Immobilier

*Rapport Annuel 2022*

# Amundi Défi Foncier 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

LA CONFIANCE ÇA SE MÉRITE

Amundi

ASSET MANAGEMENT

## SOMMAIRE


| | |
|---|---|
| Organes de gestion et de contrôle | 3 |
| Le patrimoine immobilier d'Amundi Défi Foncier 2 | 4 |
| Chiffres clés au 31 décembre 2022 | 5 |
| Conjoncture macro-économique et immobilière | 6 |
| Rapport de la Société de Gestion | 7 |
| Tableaux annexes | 18 |
| Comptes annuels au 31 décembre 2022 | 20 |
| Règles et méthodes comptables | 25 |
| Compléments d'informations | 27 |
| Rapport spécial de la Société de Gestion | 33 |
| Rapport général et spécial du Conseil de Surveillance | 35 |
| Rapports du Commissaire aux Comptes | 37 |
| Texte des résolutions | 39 |
| Annexe aux résolutions | 42 |

# Organes de gestion et de contrôle
au 31 décembre 2022

## Société de Gestion : Amundi Immobilier

**SAS au capital de 16 684 660 €**

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

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

## Conseil de Surveillance - Amundi Défi Foncier 2

| | |
|---|---|
| Président | Frances CUI |
| Vice-Président | Jean QUENTIN |
| Secrétaire | Max WATERLOT |
| Membres | Thomas BISSON |
| | Catherine NENNIG |
| | AMUNDI |
| | AMUNDI IMMOBILIER |

## Commissaires aux comptes

| | |
|---|---|
| Titulaire | PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT |
| Suppléant | Jean-Christophe GEORGHIOU |

## Expert en évaluation immobilière

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION

## Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

# Le patrimoine immobilier d'Amundi Défi Foncier 2




**4 immeubles**
**(soit 52 logements et 1 local commercial)**

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

# Chiffres clés - au 31 décembre 2022

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

## Les associés

| Nombre d'associés | Nombre de parts souscrites |
|---|---|
| 645 | 16 438 |

## Les résultats financiers (1)

| Dividende brut par part (2) | Résultat par part | Report à nouveau par part (3) (RAN) |
|---|---|---|
| 10,00 € | 9,31 € | 4,91 € |

## Le patrimoine immobilier

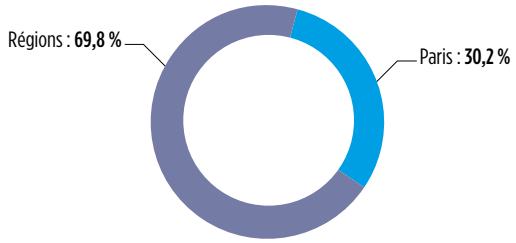
| | |
|---|---|
| Nombre d'immeubles | 4 |
| Surface du Patrimoine | 2 585 m² |
| Nombre de locataires | 48 |
| Taux d'occupation financier annuel | 85,34 % |

## Les valeurs de la SCPI

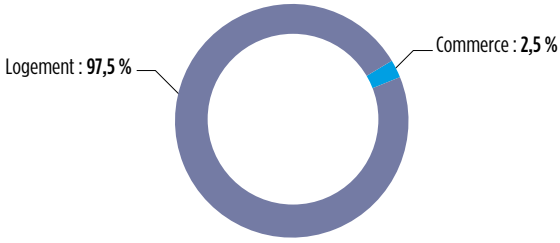
| | SCPI | Par part |
|---|---|---|
| Valeur comptable | 17 652 428,95 € | 1 073,88 € |
| Valeur de réalisation | 15 031 804,53 € | 914,45 € |
| Valeur de reconstitution | 18 106 554,27 € | 1 101,51 € |

## Répartition du patrimoine en valeur vénale

### Répartition géographique




### Répartition sectorielle




(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
(2) Avant impôt sur revenus financiers. (3) Après affectation du résultat 2022.

# Conjoncture macro-économique et immobilière

## Europe : tendances 2022

### Contexte économique

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

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

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

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

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

*Source : Recherche Amundi (février 2023)*

### Résidentiel - France

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

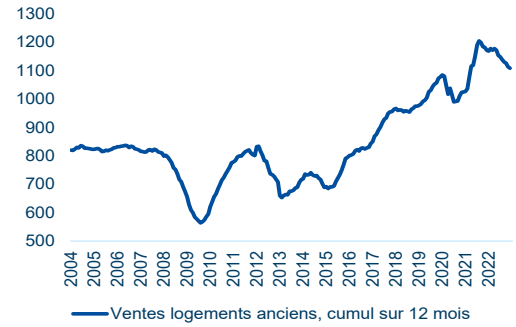
Les prix des logements anciens en France métropolitaine ont crû en 2022 de 4,9 % (3,6 % pour les appartements, 5,8 % pour les maisons).

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

Les situations sont hétérogènes selon les localisations.

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

France - Ventes de logements anciens (milliers)




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

## Convictions et Perspectives 2023

### Economie

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

### Résidentiel - France

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

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

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

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

# Rapport de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2022 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

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

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

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

### Résumé de l'activité de la SCPI en 2022

**Activité immobilière**

Pour l'année 2022, le taux d'occupation financier (TOF) annuel de la SCPI Amundi Défi Foncier 2 s'élève à 85,3 %, en baisse par rapport à l'année 2021 (89,8 %). La variation trimestrielle de cet indicateur sur l'année a connu un point bas au deuxième trimestre pour terminer à 91,9 % au dernier trimestre.

Au quatrième trimestre, l'actif parisien est le seul en dessous des 90 % avec un TOF de 84,5 % lié à un dégât des eaux pénalisant la location d'un appartement sur les 8 lots détenus par la SCPI dans cet immeuble. L'actif de Toulon tire l'indicateur vers le haut grâce à son poids dans la SCPI et un TOF trimestriel au 4e trimestre de 98 %.

Au 31 décembre 2022, 5 lots sont vacants comme fin 2021. Les efforts de commercialisation locative ont permis de signer 16 baux au cours de l'année 2022, compensant les 16 congés reçus. La SCPI est repartie sur une bonne tendance de remplissage aux alentours de 90 % que nous souhaitons maintenir sur les prochains trimestres.

Sur l'immeuble de Toulon, un désordre sur la toiture avec un risque de chute de tuiles sur la chaussée a occasionné un arrêté de mise en sécurité. Durant la période de l'arrêté, les loyers n'étaient pas dus pendant 3 mois. La conséquence pour la SCPI a été la restitution aux locataires du montant de ces loyers. L'arrêté de mise en sécurité a été levé après la réalisation des travaux intervenue au premier trimestre 2022.

Comme mentionné dans les évènements post-clôture du précédent rapport annuel, nous vous rappelons que le contentieux avec l'entreprise générale lié à la livraison de l'immeuble d'Aix-en-Provence s'est soldé en avril 2022 et porte le coût total de l'opération à 5 580 000 €, inférieur de 53 K€ au budget initialement prévu.

### Valorisation du patrimoine

Les valeurs d'expertises du patrimoine de votre SCPI s'établissent en fin d'année 2022 à 14 384 000 € en baisse de 553 002 € soit 3,70 % par rapport à l'année 2021.

La valeur de l'immeuble parisien a progressé de 1,2 % et celles des actifs de Cannes et Aix-en-Provence sont demeurées stables. Cela signifie que la totalité de la baisse est portée par l'actif de Toulon en baisse de 609 K€ par rapport à 2021 pour lequel la valeur estimée de la Société de Gestion tenant compte de l'amortissement des travaux non valorisés lors d'une cession éventuelle a été retenue, celle-ci étant inférieure à la valorisation de l'Expert plus proche de la valeur retenue en 2021.

Rapportée à leur valeur nette comptable, la valorisation des actifs est en retrait de 15,41 %. Il en ressort une valeur de réalisation de 15 031 804,53 € soit 914,45 € par part, inférieur au prix de souscription de 1 250 € par part.

**Activité financière**

Sur le plan financier, en 2022, le résultat comptable de votre SCPI atteint 153 093,79 € soit 9,30 € par part contre 12,37 € par part en 2021.

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

- des produits de l'activité locative en retrait qui entraînent la baisse des revenus locatifs et le remboursement des loyers à Toulon (12 K€ soit 0,8 € par part environ) sur la période de mise en sécurité.
- un niveau des charges en hausse, notamment les charges non récupérables d'entretien et réparations principalement à Aix-en-Provence (19 K€ soit 1,2 € par part environ) qui a impacté significativement le résultat.

Après prise en compte de ce résultat, la SCPI a opéré une distribution de 10 € par part et a vu les réserves ramenées à 80 671,47 € soit 4,90 € par part.

### Distribution et report à nouveau 2022

| Acomptes de distribution et report à nouveau (en €) | 2022 | |
|---|---|---|
| | Cumul | Par part |
| Report à nouveau comptable début période | 91 957,68 | 5,59 |
| Résultat comptable | 153 093,79 | 9,31 |
| Distribution brute annuelle | -164 380,00 | -10,00 |
| Dont distribution de RAN | -19 068,08 | -1,16 |
| Report à nouveau comptable après affectation du résultat | 80 671,47 | 4,91 |

## Les perspectives et la distribution prévisionnelle 2023 de la SCPI

### Perspectives 2023 de la SCPI

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

En effet, vous avez souscrit à la SCPI en 2016 pour une durée de 15 ans avec pour objectif d'imputer les déficits fonciers créés par les travaux réalisés par la SCPI sur votre revenu global entre 2016 et 2019 générant ainsi un montant de déficit cumulé sur la période de 567,07 € par part pour une souscription de 1 250 € par part. En outre, votre SCPI a généré une distribution annuelle de 10 € par part en 2022 soit un rendement courant sur le prix de souscription de 0,8 %.

Votre SCPI détient tous ses immeubles depuis plus de 5 ans comme l'impose la réglementation.De plus, dans le cadre du déficit foncier, l'administration fiscale exige en contrepartie que l'immeuble qui a fait l'objet de travaux pour générer ce déficit soit loué jusqu'à la 3e année qui suit la dernière date d'imputation du déficit soit 2022 et de conserver vos parts pendant le même délai soit jusqu'en 2022 compris. Ces deux points signifient que, dès 2023, la SCPI peut, si elle le souhaite, mettre en vente ses immeubles.

Depuis la sortie du Covid, la forte demande a entraîné l'augmentation significative de l'inflation déclenchant en 2022 pour la zone Euro un resserrement des politiques monétaires entrainant une remontée des taux longs puis des taux courts. Ce nouvel environnement de marché s'est traduit depuis le 2e semestre 2022 dans l'immobilier résidentiel par :

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

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

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

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

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

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

Au 1er trimestre 2023, le TOF s'inscrit en baisse aux alentours de 88 % suite à 2 départs constatés (1 à Toulon et 1 à Aix-en-Provence). Les efforts de commercialisation locative se poursuivent et les premiers rapports du deuxième trimestre indiquent des relocations sur ces deux immeubles.

### La distribution prévisionnelle 2023

Au 1er trimestre 2023, le résultat constaté, prenant en compte le remboursement des loyers pendant la période de sécurisation de la toiture à Toulon et l'utilisation de 1,15 € par part de report à nouveau (RAN) a permis de verser un premier acompte s'élevant à 2 € par part.

Les prévisions budgétaires permettent à la Société de Gestion d'envisager une distribution annuelle de l'ordre de 9 € par part.

