
La confiance
ça se mérite

Amundi

Rapport Annuel 2018

Amundi Défi Foncier 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

Immobilier

SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	3
Le patrimoine immobilier d'Amundi Défi Foncier 2	4
Chiffres clés au 31/12/2018	5
Conjoncture macro-économique et immobilière	6
Rapport de la Société de Gestion	7
Tableaux annexes	17
Comptes annuels au 31 décembre 2018	20
Règles et méthodes comptables	25
Compléments d'informations	26
Evolutions réglementaires	33
Rapport général du Conseil de Surveillance	34
Rapports du Commissaire aux Comptes	35
Texte des résolutions	37
Annexe aux résolutions	38
Annexe I - Recommandations pratiques pour voter	40

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2018

Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A. au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

Président	Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général	Jean-Marc COLY
Directeur Général Délégué	Julien GENIS
Administrateurs	Olivier TOUSSAINT Pedro ARIAS Fathi JERFEL

Conseil de Surveillance - Amundi Défi Foncier 2

Président	AMUNDI ASSET MANAGEMENT
Membres	BFT INVESTMENT MANAGERS AMUNDI AMUNDI IMMOBILIER AMUNDI INDIA HOLDING AMUNDI PRIVATE EQUITY FUNDS SOCIÉTÉ GÉNÉRALE GESTION

Commissaires aux comptes

Titulaire	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
Suppléant	GEORGHIU Jean-Christophe

Expert en évaluation immobilière

VIF EXPERTISE

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 2018

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

Les associés



Les résultats financiers

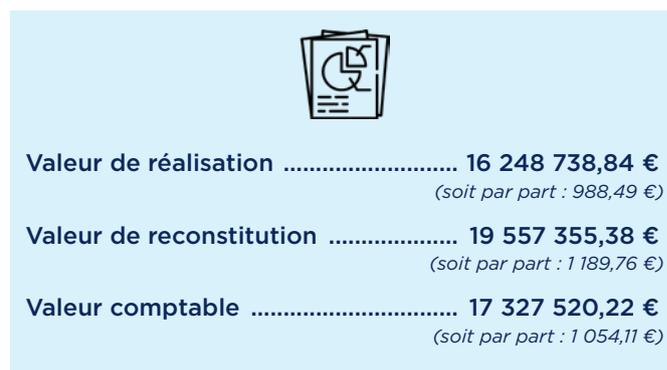


(1) Après affectation du résultat 2018

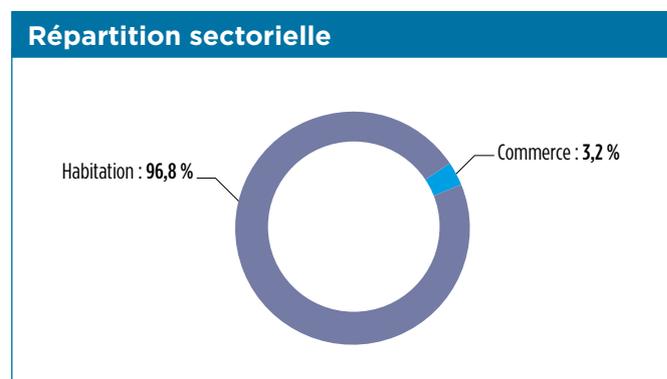
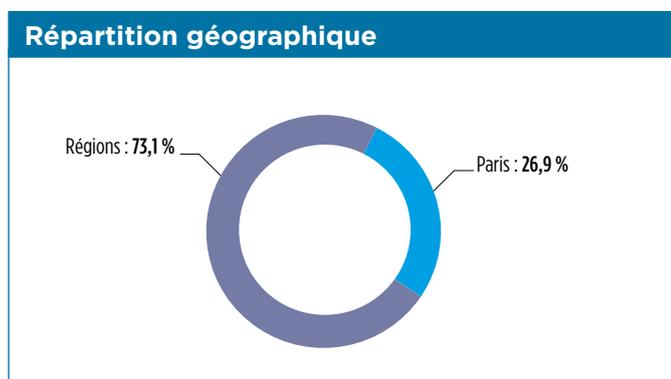
Le patrimoine immobilier



Les valeurs de la SCPI



Répartition du patrimoine en valeur vénale



Conjoncture macro-économique et immobilière

Economie

L'année 2018 avait débuté sur le thème d'une reprise mondiale synchronisée, mais cette situation n'a pas duré. Au final, 2018 a été marquée par un ralentissement de la croissance économique mondiale, sur fond notamment de tensions commerciales. Ce ralentissement a notamment été à l'origine d'une baisse des valeurs boursières en fin d'année.

