

# Immobilier

*Rapport Annuel 2023*

## **Amundi Défi Foncier**

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

Société en liquidation

LA CONFIANCE  
ÇA SE MÉRITE

**Amundi**  
ASSET MANAGEMENT

---

## SOMMAIRE

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



---

# Organes de gestion et de contrôle

## au 31 décembre 2023

### Société de Gestion : Amundi Immobilier

**S.A.S au capital de 16 684 660 €**

**Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris**

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

### Conseil de Surveillance - Amundi Défi Foncier

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

### Commissaires aux comptes

Titulaire	ERNST & YOUNG AUDIT
Suppléant	AUDITEX

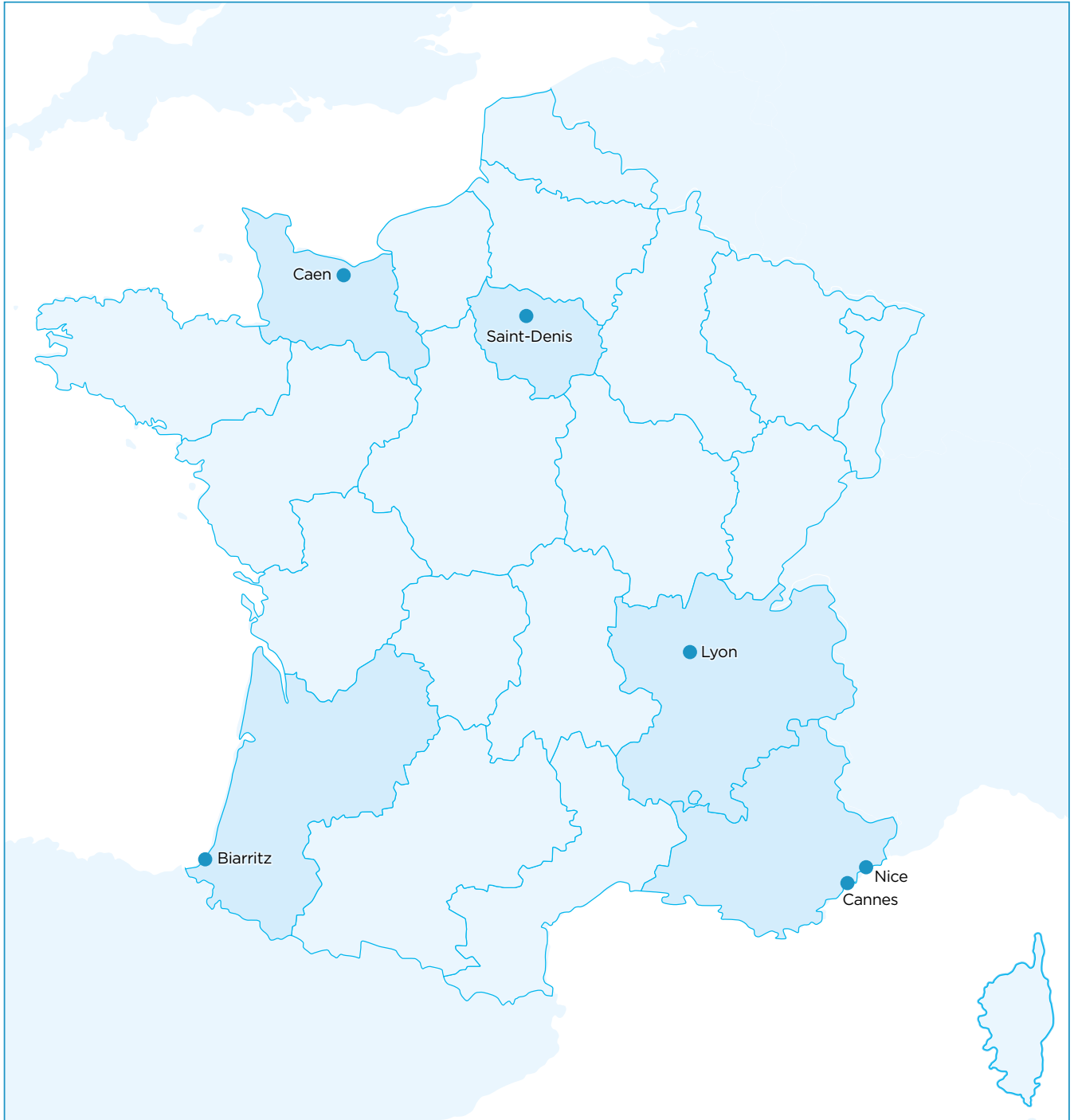
### Expert en évaluation immobilière

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 2023

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

## Les associés



## Les résultats financiers <sup>(1)</sup>



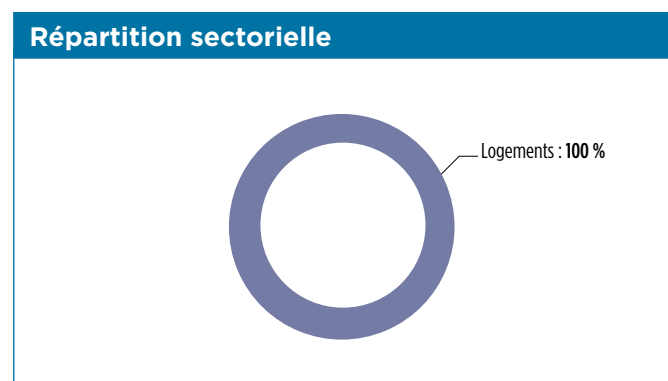
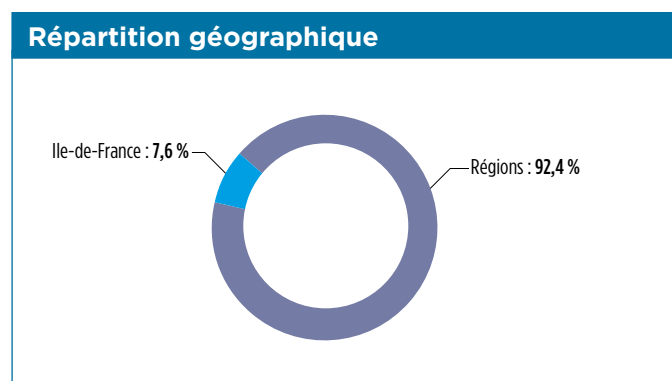
## Le patrimoine immobilier

Nombre d'immeubles .....	6
Surface du Patrimoine .....	5 204 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires .....	81
Taux d'occupation financier annuel .....	92,73 %

## Les valeurs de la SCPI

	SCPI	Par part
Valeur comptable .....	27 682 535,54 €	1 437,68 €
Valeur de réalisation .....	27 682 535,54 €	1 437,68 €
Valeur de reconstitution .....	27 682 535,54 €	1 437,68 €

## Répartition du patrimoine en valeur vénale



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

# Conjoncture macro-économique et immobilière

## Europe : tendances 2023

### Contexte économique

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

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

### Résidentiel - France

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

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

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

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

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

## Convictions et Perspectives 2024

### Economie

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

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

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

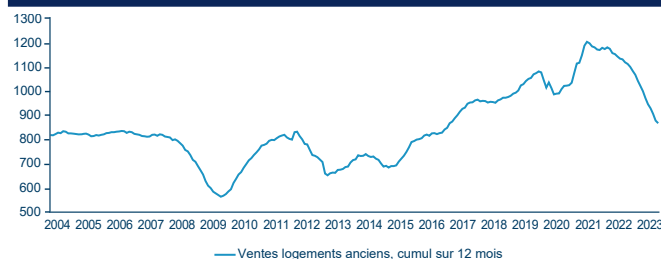
<sup>1</sup> Prime : désigne les actifs les plus recherchés par rapport à l'offre disponible. Les loyers prime sont par exemple les loyers les plus hauts pour une catégorie d'actif et un secteur géographique donnés. Les taux de rendement prime sont procurés par la location, aux conditions de marché,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

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

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

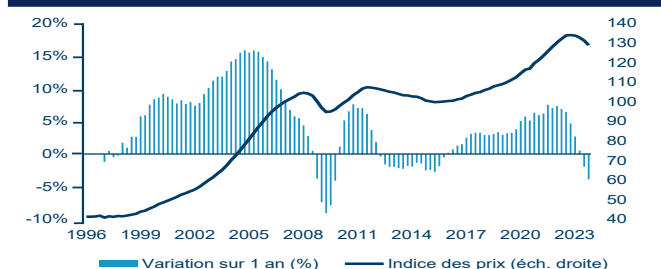
Source : Recherche Amundi (mars 2024, chiffres au 7 mars 2024)

### France - Ventes de logements anciens (milliers)



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

### France métropolitaine - Prix des logements anciens



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

### Résidentiel - France

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

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

# Rapport du Liquidateur

Madame, Monsieur,

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

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

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

La SCPI Amundi Défi Foncier étant en cours de liquidation, le terme "Société de Gestion" doit être entendu comme "Liquidateur" de la société.

