiques ; L'immeuble de Cannes avec ses 9 logements a été mis en activité au cours du 4ème trimestre, il constitue la dernière étape du programme d'investissement prévu pour notre société.

L'actualisation de l'expertise, réalisée en fin d'exercice, conclut à une valeur, hors droits, de 29 544 000 €, en augmentation de 2,18 % par rapport à fin 2019. La valeur de réalisation est estimée à 29 993 198 €, soit 1 557,68 € par part. Cette évolution constatée correspond aux tendances du marché de l'immobilier constaté dans les métropoles françaises.

Le Conseil de Surveillance est informé de cette analyse dont il prend acte.

## Activité immobilière

Le taux annuel d'occupation des logements est de 81,4 %, en baisse significative par rapport à 2019 où il était de 97,5 %. Cette évolution est principalement due à la mise en exploitation récente des immeubles de Nice et Cannes ; la crise sanitaire a ralenti les processus de mise en location de ces nouveaux logements. Au dernier trimestre de l'exercice, ce taux est remonté à plus de 90 %. Le nombre de logements vacants reste faible, 5 au 31/12/2020 sur le périmètre équivalent à 2019, auxquels s'ajoutent 8 vacants sur le périmètre nouvellement mis en exploitation.

Le montant des loyers facturés s'élève à 693 794 €, en augmentation de 10 % correspondant à une nouvelle année de montée en puissance.

L'impact des impayés est très important cette année avec une provision nette annuelle de 17 785 € représentant 2,6 % de l'activité. Nous avons été informés de l'évolution de chaque dossier contentieux sur lesquels la Société de Gestion est mobilisée.

## Résultats et distribution

Le résultat pour 2020 est de 382 858 €, en augmentation de 23 %, soit 19,9 € par part 19 € ont été distribués en dividendes, le report à nouveau s'élève maintenant à 14,76 €/part.

L'année 2021 permettra d'analyser la performance de la SCPI en régime de croisière ; la Société de Gestion nous informera de l'impact des conditions de retour à une activité économique normale ; Dans l'attente, elle nous a communiqué une politique de distribution prudente.

## Marché des parts

Aucune cession n'a été constatée à ce jour, et au 31/12/2020, 109 parts sont disponibles à la vente.

## Conclusion

Le Conseil de Surveillance, lors de sa réunion du 22 Mars en téléconférence, a pris connaissance et débattu sur le rapport de la Société de Gestion ainsi que les résolutions proposées, dont l'affectation du résultat et l'actualisation de la valeur de notre SCPI. Nous recommandons aux associés d'approuver l'ensemble de ces résolutions.

D'autre part,

Les membres du Conseil constatent qu'un nombre significatif de sièges restent vacants, nous invitons les sociétaires intéressés à faire acte de candidature pour cette Assemblée Générale 2021, ou pour 2022, date à laquelle au moins deux postes seront à attribuer.

Pour le Conseil de Surveillance,

**Louis-Marie LE COUTOUR**  
Président

# Rapport du Commissaire aux comptes

## Exercice clos le 31 décembre 2020

À 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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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 par 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 spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

### Responsabilités de la 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 3 mai 2021

**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 2020)

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 d'apprécier l'intérêt qui s'attache 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'assemblée.

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'assemblée

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

## Conventions déjà approuvées par l'assemblée

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée 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

Une commission de gestion égale à 7,15 % toutes taxes comprises des recettes locatives toutes taxes comprises encaissées et des produits de la gestion de la trésorerie.

Au titre de l'exercice 2020, la rémunération s'est élevée à € 47 407,67 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 de capital.

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

Au titre de l'exercice 2020, aucune commission n'a été versée.

#### Rémunération sur le suivi et le pilotage des travaux

La rémunération de la société de gestion prévoit une rémunération de 5 % des travaux réalisés pour le suivi et le pilotage des travaux réalisés sur l'exercice. Au titre de l'exercice 2020, aucune commission n'a été versée.

#### Rémunération sur les cessions de parts

Une commission sur les cessions de parts correspondant à :

- Une commission forfaitaire de € 120 toutes taxes comprises 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 % TTC) 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 2020, aucune commission n'a été versée.

Paris-La Défense, le 3 mai 2021

**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 :   | 382 857,50 € |
| • augmenté du report à nouveau antérieur de : | 248 846,09 € |
| constitue un bénéfice distribuable de :       | 631 703,59 € |

décide de l'affecter :

- |   |   |  |
|---|---|--|
| • a la distribution d'un dividende à hauteur de : | 347 360,20 €  |  |
|   | Soit 18,04 €  |  |
|   | Par part de la SCPI en pleine jouissance correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés |  |
| • au compte de "report à nouveau" à hauteur de :  | 284 343,39 €  |  |
|   | Soit 14,76 €  |  |
|   | 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 :   | 33 486 277,59 €, soit 1 739,10 € par part, |
| • valeur de réalisation :    | 29 993 198,12 €, soit 1 557,68 € par part, |
| • valeur de reconstitution : | 36 208 965,11 €, soit 1 880,50 € 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 que 3 postes vacants sont toujours à pourvoir,
- prend acte de l'arrivée à terme du mandat d'un membre du Conseil de Surveillance de la SCPI (Alain ROBERT),
- 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.

### Onzième résolution

#### Pouvoirs en vue des formalités

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

# Annexe aux résolutions

## Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

Président	Louis-Marie LE COUTOUR
Vice-Président	Olivier LAVIROTTE
Membres	Olivier BUSSON Olivier BERNARD Jean-Pierre BOUSSIER Bertrand GOUJON Alain ROBERT AMUNDI IMMOBILIER

Conformément aux dispositions transitoires adoptées lors de l'Assemblée Générale de 2014,

Le mandat d'un membre du Conseil de Surveillance de la SCPI, Monsieur Alain ROBERT nommé par l'Assemblée Générale du 28 juin 2018 pour trois exercices, expire lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020, ainsi que trois postes restés vacants.

Au total 4 postes sont à pourvoir.

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

Prénom Nom	Date de naissance	Activités ou références professionnelles au cours des cinq dernières années	Nombre de parts détenues dans la SCPI Amundi Défi Foncier	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées ou non par Amundi Immobilier
Thomas BISSON	20/06/1979	Project manager dans la construction Chef de projets Assistant Maîtrise d'ouvrage dans la construction Directeur bureau Assistance à Maîtrise d'ouvrage et développement immobilier	10	Aucun
Michel DUPUIS	25/04/1950	Retraité depuis le 1/01/2013 Ex Directeur général de filiale chez Orange Responsable des établissements (environ 500 personnes, 16 établissements) à l'Association Valentin Haüy jusqu'au 31/12/2017 (bénévolat)	26	Aucun
Marc UGOLINI	30/11/1952	Secrétaire Général UIMM COTE D'AZUR jusqu'août 2017 Co-Gérant de la SCI CANTAGALET	15	Aucun
Emmanuel VEREECKE	25/06/1967	Chef d'entreprise	5	Aucun