En zone euro la croissance a été très décevante en 2018. Des facteurs temporaires négatifs (comme par exemple le secteur automobile en Allemagne) ont joué mais ne peuvent expliquer à eux seuls cette faiblesse. La hausse du pétrole (jusqu'en octobre), les tensions commerciales et les risques politiques ont également pesé. En dehors des tensions sur le budget italien, la crise des "gilets jaunes" en France, la fin 2018 aura été marquée par l'absence d'accord conclu au sujet du Brexit.

Les taux des titres d'Etat à 10 ans en Europe ont moins augmenté en 2018 que ce qui avait été anticipé, Italie mise à part.

Le marché de l'immobilier résidentiel

Après une année 2017 exceptionnelle, les ventes en 2018 ont été stables dans l'ancien et en repli dans le neuf.

Le marché résidentiel a été porté par des taux de crédit attractifs et des facteurs structurels favorables à la demande (désir d'être propriétaire, démographie, décohabitation, ou préparation de la retraite). Toutefois, certains éléments comme le recentrage des dispositifs Pinel et PTZ vers les zones tendues, l'insuffisance de l'offre ou la détérioration de la confiance des ménages ont pesé négativement sur ce marché. Après avoir fortement augmenté entre 2012 et 2016 (+23 %) la capacité moyenne d'achat des ménages recule depuis 2017 en raison de la hausse des prix moyens de l'immobilier. Fin 2018, l'indicateur de surface moyenne achetable est ainsi inférieur de 2 % par rapport à sa moyenne historique de 90 m². Cela s'est traduit par une hausse de la durée d'emprunt et une baisse de l'apport personnel des ménages.

Segment de l'ancien

En reprise depuis 2015, les ventes de logements anciens ont atteint un niveau historique en 2017 avec 968 000 ventes, soit nettement plus que le niveau observé lors du boom des années 2000. Malgré quelques signes d'effritement en cours d'année 2018, le marché de l'ancien est resté très actif avec 970 000 ventes en 2018, soit un niveau légèrement supérieur de celui de 2017.

La hausse annuelle des prix moyens des logements anciens a ralenti au cours des 9 premiers mois de 2018 avant de s'intensifier quelque peu. Après une hausse de 3,3 % sur un an au 4^e trimestre 2017, la hausse a atteint 3,2 % sur un an au 4^e trimestre 2018.

L'évolution des prix reste toujours hétérogène selon les villes. Par exemple, en région où la SCPI est principalement investie, le prix médian* des appartements anciens a varié sur un an de +7,1 % à Avignon et -6,0 % à Narbonne (d'après les Notaires de France - base de données PERVAL ; période 01/08/2018 au 31/10/2018).

Segment du neuf

En 2017, les ventes de logements neufs (filère promoteurs, ventes au détail) étaient de 130 000 environ. En 2018, elles ont atteint près de 128 000 unités soit une baisse des volumes de 2 % sur 1 an.

En 2018, avec 398 000 unités, les mises en chantier sont en repli de 7 % sur 1 an. Le recul a été plus fort en fin d'année et notamment en décembre.

Au 4^e trimestre 2018, l'encours des logements neufs à vendre est resté globalement stable sur 1 an à 108 000 unités.

Les prix des appartements ont affiché une reprise graduelle avec une hausse de 3,2 % sur 1 an au 4^e trimestre 2018.

Perspectives 2019

Les éléments ayant pesé sur le marché en 2018 devraient perdurer en 2019.

Selon nos projections, le volume des ventes devrait rester élevé en 2019 tout en accusant un repli modéré. La croissance moyenne des prix au m² pourrait être plus faible qu'en 2018.