## Résumé de l'activité et distribution de la SCPI en 2023

### Activité Immobilière

Votre SCPI a enregistré cette année 2023 un taux d'occupation financier (TOF) annuel de 92,73 % en légère hausse par rapport à l'année 2022 (92,28 %).

Au terme de l'année 2023, 4 logements sont disponibles à la location sur les 85 du patrimoine, soit 4 de moins qu'en fin d'année 2022 qui étaient au nombre de 8. Les logements vacants sont concentrés sur les immeubles de Nice avec 2 logements vacants sur 10, Lyon (1 sur 28) et Nice (1 sur 21). Les actifs de Saint-Denis et Biarritz étaient notamment au 4<sup>e</sup> trimestre loués à 100 %. Les efforts en termes de gestion locative ont permis sur l'année de constater une moyenne trimestrielle de 4,5 lots vacants, soit 5 % en moyenne des 85 logements disponibles.

### Valorisation du patrimoine

Les valeurs d'expertises du patrimoine de votre SCPI s'établissent en fin d'année 2023 à 27 228 000 € en baisse de 2 776 000 €, soit -9,25 % par rapport à l'année 2022.

Les plus fortes baisses en montant sont portées par les immeubles de Lyon (-12 %), Biarritz (-9 %) et Nice (-7 %).

La baisse de l'actif de Lyon s'explique par une hausse du taux de rendement (passant de 2,5 % à 3 %), appliqué au taux de rendement le plus faible du portefeuille, ce qui a un impact plus important comparativement aux autres actifs du portefeuille.

La baisse de l'actif de Biarritz s'explique par une hausse du taux de rendement (passant de 3 % à 3,5 %), compensée par une meilleure résistance des valeurs de transactions.

La baisse de l'actif de Nice s'explique également par une hausse du taux de rendement (passant de 3 % à 3,5 %) et une vacance plus importante (2 lots vacants à fin 2023 versus un seul fin 2022) ayant un impact négatif sur la valorisation.

Le taux de rendement étant le rapport entre le revenu d'un bien et son coût global d'acquisition (prix versé au vendeur majoré des taxes, droits d'enregistrement et frais non récupérables).

Il en ressort une valeur de réalisation à 27 682 535,54 € soit 1 437,68 € par part soit en deçà du prix de souscription de 2 000 € par part.

### Activité financière

En 2023, le résultat comptable de votre SCPI atteint 25,03 € par part contre 24,46 € par part en 2022. Ce résultat est en légère hausse et s'explique par :

- un taux d'occupation financier demeurant au-delà de 92 % en légère augmentation par rapport à celui de l'année précédente, et au placement de la trésorerie,
- un meilleur recouvrement des douteux avec des reprises nettes positives et une réduction des frais divers de gestion,

Compte tenu de ce résultat, la SCPI a opéré à une distribution de 27,00 € par part au titre de l'année 2023.

Le stock de réserves au 31 décembre 2023 s'établit à 299 812,93 €, soit 15,57 € par part.

### Distribution et report à nouveau 2023

(en €)	2023	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	337 766,77	17,54
Résultat comptable	481 931,16	25,03
Distribution brute annuelle	-519 885,00	-27,00
Dont distribution exceptionnelle RAN sur exercice antérieur		
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	299 812,93	15,57



## Liquidation

La dissolution de votre SCPI a été proposée lors de l'Assemblée Générale du 6 juillet 2023 et approuvée par les associés à une large majorité. Sur le plan économique, la forte augmentation des taux d'intérêts en 2023 a fait baisser le nombre de prêts d'environ 50 % au cours de l'année, impactant sensiblement le prix des actifs immobiliers. Depuis le début de l'année 2024, les taux d'intérêts des prêts immobiliers ont commencé à baisser pour la première fois depuis 2 ans :

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

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

## Les perspectives et la distribution prévisionnelle 2024 de la SCPI

### Perspectives 2024 de la SCPI

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

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

### Distribution prévisionnelle 2024

Les prévisions budgétaires permettent à la Société de Gestion d'envisager une distribution annuelle de l'ordre de 25,00 € par part au titre de 2024.

Cet objectif pourra être révisé en fin d'année en fonction des résultats effectifs de la SCPI. Elle prévoit une distribution de 6,00 € par part avant impôt sur revenus financiers pour les 3 premiers trimestres et un versement au 4<sup>e</sup> trimestre qui sera fonction du résultat annuel effectif de la SCPI, visant à atteindre ou approcher la cible de distribution.

## Les Comptes de la SCPI

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

(en €)	31 décembre 2023 (a)	31 décembre 2022 (b)	Var. (a-b)/b
<b>Produits</b>			
Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>	833 222,30	811 618,83	
Autres produits			
Produits financiers <sup>(2)</sup>	23 070,09	106,61	
<b>Sous-total produits</b>	<b>856 292,39</b>	<b>811 725,44</b>	<b>5,49 %</b>
<b>Charges et provisions</b>			
Charges immobilières <sup>(3)</sup>	-171 574,18	-138 449,41	
Frais généraux	-141 144,93	-165 402,12	
Travaux de remise en état	-13 324,19		
Provisions nettes <sup>(4)</sup>	8 851,10	2 078,45	
Provisions pour charges non récupérables	-49 541,85	-38 875,79	
Charges financières sur emprunts			
<b>Sous-total charges et provisions</b>	<b>-366 734,05</b>	<b>-340 648,87</b>	<b>7,66 %</b>
Résultat exceptionnel	-7 627,18	-97,00	
<b>Résultat comptable</b>	<b>481 931,16</b>	<b>470 979,57</b>	<b>2,33 %</b>
Résultat comptable par part	25,03	24,46	2,33 %
Dividendes brut par part	-27,00	-25,00	8,00 %
Dont Distribution plus-value immobilière R.A.N		-2,00	
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	15,57	17,54	-11,24 %

(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.

n.a : non applicable

### Précisions sur certains postes de charges

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

(en €)	31 décembre 2023 (a)	31 décembre 2022 (b)	Var. (a-b)/b
Entretiens et réparations	-21 615,24	-19 350,33	
Assurances	-2 456,09	-3 097,36	
Honoraires <sup>(1)</sup>	-67 918,89	-43 694,72	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-76 579,94	-66 992,71	
Autres	-3 004,02	-5 314,29	
<b>Total</b>	<b>-171 574,18</b>	<b>-138 449,41</b>	<b>23,93 %</b>

(1) Honoraires technique et gestion locative des administrateurs de biens liés à la gestion des immeubles.

Les charges nettes immobilières correspondent aux charges (hors travaux et remises en état) non récupérables auprès des locataires : charges sur les locaux vides, charges revenant aux propriétaires au terme du bail.

#### Les frais généraux

(en €)	31 décembre 2023 (a)	31 décembre 2022 (b)	Var. (a-b)/b
Rémunération de gestion	-61 273,39	-57 283,68	
Honoraires de Commissaires aux comptes	-13 944,00	-24 660,00	
Frais divers de gestion	-65 927,54	-83 458,44	
<b>Total</b>	<b>-141 144,93</b>	<b>-165 402,12</b>	<b>-14,67 %</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 du dépositaire (13 934,98 €),
- Les honoraires d'expertise comptable (2 250,00 €),
- Le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (39 506,01 €),
- Les frais bancaires (3 189,63 €).

#### Provisions pour gros entretien

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

#### Les travaux de remise en état

Les remises en état s'établissent à 13 324,19 € sur l'exercice. Ce chiffre est constitué des dépenses d'entretien engagées et de la variation des provisions sur ordres de services lancés, diminuées des refacturations auprès des locataires.

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

Sites	Code postal	Ville	Nature	(en €)
10-12, rue de Toul	93200	SAINT-DENIS	Travaux de peinture	-7 164,19
14-16, rue de la République	69002	LYON	Travaux divers suite à départs de locataires	-6 160,00
<b>Total</b>				<b>-13 324,19</b>

#### Provisions pour charges non récupérables

Ce poste se décompose comme suit :

- des charges sur locaux vacants pour -7 584,23 €,
- des charges non récupérables pour -42 014,69 €,
- des charges non récupérables sur exercices antérieurs (restitutions de charges) pour 57,07 €.

### La politique de cessions et d'acquisitions

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

### 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	Annuel <sup>(1)</sup>
92,3 %	93,81 %	92,52 %	92,34 %	92,73 %

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

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

## Les baux 2023

En 2023, 28 baux ont été signés.

## Les locaux vacants

Au 31 décembre 2023, 4 logements étaient vacants.

## Les contentieux

(en €)	31 décembre 2023 (a)	31 décembre 2022 (b)	Var. (a-b)/b
Provision pour contentieux début de période	-49 960,64	-70 789,49	
Dotations aux provisions pour dépréciation de créances	-6 701,87	-11 689,29	
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	15 552,97	32 518,14	
<b>Provision pour contentieux fin de période</b>	<b>-41 109,54</b>	<b>-49 960,64</b>	<b>-17,72 %</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 décembre 2023 à 41 109,54 € contre 49 960,64 € en 2022, soit une reprise nette annuelle de 8 851,10 €.