Elle prévoit une distribution de 2 € par part pour le deuxième et le troisième trimestre et un versement au 4e trimestre qui sera en fonction du résultat annuel effectif de la SCPI, visant à atteindre ou approcher la cible de distribution

Ces prévisions ne tiennent pas compte de cessions éventuelles qui pourraient intervenir si la proposition de mise en liquidation était acceptée.

# Les Comptes de la SCPI

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

| (en €) | 31 décembre 2022 (a) | 31 décembre 2021 (b) | Var. (a-b)/b |
|---|---|---|---|
| **Produits** | | | |
| Produits de l'activité immobilière (1) | 402 927,34 | 424 667,26 | |
| Autres produits | 827,85 | 4 381,83 | |
| Produits financiers (2) | 150,07 | | |
| **Sous-total produits** | **403 905,26** | **429 049,09** | **-5,86 %** |
| **Charges et provisions** | | | |
| Charges immobilières (3) | -101 371,87 | -59 876,80 | |
| Frais généraux | -111 757,72 | -118 133,23 | |
| Travaux de remise en état | | -604,00 | |
| Provisions nettes (4) | 3 348,24 | -25 008,09 | |
| Provisions pour charges non récupérables | -28 604,21 | -22 019,59 | |
| Charges financières sur emprunts | | | |
| **Sous-total charges et provisions** | **-238 385,56** | **-225 641,71** | **5,65 %** |
| Résultat exceptionnel | -12 425,91 | | |
| **Résultat comptable** | **153 093,79** | **203 407,38** | **-24,74 %** |
| Résultat comptable par part | 9,31 | 12,37 | -24,74 % |
| Dividendes brut par part | -10,00 | -3,00 | |
| Dont distribution de RAN | -1,16 | | |
| RAN comptable après affectation du résultat par part | 4,91 | 5,59 | -12,27 % |

(1) Loyers et produits annexes de gestion locative.
(2) Produits de rémunération des comptes bancaires.
(3) Charges d'entretien du patrimoine non récupérables, hors provisions pour charges et impact redditions de charges sur exercices antérieurs.
(4) Y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

## Les charges

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

| (en €) | 31 décembre 2022 (a) | 31 décembre 2021 (b) | Var. (a-b)/b |
|---|---|---|---|
| Entretien et réparations | -36 217,92 | -1 647,07 | |
| Assurances | -1 636,36 | -1 611,99 | |
| Honoraires (1) | -23 242,59 | -17 984,76 | |
| Impôts fonciers et fiscalité immobilière | -32 745,96 | -33 558,06 | |
| Autres | -7 529,04 | -5 074,92 | |
| **Total** | **-101 371,87** | **-59 876,80** | **69,30 %** |

(1) Honoraires de gestion techniques et de gestion locative liés à la gestion des immeubles.

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

### Les frais généraux

| (en €) | 31 décembre 2022 (a) | 31 décembre 2021 (b) | Var. (a-b)/b |
|---|---|---|---|
| Rémunération de gestion | -28 671,21 | -26 787,09 | |
| Honoraires de Commissaires aux comptes | -11 630,40 | -7 188,58 | |
| Frais divers de gestion | -71 456,11 | -84 157,56 | |
| **Total** | **-111 757,72** | **-118 133,23** | **-5,40 %** |

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

Les frais divers de gestion incluent notamment :

- Les honoraires de relocation (5 673,07 €),
- Les honoraires d'expertise comptable (3 000,00 €)
- Le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (31 396,78 €),
- Les frais du dépositaire (12 029,69 €),
- Les frais bancaires (3 678,25 €).

### Provisions pour gros entretien

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

### Les travaux de remises en état

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

### Provisions pour charges non récupérables

Ce poste se décompose comme suit :

- des charges sur locaux vacants pour -5 954,98 €,
- des charges non récupérables pour -11 515,12 €,
- des charges non récuperables sur exercices antérieurs (redditions de charges) pour -11 134,11 €.

## La politique de cessions et d'acquisitions

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

## Situation Locative

### Le taux d'occupation

| 1er trimestre | 2e trimestre | 3e trimestre | 4e trimestre | Annuel (1) |
|---|---|---|---|---|
| 82,46 % | 78,60 % | 88,37 % | 91,85 % | 85,34 % |

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

(1) Depuis le 1er trimestre 2012, une nouvelle méthode de calcul a été préconisée par l'Aspim, en accord avec l'AMF. Celle-ci intègre désormais l'intégralité des immeubles du patrimoine de la SCPI (y compris les actifs en vente ou pour lesquels d'importants travaux empêchent la commercialisation auprès de futurs locataires) et est retraitée afin d'impacter le taux d'occupation financier des accompagnements consentis aux locataires (franchise de loyer).

### Les baux 2022

En 2022, 16 baux ont été signés.

### Les locaux vacants

Au 31 décembre 2022, 5 logements étaient vacants

### Les contentieux

| (en €) | 31 décembre 2022 (a) | 31 décembre 2021 (b) | Var. (a-b)/b |
|---|---|---|---|
| Provision pour contentieux début de période | -23 551,98 | -5 543,89 | |
| Dotation aux provisions pour dépréciation de créances | -9 523,54 | -18 008,09 | |
| Reprises de provisions sur dépréciation de créances | 5 871,78 | | |
| **Provision pour contentieux fin de période** | **-27 203,74** | **-23 551,98** | **15,51 %** |

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

La provision pour créances douteuses de votre SCPI s'établit au 31 Décembre 2022 à 27 203,74 € contre 23 551,98 € en 2021, soit une dotation annuelle de 3 651,76 €.

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, Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale a procédé fin 2022 à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles qui constituent le patrimoine de AMUNDI DEFI FONCIER 2. 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 15 070 000 € hors droits et à 16 108 000 € droits inclus, cette dernière valeur étant à rapprocher de la valeur d'acquisition décaissée hors droits des immeubles augmentée des budgets de travaux de rénovation, soit 17 004 624,42 € au 31 décembre 2022.

Toutefois, la Société de Gestion peut choisir de retenir une valeur différente de celle de l'expert, lorsqu'elle estime que les prix de transaction sont susceptibles de varier significativement, notamment en raison du faible volume de transactions lié à un marché étroit et des spécificités du bien immobilier.

En effet, les lourdes rénovations réalisées sur le patrimoine ancien de votre SCPI font de vos actifs des immeubles peu communs, avec peu de comparables en centre-ville. Au moment de leur réception, ils sont assimilables à des immeubles neufs dans des localisations de centre-villes où ils côtoient des immeubles anciens non rénovés ou rafraîchis. En conclusion, la Société de Gestion retient pour le calcul de la valeur des parts de votre SCPI une valeur ajustée des valeurs d'expertises tenant compte de biens à proximité de seconde main non rénovés et du vieillissement de vos immeubles sur la durée de vie de votre SCPI.

Selon cette méthodologie, la valeur d'expertise retenue par la Société de Gestion pour le calcul de la valeur de réalisation de votre SCPI est de 14 384 000 € au 31 décembre 2022. La somme de cette valeur vénale et de la valeur nette des autres actifs de la société conduit à une valeur de réalisation au 31 décembre 2021 de 15 031 804,53 €, soit 914,45 € par part.

| (en €) | Réel 2022 | Réel 2021 | Évolution 2022/2021 |
|---|---|---|---|
| Valeur de réalisation | 15 031 804,53 | 15 575 139,94 | -3,49 % |

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

## Le marché des parts

### Marché Secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2022.

### Marché de gré à gré

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

## Performance

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

## Profil de risque

La SCPI est investie conformément à la réglementation en vigueur et à ses statuts. Le fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance. Au cours de l'exercice 2022 de la SCPI, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires et contractuelles.

### a. Risque d'investissement immobilier

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

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, locale, nationale ou internationale, qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ; ainsi, les marchés immobiliers français et étrangers peuvent être cycliques et connaitre des phases de hausse et de baisse ;
- les risques de vacance des actifs immobiliers et ceux liés à l'évolution des loyers, selon l'état des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille par taille d'actif, typologie de biens ou région géographique ; ainsi que les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier, qui peuvent avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers ;
- les risques liés à l'état technique des actifs immobiliers (y compris au regard de l'environnement : installations classées, pollution des sols, amiante, etc.) et à la réalisation de travaux de toute nature (construction, réhabilitation, rénovation, restructuration), y compris lors de l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement.

### b. Risque de contrepartie

Dans la gestion immobilière, il s'agit essentiellement des risques de défaillance de locataires ou de toute contrepartie d'affaires tenue par des engagements envers le fonds (ex. : entreprises de travaux). Le risque locataires est suivi à l'occasion de la négociation de baux nouveaux puis à travers le respect des échéances et l'évolution des provisions sur créances locatives.

### c. Risque de liquidité

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

### d. Risques de taux et de change

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

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

### e. Risque lié au levier

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

### f. Risques en matière de durabilité

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

### g. Risque opérationnel

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

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

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

## Fiscalité des associés personnes physiques résidents fiscaux français

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

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

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

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

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

***Déficit Foncier***

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

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

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

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

***Prélèvement à la source (PAS)***

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

- Pour les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels (selon l'option choisie par le contribuable) sur le compte bancaire des contribuables.
- Les réductions ou crédits d'impôts ne sont pas pris en compte lors du calcul des acomptes, mais les contribuables perçoivent une avance du montant de certaines réductions et crédits d'impôt qui sera régularisée lors de la liquidation de l'impôt finalement dû. Le montant de cette avance, versée au plus tard le 1er mars N, est égal à 60 % du montant des avantages éligibles dont les contribuables ont bénéficié au titre de l'imposition de leurs revenus de N-2. Cet acompte constitue une avance des avantages applicables au titre de l'imposition des revenus de l'année N-1 qui donne lieu à une liquidation définitive au cours de l'année N. Afin d'éviter d'avoir à rembourser d'éventuels trop-perçus, les contribuables peuvent demander à percevoir un montant inférieur à celui calculé par principe.

**Impôt sur la fortune immobilière (IFI)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents fiscaux français

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

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

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

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

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

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

Les associés sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts des non-résidents[1].

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

**Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dividendes et distributions assimilées

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

***Produits de placement à revenus fixes.***

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

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

***Plus-values de cession de valeurs mobilières***

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

**Impôt sur la fortune immobilière (IFI)**

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

## Fiscalité pour une part (en €) (1)

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

| Résultat comptable | Dividendes bruts | Revenus imposables | Revenus fonciers | Produits financiers |
|---|---|---|---|---|
| 9,31 € | 10,00 € | 18,19 € | 18,19 € | 0,00 € |

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2022.

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

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

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

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

## I - Conseil de surveillance

### Présentation du Conseil

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

Les candidats au Conseil de Surveillance doivent posséder au minimum 8 parts et ne pas être âgés de plus de 77 ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

Les membres du Conseil de Surveillance de la Société ne peuvent exercer simultanément plus de 5 mandats de membre de Conseil de Surveillance de Sociétés Civiles de Placement Immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine (sans distinction de la Société de Gestion qui les gère).

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour 3 années. Le Conseil est partiellement renouvelé au cours de période triennale pour un renouvellement total au terme de chaque période triennale. Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres, un Président, et un Vice-Président pour une durée expirant lors de la prochaine Assemblée Générale qui renouvellera partiellement le Conseil de Surveillance. Sa composition, mission et son fonctionnement sont fixés par le règlement intérieur ainsi que les droits et obligations de ses membres. Le règlement intérieur peut être modifié par l'Assemblée Générale Ordinaire.