Promulguée fin 2018, la loi ELAN (Évolution du Logement et Aménagement Numérique) vise entre autres à réduire les contraintes d'offre. Ses effets sur l'offre de logements neufs resteraient mesurés en 2019.

* Prix standardisé : pour une période donnée, prix qui a été recalculé afin de lisser les effets des spécificités de chaque bien transacté (présence d'un ascenseur, étage,...).

Sources : Crédit Agricole, Insee-Notaires, Ministère de l'Écologie, Notaires de France, CGEDD, Insee, Notaires de Paris Ile-de-France

Rapport de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2018 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

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

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

Résumé de l'activité et distribution de la SCPI en 2018

Résumé de l'activité de la SCPI en 2018

Avancement des travaux

En 2018, votre SCPI a poursuivi les travaux de rénovation de ses immeubles acquis en 2016 à Paris, Toulon et Aix-en-Provence. Suite à des aléas de chantier, les 1^{ères} livraisons prévues à Aix en Provence et Toulon fin 2018 ont été décalées et devraient intervenir en 2019.

S'agissant de Cannes, dernier immeuble acquis par la SCPI en décembre 2017, le chantier a démarré au cours du 4^e trimestre après que le maître d'ouvrage a finalisé avec l'architecte la phase d'étude, de conception du projet et lancé les appels d'offres afin de sélectionner les entreprises.

La distribution courante de 2018

Comptes de distribution et report à nouveau (en €)	2018	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	-179 102,38	-10,90
Résultat comptable	-62 517,41	-3,80
Distribution annuelle		
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	-241 619,79	-14,70

Les perspectives et la distribution prévisionnelle 2019 de la SCPI

Perspectives 2019 de la SCPI

Les travaux des immeubles de Toulon, Aix-en-Provence et Paris devraient s'achever en 2019, permettant la mise en location des premiers logements de la SCPI.

En parallèle, les travaux se poursuivront dans l'immeuble de Cannes.

La distribution prévisionnelle 2019

Avec la mise en exploitation de ses premiers immeubles, votre SCPI commencera à enregistrer ses premières recettes locatives et commencera ainsi à apurer son report à nouveau.

Durant cette période intermédiaire de montée en puissance de l'activité de votre SCPI, aucune distribution n'est prévue pour 2019.

Les Comptes de la SCPI

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

(en €)	31 décembre 2017 (a)	31 décembre 2018 (b)	Var. (b-a)/a
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	23 292,48	23 292,48	
Autres produits			
Produits financiers ⁽²⁾			
SOUS-TOTAL PRODUITS	23 292,48	23 292,48	0,00 %
Charges et provisions			
Charges immobilières ⁽³⁾	-10 730,82	-25 632,17	
Frais généraux	-185 000,18	-51 428,27	
Travaux de remise en état			
Provisions nettes ⁽⁴⁾			
Provisions pour charges non récupérables	-6 663,86	-8 749,45	
Charges financières nettes sur emprunts			
SOUS-TOTAL CHARGES ET PROVISIONS	-202 394,86	-85 809,89	-57,60 %
Résultat exceptionnel			
RÉSULTAT COMPTABLE	-179 102,38	-62 517,41	-65,09 %
Résultat comptable par part ⁽⁵⁾	-10,90	-3,80	-65,09 %
Dividendes brut par part			
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	-10,90	-14,70	34,91 %

(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 rééditions de charges sur exercices antérieurs.

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables. - (5) ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance).

Les charges

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

Charges immobilières (en €)	31 décembre 2017 (a)	31 décembre 2018 (b)	Var. (b-a)/a
Entretien et réparations			
Assurances		-1 348,37	
Honoraires	-5 504,82	-174,80	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-5 226,00	-24 109,00	
Autres			
Total	-10 730,82	-25 632,17	139 %

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. La ventilation par nature figure dans le tableau ci-dessus.