Cette dernière résulte :

- de dotations aux provisions pour créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 4 351,86 €,
- de reprises pour diminution de créances représentant 13 202,96 € issues des actions de recouvrement.

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

## Les expertises

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale a procédé fin 2023 à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles qui constituent le patrimoine de AMUNDI DEFIL FONCIER. L'expert a essentiellement utilisé la méthode par capitalisation (établissement de la valeur par capitalisation de loyers) et la méthode par comparaison (établissement de la valeur via la comparaison avec des transactions ou éléments comparatifs existants). Des informations complémentaires sont également présentes dans la partie Règles et méthodes comptables section Immobilisations locatives. De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 27 228 000 € hors droits et à 29 110 000 € droits inclus.

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-ville 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 27 228 000 € au 31/12/2023. La somme de cette valeur vénale et de la valeur nette des autres actifs de la société conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2023 de 27 682 535,54 € soit 1 437,68 € par part.

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

(en €)	Réel 2023	Réel 2022	Évolution 2023/2022
Valeur de réalisation	27 682 535,54	30 528 426,67	-9,32 %

## Le marché des parts

### Marché secondaire

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

Date	Nombre de parts échangées	Prix de confrontation (€) (Hors Frais)
30/04/2023	5	1 220
31/05/2023	5	1 220

### Marché de gré à gré

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

## Performance

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

## Profil de risque

La SCPI est investie conformément à la réglementation en vigueur et à ses statuts. Le fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance. Au cours de l'exercice 2023 de la SCPI, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires et contractuelles.

### a. Risque d'investissement immobilier

Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Les facteurs susceptibles d'avoir un impact négatif sur le rendement et la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI sont liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier ; ils comprennent notamment :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, locale, nationale ou internationale, qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ; ainsi, les marchés immobiliers français et étrangers peuvent être cycliques et 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. Risques en matière de durabilité

Ces risques sont liés à des événements ou situations dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'ils survenaient, pourraient avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur des investissements.

### g. Risque opérationnel

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la Société de Gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation. Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie établie selon les catégories déterminées par le comité de Bâle. Des plans d'action sont mis en oeuvre si nécessaire.

## La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2024

Le régime fiscal des SCPI est assimilable au régime fiscal des sociétés "semi-transparentes" (ou "translucides") entrant dans le champ de l'article 8 du CGI.

Ainsi, chaque année, les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat correspondant à leurs droits dans la société. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la qualité de l'associé.

### Fiscalité des associés personnes physiques résidents fiscaux français

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

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

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

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

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

#### Déficit Foncier

Le déficit foncier réalisé par la SCPI (non généré par les intérêts d'emprunt), pour la part correspondant aux droits de l'associé, est imputable sur son revenu global dans la limite annuelle de 10 700 €.

La partie du déficit excédant cette limite ou résultant des intérêts d'emprunt est imputable exclusivement sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Lorsque le revenu global est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable (limité à 10 700 € ou 15 300 €), un déficit global est constitué et est imputable dans les conditions de droit commun sur le revenu global des six années suivantes.

L'imputation des déficits fonciers sur le revenu global n'est définitivement acquise que si les conditions suivantes sont remplies :

- la société affecte l'immeuble à la location jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation et,
- l'associé conserve les parts de la société pendant la même durée.

#### Prélèvement à la source (PAS)

Depuis le 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 dernier prix d'exécution.

#### 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>ème</sup> jusqu'à la 21<sup>ème</sup> puis de 4 % pour la 22<sup>ème</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>ème</sup> jusqu'à la 21<sup>ème</sup>, à 1,60 % pour la 22<sup>ème</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.

### **La 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
25,03 €	27,00 €	26,47 €	25,28 €	1,19 €

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2023.

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

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

# Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et les procédures de contrôle interne et la gestion des risques appliquées à la SCPI

La Société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place pour la SCPI, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-68) et du Code Monétaire et Financier (art.L.621-18-3).

## I - Conseil de surveillance

### Présentation du Conseil

Le Conseil de Surveillance se compose de 7 membres au moins et de 12 membres au plus nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire et choisis parmi les associés de la Société.

Les candidats au Conseil de Surveillance doivent posséder au minimum 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 le gère).

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois années. Le Conseil est partiellement renouvelé au cours de période triennale pour un renouvellement total au terme de chaque période triennale. Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président et un Vice-Président pour une durée expirant lors de la prochaine Assemblée Générale qui renouvellera partiellement le Conseil de Surveillance. Sa composition, mission et son fonctionnement sont fixés par le règlement intérieur ainsi que les droits et obligations de ses membres. Le règlement intérieur peut être modifié par l'Assemblée Générale Ordinaire.

### Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de Surveillance est plus particulièrement chargé d'assister la Société de Gestion dans ses tâches de gestion, de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées en Assemblée Générale, cependant, il s'abstient de tout acte de gestion.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. En pratique, le Conseil de Surveillance se réunit 2 fois par an (mars et décembre).

La Société de Gestion convoque ou des membres du Conseil de Surveillance représentant au moins la majorité du Conseil peuvent demander au Président de convoquer le Conseil de Surveillance.

L'ordre du jour est établi par la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance, avec toujours un point sur les questions diverses.

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

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

### 1. Textes de référence

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

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

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

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

#### A) Principes fondamentaux

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

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

- conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes,

- prévention et détection des actes de fraude et de corruption,
- s'assurer de la mise en place de procédures au sein de chaque service,
- exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables,
- connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques,
- performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes.

Les principes d'organisation et les composants des dispositifs de contrôle interne d'Amundi sont :

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
- la responsabilisation de l'ensemble des collaborateurs,
- la définition précise des fonctions et des tâches,
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1<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 d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi,
- le Responsable de la Conformité (Compliance) fonctionnellement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement au Directeur de la Conformité (Compliance) du groupe Amundi,
- un Comité Risques et un Comité Compliance, qui ont pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés et de prendre toute décision nécessaire s'y rapportant.

#### C) Description du dispositif

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

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

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

Le dispositif de Contrôle Interne s'articule autour de trois niveaux de contrôle :

- **Le contrôle permanent de 1<sup>er</sup> niveau**, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles au sein desquelles chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
- **Le contrôle permanent de 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 (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière). Le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Un dispositif de contrôle interne particulier concerne les prestations essentielles

externalisées auprès de tiers (PSEE). Les dispositifs de contrôle interne de la sécurité des systèmes d'informations, des risques relatifs à la protection des données personnelles et du plan de continuité d'activités (PCA) s'appuient sur une délégation au groupe Amundi. Les Responsables de la Conformité et des Risques et du Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.

- Le contrôle périodique, dit contrôle de 3<sup>e</sup> niveau, ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi. Il s'assure de la régularité, de la sécurité et de l'efficacité des opérations et de la maîtrise des risques de toute nature.

### 3. Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité (Compliance) d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus et notice d'information d'un produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG et l'ASPIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Les contrôles de conformité recouvrent notamment :
  - la sécurité financière, qui comprend le respect des sanctions internationales ainsi que la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément à la réglementation. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre, en particulier en matière de connaissance des relations d'affaires,
  - la protection de l'intérêt des clients et leur information : classification clients/produits conformément à la Directive MIF, suivi des réclamations clients, contrôle de la documentation juridique et commerciale, validation du lancement de nouveaux produits, etc...
  - l'éthique professionnelle : remise d'un manuel de déontologie à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur et suivi du respect de leurs dispositions,
  - la gestion des conflits d'intérêts,
  - la prévention de la fraude et de la corruption,
  - l'intégrité des marchés.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.
- L'investisseur peut retrouver sur le site [www.Amundi-Immobilier.com](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.

De plus, la politique de rémunération est conforme au Règlement (UE) 2019/2088 ("SFDR"), intégrant le risque de développement durable et les critères ESG dans le plan de contrôle d'Amundi, avec des responsabilités réparties entre le premier niveau de contrôles effectué par les équipes de Gestion et le deuxième niveau de contrôles effectué par les équipes Risques, qui peuvent vérifier à tout moment le respect des objectifs et des contraintes ESG d'un fonds.