### Rôle et fonctionnement général du Conseil

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

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

Le Conseil est convoqué par la Société de Gestion ou par le Président du Conseil suite à une demande de la majorité des membres.

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

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

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

### 1. Textes de référence

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

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

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

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

**A) Principes fondamentaux**

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

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

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

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

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
- la responsabilisation de l'ensemble des collaborateurs,
- la définition précise des fonctions et des tâches,
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1er niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3e niveau, réalisés par l'audit interne du groupe Amundi.

**B) Pilotage du dispositif**

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

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

**C) Description du dispositif**

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

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

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

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

- **Le contrôle permanent de 1er niveau,** ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
- **Le contrôle permanent de 2e niveau,** ou deuxième ligne de défense, est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance. A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres

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

- **Le contrôle périodique, dit contrôle de 3e niveau,** ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi.

### 3. Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité (Compliance) d'Amundi Immobilier.
- Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus et notice d'information d'un produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG et l'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. Le Responsable Conformité s'assure que chaque collaborateur respecte les dispositions de ce manuel.
  - la gestion des conflits d'intérêts,
  - la prévention de la fraude et de la corruption,
  - l'intégrité des marchés.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.
- L'investisseur peut retrouver sur le site www.Amundi-Immobilier.com les informations relatives à la sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et pour l'exécution des ordres (best exécution).

### 4. Risques et Contrôle Permanent

- Le dispositif de gestion des risques vise à :
  - s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
  - s'assurer qu'elle dispose de données fiables sur les aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation,
  - à informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau des risques liés à l'activité.
- Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et aux équipes opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a un double rattachement :
  - rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
  - rattachement à un responsable de pôle de la Ligne Métier Risques du groupe Amundi.
- La fonction permanente de gestion des risques d'Amundi Immobilier applique ainsi les principes fondamentaux établis par la Ligne Métier Risques du groupe Amundi avec les ajustements nécessaires à la gestion de Fonds immobiliers et bénéficie du support des équipes de la Ligne Métier.
- La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).
- La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.
- Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

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

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

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

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 1er février 2022, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2021 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2022.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2022, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

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

Sur l'exercice 2022, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (120 collaborateurs au 31 décembre 2022) s'est élevé à 11 914 109 euros. Ce montant se décompose comme suit :

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

  8 939 095 euros, soit 75 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 975 014 euros, soit 25 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

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

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (3 collaborateurs au 31 décembre 2022) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun collaborateur au 31 décembre 2022), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

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

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

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

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

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

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

Critères quantitatifs :

- RI/Sharpe sur 1, 3 et 5 ans
- Performance brute/absolue/relative

des stratégies d'investissement (basées sur des composites GIPS) sur 1,3, 5 ans, perspective principalement axée sur 1 an, ajustée sur le long terme (3,5 ans)

- Performance en fonction du risque basée sur RI/Sharpe sur 1, 3 et 5 ans
- Classements concurrentiels à travers les classements Morningstar
- Collecte nette / demande de soumission, mandats réussis
- Performance fees
- Quand cela est pertinent, évaluation ESG des fonds selon différentes agences de notation (Morningstar, CDP…)
- Respect de l'approche ESG "Beat the benchmark", de la politique d'exclusion ESG et de l'index de transition climatique

Critères qualitatifs :

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

***2. Fonctions commerciales***

Critères quantitatifs :

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

Critères qualitiatifs :

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

***3. Fonctions de support et de contrôle***

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

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

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

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

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

A ce titre, notamment :

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

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

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

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

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

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

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

6. Etendre à 1 000 entreprises supplémentaires le périmètre d'entreprises avec lesquelles elle engage un dialogue continu sur le climat, avec l'objectif qu'elles définissent des stratégies crédibles en matière de réduction de leur empreinte carbone, de les faire voter en assemblée générale et que leurs dirigeants engagent une partie de leur rémunération sur ces stratégies.
7. Exclure dès 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 prochaine assemblée générale en 2022 à ses actionnaires

PRI Principles for Responsible Investment

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

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




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

Une nouvelle Charte a été publiée en 2019 pour intégrer et renforcer la réponse d'Amundi Immobilier aux enjeux extra-financiers actuels. Celle-ci promeut la mise en place d'actions et de processus de gestion sur l'ensemble des actifs gérés par Amundi Immobilier à l'exception des fonds labellisés ISR (Investissement Socialement Responsable) pour lesquels des processus spécifiques explicités dans leurs codes de transparence s'appliquent.

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

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

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

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

ASPIM Association Française des Sociétés de Placement Immobilier

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

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

OID Penser l'immobilier responsable

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

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

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

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

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

La SCPI Amundi Défi Foncier 2 est classifiée Article 6 au titre du Règlement Disclosure et à ce titre ne promeut pas d'objectifs de durabilité dans sa stratégie d'investissement.

La SCPI Amundi Défi Foncier 2 ne prend donc pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du fonds tels que définis dans l'article 4 du Règlement Disclosure.

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

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

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

# Tableaux annexes

## Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

| (en €) | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Valeurs de la Société** | | |
| Valeur comptable | 17 652 428,95 | 17 663 715,16 |
| Valeur de réalisation | 15 031 804,53 | 15 575 139,94 |
| Valeur de reconstitution | 18 106 554,27 | 18 763 610,10 |
| **Valeurs de la Société pour une part** | | |
| Valeur comptable | 1 073,88 | 1 074,57 |
| Valeur de réalisation | 914,45 | 947,51 |
| Valeur de reconstitution | 1 101,51 | 1 141,48 |

**Valeur comptable**

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

**Valeur de réalisation**

Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

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

**Valeur de reconstitution**

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription).

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

## Évolution du capital fin de période

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|---|---|---|---|---|
| Montant du capital nominal au 31 décembre (en €) | 16 438 000 | 16 438 000 | 16 438 000 | 16 438 000 | 16 438 000 |
| Nombre de parts au 31 décembre | 16 438 | 16 438 | 16 438 | 16 438 | 16 438 |
| Nombre d'associés au 31 décembre | 641 | 642 | 644 | 645 | 645 |
| Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'exercice[1] (en €) | | | | | |
| Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'exercice) (en €) | | | | | |
| Prix d'entrée au 31 décembre[2] (en €) | | | | | |

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

## Évolution du marché secondaire des parts

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nombre de parts cédées ou retirées | | | | | |
| Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12 | | | | | |
| Demandes de cession ou de retraits en attente | | | | 80 | 96 |
| Délai moyen d'éxécution d'une cession ou d'un retrait | | | | | |
| Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT) | | | | | |

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire des parts au cours de l'année 2022.

## Évolution du dividende par part sur 5 ans

| (en € par part) | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|---|---|---|---|---|
| Report à nouveau avant affectation du résultat | -10,90 | -14,70 | -16,67 | -3,78 | 5,59 |
| Dividende brut versé au titre de l'année | | | | -3,00 | -10,00 |
| Dont distribution de RAN | | | | | -1,16 |
| Résultat de l'exercice | -3,80 | -1,97 | 12,89 | 12,37 | 9,31 |
| Report à nouveau après affectation du résultat | -14,70 | -16,67 | -3,78 | 5,59 | 4,91 |

## Emploi des fonds

| (en €) | Réel 2021 | Variation | Réel 2022 |
|---|---|---|---|
| **I - Fonds collectés** | **17 571 757,48** | **0,00** | **17 571 757,48** |
| Capital | 16 438 000,00 | | 16 438 000,00 |
| Primes nettes de souscription / fusion[1] | 1 133 757,48 | | 1 133 757,48 |
| **II - Emplois des fonds** | **-17 087 732,92** | **155 998,10** | **-16 931 734,82** |
| Report à nouveau | -62 135,70 | 135 025,30 | 72 889,60 |
| Investissements | -17 025 597,22 | 20 972,80 | -17 004 624,42 |
| **III - Engagements** | **-192 343,84** | **0,00** | **-192 343,84** |
| Sommes restant à payer | -192 343,84 | | -192 343,84 |
| **Montant restant à investir (I + II + III)** | **291 680,72** | **155 998,10** | **447 678,82** |

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

## Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la Société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31 décembre 2022 par date d'échéance. Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice :

| | Créances non échues | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Nombre de factures concernées | | 19 | 7 | 5 | 11 | **42** |
| Montant total des factures concernées (en €) | | 11 191 | 2 668 | 3 158 | 19 157 | **36 173** |
| Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice | | 2,50 % | 0,60 % | 0,71 % | 4,29 % | **8,10 %** |

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal-article L 441-10 du Code de commerce.
Aucune créance relative à des créances litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

## Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la Société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31 décembre 2022 par date d'échéance. Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice :

| | Dettes non échues | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Nombre de factures concernées | 3 | | | | 1 | **4** |
| Montant total des factures concernées TTC (en €) | 10 702,91 | | | | 3 760 | **14 463** |
| Pourcentage du montant total des achats de l'exercice | 3,53 % | | | | 1,24 % | **4,77 %** |

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal- article L 441-10 du Code de commerce.
Aucune dette relative à des dettes litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

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

| (en € par part) | 2018 | | 2019 | | 2020 | | 2021 | | 2022 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Euros pour une part | % total revenus | Euros pour une part | % total revenus | Euros pour une part | % total revenus | Euros pour une part | % total revenus | Euros pour une part | % total revenus |
| **Revenus** [1] | | | | | | | | | | |
| Produits locatifs bruts | 1,42 | | 7,76 | 100,00 % | 22,32 | 100,71 % | 25,83 | 98,98 % | 24,51 | 95,27 % |
| Produits financiers | | | | | | | | | 0,01 | 0,04 % |
| Produits divers | | | | | -0,16 | -0,71 % | 0,27 | 1,02 % | 1,21 | 4,69 % |
| **Total des revenus** | **1,42** | | **7,76** | **100,00 %** | **22,16** | **100,00 %** | **26,10** | **100,00 %** | **25,73** | **100,00 %** |
| **Charges externes** [1] | | | | | | | | | | |
| Commission de gestion | -0,08 | | -0,89 | -11,48 % | -1,27 | -5,71 % | -1,63 | -6,24 % | -1,74 | -6,78% |
| Autres frais de gestion | -2,14 | | -9,61 | -123,81 % | -3,53 | -15,91 % | -5,67 | -21,71 % | -5,03 | -19,56 % |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice | | | | -0,06 % | -0,04 | -0,17 % | -0,14 | -0,52 % | -2,20 | -8,56 % |
| Charges locatives non récupérables | -2,32 | | -2,25 | -28,96 % | -3,80 | -17,16 % | -5,06 | -19,39 % | -7,21 | -28,01 % |
| **Sous-total charges externes** | **-4,53** | | **-12,75** | **-164,32 %** | **-8,63** | **-38,96 %** | **-12,49** | **-47,87 %** | **-16,19** | **-62,91 %** |
| **Charges internes** | | | | | | | | | | |
| Amortissements | | | | | | | | | | |
| - patrimoine | | | | | | | | | | |
| - autres | | | | | | | | | 0,55 | 2,13 % |
| Provisions nettes [2] | | | | | | | | | | |
| - pour travaux | | | | | | | | | | |
| - autres | | | -0,11 | -1,37 % | -0,55 | -2,48 % | -1,09 | -4,17 % | | |
| **Sous-total charges internes** | **0,00** | | **-0,11** | **-1,37 %** | **-0,55** | **-2,48 %** | **-1,09** | **-4,17 %** | **0,55** | **2,13 %** |
| **Total des charges** | **-4,53** | | **-12,86** | **-165,69 %** | **-9,18** | **-41,44 %** | **-13,58** | **-52,04 %** | **-15,64** | **-60,78 %** |
| Charges financières | -0,69 | | -0,13 | -1,71 % | -0,09 | -0,40 % | -0,14 | -0,55 % | -0,02 | -0,08 % |
| **Résultat courant** | **-3,80** | | **-5,23** | **-67,41 %** | **12,89** | **58,16 %** | **12,37** | **47,41 %** | **10,07** | **39,14 %** |
| Produits exceptionnels | | | 3,26 | 42,01 % | | | | | 1,26 | 4,90 % |
| Charges exceptionnelles | | | | | | | | | -2,02 | -7,83 % |
| **Résultat net comptable** | **-3,80** | | **-1,97** | **-25,40 %** | **12,89** | **58,16 %** | **12,37** | **47,41 %** | **9,31** | **36,20 %** |
| Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+) | 3,80 | | 1,97 | 25,40 % | -12,89 | -58,16 % | -9,37 | -35,92 % | 0,69 | 2,67 % |
| Revenu brut distribué [3] | | | | | | | 3,00 | 11,49 % | 10,00 | 38,87 % |