Les frais généraux

(en €)	31 décembre 2017 (a)	31 décembre 2018 (b)	Var. (b-a)/a
Rémunérations de gestion	-3 354,00	-1 304,50	
Honoraires de commissaires aux comptes	-13 086,00	-6 666,00	
Frais divers de gestion	-168 560,18	-43 457,77	
Total	-185 000,18	-51 428,27	-72,20 %

Les frais généraux comportent notamment la rémunération de la Société de Gestion à hauteur de 12 % TTC des recettes locatives et produits financiers encaissés, les honoraires de Commissaire aux comptes, les frais divers de gestion pour un montant de 43 458 € incluent notamment les coûts liés à la communication faite aux associés et les frais d'Assemblée Générale pour 11 522 €, les honoraires d'expertises pour 3 720 €, les honoraires divers pour 16 087 €, les frais bancaires pour 18 205 €, le coût dépositaire pour - 8 059 € (reprise de provision en N-1).

Provisions pour gros entretien

Il n'y a pas de provision pour gros entretien en 2018.

Les travaux de remises en état

Néant.

Provisions pour charges non récupérables

Les provisions pour charges non récupérables sont de 8 749,45 €.

La politique de cessions et d'acquisitions

La SCPI a terminé son programme d'acquisition depuis décembre 2017 et est en phase de travaux.

Situation Locative

Le taux d'occupation

Les immeubles n'étant pas livrés, le taux d'occupation n'est pas calculé.

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

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

Les baux 2018

Néant.

Les locaux vacants

Néant.

Les contentieux

Néant.

Les expertises

La société VIF EXPERTISE, Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2018 à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles qui constituent le patrimoine d'AMUNDI DÉFI FONCIER 2.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier est estimée à 15 900 00,00 € hors droits et à 17 022 300,00 € droits inclus, cette dernière valeur étant à rapprocher de la valeur d'acquisition hors droits des immeuble augmentés des budgets de travaux de rénovation soit 17 219 238,38 € au 31/12/2018.

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 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.

Selon cette méthodologie, la valeur retenue par la Société de Gestion pour le calcul de la valeur de réalisation de votre SCPI est de 16 140 457,00 €.

La somme de cette valeur vénale et de la valeur nette des autres actifs de la société conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2018 de 16 248 738,84 € soit 988,49 € par part.

(en €)	Réel 2017	Réel 2018	Évolution 2017/2018
Valeur de réalisation	16 312 853,79	16 248 738,84	-0,39 %

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

Le marché des parts

Néant.

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 2018 de la SCPI, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires et contractuelles, ou de niveau anormal du risque d'investissement du fonds, la composition du portefeuille restant inchangée depuis la clôture anticipée de la période de souscription.

a. Risque d'investissement immobilier

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

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

b. Risque de contrepartie

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

c. Risque de liquidité

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

d. Risques de taux et de change

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

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

e. Risque lié au levier

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

f. Risque opérationnel

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la Société de Gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation.

Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie établie selon les catégories déterminées par le comité de Bâle. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire.

La fiscalité des associés des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2019

Les SCPI entrent dans le champ de l'article 8 du Code général des impôts qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat qui leur revient correspondant à leurs droits. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la nature et la qualité de l'associé porteur.

L'associé de SCPI, personne physique ou personne morale, est personnellement soumis pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés.

Fiscalité des revenus

Associés personnes physiques

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).

Revenus et déficits fonciers

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI sont soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Il n'est donc 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. Le revenu foncier imposable est le revenu foncier net 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).

Les revenus fonciers supportent également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

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 €. L'excédent est reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Cette imputation sur le revenu global n'est définitivement acquise que si :

- d'une part, la SCPI maintient l'affectation des immeubles à la location au moins jusqu'au 31 décembre de la 3^e année suivant celle de l'imputation du déficit sur le revenu global,
- et, d'autre part, l'associé ayant imputé le déficit conserve ses parts jusqu'au 31 décembre de la 3^e année suivant l'imputation.”).

Revenus financiers

Les produits issus de revenus financiers sont soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % décomposée en un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % et aux prélèvements sociaux (17,2 %).

Ces revenus sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 % pour les revenus de capitaux mobiliers ; ce prélèvement est effectué à titre d'acompte d'impôt sur le revenu.

Il est possible de bénéficier d'une dispense de prélèvement si le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur :

- 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 suscités, devra être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement.