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

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2023, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

### 1. Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2023, le montant total des rémunérations versées par Amundi Immobilier (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) à l'ensemble de son personnel (135 bénéficiaires<sup>(1)</sup>) s'est élevé à 12 402 030 euros. Ce montant se décompose comme suit :

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

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

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

<sup>(1)</sup> Nombre de collaborateurs (CDI, CDD) payés au cours de l'année

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

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

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

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

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

### 1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères quantitatifs :

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

Critères qualitatifs :

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

### 2. Fonctions commerciales

Critères quantitatifs :

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

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales
- Prise en compte conjointe des intérêts d'Amundi et des intérêts du client
- Sécurisation/ développement de l'activité
- Satisfaction client
- Qualité du management
- Transversalité et partage des meilleures pratiques
- Esprit d'entreprise
- Aptitude à expliquer et promouvoir les politiques ESG ainsi que les solutions d'Amundi

### 3. Fonctions de support et de contrôle

En ce qui concerne les fonctions de contrôle, l'évaluation de la performance et les attributions de rémunération variable sont indépendantes de la performance des secteurs d'activités qu'elles contrôlent.

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

- Principalement des critères liés à l'atteinte d'objectifs qui leur sont propres (maîtrise des risques, qualité des contrôles, réalisation de projets, amélioration des outils et systèmes etc.)
- Lorsque des critères financiers sont utilisés, ils tournent essentiellement autour de la gestion et l'optimisation des charges.

Les critères de performance ci-dessus énoncés, et notamment ceux appliqués au Personnel Identifié en charge de la gestion, s'inscrivent plus largement dans le respect de la réglementation applicable aux fonds gérés ainsi que de la politique d'investissement du comité d'investissement du gestionnaire.

En outre, le Groupe Amundi a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à aligner les rémunérations sur la performance et les risques à long terme, et à limiter les risques de conflits d'intérêts.

A ce titre, notamment :

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



## La stratégie ISR du Groupe Amundi et d'Amundi Immobilier

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

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

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

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

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

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

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

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



*Amundi a été l'un des signataires fondateurs des Principes de l'Investissement Responsable développés sous l'égide des Nations Unies dès 2006.*

## La stratégie d'Amundi Immobilier dans le développement durable

Engagé dans le sillage du groupe Amundi et convaincu que la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) consolide la performance financière des actifs immobiliers et des Fonds propriétaires, Amundi Immobilier a développé dès 2011, une charte d'Investissement Responsable (auditée par le cabinet Ernst & Young) portant sur les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles.

Une nouvelle Charte a été publiée en 2023 pour intégrer et renforcer la réponse d'Amundi Immobilier aux enjeux extra-financiers actuels. Celle-ci promeut la mise en place d'actions et de processus de gestion sur l'ensemble des actifs gérés par Amundi Immobilier à l'exception des fonds labellisés ISR (Investissement Socialement Responsable) pour lesquels des processus spécifiques explicités dans leurs codes de transparence s'appliquent.



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

Amundi Immobilier s'investit sur la place dans le but de contribuer à l'amélioration des pratiques du secteur. En octobre 2013, Amundi Immobilier a été un des premiers signataires de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés à l'initiative du Plan Bâtiment Durable, et a réaffirmé en 2017 son implication en adhérant à la mise à jour de cette charte.

De plus, la Société de Gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en oeuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, initiative lancée en 2009 fédérant un nombre important d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier autour d'une mission commune, qui consiste à favoriser l'atteinte des objectifs d'efficacité énergétique et environnementale de ce secteur. Différents dispositifs sont déployés au sein des actifs sous gestion visant à favoriser la gestion de l'énergie et son économie.

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



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

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

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

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



## Informations sur la durabilité : Réglementation SFDR – Article 7 du règlement (UE) 2020/852

Le règlement européen sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers du 27 novembre 2019 dit "Règlement Disclosure" ou "SFDR" établit des règles harmonisées pour les acteurs des marchés financiers relatives à la transparence de l'intégration des risques en matière de durabilité, de la prise en compte des incidences négatives et de la promotion des caractéristiques environnementales ou sociales dans le processus d'investissement ou les objectifs d'investissement durable des produits financiers.

La SCPI Amundi Défi Foncier est classifiée Article 6 au titre du Règlement Disclosure et à ce titre ne promeut pas d'objectifs de durabilité dans sa stratégie d'investissement.

La SCPI Amundi Défi Foncier ne prend donc pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du fonds tels que définis dans l'article 4 du Règlement Disclosure.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

La politique d'investissement du fonds ne prévoit pas à ce stade de promouvoir la dimension environnementale, sociale et de gouvernance de ses actifs.

Afin d'atteindre son objectif d'amélioration continue de sa politique d'investissement responsable, Amundi Immobilier veillera toutefois à intégrer dans ses décisions de gestion des facteurs de durabilité.

## Tableaux annexes

### Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	2023	2022
<b>Valeurs de la Société</b>		
Valeur comptable	27 682 535,54	33 537 719,57
Valeur de réalisation	27 682 535,54	30 528 426,67
Valeur de reconstitution	27 682 535,54	36 834 692,28
<b>Valeurs de la Société ramenées à une part</b>		
Valeur comptable	1 437,68	1 741,77
Valeur de réalisation	1 437,68	1 585,48
Valeur de reconstitution	1 437,68	1 912,99

#### Valeur comptable

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

La société étant en phase de liquidation, la valeur comptable est impactée des dépréciations résultant des moins-values latentes identifiées sur les actifs calculées sur la base des dernières valeurs d'expertises. Lorsque la valeur d'expertise de tous les immeubles en patrimoine est inférieure à la valeur comptable, cette dernière est égale à la valeur de réalisation.

#### Valeur de réalisation

Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs immobiliers et financiers. Dans la mesure où les modalités de cessions du portefeuille ne sont pas à ce jour définies, les frais de cession n'ont pas été pris en compte. La valeur de réalisation ne tient pas compte également des impositions sur plus-values de cessions des actifs.

La valeur vénale des immeubles est déterminée par la Société de Gestion sur la base des analyses de l'expert externe en évaluation désigné par l'Assemblée Générale.

Ces analyses sont effectuées sur la base des valeurs résultant d'une cession en bloc de chaque immeuble conformément à la réglementation.

#### Valeur de reconstitution

La société étant en phase de liquidation, sa valeur de reconstitution est égale à sa valeur de réalisation parce qu'elle n'intègre pas de frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription).

Valeur de réalisation et valeur de reconstitution, étant destinées à servir de référence à la détermination du prix des parts, doivent se rapporter à l'ensemble des éléments d'actifs de la SCPI et pas seulement à l'ensemble de ses actifs immobiliers locatifs.

### Évolution du capital fin de période

	2019	2020	2021	2022	2023
Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	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	1 118	1 121	1 123	1 126	1 126
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (en €)					
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (en €)					
Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(1)</sup> (en €)					

Le capital a été atteint en 2015.

(1) prix payé par le souscripteur.

### Évolution du marché secondaire des parts

	2019	2020	2021	2022	2023
Nombre de parts cédées ou retirées			10	5	10
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12			0,05 %	0,03 %	0,05 %
Demandes de cession ou de retraits en attente	75	109	55	22	-
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait					EN FONCTION DU PRIX
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)			1 450,00	557,50	1 792,50

### Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en € par part)	2019	2020	2021	2022	2023
Report à nouveau avant affectation du résultat	11,67	13,88	14,76	18,08	17,54
Dividende brut versé au titre de l'année	-14,00	-19,00	-20,00	-25,00	-27,00
Dont distribution exceptionnelle RAN sur exercice antérieur		-0,96		-2,00	
Résultat de l'exercice	16,22	19,88	23,31	24,46	25,03
Report à nouveau (RAN) après affectation du résultat	13,88	14,76	18,08	17,54	15,57

### Emploi des fonds

(en €)	Réel 2022	Variation	Réel 2023
<b>I - Fonds collectés</b>	<b>34 079 368,60</b>	<b>0,00</b>	<b>34 079 368,60</b>
Capital	32 733 500,00		32 733 500,00
Primes nettes de souscription / fusion <sup>(1)</sup>	1 345 868,60		1 345 868,60
<b>II - Emplois des fonds</b>	<b>-32 703 640,70</b>	<b>-3 822,72</b>	<b>-32 707 463,42</b>
Report à nouveau	309 652,20	28 114,57	337 766,77
Investissements	-33 013 292,90	-31 937,29	-33 045 230,19
<b>Montant restant à investir (I + II)</b>	<b>1 375 727,90</b>	<b>-3 822,72</b>	<b>1 371 905,18</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 31/12/2023 par date d'échéance. Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées		1	22	5	18	46
Montant total des factures concernées TTC (en €)		23 352	2 630	3 458	22 063	51 503
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		2,49 %	0,28 %	0,37 %	2,36 %	5,50 %

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 créances à l'égard des clients au 31/12/2023 par date d'échéance. Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	2				17	19
Montant total des factures concernées TTC (en €)	9 056				20 641	29 697
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	1,89 %				4,31 %	6,20 %

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.

## Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

(€ par part)	2019		2020		2021		2022		2023	
	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus
<b>Revenus <sup>(1)</sup></b>										
Produits locatifs bruts	32,87	99,96 %	35,82	99,42 %	42,91	99,34 %	41,86	99,28 %	43,09	96,80 %
Produits financiers							0,01	0,00 %	1,19	2,67 %
Produits divers	0,01	0,04 %	0,21	0,58 %	0,29	0,66 %	0,30	0,72 %	0,23	0,52 %
<b>Total des revenus</b>	<b>32,88</b>	<b>100,00 %</b>	<b>36,03</b>	<b>100,00 %</b>	<b>43,20</b>	<b>100,00 %</b>	<b>42,17</b>	<b>100,00 %</b>	<b>44,51</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges externes <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	-3,92	-11,93 %	-2,46	-6,83 %	-3,43	-7,94 %	-4,62	-10,95 %	-4,35	-9,78 %
Autres frais de gestion	-4,90	-14,91 %	-3,93	-10,92 %	-4,56	-10,55 %	-3,15	-7,47 %	-2,57	-5,78 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-0,57	-1,74 %	-0,42	-1,16 %	-0,24	-0,55 %	-1,00	-2,38 %	-1,81	-4,08 %
Charges locatives non récupérables	-8,28	-25,17 %	-8,35	-23,18 %	-10,47	-24,25 %	-8,66	-20,55 %	-10,40	-23,37 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>-17,68</b>	<b>-53,75 %</b>	<b>-15,16</b>	<b>-42,09 %</b>	<b>-18,70</b>	<b>-43,29 %</b>	<b>-17,43</b>	<b>-41,34 %</b>	<b>-19,14</b>	<b>-43,00 %</b>
<b>Charges internes</b>										
Amortissements										
- patrimoine										
- autres										
Provisions nettes <sup>(2)</sup>										
- pour travaux										
- autres	-0,05	-0,16 %	-0,98	-2,71 %	-1,18	-2,73 %	-0,27	-0,64 %	0,05	0,12 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>-0,05</b>	<b>-0,16 %</b>	<b>-0,98</b>	<b>-2,71 %</b>	<b>-1,18</b>	<b>-2,73 %</b>	<b>-0,27</b>	<b>-0,64 %</b>	<b>0,05</b>	<b>0,12 %</b>
<b>Total des charges</b>	<b>-17,73</b>	<b>-53,91 %</b>	<b>-16,14</b>	<b>-44,79 %</b>	<b>-19,88</b>	<b>-46,01 %</b>	<b>-17,70</b>	<b>-41,98 %</b>	<b>-19,09</b>	<b>-42,88 %</b>
Charges financières	-0,01	-0,04 %	-0,01	-0,02 %	-0,01	-0,01 %				
<b>Résultat courant</b>	<b>15,14</b>	<b>46,05 %</b>	<b>19,88</b>	<b>55,18 %</b>	<b>23,31</b>	<b>53,97 %</b>	<b>24,46</b>	<b>58,01 %</b>	<b>25,42</b>	<b>57,12 %</b>
Produits exceptionnels	1,07	3,26 %							1,47	3,31 %
Charges exceptionnelles									-1,86	-4,2 %
<b>Résultat net comptable</b>	<b>16,22</b>	<b>49,31 %</b>	<b>19,88</b>	<b>55,18 %</b>	<b>23,31</b>	<b>53,97 %</b>	<b>24,46</b>	<b>58,01 %</b>	<b>25,04</b>	<b>56,23 %</b>
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	-2,22	-6,74 %	-0,88	-2,45 %	-3,31	-7,67 %	0,54	1,28 %	1,96	4,43 %
Revenu brut distribué	14,00	42,57 %	19,00	52,73 %	20,00	46,30 %	25,00	59,29 %	27,00	60,66 %

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

# Comptes annuels - au 31 décembre 2023

## État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	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)	33 045 230,19	27 228 000,00	33 013 292,90	30 004 000,00
Immobilisations en cours				
<b>Sous-total 1 - Immobilisations locatives</b>	<b>33 045 230,19</b>	<b>27 228 000,00</b>	<b>33 013 292,90</b>	<b>30 004 000,00</b>
<b>2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-5 817 230,19			
Gros Entretien				
Grosses réparations				
Provisions pour risques et charges				
<b>Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>-5 817 230,19</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>27 228 000,00</b>	<b>27 228 000,00</b>	<b>33 013 292,90</b>	<b>30 004 000,00</b>
<b>II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<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	124 791,98	124 791,98	118 448,23	118 448,23
Provisions pour dépréciation des créances	-41 109,54	-41 109,54	-49 960,64	-49 960,64
Autres créances	161 110,41	161 110,41	359 104,15	359 104,15
<b>Sous-total 2 - Créances</b>	<b>244 792,85</b>	<b>244 792,85</b>	<b>427 591,74</b>	<b>427 591,74</b>
<b>3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	629 417,04	629 417,04	521 962,42	521 962,42
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	205 446,98	205 446,98	235 025,77	235 025,77
<b>Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>834 864,02</b>	<b>834 864,02</b>	<b>756 988,19</b>	<b>756 988,19</b>
<b>TOTAL III - Actifs d'exploitation</b>	<b>1 083 221,50</b>	<b>1 083 221,50</b>	<b>1 188 144,56</b>	<b>1 188 144,56</b>

(en €)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Provisions pour risques et charges	-34 745,95	-34 745,95	-34 745,95	-34 745,95
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-67 728,34	-67 728,34	-63 232,06	-63 232,06
Dettes d'exploitation	-185 505,82	-185 505,82	-233 529,20	-233 529,20
Dettes diverses	-340 705,85	-340 705,85	-332 210,68	-332 210,68
<b>TOTAL IV - Passifs d'exploitation</b>	<b>-628 685,96</b>	<b>-628 685,96</b>	<b>-663 717,89</b>	<b>-663 717,89</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>27 682 535,54</b>		<b>33 537 719,57</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>		<b>27 682 535,54</b>		<b>30 528 426,67</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 01/01/2023	Affectation du résultat 31/12/2022	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2023
<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	-5 310 047,20			-5 310 047,20
<b>Sous-total 2 - Primes d'émission</b>	<b>466 452,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>466 452,80</b>
<b>3 - Autres capitaux propres</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs			-5 817 230,19	-5 817 230,19
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées				
Réserves				
Report à nouveau	309 652,20	28 114,57		337 766,77
<b>Sous-total 3 - Autres capitaux propres</b>	<b>309 652,20</b>	<b>28 114,57</b>	<b>-5 817 230,19</b>	<b>-5 479 463,42</b>
<b>4 - Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	470 979,57	-470 979,57	481 931,16	481 931,16
Acomptes sur distribution	-442 865,00	442 865,00	-519 885,00	-519 885,00
<b>Sous-total 4 - Résultat de l'exercice</b>	<b>28 114,57</b>	<b>-28 114,57</b>	<b>-37 953,84</b>	<b>-37 953,84</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)</b>	<b>33 537 719,57</b>	<b>0,00</b>	<b>-5 855 184,03</b>	<b>27 682 535,54</b>

## Engagements hors bilan

Il n'y a pas d'engagement hors bilan en 2023.

## Engagements réciproques

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

## Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>I - Résultat de l'activité immobilière</b>				
<b>1 - Produits immobiliers</b>				
Loyers	829 679,66		806 061,32	
Charges facturées	102 377,10		150 618,62	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes	3 692,26		5 557,51	
Reprise de provisions				
Transfert de charges immobilières	790,00		280,40	
<b>Sous total 1 - Produits immobiliers</b>		<b>936 539,02</b>		<b>962 517,85</b>
<b>2 - Charges immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	102 377,10		150 618,62	
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif	34 934,01		19 350,33	
Dotations aux provisions pour gros entretiens				
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	200 296,21		166 830,54	
<b>Sous total 2 - Charges immobilières</b>		<b>337 607,32</b>		<b>336 799,49</b>
<b>Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)</b>		<b>598 931,70</b>		<b>625 718,36</b>
<b>II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière</b>				
<b>1 - Produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	15 552,97		32 518,14	
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits				
<b>Sous total 1 - Produits d'exploitation</b>		<b>15 552,97</b>		<b>32 518,14</b>
<b>2 - Charges d'exploitation</b>				
Commissions de la Société de gestion	61 273,39		57 283,68	
Charges d'exploitation de la société	72 071,54		92 203,15	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Autres provisions d'exploitation	6 701,87		11 689,29	
Provision pour créances douteuses				
Autres charges	7 800,00		26 018,62	
<b>Sous total 2 - Charges d'exploitation</b>		<b>147 846,80</b>		<b>187 194,74</b>
<b>Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)</b>		<b>-132 293,83</b>		<b>-154 676,60</b>



(en €)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	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	22 920,47		106,61	
Reprise de provisions sur charges financières				
<b>Sous total 1 - Produits financiers</b>		<b>22 920,47</b>		<b>106,61</b>
<b>2 - Charges financières</b>				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières			71,80	
Dépréciations des charges financières				
<b>Sous total 2 - Charges financières</b>		<b>0,00</b>		<b>71,80</b>
<b>Total III - Résultat financier (1-2)</b>		<b>22 920,47</b>		<b>34,81</b>
<b>IV - Produits exceptionnels</b>				
<b>1 - Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels	28 343,72			
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
<b>Sous total 1 - Produits exceptionnels</b>		<b>28 343,72</b>		<b>0,00</b>
<b>2 - Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles	35 970,90		97,00	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
<b>Sous total 2 - Charges exceptionnelles</b>		<b>35 970,90</b>		<b>97,00</b>
<b>Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)</b>		<b>-7 627,18</b>		<b>-97,00</b>
<b>RÉSULTAT NET (I+II+III+IV)</b>		<b>481 931,16</b>		<b>470 979,57</b>

# Règles et méthodes comptables

## Faits caractéristiques de l'exercice

Les comptes annuels au 31 décembre 2023 ont été préparés dans un contexte marqué par un accroissement des taux directeurs, permettant ainsi de contenir la hausse de l'inflation amorcée l'exercice précédent. Les effets de cette hausse des taux sur les états financiers de la Société concernent principalement l'évolution des loyers et charges, la valorisation des actifs ainsi que la liquidité. Dans ce contexte de volatilité accrue des marchés immobiliers conjugué à des incertitudes géopolitiques, le comportement des

utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes de liquidation.