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

# Comptes annuels - au 31 décembre 2022

## État du patrimoine

| (en €) | 31 décembre 2022 | | 31 décembre 2021 | |
|---|---|---|---|---|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| **I - PLACEMENTS IMMOBILIERS** | | | | |
| **1 - Immobilisations locatives** | | | | |
| Droits réels (usufruit, bail emphytéotique, servitudes...) | | | | |
| Amortissements droits réels | | | | |
| Concessions | | | | |
| Amortissements concessions | | | | |
| Construction sur sol d'autrui | | | | |
| Amortissements construction sur sol d'autrui | | | | |
| Terrains et constructions locatives (y compris agencements) | 17 004 624,42 | 14 384 000,00 | 17 025 597,22 | 14 937 022,00 |
| Immobilisations en cours | | | | |
| **Sous-total 1 - Immobilisations locatives** | **17 004 624,42** | **14 384 000,00** | **17 025 597,22** | **14 937 022,00** |
| **2 -Provisions liées aux placements immobiliers** | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | | | | |
| Gros entretien | | | | |
| Grosses réparations | | | | |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| **Sous-total 2 - provisions liées aux placements immobiliers** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |
| **3 -Titres financiers contrôlés** | | | | |
| Immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| **Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |
| **TOTAL I - Placements immobiliers** | **17 004 624,42** | **14 384 000,00** | **17 025 597,22** | **14 937 022,00** |
| **II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES** | | | | |
| Immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées | | | | |
| **TOTAL II - Immobilisations financières** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |
| **III - ACTIFS D'EXPLOITATION** | | | | |
| **1- Actifs immobilisés** | | | | |
| Associés capital souscrit non appelé | | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisations financières autres que les titres de participations | | | | |
| Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations | | | | |
| **Sous-total 1 - Actifs immobilisés** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |
| **2 - Créances** | | | | |
| Locataires et comptes rattachés | 58 173,23 | 58 173,23 | 33 075,06 | 33 075,06 |
| Provisions pour dépréciation des créances | -27 203,74 | -27 203,74 | -23 551,98 | -23 551,98 |
| Autres créances | 101 245,40 | 101 245,40 | 107 074,21 | 107 074,21 |
| **Sous-total 2 - Créances** | **132 214,89** | **132 214,89** | **116 597,29** | **116 597,29** |
| **3 - Valeurs de placement et disponibilités** | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | 590 998,73 | 590 998,73 | | |
| Fonds de remboursement | | | | |
| Autres disponibilités | 291 965,33 | 291 965,33 | 856 381,85 | 856 381,85 |
| **Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités** | **882 964,06** | **882 964,06** | **856 381,85** | **856 381,85** |
| **TOTAL III - Actifs d'exploitation** | **1 015 178,95** | **1 015 178,95** | **972 979,14** | **972 979,14** |

| (en €) | 31 décembre 2022 | | 31 décembre 2021 | |
|---|---|---|---|---|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| **IV - PASSIFS D'EXPLOITATION** | | | | |
| Provisions pour risques et charges | -5 838,66 | -5 838,66 | -18 027,48 | -18 027,48 |
| **Dettes** | | | | |
| Dettes financières | -34 206,76 | -34 206,76 | -37 567,06 | -37 567,06 |
| Dettes d'exploitation | -154 098,53 | -154 098,53 | -133 518,06 | -133 518,06 |
| Dettes diverses | -173 230,47 | -173 230,47 | -145 748,60 | -145 748,60 |
| **TOTAL IV - Passifs d'exploitation** | **-367 374,42** | **-367 374,42** | **-334 861,20** | **-334 861,20** |
| **V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF** | | | | |
| Charges constatées d'avance | | | | |
| Autres comptes de régularisation | | | | |
| Produits constatés d'avance | | | | |
| **TOTAL V - Comptes de régularisation actif et passif** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |
| **CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)** | **17 652 428,95** | | **17 663 715,16** | |
| **VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)** | | **15 031 804,53** | | **15 575 139,94** |

(*) 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 1er juillet 1971.

## Tableau de la variation des capitaux propres

| (en €) | Situation d'ouverture au 01/01/2022 | Affectation du résultat 2021 | Autres mouvements | Situation de clôture au 31/12/2022 |
|---|---|---|---|---|
| **1 - Capital** | | | | |
| Capital souscrit | 16 438 000,00 | | | 16 438 000,00 |
| Capital en cours de souscription | | | | |
| **Sous-total 1 - Capital** | **16 438 000,00** | **0,00** | **0,00** | **16 438 000,00** |
| **2 - Primes d'émission** | | | | |
| Prime d'émission ou de fusion | 4 013 875,00 | | | 4 013 875,00 |
| Prime d'émission en cours de souscription | | | | |
| Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion | -2 880 117,52 | | | -2 880 117,52 |
| **Sous-total 2 - Primes d'émission** | **1 133 757,48** | **0,00** | **0,00** | **1 133 757,48** |
| **3 - Autres capitaux propres** | | | | |
| Ecart de réévaluation | | | | |
| Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs | | | | |
| Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable | | | | |
| Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées | | | | |
| Réserves | | | | |
| Report à nouveau | -62 135,70 | 154 093,38 | -19 068,08 | 72 889,60 |
| **Sous-total 3 - Autres capitaux propres** | **-62 135,70** | **154 093,38** | **-19 068,08** | **72 889,60** |
| **4 - Résultat de l'exercice** | | | | |
| Résultat de l'exercice | 203 407,38 | -203 407,38 | 153 093,79 | 153 093,79 |
| Acomptes sur distribution | -49 314,00 | 49 314,00 | -145 311,92 | -145 311,92 |
| **Sous-total 4 - Résultat de l'exercice** | **154 093,38** | **-154 093,38** | **7 781,87** | **7 781,87** |
| **CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)** | **17 663 715,16** | **0,00** | **-11 286,21** | **17 652 428,95** |

## Engagements hors bilan

| | Exercice 2022 | Exercice 2021 |
|---|---|---|
| Dettes garanties | | |
| Engagements donnés (1) | 192 343,84 | 192 343,84 |
| Engagements reçus | | |
| Garanties données | | |
| Garanties reçues | | |
| Aval, cautions | | |

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

## Engagements réciproques

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

## Compte de résultat

| (en €) | 31 décembre 2022 | | 31 décembre 2021 | |
|---|---|---|---|---|
| | Détail | Total | Détail | Total |
| I - Résultat de l'activité immobilière | | | | |
| **1 - Produits immobiliers** | | | | |
| Loyers | 402 927,34 | | 424 667,26 | |
| Charges facturées | 42 984,09 | | 9 974,86 | |
| Produits des participations contrôlées | | | | |
| Produits annexes | 827,85 | | 4 381,83 | |
| Reprise de provisions | | | | |
| Transfert de charges immobilières | 19 017,49 | | 0,00 | |
| **Sous total 1 - Produits immobiliers** | | **465 756,77** | | **439 023,95** |
| **2 - Charges immobilières** | | | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 42 984,09 | | 9 974,86 | |
| Travaux de gros entretien | | | | |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 36 217,92 | | 2 251,07 | |
| Dotations aux provisions pour gros entretien | | | | |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | | | | |
| Autres charges immobilières | 118 448,72 | | 83 196,90 | |
| **Sous total 2 - Charges immobilières** | | **197 650,73** | | **95 422,83** |
| **Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)** | | **268 106,04** | | **343 601,12** |
| II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière | | | | |
| **1 - Produits d'exploitation** | | | | |
| Reprise d'amortissements d'exploitation | | | | |
| Reprise de provisions pour créances douteuses | 5 871,78 | | | |
| Reprise de provisions pour risques et charges | | | | |
| Transfert de charges d'exploitation | | | | |
| Autres produits | 0,46 | | 1,31 | |
| **Sous total 1 - Produits d'exploitation** | | **5 872,24** | | **1,31** |
| **2 - Charges d'exploitation** | | | | |
| Commissions de la Société de gestion | 28 671,21 | | 26 787,09 | |
| Charges d'exploitation de la société | 73 202,58 | | 75 130,12 | |
| Autres provisions d'exploitation | 9 523,54 | | 18 008,09 | |
| Provision pour créances douteuses | -7 000,00 | | 14 055,23 | |
| Autres charges | 3 852,91 | | 3 850,61 | |
| **Sous total 2 - Charges d'exploitation** | | **108 250,24** | | **137 831,14** |
| **Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)** | | **-102 378,00** | | **-137 829,83** |

| (en €) | 31 décembre 2022 | | 31 décembre 2021 | |
|---|---|---|---|---|
| | Détail | Total | Détail | Total |
| III - Résultat financier | | | | |
| **1 - Produits financiers** | | | | |
| Dividendes des participations non contrôlées | | | | |
| Produits d'intérêts des comptes courants | | | | |
| Autres produits financiers | 150,07 | | | |
| Reprise de provisions sur charges financières | | | | |
| **Sous total 1 - Produits financiers** | | **150,07** | | **0,00** |
| **2 - Charges financières** | | | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | | | | |
| Charges d'intérêts des comptes courants | | | | |
| Autres charges financières | 358,41 | | 2 363,91 | |
| Dépréciations des charges financières | | | | |
| **Sous total 2 - Charges financières** | | **358,41** | | **2 363,91** |
| **Total III - Résultat financier (1-2)** | | **-208,34** | | **-2 363,91** |
| IV - Résultat exceptionnel | | | | |
| **1 - Produits exceptionnels** | | | | |
| Produits exceptionnels | 20 709,85 | | | |
| Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels | | | | |
| **Sous total 1 - Produits exceptionnels** | | **20 709,85** | | **0,00** |
| **2 - Charges exceptionnelles** | | | | |
| Charges exceptionnelles | 33 135,76 | | | |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | | | | |
| **Sous total 2 - Charges exceptionnelles** | | **33 135,76** | | **0,00** |
| **Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)** | | **-12 425,91** | | **0,00** |
| **RÉSULTAT NET (I+II+III+IV)** | | **153 093,79** | | **203 407,38** |

# Règles et méthodes comptables

## Faits caractéristiques de l'exercice

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

## Evénements post-clôture

Néant.