Par ailleurs, les contribuables peuvent opter irrémédiablement et de façon globale pour l'imposition au barème de l'impôt sur le revenu (IR) à la place du taux unique de 12,8 %. Dans ce cas, l'abattement de 40 % sur les dividendes perçus est applicable.

Prélèvement à la source

Depuis le 1^{er} janvier 2019, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu 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 fera l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels sur le compte bancaire des contribuables.
- Pour les réductions d'impôt (investissement locatif) acquis au titre de 2018, une avance de 60 % est calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure. Elle est versée le 15 janvier 2019 sur le compte bancaire des contribuables et le solde est versé à l'été 2019. Les revenus financiers (dividendes) et les plus-values immobilières réalisées par les SCPI ne sont pas concernés par le PAS.

Impôt sur la fortune immobilière

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1^{er} janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de référence de la part au 1^{er} janvier de l'année n. Chaque année, la Société de Gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de référence. Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation.

Fiscalité des plus-values

(Cessions de valeurs mobilières, de parts de SCPI et quote-part de cession d'immeuble de SCPI)

Plus-values sur cessions de valeurs mobilières

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI sont taxés au niveau des associés au titre des plus-values sur cessions de valeurs mobilières. Ils sont imposés au taux forfaitaire unique de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %. L'abattement pour durée de détention est applicable uniquement pour les titres acquis avant le 1^{er} janvier 2018 et à condition que le bénéficiaire opte de façon irrévocable et globale pour l'imposition au barème de l'IR.

Plus-values immobilières

Les plus-values sur cessions de parts ou ventes d'immeubles de la SCPI sont imposées dans la catégorie des plus-values immobilières à un taux forfaitaire de 36,2 % (19 % d'impôt sur le revenu + 17,2 % de prélèvements sociaux) après application éventuelle d'abattements pour durée de détention.

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

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.

Il est rappelé qu'en l'état de la réglementation actuelle, le calcul de la plus-value immobilière est réalisé sur la base du prix du foncier, hors prise en compte des travaux de rénovation dans la mesure où ces travaux ont donné lieu à des déficits antérieurs imputés sur le revenu global, et après abattement pour durée de détention.

Pour les cessions réalisées depuis le 1^{er} septembre 2013, le montant de la plus-value soumise à l'impôt sur le revenu est réduite d'un abattement de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5^e jusqu'à la 21^e puis de 4 % pour la 2^e 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, l'abattement pour durée de détention est égal à 1,65 % pour chaque année au-delà de la 5^e jusqu'à la 21^e, à 1,60 % pour la 22^e 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.

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.

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents

Les dispositions suivantes sont applicables sous réserve de l'application des conventions fiscales.

Revenus fonciers

Les revenus fonciers de source française sont imposables dans les mêmes conditions que pour les personnes physiques résidentes. Ils sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu mais avec un minimum d'imposition de 20 %. En outre, ces revenus fonciers supportent les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

Les associés non-résidents sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts non-résidents¹.

¹ Centre des impôts des non-résidents TSA 10010 - 10 rue du Centre - 93465 Noisy-le-Grand Cedex. Téléphone : 01 57 33 83 00 - Télécopie 01 57 33 83 50

Revenus financiers

Les dividendes de source française revenant aux associés personnes physiques, versés depuis le 1^{er} janvier 2018, sont soumis à une retenue à la source au taux de 12,8 % qui est libératoire de l'impôt sur le revenu dû au titre de ces revenus, à condition que le bénéficiaire des revenus justifie préalablement de sa résidence.

Sous réserve de l'existence d'une convention fiscale, la retenue à la source acquittée par l'associé non-résident ouvre droit à un crédit d'impôt du même montant imputable sur l'impôt dû au titre de ces mêmes revenus dans son Etat de résidence.

Les produits de placements à revenu fixe, qui sont versés depuis le 1^{er} janvier 2013, dans des Etats considérés comme non coopératifs (ETNC : Nauru, Guatemala, Brunei, Iles Marshall, Botswana, Niue et Panama) sont soumis à un prélèvement obligatoire au taux de 75 %. Dans les autres cas, aucune retenue à la source n'est appliquée.