La dissolution de la SCPI a été approuvée par les associés lors de l'Assemblée Générale du 6 juillet 2023. Dans le contexte où l'horizon du marché immobilier devrait s'éclaircir à partir de l'été 2024, le Liquidateur a prévu d'attendre la fin de l'année 2024 pour envisager à nouveau les mises en vente des immeubles.

## Événements post-clôture

Le début d'année 2024 semble présenter une stabilisation de l'environnement macroéconomique, mais les incertitudes géopolitiques sont toujours présentes et peuvent impacter les taux directeurs, ce qui pourra avoir des effets sur l'évolution des valorisations des actifs et des participations, l'indexation des loyers et charges, ainsi que la liquidité. Le contexte de

volatilité des marchés immobiliers reste présent et le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes de liquidation.

## Règles et méthodes comptables

### Principes et règles comptables en vigueur

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

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

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence.

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- l'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
  - colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
  - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transférée dans le code monétaire et financier L 214-78 et à l'article 14 du décret n°71-524 du 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.

Suite à la décision de mise en liquidation de l'Assemblée Générale du 06 juillet 2023, les comptes ont été établis en valeur liquidative par la Société de Gestion en tant que liquidateur.

### Immobilisations incorporelles

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

### Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

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

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

En effet, les lourdes rénovations réalisées sur le patrimoine ancien de ces SCPI font de ces actifs des immeubles peu communs, avec peu de comparables en centre-ville. Au moment de leur réception, ils sont assimilables à des immeubles neufs dans des localisations de centre villes où ils côtoient des immeubles anciens non rénovés ou rafraichis.

En conclusion, la Société de Gestion retient pour le calcul de la valeur des parts de votre SCPI une valeur ajustée des valeurs d'expertises tenant de biens à proximité de seconde main non rénovés et du vieillissement de vos immeubles sur la durée de vie de votre SCPI. Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 27 février 2024.

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour la valeur liquidative. Cette dernière est déterminée en conservant l'approche prudentielle comptable qui va conduire à constater les moins-values latentes en dépréciation des valeurs d'immeubles, mais à ne pas tenir compte des plus-values latentes sur actifs. Ces derniers restant évalués à leur valeur comptable historique. Par ailleurs, dans la mesure où les modalités de cessions du portefeuille ne sont pas à ce jour définies, les frais de cession n'ont pas été pris en compte.

Les indemnités forfaitaires acquises par l'application des garanties locatives constituent un élément de réduction du coût d'acquisition des immeubles locatifs.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation.

Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

### Créances et dettes

**Comptabilisation des loyers** : Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

**Créances** : Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

**Dettes** : Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

### Provisions pour créances locataires

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non recouvrement. La provision est calculée sur la créance, en fonction de l'appréciation de ce risque.

Le dépôt de garantie est défalqué du montant de la créance douteuse et la créance est provisionnée à 100 % si l'antériorité est supérieure à 3 mois.

## Nature des charges non immobilisables

### Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

Au sens de l'article 606 du Code Civil, les grosses réparations sont les charges concernant les travaux de réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des parties et des couvertures entières. Celui des digues des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

### Travaux de remise en état

Cette rubrique concerne les dépenses à faire dans un immeuble à l'occasion du départ d'un locataire.

## Provision pour gros entretiens

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

## Commissions de la Société de Gestion, en tant que Liquidateur

En tant que Liquidateur, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes, tel qu'indiqué dans la note d'information :

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

## Provision pour risques et charges

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

## Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Conformément à l'article 131-36 du plan comptable SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites dans un compte de réserves de plus ou moins-values au niveau des capitaux propres.

## Engagements hors bilan

Ce sont les engagements donnés et/ou reçus par la SCPI, notamment :

- engagements sur les actes d'acquisition (promesse, contrat en VEFA) ou cessions,
- covenants sur les emprunts conclus, conditions de taux,
- garanties données sur les immeubles dans le cadre de leur financement (hypothèques, privilèges de prêteurs de deniers),
- Cautions bancaires de locataires.

# Compléments d'informations

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en €)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Logements	27 228 000,00	27 228 000,00	33 013 292,90	30 004 000,00
<b>Total</b>	<b>27 228 000,00</b>	<b>27 228 000,00</b>	<b>33 013 292,90</b>	<b>30 004 000,00</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

Adresse	Ville	Date acquisition	Affectation surface détaillée	Surface en m <sup>2</sup>	Nombre de logements	Prix d'acquisition avant travaux hors droits (en €)	Travaux hors droits (en €)	Dépréciations d'actifs	Valeur nette comptable (en €)
<b>Région Parisienne</b>									
10-12, rue de Toul	93200 SAINT DENIS	08/12/2015	Logements	483	10	977 600,00	1 249 218,10		
<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>Régions</b>									
14-16, rue de la République	69002 LYON	17/12/2014	Logements	2 130	28	4 206 347,50	10 436 982,09		
2-4, place du maréchal Foch	14000 CAEN	17/12/2014	Logements	1 001	21	1 602 133,00	3 091 438,59		
21, rue Paré - 25, rue Ferry	64200 BIARRITZ	22/02/2016	Logements	435	7	1 671 700,00	1 531 172,28		
72, Boulevard Mantéga Righi	06000 NICE	02/11/2016	Logements	983	10	2 776 640,00	4 395 091,97		
8, rue Boucicaut	06400 CANNES	28/12/2017	Logements	172	9	497 480,00	609 426,66		
<b>Total Régions</b>			<b>5 immeuble(s)</b>	<b>4 721</b>	<b>75</b>	<b>10 754 300,50</b>	<b>20 064 111,59</b>		
<b>Total 2023</b>			<b>6 immeubles</b>	<b>5 204</b>	<b>85</b>	<b>11 731 900,50</b>	<b>21 313 329,69</b>	<b>-5 817 230,19</b>	<b>27 228 000,00</b>
<b>Rappel 2022</b>			<b>6 immeubles</b>	<b>5 204</b>	<b>85</b>	<b>11 731 900,50</b>	<b>21 281 392,40</b>	<b>0,00</b>	<b>33 013 292,90</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.

## Plan pluri-annual de gros entretien

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

## Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2023
<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	33 013 292,90	31 937,29		33 045 230,19
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>33 013 292,90</b>	<b>31 937,29</b>	<b>0,00</b>	<b>33 045 230,19</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>33 016 857,53</b>	<b>31 937,29</b>	<b>0,00</b>	<b>33 048 794,82</b>

## Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2023
<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 <sup>(1)</sup>		-5 817 230,19		-5 817 230,19
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>-5 817 230,19</b>	<b>0,00</b>	<b>-5 817 230,19</b>
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>-5 817 230,19</b>	<b>0,00</b>	<b>-5 817 230,19</b>

(1) Les dépréciations sont déterminées en conservant l'approche prudentielle comptable qui va conduire à constater les moins-values latentes en dépréciation des valeurs d'immeubles, mais à ne pas tenir compte des plus-values latentes sur actifs.

## Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Moins d'un an	Degré de liquidité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2023
<b>Créances - Locataires et compte rattachés</b>					
Créances locataires	65 509,59	80 688,15			80 688,15
Locataires douteux	52 938,64	44 103,83			44 103,83
Dépréciation des créances	-49 960,64	-41 109,54			-41 109,54
<b>Autres créances</b>					
Intérêts ou dividendes à recevoir					
Etat et autres collectivités					
Associés opération sur capital	0,50	0,50			0,50
Syndic					
Autres débiteurs	359 103,65	161 109,91			161 109,91
<b>Total</b>	<b>427 591,74</b>	<b>244 792,85</b>		<b>0,00</b>	<b>244 792,85</b>

## Tableau de variation des provisions - Actif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Dotations	Reprises	Diminution immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2023
Provision pour gros entretien					
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Moins d'un an	Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2023
Provisions pour risques et charges	34 745,95	34 745,95			34 745,95
Dépôts de garantie reçus	63 232,06			67 728,34	67 728,34
Dettes auprès d'établissements de crédit					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	233 529,20	185 505,82			185 505,82
Dettes sur immobilisations	54 391,70	52,37			52,37
Locataires créditeurs	1 009,57	10 020,53			10 020,53
Dettes aux associés	131 330,50	182 006,11			182 006,11
Dettes fiscales	39 034,00	39 502,22			39 502,22
Autres dettes diverses	106 444,91	109 124,62			109 124,62
<b>Total</b>	<b>663 717,89</b>	<b>560 957,62</b>	<b>0,00</b>	<b>67 728,34</b>	<b>628 685,96</b>

## Tableau de variation des provisions - Passif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2023
Dépréciation pour charges vacants et non récupérables				
Provision pour litiges				
Provision pour risques				
Provision pour charges	34 745,95			34 745,95
<b>Total</b>	<b>34 745,95</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>34 745,95</b>

## Variations des placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2023
Valeurs mobilières de placement	521 962,42	2 088 098,94	1 980 644,32	629 417,04
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	235 025,77	4 278 238,21	4 308 572,54	204 691,44
<b>Total</b>	<b>756 988,19</b>	<b>6 366 337,15</b>	<b>6 289 216,86</b>	<b>834 108,48</b>

## Variation du poste de comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2023
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
<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			1 700
Capital social (en €)	32 733 500,00			32 733 500,00

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat Résultat	Distribution	Diminution	Fin d'exercice
Capital	32 733 500,00					32 733 500,00
Prime d'émission	5 776 500,00					5 776 500,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-5 310 047,20					-5 310 047,20
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs					5 817 230,19	-5 817 230,19
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles						
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles						
Report à nouveau	309 652,20		470 979,57	-442 865,00		337 766,77
Résultat et distribution	28 114,57		481 931,16	-519 885,00	-28 114,57	-37 953,84
<b>Total</b>	<b>33 537 719,57</b>					<b>27 682 535,54</b>

## Détail des plus ou moins-values

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2023
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
<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 2023.

## Détail du compte de résultat

### Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
<b>Détail des charges refacturées</b>		
- Taxes foncières et taxes sur les ordures ménagères		-2 554,00
- Frais de contentieux		
- Charges locatives	104 806,16	103 870,76
- Entretien		
- Divers	-2 429,06	49 301,86
<b>Total</b>	<b>102 377,10</b>	<b>150 618,62</b>
<b>Détail des produits annexes</b>		
- Indemnités de remise en état	3 692,26	5 613,02
- Indemnités de résiliation		
- Indemnités d'occupation		
- Divers		-55,51
<b>Total</b>	<b>3 692,26</b>	<b>5 557,51</b>
<b>Détail des transferts de charges</b>		
- Frais acquisition		280,40
- Commission cession		
- Indemnités d'assurances	790,00	
<b>Total</b>	<b>790,00</b>	<b>280,40</b>

## Détail sur certains postes des autres charges immobilières

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
<b>Détail des autres charges immobilières</b>		
- Charges sur locaux vacants	49 547,25	38 875,79
- Charges non récupérables	34 934,01	19 350,33
- Assurances non récupérables	2 456,09	3 097,36
<b>Total</b>	<b>86 937,35</b>	<b>61 323,48</b>
<b>Détail des commissions et honoraires</b>		
- Honoraires de relocation	1 272,00	8 575,27
- Honoraires d'avocats		
- Honoraires d'expertise		
- Honoraires d'acquisition		
- Honoraires divers et frais de contentieux		
- Honoraires de gestion locative	53 878,54	38 456,21
- Honoraires divers	16 562,39	10 833,20
<b>Total</b>	<b>71 712,93</b>	<b>57 864,68</b>
<b>Détail des impôts et taxes</b>		
- Taxes foncière	75 535,81	68 236,00
- Taxes sur les ordures ménagères	1 043,14	1 114,91
- Taxes sur les bureaux		
- Autres taxes	0,99	-2 358,20
<b>Total</b>	<b>76 579,94</b>	<b>66 992,71</b>

## Produits d'exploitation

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
<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 €)	31/12/2023	31/12/2022
<b>Détail des frais d'assemblées et de conseils</b>		
- Rapports annuels	7 551,80	9 138,20
- Informations associés	5 041,61	12 449,39
- Frais d'assemblée	10 979,36	13 260,31
- Affranchissements	2 072,33	3 172,28
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	6 060,91	4 114,48
<b>Total</b>	<b>31 706,01</b>	<b>42 134,66</b>
<b>Détail des cotisations et contributions</b>		
- Cotisation AMF et autres	234,00	223,94
- Coût Dépositaire	13 934,98	14 575,05
- Cotisation sur la valeur ajoutée		
- CFE CET	435,00	415,00
- Tva non récupérable		
<b>Total</b>	<b>14 603,98</b>	<b>15 213,99</b>
<b>Détail des autres charges d'exploitation</b>		
- Jetons de présence	7 800,00	7 264,00
- Perte sur créances irrécouvrables		18 750,40
- Commission sur les souscriptions		
- Autres charges de gestion courante		4,22
<b>Total</b>	<b>7 800,00</b>	<b>26 018,62</b>



## Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux TTI	Commissions (en €)
Commission de gestion <sup>(1)</sup>	833 900,28	7,15 %	59 623,87
Produits financiers perçus <sup>(1)</sup>	23 070,21	7,15 %	1 649,52
<b>Total</b>	<b>856 970,49</b>	<b>7,15 %</b>	<b>61 273,39</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 €)	31/12/2023	31/12/2022
<b>1 - Produits financiers</b>		
- Intérêts des comptes courants		
- Intérêts sur VEFA		
- Intérêts sur comptes bancaires	22 920,47	106,61
- Reprises de provisions		
<b>Total 1 - Produits financiers</b>	<b>22 920,47</b>	<b>106,61</b>
<b>2 - Charges financières</b>		
- Intérêts sur emprunts		
- Agios		71,80
- Dotations aux provisions		
<b>Total 2 - Charges financières</b>	<b>0,00</b>	<b>71,80</b>
<b>Résultat financier (1-2)</b>	<b>22 920,47</b>	<b>34,81</b>

## Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
<b>1 - Produits exceptionnels</b>		
- Pénalités		
- Indemnité diverses	28 343,72	
- Produits divers		
- Reprises de provisions		
<b>Total 1 - Produits exceptionnels</b>	<b>28 343,72</b>	<b>0,00</b>
<b>2 - Charges exceptionnelles</b>		
- Charges diverses	35 970,90	97,00
- Litiges contentieux		
- Dotation aux provisions		
<b>Total 2 - Charges exceptionnelles</b>	<b>35 970,90</b>	<b>97,00</b>
<b>Résultat exceptionnel (1-2)</b>	<b>-7 627,18</b>	<b>-97,00</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	9 056,22	61 273,39
<b>Total</b>	<b>9 056,22</b>	<b>61 273,39</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,

Nous vous présentons notre rapport général pour l'année 2023, selon la mission que vous nous avez confiée, prévue à l'article 19 des statuts de la SCPI.

L'exploitation du patrimoine de la SCPI au cours de l'année 2023, malgré de bons ratios opérationnels, ne génère pas un résultat à la hauteur de nos attentes. Les charges trop importantes, notamment structurelles à l'organisation, impactent le niveau de performance de notre SCPI. Néanmoins, le Conseil de Surveillance ne peut que proposer d'approuver les résolutions présentées par la société de gestion à l'exception toutefois des résolutions 3 sur le quitus à la société de gestion et 6 sur l'approbation des valeurs de la SCPI.

Compte tenu de l'ouverture du processus de liquidation, décidée par l'Assemblée Générale 2022, et surtout des conditions d'acquisition des immeubles à l'origine de la SCPI, le Conseil de Surveillance demande aux associés de voter CONTRE le quitus à la Société de Gestion (résolution 3).

Les valeurs de la SCPI présentées nous amènent à rappeler la perte de valeur pour les sociétaires. En effet la dernière estimation réalisée met en évidence une nouvelle valeur en chute de plus de 9 %. Elle fait suite à une première hypothèse de sortie qui valorisait la part à 1 249 € après clôture des opérations de liquidation (c'est-à-dire après frais de vente et impôts). Dans ce contexte, la Société de Gestion a décidé de retarder la mise en vente des immeubles, le processus de liquidation restant ouvert.

Nous continuons à penser que cette situation n'est pas acceptable, et nous vous demandons de voter CONTRE l'approbation de ces valeurs (résolution n° 6).