## Règles et méthodes comptables

### Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

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

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

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- l'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
  - colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
  - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transférée dans le code monétaire et financier L 214-78 et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1er juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- complété par un tableau de variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- le compte de résultat sous sa forme standard.
- les annexes présentant les informations complémentaires nécessaires.

### Immobilisations incorporelles

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

### Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

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

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

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

En conclusion, la Société de Gestion retient pour le calcul de la valeur des parts de votre SCPI une valeur ajustée des valeurs d'expertises tenant compte de biens à proximité de seconde main non rénovés et du vieillissement de vos immeubles sur la durée de vie de votre SCPI. Le Comité d'Evaluation des actifs immobiliers tenu par la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 21 mars 2023.

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

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

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

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

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

### Créances et dettes

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

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

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

### Provisions pour créances locataires

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

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

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

### Nature des charges non immobilisables

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

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

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

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

**Travaux de remise en état**

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

## Provision pour gros entretien

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

## Commissions de la Société de Gestion

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

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

## Provision pour risques et charges

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

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

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

## Engagements hors bilan

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

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

# Compléments d'informations

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

| (en €) | 31 décembre 2022 | | 31 décembre 2021 | |
|---|---|---|---|---|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| Résidentiel | 11 561 513,09 | 9 733 561,00 | 11 582 485,89 | 10 286 583,00 |
| Résidentiel et commerces (mixtes) | 5 443 111,33 | 4 650 439,00 | 5 443 111,33 | 4 650 439,00 |
| **Total** | **17 004 624,42** | **14 384 000,00** | **17 025 597,22** | **14 937 022,00** |

Le document détaillant la nouvelle valeur expertisée de chaque actif est à la disposition de tous les associés et peut être consulté sur demande au siège de la société.

## Situation des investissements

| Adresse | Ville | Date d'acquisition | Affectation surface détaillée | Surface (en m²) | Nombre de logements/ commerces | Prix d'acquisition hors travaux hors droits (en €) | Travaux réalisé hors droits (en €) | Valeur nette comptable (en €) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Paris** | | | | | | | | |
| 78-80 rue de la Tombe d'Issoire | 75014 PARIS | 16/12/2016 | Résidentiel | 438 | 8 | 1 620 180,41 | 2 692 533,90 | 4 312 714,31 |
| **Total Paris** | | | **1 immeuble(s)** | **438** | **8** | **1 620 180,41** | **2 692 533,90** | **4 312 714,31** |
| **Régions** | | | | | | | | |
| 19 rue Paul Lendrin | 83000 TOULON | 22/12/2016 | Résidentiel + commerces | 1 091 | 19 logements et 1 commerce | 1 947 026,00 | 3 496 085,33 | 5 443 111,33 |
| 8 rue d'Entrecasteaux | 13100 AIX EN PROVENCE | 27/12/2016 | Résidentiel | 798 | 16 | 2 430 500,00 | 3 148 670,59 | 5 579 170,59 |
| 8 rue Boucicaut | 06400 CANNES | 28/12/2017 | Résidentiel | 258 | 9 | 746 220,00 | 923 408,19 | 1 669 628,19 |
| **Total Régions** | | | **3 immeuble(s)** | **2 147** | **41 logements et 1 commerce** | **5 123 746,00** | **7 568 164,11** | **12 691 910,11** |
| **Total 2022** | | | **4 immeubles** | **2 585** | **52 logements et 1 commerce** | **6 743 926,41** | **10 260 698,01** | **17 004 624,42** |
| **Rappel 2021** | | | **4 immeubles** | **2 585** | **52 logements et 1 commerce** | **6 743 926,41** | **10 281 670,81** | **17 025 597,22** |

Le document détaillant la nouvelle valeur expertisée de chaque actif est à la disposition de tous les associés et peut être consulté sur demande au siège de la Société.

## Plan pluri-annuel de gros entretien

Il n'y a pas de plan pluri-annuel de gros entretien en 2022.

## Tableau de variation de l'actif immobilisé

| (en €) | Situation d'ouverture au 01/01/2022 | Augmentation | Diminution | Situation de clôture au 31/12/2022 |
|---|---|---|---|---|
| **1 - Immobilisations incorporelles** | | | | |
| Frais de constitution | | | | |
| Frais d'augmentation de capital | | | | |
| Frais de fusion | | | | |
| **Sous-total 1 - Immobilisation incorporelles** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |
| **2 - Immobilisations corporelles** | | | | |
| Terrains et constructions locatives y compris agencements | 6 743 926,41 | | | 6 743 926,41 |
| Agencements et installations | 10 281 670,81 | -20 972,80 | | 10 260 698,01 |
| Immobilisations en cours | | | | |
| Titres de sociétés de personnes - parts et actions | | | | |
| Frais d'acquisition des immeubles | | | | |
| TVA non récupérable sur immobilisations locatives | | | | |
| **Sous-total 2 - Immobilisation corporelles** | **17 025 597,22** | **-20 972,80** | **0,00** | **17 004 624,42** |
| **3 - Immobilisations financières** | | | | |
| Fonds de roulement sur charges syndics | | | | |
| Remboursement des fonds de roulement | | | | |
| Créances rattachées aux titres de participations | | | | |
| **Sous-total 3 - Immobilisations financières** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |
| **Total** | **17 025 597,22** | **-20 972,80** | **0,00** | **17 004 624,42** |

## Tableau de variation des amortissements

| (en €) | Situation d'ouverture au 01/01/202 | Augmentation | Diminution | Situation de clôture au 31/12/2022 |
|---|---|---|---|---|
| **1 - Immobilisations incorporelles** | | | | |
| Frais de constitution | | | | |
| Frais d'augmentation de capital | | | | |
| Frais de fusion | | | | |
| **Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |
| **2 - Immobilisations corporelles** | | | | |
| Dépréciation des terrains et constructions locatives | | | | |
| Travaux locatifs | | | | |
| Agencements et installations | | | | |
| Frais d'acquisition des immeubles | | | | |
| Frais de notaire | | | | |
| Droits d'enregistrements | | | | |
| TVA non récupérable sur immobilisations locatives | | | | |
| **Sous-total 2 - Immobilisations corporelles** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |
| **TOTAL** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |

## Détail des autres actifs d'exploitation

| (en €) | Situation d'ouverture au 01/01/2022 | Degré de liquidité Moins d'un an | De 1 à 5 ans | Plus de 5 ans | Situation de clôture au 31/12/2022 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Créances Locataire et compte rattachés** | | | | | |
| Créances locataires | 7 144,68 | 27 347,90 | | | 27 347,90 |
| locataires douteux | 25 930,38 | 30 825,33 | | | 30 825,33 |
| Dépréciation des créances | -23 551,98 | -27 203,74 | | | -27 203,74 |
| **Autres créances** | | | | | |
| Intérêts ou dividendes à recevoir | | | | | |
| Etat et autres collectivités | | | | | |
| Associés opération sur capital | | | | | |
| Syndic | | | | | |
| Autres débiteurs | 107 074,21 | 101 245,40 | | | 101 245,40 |
| **Total** | **116 597,29** | **132 214,89** | | **0,00** | **132 214,89** |

## Tableau de variation des provisions - actif

| (en €) | Situation d'ouverture au 01/01/2022 | Dotation | Reprise | Diminution immeubles vendus | Situation de clôture au 31/12/2022 |
|---|---|---|---|---|---|
| Provision pour gros entretien | | | | | |
| **Total** | **0,00** | | | | **0,00** |

## Détail des autres passifs d'exploitation

| (en €) | Situation d'ouverture au 01/01/2022 | Degré d'exigibilité Moins d'un an | De 1 à 5 ans | Plus de 5 ans | Situation de clôture au 31/12/2022 |
|---|---|---|---|---|---|
| Provisions pour risques et charges | 18 027,48 | 5 838,66 | | | 5 838,66 |
| Dépôts de garantie reçus | 37 567,06 | | | 34 206,76 | 34 206,76 |
| Dettes auprès d'établissements de crédit | | | | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 133 518,06 | 154 098,53 | | | 154 098,53 |
| Dettes sur immobilisations | | | | | |
| Locataires créditeurs | | 34 122,39 | | | 34 122,39 |
| Dettes aux associés | 49 314,00 | 41 593,00 | | | 41 593,00 |
| Dettes fiscales | 7 514,42 | 7 603,70 | | | 7 603,70 |
| Autres dettes diverses | 88 920,18 | 89 911,38 | | | 89 911,38 |
| **Total** | **334 861,20** | **333 167,66** | **0,00** | **34 206,76** | **367 374,42** |

## Tableau de variation des provisions - passif

| (en €) | Situation d'ouverture au 01/01/2022 | Dotation | Reprise | Situation de clôture au 31/12/2022 |
|---|---|---|---|---|
| Dépréciation pour charges sur locaux vacants et non récupérables | | | | |
| Provision pour litiges | | | | |
| Provision pour risques | | | | |
| Provision pour charges | 18 027,48 | -12 188,82 | | 5 838,66 |
| **Total** | **18 027,48** | **-12 188,82** | **0,00** | **5 838,66** |

## Variation des placements et disponibilités

| (en €) | Situation d'ouverture au 01/01/2022 | Augmentations | Diminutions | Situation de clôture au 31/12/2022 |
|---|---|---|---|---|
| Valeurs mobilières de placement | | 590 998,73 | | 590 998,73 |
| Fonds de remboursement | | | | |
| Autres disponibilités | 856 381,85 | 1 616 886,29 | 2 181 302,81 | 291 965,33 |
| **Total** | **856 381,85** | **2 207 885,02** | **2 181 302,81** | **882 964,06** |

## Variation du poste de comptes de régularisation

| (en €) | Situation d'ouverture au 01/01/2022 | Augmentation | Diminution | Situation de clôture au 31/12/2022 |
|---|---|---|---|---|
| Charges constatées d'avance | | | | |
| Autres comptes de régularisation | | | | |
| Produits constatés d'avance | | | | |
| **Total** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |

## Détail des capitaux propres

| Capital social | Début d'exercice | Souscriptions | Retraits | Fin d'exercice |
|---|---|---|---|---|
| Nombre de parts | 16 438 | | | 16 438 |
| Valeur nominale (en €) | 1 000 | | | 1 000 |
| Capital social (en €) | 16 438 000,00 | | | 16 438 000,00 |

| Capitaux propres (en €) | Début d'exercice | Augmentation | Affectation du résultat | | Diminution | Fin d'exercice |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Résultat | Distribution | | |
| Capital | 16 438 000,00 | | | | | 16 438 000,00 |
| Prime d'émission | 4 013 875,00 | | | | | 4 013 875,00 |
| Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion | -2 880 117,52 | | | | | -2 880 117,52 |
| Prélèvement sur prime d'émission | | | | | | |
| Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles | | | | | | |
| Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles | | | | | | |
| Report à nouveau | -62 135,70 | | 203 407,38 | -49 314,00 | -19 068,08 | 72 889,60 |
| Résultat et distribution | 154 093,38 | | 153 093,79 | -145 311,92 | -154 093,38 | 7 781,87 |
| **Total** | **17 663 715,16** | | | | | **17 652 428,95** |

## Détail des plus ou moins-values

| (en €) | Situation d'ouverture au 01/01/2022 | Augmentation | Diminution | Situation de clôture au 31/12/2022 |
|---|---|---|---|---|
| Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles | | | | |
| Distribution de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles | | | | |
| **Total** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |

Il n'y a pas eu de cessions en 2022.