Plus-values immobilières

Les associés non-résidents quel que soit leur lieu de résidence (Union Européenne ou Etat-Tiers), sont assujettis à un prélèvement spécifique au taux de 19 % sur les plus-values de source française réalisées par la SCPI ainsi que sur les plus-values qu'ils réalisent lors de la cession de leurs parts de SCPI. Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents notamment concernant l'application des abattements pour durée de détention (IR+PS). 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 %.

Plus-values de cession de valeurs mobilières :

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI sont exonérés d'impôt sur le revenu en France sous réserve de ne pas détenir 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 ainsi soumises à une retenue à la source au taux de 45 %, ce taux passe à 12,8 % pour les plus-values réalisées à compter du 1^{er} janvier 2018.

Sous réserve de l'existence d'une convention fiscale, cette retenue à la source ouvre droit à un crédit d'impôt d'un même montant imputable sur l'impôt dû au titre de ces gains dans l'Etat de résidence de l'associé.

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
-3,80	0,00	-3,80	-99,14	0,00

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2018.

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 AMUNDI DEFI FONCIER 2

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 votre 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 de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat, un Président, et un Vice-Président.

Rôle et fonctionnement général du Conseil

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

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation, soit du Président, soit de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

II - Contrôle interne, Conformité, Risques

1. Textes de référence

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

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

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

2. Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

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

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

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

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

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

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

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

C) Description du dispositif

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

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

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

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

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

A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière).

Le Responsable des Risques et 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 Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.

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

3. Conformité

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

4. Risques et Contrôle Permanent

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

III - Rémunération du personnel de la Société de Gestion

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

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 1^{er} février 2018, celui-ci a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2017 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V. La politique applicable au titre de l'exercice 2017 a été revue lors du Comité des Rémunérations du 1^{er} février 2018 et reconduite en 2018.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2018, 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 2018, 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 (soit 125 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2018) s'est élevé à 10 842 203 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 8 767 323 euros, soit 81 % 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 : 2 074 879 euros, 19 % 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" (4 personnes au 31 décembre 2018) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (3 personnes au 31 décembre 2018), le montant total des rémunérations (fixes et variables différées et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

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

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

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

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

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

A) Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères financiers usuels :

- performances brute et nette du fonds géré sur 1, 3 ans ;
- ratio d'information et ratio de sharpe sur 1, 3 et 5 ans ;
- performance fees générées pendant l'exercice si pertinent ;
- classements concurrentiels ;
- contribution à la collecte nette réalisée sur l'exercice.

Critères non-financiers usuels :

- respect des règles internes en matière de prévention et de gestion des risques (risques/conformité) ;
- innovation / développement produit ;
- transversalité, partage des best practices et collaboration ;
- contribution à l'engagement commercial ;
- qualité du management.

B) Fonctions commerciales

Critères financiers usuels :

- collecte nette ;
- recettes ;
- collecte brute; développement et fidélisation de la clientèle; gamme de produits ;

Critères non-financiers usuels :

- prise en compte conjointe des intérêts d'amundi et du client ;
- satisfaction client et qualité de la relation commerciale ;
- qualité du management ;
- sécurisation/développement du fonds de commerce ;
- transversalité et partage des best practices ;
- esprit d'entreprise.

C) Fonctions de support et de contrôle

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

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

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

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

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

A ce titre, notamment,

- la mise en place d'un barème de différé, conforme aux exigences des directives aifm et ucits v,
- la partie différée du bonus des collaborateurs du personnel identifié est versée en instruments indexés à 100 % sur la performance d'un panier de fonds représentatif,
- l'acquisition définitive de la partie différée est liée à la situation financière d'Amundi, à la continuité d'emploi du collaborateur dans le groupe ainsi qu'à sa gestion saine et maîtrisée des risques sur toute la période d'acquisition.