Compte tenu de nos analyses et des perspectives de perte de valeur importante, nous avons informé de cette situation les dirigeants des réseaux bancaires (Caisses Régionales de Crédit Agricole, LCL, Société Générale) nous ayant recommandé l'acquisition de ces parts. Notre demande de compensation financière pour tous les associés n'est pour l'instant pas acceptée par Amundi Immobilier et les discussions sont en cours avec leurs dirigeants, au plus haut niveau.

Par ailleurs, nous souhaitons améliorer la qualité des informations auprès des sociétaires, nous n'avons reçu que partiellement l'accord de la Société de Gestion pour utiliser le bulletin semestriel qui comporte maintenant un bref résumé des travaux du Conseil de Surveillance.

Dans le même esprit, nous proposons à chaque sociétaire :

- pour les votes des résolutions à l'AG, si vous ne choisissez pas le vote par correspondance (case 1), d'envoyer votre pouvoir, nominativement, à un membre du Conseil de Surveillance (case 2).
- de nous contacter pour toute question ou vous faire connaître (le Conseil n'ayant pas connaissance de vos noms respectifs) au travers de l'adresse mail que nous venons de mettre en place : [cs.defifoncier@gmail.com](mailto:cs.defifoncier@gmail.com).

Nous comptons sur votre participation contribuant ainsi à la défense de nos intérêts communs. Votre vote est important et évite l'organisation d'une seconde Assemblée Générale de 2<sup>e</sup> Tour dont notre SCPI peut faire l'économie.

**Le Président du Conseil de Surveillance,  
Louis-Marie LE COUTOUR**

# Rapport du Commissaire aux comptes

## Exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

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

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

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note sur les immobilisations locatives du paragraphe "Règles et méthodes comptables" de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne "Valeur estimée" de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles telles que définies dans l'article 121-51 du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016.

Ces valeurs actuelles sont arrêtées par le liquidateur 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 le liquidateur et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

### Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

### Responsabilités du liquidateur

Il appartient au liquidateur 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 au liquidateur 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 le liquidateur.

### 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 société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le liquidateur, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par le liquidateur de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris-La Défense, le 7 mai 2024

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 2023)

A l'Assemblée Générale de la société civile de placement 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'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

## Conventions soumises à l'approbation de l'Organe délibérant

Nous avons été avisés des conventions suivantes, à soumettre à l'approbation de l'organe délibérant en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

### Avec le liquidateur Amundi Immobilier

#### Rémunération d'arbitrage

Lors de la cession d'actifs immobiliers, la rémunération du liquidateur est fixée au taux de 1,5 % (toutes taxes comprises) maximum du prix de vente net vendeur.

Au titre de l'exercice 2023, aucune charge n'a été comptabilisée par votre société.

#### Rémunération du liquidateur

La rémunération du liquidateur prévoit une commission de gestion égale à 7,15 % TTI des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets

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

Au titre de l'exercice 2023, la rémunération s'est élevée à € 61 273,39 toutes taxes comprises.

## Conventions déjà approuvées par l'Organe délibérant

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

### Avec la société de gestion Amundi Immobilier

#### Rémunération de souscription

La rémunération du liquidateur prévoit une rémunération pour les fonctions suivantes :

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

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

Au titre de l'exercice 2023, aucune charge n'a été comptabilisée par votre société.

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

Le liquidateur prévoit une rémunération plafonnée à 3 % hors taxes pour le suivi et le pilotage des travaux réalisés durant l'exercice.

Au titre de l'exercice 2023, aucune charge n'a été comptabilisée par votre société.

#### Rémunération sur les cessions de parts

La société Amundi Immobilier perçoit :

- une commission forfaitaire de (€ 120 toutes taxes comprises) pour toute cession de parts sans intervention du liquidateur (transmission de parts par voie de succession, donation, divorce, etc.) ;
- une commission de 5 % hors taxes (6 % toutes taxes comprises) du prix de cession pour toute cession résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente.

Au titre de l'exercice 2023, aucune charge n'a été comptabilisée par votre société.

Paris-La Défense, le 7 mai 2024

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 :

- du Liquidateur,
- du Conseil de Surveillance,
- et du Commissaire aux comptes,

approuve les rapports de gestion établis par le Liquidateur et le Conseil de Surveillance ainsi que les comptes annuels du dernier exercice clos tels qu'ils lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

### Deuxième résolution

#### Approbation des conventions réglementées

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions visées dans ces rapports.

### Troisième résolution

#### Quitus au Liquidateur

L'Assemblée Générale donne quitus au Liquidateur de sa mission pour l'exercice écoulé.

### Quatrième résolution

#### Quitus au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de Surveillance de sa mission pour l'exercice écoulé.

### Cinquième résolution

#### Affectation du résultat

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que :

• le résultat du dernier exercice clos de :	481 931,16 €
• augmenté du report à nouveau antérieur de :	337 766,77 €
constitue un bénéfice distribuable de :	819 697,93 €
décide de l'affecter :	
• à la distribution d'un dividende à hauteur de :	519 885,00 €
	Soit 27,00 €
	Par part de la SCPI en pleine jouissance correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés en 2023
• au compte de "report à nouveau" à hauteur de :	299 812,93 €
	Soit 15,57 €
	par part de la SCPI

### Sixième résolution

#### Approbation des valeurs de la SCPI

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

• valeur nette comptable :	27 682 535,54 €,	soit 1 437,68 € par part,
• valeur de réalisation :	27 682 535,54 €,	soit 1 437,68 € par part,
• valeur de reconstitution :	27 682 535,54 €,	soit 1 437,68 € par part.

### Septième résolution

#### Rémunération du Liquidateur – rémunérations plafonnées

L'Assemblée Générale décide de reconduire les conditions de rémunération du Liquidateur jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

### Huitième résolution

#### Rémunération du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale fixe à 7.800 € la rémunération globale à allouer au Conseil de surveillance au titre de l'exercice en cours.

Les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance seront remboursés dans le cadre des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

### Neuvième résolution

#### Nomination de membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

- rappelle que l'article 19 des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles,
- prend acte de l'arrivée à terme de 4 mandats de membres du Conseil de Surveillance de la SCPI (M. Thomas BISSON, M. Michel DUPUIS, M. Emmanuel VEREECKE, M. Marc UGOLINI) à l'issue de la présente Assemblée Générale.
- décide en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 4 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

### Dixième résolution

#### Nomination de l'expert en évaluation immobilière

Le mandat d'Expert en évaluation immobilière de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION arrivant à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, celle-ci prend acte de ce que le Liquidateur propose de désigner en tant que nouvel Expert en évaluation immobilière VIF EXPERTISES pour une nouvelle période de cinq exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2028.

### Onzième résolution

#### Autorisation d'emprunt

L'Assemblée Générale autorise le Liquidateur à contracter des emprunts et à assumer des dettes, au nom et pour le compte de la SCPI, dans la limite d'un montant maximum de 500.000 €.

Cette autorisation est accordée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

### Douzième résolution

#### Pouvoirs en vue des formalités

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

# Annexe aux résolutions

## Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

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

Les mandats de quatre membres du Conseil de Surveillance de la SCPI, Messieurs Thomas BISSON, Michel DUPUIS, Marc UGOLINI et Emmanuel VEREECKE nommés par l'Assemblée Générale du 6 juillet 2021 pour trois exercices, expirent lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Ainsi 4 postes sont à pourvoir.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants (par ordre alphabétique) :

Prénom Nom	Date de naissance	Références Professionnelles et activités au cours des 5 dernières années	Nombre de parts détenues dans la SCPI AMUNDI DEFI FONCIER	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées ou non par Amundi Immobilier
Thomas BISSON	20/06/1979	Associé-Directeur de Cougar Management SA, société active dans l'assistance à maîtrise d'ouvrage de bâtiments	10	Membre du CS de AMUNDI DEFI FONCIER 2
Michel DUPUIS	25/04/1950	Retraité, Ex Administrateur Directeur Général de filiale d'Orange, Ex Agent immobilier, De 2010 à 2020, responsable du mécénat de compétences : Association Valentin Haüy (aveugles et déficients visuels) bénévole.	26	Aucun
Marc UGOLINI	30/11/1952	Retraité depuis 2017 Avant 2017 Secrétaire Général UIMM Côte d'Azur Co-gérant de la SCI CANTAGALET	15	Membre du CS de la SCPI URBAN PIERRE 3
Emmanuel VEREECKE	25/06/1967	Gérant d'une SCPA Gérant d'une EURL marchand de biens	5	Aucun









---

Amundi Défi Foncier - Société Civile de Placement Immobilier - Visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) N°14-10 du 11/07/2014.  
Siège Social : 91-93 boulevard Pasteur - 75015 Paris - 803 405 075 RCS Paris - Adresse postale : 91-93 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris cedex 15

SOCIÉTÉ DE GESTION - Amundi Immobilier, société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033 en date du 26/06/2007. Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660 euros. Siège social : 91-93 boulevard Pasteur - 75710 Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837.  
Site internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

Conception graphique : Atelier Art'6.