## Détail du compte de résultat

### Détail sur certains postes des produits immobiliers

| (en €) | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|---|---|
| **Détail des charges refacturées** | | |
| - Taxes foncières et taxes sur les ordures ménagères | | |
| - Frais de contentieux | | |
| - Charges locatives | 42 984,09 | 9 799,28 |
| - Entretien | | |
| - Divers | | 175,58 |
| **Total** | **42 984,09** | **9 974,86** |
| **Détail des produits annexes** | | |
| - Indemnités de remise en état | 911,12 | 113,59 |
| - Indemnités de résiliation | | |
| - Indemnités d'occupation | | |
| - Divers | -83,27 | 4 268,24 |
| **Total** | **827,85** | **4 381,83** |
| **Détail des transferts de charge** | | |
| - Frais acquisition | | |
| - Commission cession | | |
| - Indémnités d'assurances | 19 017,49 | |
| **Total** | **19 017,49** | **0,00** |

## Détail sur certains postes des autres charges immobilières

| (en €) | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|---|---|
| **Détail des autres charges immobilières** | | |
| - Charges sur locaux vacants | 28 604,21 | 14 964,36 |
| - Charges non récuperables | 36 217,92 | 2 251,07 |
| - Assurances non récuperables | 1 636,36 | 1 611,99 |
| **Total** | **66 458,49** | **18 827,42** |
| **Détail des commissions et honoraires** | | |
| - Honoraires de relocation | 5 673,07 | 10 002,81 |
| - Honoraires d'avocats | | |
| - Honoraires d'expertise | | |
| - Honoraires d'acquisition | | |
| - Honoraires divers et frais de contentieux | | |
| - Honoraires de gestion locative | 19 247,80 | 17 867,76 |
| - Honoraires divers | 30 541,32 | 5 191,92 |
| **Total** | **55 462,19** | **33 062,49** |
| **Détail des impôts et taxes** | | |
| - Taxes foncière | 32 041,00 | 25 336,00 |
| - Taxes sur les ordures ménagères | 1 219,76 | 950,06 |
| - Taxes sur les bureaux | | |
| - Autres taxes | -514,80 | 7 272,00 |
| **Total** | **32 745,96** | **33 558,06** |

## Produits d'exploitation

| (en €) | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|---|---|
| **Détail des transferts de charges** | | |
| - Frais de souscription | | |
| - Commission sur cessions d'immeubles | | |
| **Total** | **0,00** | **0,00** |

## Détail sur certains postes des charges d'exploitation

| (en €) | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|---|---|
| **Détail des frais d'Assemblées et de Conseils** | | |
| - Rapports annuels | 6 512,80 | 7 385,60 |
| - informations associés | 8 221,40 | 6 517,73 |
| - Frais d'Assemblée | 10 635,05 | 8 606,77 |
| - Affranchissements | 956,28 | 1 591,90 |
| - Conseil de Surveillance - remboursement de frais | 1 221,25 | 173,00 |
| **Total** | **27 546,78** | **24 275,00** |
| **Détail des cotisations et contributions** | | |
| - Cotisation AMF et autres | 113,09 | 116,00 |
| - Coût Dépositaire | 12 029,69 | 12 000,00 |
| - Cotisation sur la valeur ajoutée | | |
| - CFE CET | 415,00 | |
| - Tva non récupérable | | |
| **Total** | **12 557,78** | **12 116,00** |
| **Détail des autres charges d'exploitation** | | |
| - Jetons de présence | 3 850,00 | 3 850,00 |
| - Perte sur créances irrécouvrables | | |
| - Commission sur les souscriptions | | |
| - Autres charges de gestion courante | 2,91 | 0,61 |
| **Total** | **3 852,91** | **3 850,61** |

## Détail du calcul des commissions

| Nature des commissions | Base (en €) | Taux TTI | Commissions (en €) |
|---|---|---|---|
| Commission de gestion [1] | 400 995,94 | 7,15 % | 28 671,21 |
| **Total** | **400 995,94** | **7,15 %** | **28 671,21** |

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

## Produits et charges financiers

| (en €) | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|---|---|
| **1 - Produits financiers** | | |
| - Intérêts des comptes courants | | |
| - Intérêts sur VEFA | | |
| - Intérêts sur comptes bancaires | 150,07 | |
| - Reprises de provisions | | |
| **Total 1 - Produits financiers** | **150,07** | **0,00** |
| **2 - Charges financières** | | |
| - Intérêts sur emprunts | | |
| - Agios | 358,41 | 2 363,91 |
| - Dotations aux provisions | | |
| **Total 2 - Charges financières** | **358,41** | **2 363,91** |
| **Résultat financier (1-2)** | **-208,34** | **-2 363,91** |

## Produits et charges exceptionnels

| (en €) | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|---|---|
| **1 - Produits exceptionnels** | | |
| - Pénalités | | |
| - Indemnité diverses | 20 709,85 | |
| - Produits divers | | |
| - Reprises de provisions | | |
| **Total 1 - Produits exceptionnels** | **20 709,85** | **0,00** |
| **2 - Charges exceptionnelles** | | |
| - Charges diverses | 33 135,76 | |
| - Litiges contentieux | | |
| - Dotation aux provisions | | |
| **Total 2 - Charges exceptionnelles** | **33 135,76** | **0,00** |
| **Résultat exceptionnel (1-2)** | **-12 425,91** | **0,00** |

# Parties liées

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

| | Postes du bilan | Compte de résultat |
|---|---|---|
| **Entreprises liées (en €)** | **Dettes fournisseurs [1]** | **Commissions de gestion [2]** |
| Amundi immobilier | 10 702,91 | 28 671,21 |
| **Total** | **10 702,91** | **28 671,21** |

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

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

# Rapport spécial de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

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

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

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

| Adressse | Nombre de logements | Surface ($m^2$) | Prix immeubles existants AEM (€) | Budget prévisionnel de travaux (€) | Date d'acquisition | Date de livraison |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 78-80- rue de la Tombe Issoire **75014 Paris** | 8 | 438 | 1 490 890 | 2 839 894 | 16/12/2016 | 15/03/2019 |
| 19 rue Paul Lendrin **83000 Toulon** | 19 logements et 1 commerce | 1 091 | 2 084 026 | 3 581 311 | 22/12/2016 | 19/06/2019 |
| 18 rue d'Entrecasteaux **13100 Aix-en-Provence** | 16 | 798 | 2 601 000 | 3 225 000 | 22/12/2016 | 16/07/2019 |
| 8 rue Boucicault **06400 Cannes** | 9 | 258 | 799 326 | 1 056 403 | 28/12/2017 | 17/09/2020 |
| **Total** | **52 logements et 1 commerce** | **2 585** | **6 975 242** | **10 702 608** | | |

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

### Processus de Mise en Vente

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

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

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

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

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

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

**ÉTAPE 1 : Notification de l'information individuelle** → **Délai de réflexion de 3 mois** → **ÉTAPE 2 : Notification de l'offre de préemption** → **Délai de préemption de 2 mois** → **ÉTAPE 3 : Délivrance de congé pour venter**

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

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

## Approbation de la rémunération du Liquidateur

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

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

La rémunération du liquidateur comporte deux volets :

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

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

Les frais du liquidateur comprennent :

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

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

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

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

En sus de ces frais de gestion ci-dessus perçus par la Société de Gestion, des frais liés aux prestations de property management et de comptabilité seront directement facturés par les property managers et les prestataires comptables à la SCPI aux taux prévus par ces contrats, étant précisé que le cumul des taux de commission de gestion et des honoraires de property management et de comptabilité ne dépassera pas le taux de 12 % TTC indiqué à l'article 18 des statuts de la SCPI.

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

**La Société de Gestion Amundi Immobilier**

# Rapport général et spécial du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport général sur l'exercice qui s'est terminé le 31 décembre 2022.

Nous nous sommes réunis trois fois depuis le début de l'exercice, en présentiel pour la plupart des membres sauf cas de force majeure (grève, etc.). Nous attirons votre attention sur le fait qu'il y a 5 postes vacants au Conseil de Surveillance ; des volontaires seraient les bienvenus. Nous nous réjouissons du fait que deux nouveaux candidats se sont présentés cette année. Vous trouverez leurs profils dans l'Annexe à la neuvième résolution.

A la réunion de décembre 2022 après un vote, les membres du bureau ont été réélus.

A chaque réunion, il nous a été fourni les documents nécessaires pour comprendre la situation de la SCPI et nous avons pu discuter de tous les points que nous avons soulevés avec les équipes de Gestion et le Commissaire aux Comptes. Nous les remercions pour ce travail.

***Lors de notre réunion de mars 2023 un point a tout particulièrement retenu notre attention :***

## Dissolution anticipée et mise en liquidation de la SCPI

En effet au cours de cette réunion de mars 2023, la Société de Gestion nous a annoncé son intention de proposer des Résolutions Extraordinaires visant à mettre notre SCPI en dissolution anticipée à partir de juin 2023 à la suite de l'Assemblée Générale Ordinaire (AGO) de juin 2023. La Société de Gestion considère que cette action défendrait les intérêts des associés en raison du revirement majeur de l'économie depuis le début de l'année 2023. En effet les taux d'intérêts ont augmenté fortement et l'accès au crédit pour les primo-accédants est devenu beaucoup plus difficile, ce qui a tendance à faire baisser les prix du marché immobilier et donc la valeur vénale de notre portefeuille.

Les incertitudes sur l'avenir du marché immobilier amènent donc la Société de Gestion à proposer de liquider les biens de la SCPI et de redistribuer l'argent aux associés.

Nous nous devons de rappeler qu'à l'origine notre SCPI a été créée pour une durée de 15 ans avec une mise en liquidation prévue à partir de 2028, donc un investissement plutôt à long terme et vendu comme tel dans les brochures de commercialisation.

## La mise en liquidation de notre SCPI, c'est-à-dire la vente des immeubles ou appartements ne peut pas se faire sans la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, c'est-à-dire sans un résultat positif du vote de tous les associés.

*C'est pourquoi il est important que vous votiez dès le premier tour lors de l'Assemblée Générale de juin 2023, et qu'ainsi vous exprimiez votre choix selon l'analyse que vous faites de cette proposition de liquidation de la SCPI DEFI Foncier 2.*

Au regard de la réglementation fiscale et afin de conserver les avantages fiscaux déjà acquis lors de la souscription des parts de la SCPI, plusieurs contraintes doivent être respectées en cas de liquidation anticipée.

**1 - La SCPI** doit conserver les immeubles pendant un délai de 5 ans à compter de leur acquisition.

**2 - La SCPI** doit affecter les immeubles à la location jusqu'au 31 décembre de la 3ème année qui suit l'imputation du déficit foncier sur le revenu global des associés.

**3 - Les associés** doivent conserver leurs parts pendant le même délai qu'au point 2) pour ne pas perdre le bénéfice de l'imputation des déficits fonciers sur leur revenu global. (Voir section fiscalité).

A ce jour, selon la Société de Gestion, toutes ces conditions seraient satisfaites.