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

Le groupe Amundi développe une politique d'Investissement Responsable et de gestion engagée. Cet engagement sociétal est un des piliers stratégiques du groupe Amundi qui lui permet d'apporter une réponse aux défis sociaux et environnementaux à venir à travers une gouvernance transparente et de qualité. De fait, en 2018, Amundi s'est fixé des objectifs ambitieux en s'engageant à être 100 % ESG⁽¹⁾ dans la notation, la gestion et les votes d'ici fin 2021. Pour ce faire Amundi s'appuie sur plusieurs axes :

- La généralisation de la prise en compte des critères ESG dans la gestion de tous les fonds du Groupe. Dans ce cadre, tous les fonds gérés de manière active devront offrir une performance ESG supérieure à leurs indices ou univers de référence ; et les solutions ESG sous gestion passive seront développées.

- L'intégration systématique des enjeux ESG dans les politiques de vote lors des assemblées générales.
- Le développement des activités de conseil destinées aux clients institutionnels pour les accompagner dans leur stratégie ESG et dans la mise au point d'initiatives innovantes.
- Le renforcement important des initiatives spécifiques favorisant l'investissement dans des projets à impact environnemental ou social, et des investissements dans l'économie solidaire.

1 - ESG = Environnement Social et Gouvernance.



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

Amundi s'est une nouvelle fois vu attribuer en 2018 le score le plus élevé selon le rapport d'évaluation annuel établi par les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI). Amundi obtient donc la note A+ dans toutes les catégories présentées :

Catégorie présentée	Note obtenue
Stratégie d'Investissement Responsable et Gouvernance	A+
Actions d'Engagement et Vote	A+
Intégration ESG dans les gestions : Actions cotées, Obligations souveraines, Obligations d'entreprises financières, Obligations d'entreprises non-financières	A+

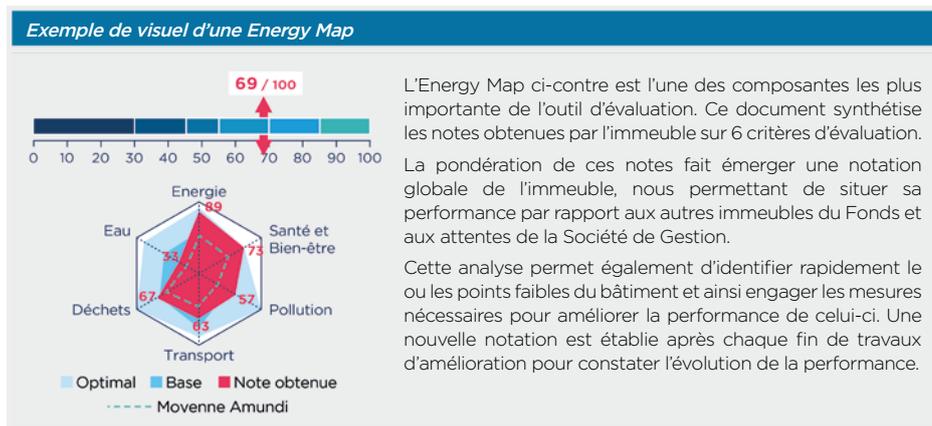
Engagé dans le sillage du groupe Amundi et convaincu que la prise en compte des critères ESG consolide la performance financière des actifs immobiliers et des fonds propriétaires, Amundi Immobilier a développé en 2011, une Charte d'Investissement Responsable (auditée par le cabinet Ernst & Young) portant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

Des travaux ont été entrepris en 2018 pour aboutir en 2019 à l'actualisation de cette Charte. Celle-ci s'enrichit de nouvelles mesures qui permettent de renforcer la réponse d'Amundi Immobilier aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance.



? / 20 L'évaluation des actifs :

Concernant l'évaluation des actifs, l'ensemble des actifs sous gestion (France et Etranger), quelles qu'en soit la taille, la période de construction, la typologie d'immeuble ou la localisation géographique est évalué par le biais de notre Outil d'Audit.



L'Energy Map ci-contre est l'une des composantes les plus importantes de l'outil d'évaluation. Ce document synthétise les notes obtenues par l'immeuble sur 6 critères d'évaluation. La pondération de ces notes fait émerger une notation globale de l'immeuble, nous permettant de situer sa performance par rapport aux autres immeubles du Fonds et aux attentes de la Société de Gestion.