Les immeubles pourraient être vendus en bloc, par immeuble ou appartement par appartement. Dans certains cas (exemple - vente lot par lot) il se pourrait que la Société de Gestion décide de ne plus commercialiser les lots vacants, pour faciliter la vente. Ceci pourrait avoir un impact négatif sur la rentabilité de nos investissements.

Cette proposition de liquidation a été longuement débattue pendant notre réunion de mars 2023 et les membres du Conseil de Surveillance se sont très majoritairement prononcés pour décaler l'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) au mois de septembre 2023. Ceci permettrait ainsi aux associés d'examiner dans la sérénité tous les avantages et désavantages de telles Résolutions qui ne soient pas noyées dans la masse des Résolutions de l'Assemblée Générale Ordinaire de juin 2023.

Considérant qu'un décalage de l'Assemblée Générale Extraordinaire allait générer des coûts supplémentaires pour la SCPI, la Société de Gestion a refusé cette proposition du Conseil de Surveillance.

La Société de Gestion a préféré envoyer aux associés une information afférente à cette éventuelle liquidation avec le bulletin trimestriel de distribution d'avril 2023. Votre Conseil de Surveillance n'a pas eu connaissance du contenu de ce document avant la publication de ce rapport.

Maintenant la décision appartient aux associés.

Les trois Résolutions qui vous seront soumises sont les suivantes :

- la première Résolution Extraordinaire (13ème résolution) concerne la dissolution de la SCPI, la désignation d'un liquidateur (Amundi) et la détermination de ses pouvoirs et obligations.
- la deuxième Résolution Extraordinaire (14ème résolution) concerne la détermination de la rémunération du liquidateur.
- la troisième Résolution Extraordinaire (15ème résolution) prévoit les pouvoirs en vue de toutes les formalités de dissolution.

**Pour décider, la situation peut être analysée de la façon suivante :**

A la fin de l'année 2022, notre patrimoine était valorisé à 69,3 % de sa valeur nette comptable (voir paragraphe "Patrimoine"). Ceci implique que les associés risquent fortement de ne pas récupérer leur investissement initial (prix de la part moins la commission de commercialisation et net de l'avantage fiscal d'origine). En plus si un associé a contracté un prêt pour l'achat des parts, il se peut qu'il subisse des pénalités importantes pour un remboursement anticipé.

Avec une dissolution anticipée aujourd'hui, les frais à l'entrée et à la sortie (liquidation et taxe sur les plus-values) seront amortis sur une période très courte de 5 à 6 ans par rapport aux prévisions initiales qui annonçaient une période plus longue. Par ailleurs, étant donné les problèmes de démarrage des locations (faillite de l'entrepreneur à Aix, pandémie qui a ralenti les travaux à Cannes), notre SCPI n'a eu que deux années pleines de location.

**C'est pourquoi les associés sont en droit de s'interroger.**

Est-ce vraiment le moment de vendre ? Aujourd'hui les prix commencent tout juste à baisser. Personne ne peut savoir ce qui se passera sur le marché immobilier dans 5 ou 10 ans.

Cette décision vous appartient en tant que porteur de parts. Vous pouvez voter pour ou contre ou vous abstenir, mais une absence de vote n'est pas prise en considération.

Nous considérons qu'il est très important d'avoir votre avis avant de prendre une telle décision. S'il vous plaît, prenez le temps de voter. Vous trouverez les modalités de vote à la fin de la Conclusion ci-dessous.

Le Conseil de Surveillance est partagé sur le sujet.

Les 3 Résolutions sont indissociables. Si la Résolution 13 est votée, les deux autres doivent l'être aussi. Dans le cas contraire il faudrait refuser toutes les trois Résolutions.

## Patrimoine

Notre SCPI est propriétaire de 4 immeubles dont 30 % en région parisienne et 70 % en région. Notre patrimoine est composé de 52 logements et 1 commerce. L'immeuble de Cannes est détenu en indivision avec une autre SCPI Amundi. Notre part est de 60 %.

Le délibéré sur le contentieux avec l'entreprise des travaux à Aix a eu lieu en avril 2022. Le jugement était en faveur de notre SCPI et le seul impact négatif a été le retard de démarrage des locations des appartements.

2022 a été la deuxième année de pleine exploitation de notre SCPI.

L'année 2022 a été la deuxième année du mandat de BNP Real Estate Valuation pour la valorisation de notre patrimoine, donc il s'agit uniquement d'une revalorisation des valeurs de 2021. Amundi a sa propre méthode de calcul et prend le plus bas des deux valeurs, ce qui veut dire que la valorisation est prudente, avec l'objectif de ramener la valeur des immeubles à leur valeur du marché de seconde main au terme statutaire de la SCPI (normalement au-delà de 2028).

Pour 2022 nous avons pris acte d'une valeur de réalisation de 15 031 804,53 € (914,45 € par part) qui est en diminution de 3,49 % par rapport à 2021. Ce chiffre est à mettre en relation avec la valeur nette comptable de la SCPI au 31 décembre 2022 qui est de 17 652 452,95 € (1 073,88 € par part), soit une diminution de 0,06% par rapport à 2021.

La valeur de reconstitution de la SCPI au 31 décembre 2022 est également en diminution de 3,50 % à 18 106 554,27 € (1 101,51 € par part).

## Situation Locative

L'année 2022 a été une année de transition. Le nouveau Gestionnaire Locative (Crédit Agricole Immobilier) a pris ses fonctions le 1er janvier 2022. Ce changement ne s'est pas passé aussi facilement que prévu et CAI a eu beaucoup de mal a récupéré certains documents et outils. Nous espérons que ces difficultés sont derrière nous et que l'année 2023 se démarquera par une nette amélioration des résultats. Votre Conseil suit de près l'avancement du litige avec l'ancien prestataire.

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) pour l'année 2022 de 85,3 % a baissé par rapport à 89,8 % en 2021 mais le quatrième trimestre 2022 était en nette progression à 91,9 %.

Au cours de l'année 2022 il y a eu 16 libérations et 16 relocations. Sur les 52 logements, seuls 5 étaient vacants au 31/12/2022. L'immeuble de Cannes était loué à 100 % à la fin de l'année 2022. Le commerce est toujours en location. Le taux de rotation en 2022 a été de 31 % en moyenne. L'immeuble de Toulon a eu le taux le plus élevé à 44 %.

Nous espérons que l'action du nouveau Gestionnaire Locative va améliorer encore ce résultat en 2023.

Les contentieux ont augmenté de 3 651,76 € en 2022 à 27 203,74 € au 31 décembre 2022. Des actions de recouvrement efficaces sur un contentieux important concernant l'immeuble d'Aix vont permettre d'encaisser la totalité du montant en 2023.

## Résultat de l'exercice et distribution

Le résultat de l'exercice de 153 093,79 € est en baisse de 24,74 % à € par rapport à 203 407,38 € en 2021.

Les revenus quittancés en 2022 ont diminué de 21,739,92 € (soit 5,11 %) par rapport à 2021.

Suite au changement de Gestionnaire Locative et au rattrapage tardif des charges locatives des années 2019 et 2020 par l'ancien Gestionnaire, l'impact des redditions de charges a augmenté de 109 % en 2022.

Les frais d'entretien et réparations ont également augmenté de façon significative en 2022 suite à des problèmes de nuisibles dans un des immeubles, des problèmes de chauffage et une remise en sécurité d'une toiture dans d'autres.

Les honoraires des Commissaires aux Comptes ont augmenté en raison d'un rattrapage de 2021 et des audits supplémentaires obligatoires suite au démarrage des distributions.

Depuis le quatrième trimestre 2021 notre SCPI a commencé à faire des distributions. Un dividende de 10 € par part a été distribué au titre de 2022.

Il est prévu de distribuer 9€ par part en 2023 avec 2€ par part pour les 3 premiers trimestres et 3 € au 4ème trimestre. Ce chiffre pourrait être modulé en fonction des résultats obtenus au fur et à mesure de l'année 2023.

## Conclusion

En ce qui concerne la liquidation anticipée de votre SCPI, **la majorité de votre Conseil de Surveillance n'y est pas, à ce jour, favorable.**

*Par contre c'est à vous de décider en votant pour ou contre les Résolutions N°13, N°14, et N°15 qui vous sont soumises.*

Pour les autres Résolutions, ayant eu des réponses satisfaisantes de la part de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes sur les comptes et résolutions ordinaires (Résolutions 1 à 12) qui vous sont présentés, nous vous recommandons de voter favorablement pour l'ensemble des Résolutions proposées à l'Assemblée Générale Ordinaire.

Nous vous rappelons que le quorum pour permettre à une Assemblée Générale Ordinaire (AGO) de délibérer au premier tour est de 25 % des parts et pour une Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) il est de 50 % des parts.

Si le quorum n'est pas atteint au premier tour, il est nécessaire d'organiser un deuxième tour où il n'y a pas de contrainte de quorum. Ceci a un coût non négligeable pour la SCPI, ce qui réduit les bénéfices et donc les distributions.

Une résolution est votée s'il remporte une majorité simple des votes exprimés.

Nous vous rappelons que vous pouvez voter :

- soit en personne à la réunion qui aura lieu le mardi 21 juin 2022 à 14H00 à la Villa M, 24-30, Boulevard Pasteur, 75015 Paris
- soit par vote électronique via votre espace client sur le site Amundi Immobilier
- soit par courrier
- soit par procuration en donnant un pouvoir à un associé présent à la réunion ou à un membre du Conseil de Surveillance dont la liste apparaît dans l'Annexe aux résolutions.

En assistant à l'Assemblée Générale en personne, vous avez une occasion unique d'échanger avec l'équipe de Gestion et les membres du Conseil de Surveillance.

Nous espérons vous voir nombreux à l'Assemblée Générale.

Le 28/04/2023

Pour le Conseil de Surveillance

**La Présidente du Conseil de Surveillance**
**Frances Cui**

# Rapport du Commissaire aux comptes
## Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'Assemblée Générale

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier AMUNDI DEFI FONCIER 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### Fondement de l'opinion

**Référentiel d'audit**

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

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

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

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

Comme précisé dans la note "Immobilisations locatives et autres immobilisations Corporelles" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

### Vérifications spécifiques

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

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

Nous attestons de la sincérité 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 de la Société de Gestion

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

### Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de Gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de Gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière 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.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 12 mai 2023

**Le Commissaire aux comptes**
**PricewaterhouseCoopers Audit**
**Lionel Lepetit**

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

À l'Assemblée Générale

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

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

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

## Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

### Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

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

## Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

### Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

**Avec la société Amundi Immobilier, qui est votre Société de Gestion, et en accord avec l'article 18 des statuts de votre société :**

*– Rémunération de la gestion locative*

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

Au titre de l'exercice 2022, la rémunération s'est élevée à 28 671,21 € TTI.

*– Rémunération de souscription*

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

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

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

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

*– Rémunération sur le suivi et le pilotage des travaux*

La rémunération de la Société de Gestion prévoit une rémunération plafonnée à 3.6 % TTI des travaux réalisés pour le suivi et le pilotage des travaux réalisés sur l'exercice sous réserve d'approbation de l'assemblée générale.

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

*– Rémunération sur les cessions de parts*

AMUNDI IMMOBILIER perçoit :

- Une commission forfaitaire de 300 euros (ce forfait est exonéré de TVA) pour toute cession de parts sans intervention de la Société de Gestion (transmissions de parts par voie, donation, divorce...).
- Une commission de 6% (cette commission est exonérée de TVA) du prix de cession pour toute cession résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de ventes.
- Une commission forfaitaire de 600 euros (ce forfait est exonéré de TVA) pour toutes transmissions de parts par voie de succession. Ces frais de cessions de parts sont à la charge des ayants droit.

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

*– Rémunération sur Acquisition et cession d'actifs*

La rémunération de la Société de Gestion prévoit une commission d'acquisition ou de cession des actifs immobiliers.

Cette commission est basée sur le prix d'acquisition ou de cession des immeubles et sera de 3,6 % (exonérée de TVA).

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 12 mai 2023

**Le Commissaire aux comptes**
**PricewaterhouseCoopers Audit**
**Lionel Lepetit**

# Texte des résolutions

## À titre ordinaire

### Première résolution

*Approbation des comptes annuels*

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

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

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

### Deuxième résolution

*Approbation des conventions réglementées*

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

### Troisième résolution

*Quitus à la Société de Gestion*

L'Assemblée Générale donne quitus à la Société de Gestion de sa mission pour l'exercice écoulé.

### Quatrième résolution

*Quitus au Conseil de Surveillance*

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

### Cinquième résolution

*Affectation du résultat*

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que :

- le résultat du dernier exercice clos est de : 153 093,79 €
- le solde du report à nouveau est de : 72 889,60 €
- Constitue un bénéfice distribuable de : 225 983,39 €
- A la distribution d'un dividende à hauteur de : 164 215,62 €

Dont 145 311,92 €
Soit 8,84 €
Par part de la SCPI en pleine jouissance correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés au titre des 4 trimestres 2022

Dont 18 903,70 €
Soit 1,15 € par part
Correspondant au montant du prélèvement sur le report à nouveau versé aux associés en Avril 2023

- au compte de *"report à nouveau"* à hauteur de : 61 767,77 €
Soit 3,76 €
par part de la SCPI

L'assemblée générale prend acte que le report à nouveau, avant prise en compte de l'acompte versé aux associés en avril 2023, ressortirait à 80 671,47 €, soit 4,90 € par part de la SCPI en pleine jouissance au 31 décembre 2022

### Sixième résolution

*Approbation des valeurs de la SCPI*

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

- valeur nette comptable : 17 652 428,95 €, soit 1 073,88 € par part,
- valeur de réalisation : 15 031 804,53 €, soit 914,45 € par part,
- valeur de reconstitution : 18 106 554,27 €, soit 1 101,51 € par part.

### Septième résolution

*Rémunération de la Société de Gestion – rémunérations plafonnées*

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

### Huitième résolution

*Rémunération du Conseil de Surveillance*

L'Assemblée Générale fixe à 7 800 € la rémunération globale à allouer au Conseil de surveillance au titre de l'exercice en cours.

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

### Neuvième résolution

*Nomination de membres du Conseil de Surveillance*

L'Assemblée Générale :

- rappelle que l'article 20 des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles,
- prend acte que 4 postes vacants sont à pourvoir au Conseil de Surveillance de la SCPI à l'issue de la présente Assemblée Générale,
- décide en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 4 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

### Dixième résolution

*Désignation des Commissaires aux comptes titulaire et suppléant*

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que les mandats de :

- PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT – 63 rue de Villiers – 92200 NEUILLY SUR SEINE, RCS NANTERRE 672 006 483, Commissaire aux comptes titulaire de la SCPI, et
- M. Jean-Christophe GEORGHIOU – 63 rue de Villiers – 92200 NEUILLY SUR SEINE, Commissaire aux comptes suppléant de la SCPI,

arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale,

décide de désigner :

- en tant que Commissaire aux comptes titulaire :
- MAZARS, 61 rue Henri Regnault – 92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX – RCS NANTERRE 784 824 153, Commissaire aux comptes titulaire de la SCPI, et

décide de désigner :

- en tant que Commissaire aux comptes suppléant :
- CBA – Tour Exaltis - 61 rue Henri Regnault – 92400 COURBEVOIE – RCS NANTERRE 382 420 958 , Commissaire aux comptes suppléant de la SCPI,

pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2028.

## Onzième résolution

*Modification du règlement intérieur*

L'Assemblée Générale, après avoir rappelé que le règlement intérieur du Conseil de surveillance ne peut être modifié que par décision de l'Assemblée Générale conformément à l'article 20.7 des Statuts, décide d'approuver la modification du Règlement intérieur tel que visé en annexe ayant pour objet de préciser la prise en charge des frais de déplacement et de nuitée du Président du conseil de surveillance lors de la tenue des Assemblées Générales.

En conséquence, l'Assemblée Générale approuve expressément la nouvelle rédaction de l'article VII – BUDGET DE FONCTIONNEMENT qui sera désormais rédigé comme suit :

| Ancienne rédaction | Nouvelle rédaction |
|---|---|
| [...DEBUT DE L'EXTRAIT...]<br><br>Les frais et dépenses engagés par les membres du Conseil de Surveillance dans l'intérêt de la SCPI comprennent uniquement sur production des justificatifs originaux et dans la limite des montants figurant dans la grille figurant en annexe applicable aux collaborateurs du groupe Amundi.<br>Ces frais comprennent les frais de transports en France Métropolitaine entre le domicile du membre et le lieu de réunion du Conseil, et la nuit d'hôtel précédant la réunion du Conseil dans l'hypothèse où il est démontré qu'il est impossible de se rendre à la réunion sans arriver la veille sur le lieu de réunion du Conseil.<br><br>[FIN DE L'EXTRAIT...] | [...DEBUT DE L'EXTRAIT...]<br><br>Les frais et dépenses engagés par les membres du Conseil de Surveillance dans l'intérêt de la SCPI comprennent uniquement sur production des justificatifs originaux et dans la limite des montants figurant dans la grille figurant en annexe applicable aux collaborateurs du groupe Amundi.<br><br>Ces frais comprennent :<br>- pour tous les membres : les frais de transports en France Métropolitaine entre le domicile du membre et le lieu de réunion du Conseil, et la nuit d'hôtel précédant la réunion du Conseil dans l'hypothèse où il est démontré qu'il est impossible de se rendre à la réunion sans arriver la veille sur le lieu de réunion du Conseil.<br>- pour le Président du Conseil ou toute personne qui se substituerait à lui : les frais de transports en France Métropolitaine entre le domicile du membre et le lieu de réunion de l'Assemblée Générale, et la nuit d'hôtel précédant la réunion de l'Assemblée Générale dans l'hypothèse où il est démontré qu'il est impossible de se rendre à la réunion sans arriver la veille sur le lieu de réunion de l'Assemblée Générale<br><br>[FIN DE L'EXTRAIT...] |

L'Assemblée Générale décide que cette modification prend effet rétroactivement au 1er Janvier 2023 et couvrira donc les éventuels frais occasionnés par la réunion de la présente Assemblée.

## Douzième résolution

*Autorisation d'emprunt*

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à contracter des emprunts et à assumer des dettes, au nom et pour le compte de la SCPI, dans la limite d'un montant maximum de 500 000 €.

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

# À caractère extraordinaire

## Treizième résolution

*Dissolution anticipée de la Société*

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

- la Société a une durée de vie statutaire de 15 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, soit jusqu'au 24 juillet 2031,
- la double condition prévue par le dispositif fiscal "déficit foncier" relative (i) à l'affectation des actifs immobiliers ou lots à la location et (ii) à la durée de conservation des parts par les associés jusqu'au 31 décembre de la 3e année qui suit la dernière imputation par les associés du déficit sur le revenu global, est respectée, ce qui permet leurs cessions.

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

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

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

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

Conformément à l'article 32 des Statuts, il est mis fin aux fonctions de la Société de Gestion à compter de ce jour et est désignée en qualité de liquidateur pour toute la durée de la liquidation AMUNDI IMMOBILIER société par actions simplifiée dont le siège social est sis 91-93 Boulevard Pasteur 75015 PARIS, RCS PARIS 315 429 837.

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

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

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

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

- plus généralement, faire tous actes d'administration, représenter la Société dissoute vis-à-vis des tiers, délivrer et certifier tous documents et comptes sociaux, remplir toutes formalités de publicité et faire tout ce qui sera utile en vue de la liquidation complète de la Société et de la répartition du solde de liquidation aux ayants droit.

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

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

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

## Quatorzième résolution

*Rémunération du liquidateur*

L'Assemblée Générale décide que dans le cadre de la liquidation de la SCPI, AMUNDI Défi Foncier 2, AMUNDI IMMOBILIER percevra en sa qualité de liquidateur, une commission de liquidation comprenant :

- une commission de gestion de 7,15% des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets (cette commission est exonérée de TVA) encaissés pour les actifs immobiliers non encore cédés nécessitant ainsi, dans une perspective de valorisation desdits actifs et de cession de ces actifs dans de meilleures conditions à terme, la poursuite ou la mise en œuvre de prestations de gestion (notamment locative). En sus de ces frais de gestion ci-dessus perçus par la Société de Gestion, des frais liés aux prestations de property management et de comptabilité sont directement facturés par les property managers et les prestataires comptables à la SCPI aux taux prévus par ces contrats, étant précisé que le cumul des taux de commission de gestion et des honoraires de property management et de comptabilité ne dépassera pas le taux de 12 % TTC indiqué à l'article 18.2 des statuts de la SCPI.; et
- une commission de cession sur le prix de vente net vendeur à savoir le prix de vente après paiement des intermédiaires en charge de la vente des biens de 1,5 % TTI maximum en cas de cession d'un actif immobilier.

AMUNDI Immobilier pourra également continuer à percevoir pendant la période de liquidation des commissions au titre des cessions de parts d'un montant égal à celui prévu à l'article 18.4 des statuts.

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

## Quinzième résolution

*Pouvoirs en vue des formalités*

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

# Annexe aux résolutions

## Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

| | |
|---|---|
| Présidente | Frances CUI |
| Vice-Président | Jean QUENTIN |
| Secrétaire | Max WATERLOT |
| Membres | Thomas BISSON |
| | Catherine NENNIG |
| | AMUNDI |
| | AMUNDI IMMOBILIER |

Conformément aux dispositions transitoires adoptées lors de l'Assemblée Générale de 2016, quatre postes restés vacants lors de l'Assemblée Générale de 2020, expirent lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Ainsi 4 postes sont à pourvoir.

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

| Prénom Nom | Date de naissance | Références professionnelles et activités au cours des cinq dernière années | Nombre de parts détenues dans AMUNDI DEFI FONCIER 2 | Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées ou non par Amundi Immobilier |
|---|---|---|---|---|
| Philippe CABANIER | 22/10/1971 | Directeur Financier<br>Investisseur privé en SCPI depuis 21 ans | 8 parts | Membre du CS de CILOGER HABITAT 4 |
| Gilles VAUCANSON | 20/11/1955 | Retraité et manager de transition<br>Ex directeur et directeur général | 40 parts | Aucun |

Amundi Défi Foncier 2 - Société Civile de Placement Immobilier - Visa AMF SCPI N°16-15 du 02/08/2016 - Siège social - 91-93 boulevard Pasteur - 75015 Paris - 821 704 954 RCS Paris - Adresse postale - 91-93 boulevard Pasteur - CS 21564 – 75730 Paris cedex 15

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

Conception graphique : Atelier Art'6.

Amundi ASSET MANAGEMENT | Actifs Réels