Cette analyse permet également d'identifier rapidement le ou les points faibles du bâtiment et ainsi engager les mesures nécessaires pour améliorer la performance de celui-ci. Une nouvelle notation est établie après chaque fin de travaux d'amélioration pour constater l'évolution de la performance.

Notre Outil d'Audit, utilisé sur tout le cycle de vie de l'immeuble, permet d'affiner les choix stratégiques d'Amundi Immobilier :

- en phase d'acquisition, en prenant en compte des critères financiers traditionnels et des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. La Société de Gestion privilégie des acquisitions neuves ou récentes conformes aux nouvelles normes environnementales et techniques du bâtiment.

- en phase de gestion, il pilote la remise à niveau technique et énergétique d'un actif en adéquation avec les dernières normes réglementaires ou

permet d'arbitrer un actif obsolète aux perspectives commerciales jugées insuffisantes.

Les évaluations réalisées par le biais de cet outil vont être renforcées et améliorées. L'ensemble du parc sous gestion fera l'objet d'une actualisation de sa notation d'ici 2021. De la même manière, toutes les nouvelles acquisitions seront évaluées sous le spectre de ce nouveau référentiel.

Le nouvel outil intègrera diverses nouveautés dont la réalisation d'un bilan carbone, la mesure de l'exposition aux risques climatiques et l'établissement d'une trajectoire 2°C.



L'implication d'Amundi Immobilier dans son secteur d'activité :



Amundi Immobilier est un des premiers signataires (octobre 2013) de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés à l'initiative du Plan Bâtiment Durable. Amundi Immobilier a réaffirmé son implication en adhérant à la mise à jour de cette Charte en 2017.

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

En 2018, Amundi Immobilier a activement participé au Groupe de Travail pour la création d'un label ISR² d'état des fonds immobiliers qui puisse être lisible et compréhensible de tous.



A ce titre, Amundi Immobilier a participé à la présentation du projet de ce label au sein du ministère des finances en décembre 2018.

En amont, Amundi Immobilier a, au sein de l'ASPIM, activement contribué à la rédaction d'une Charte d'Engagement en faveur du Développement de la gestion ISR en immobilier, gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs finaux.

Amundi Immobilier a également confirmé 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 par la diffusion de statistiques sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France mais également en étant un lieu d'échange et de partage des bonnes pratiques du marché.

² Investissement Socialement Responsable.



Création d'un nouvel axe : "Biodiversité"



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

1. L'installation de ruches en toiture de ses bâtiments dans le but de participer à la promotion de l'apiculture urbaine et lutter contre le fléau que constitue la disparition des insectes pollinisateurs.
Chaque année, un atelier pédagogique est organisé dans les immeubles concernés afin de sensibiliser les occupants et exploitants à cette problématique. Pour la mise en œuvre de ce projet, Amundi Immobilier a décidé de nouer un partenariat et d'accompagner dans son développement tant économique qu'humain une PME (Petite et Moyenne Entreprise) d'apiculture urbaine.
2. Le lancement d'une réflexion sur la végétalisation des toitures afin de favoriser la biodiversité urbaine, l'agrément des utilisateurs et l'agriculture urbaine.

Concernant Amundi Défi Foncier 2

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

Tableaux annexes

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	2017	2018
Valeurs de la société		
Valeur comptable	17 395 879,65	17 327 520,22
Valeur de réalisation	16 312 853,79	16 248 738,84
Valeur de reconstitution	18 880 694,95	19 557 355,38
Valeurs de la société ramenées à une part		
Valeur comptable	1 058,27	1 054,11
Valeur de réalisation	992,39	988,49
Valeur de reconstitution	1 148,60	1 189,76

Valeur comptable

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxe et/ou hors droit 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 passif 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 en évaluation immobilière 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 ces actifs immobiliers locatifs.

Évolution du capital fin de période

	2017*	2018
Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	16 438 000	16 438 000
Nombre de parts au 31 décembre	16 438	16 438
Nombre d'associés au 31 décembre	641	641
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'exercice ⁽¹⁾ (en €)	20 451 875	
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'exercice) (en €)	2 351 966	
Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾ (en €)	1 250	

(1) diminué des retraits réalisés. - (2) prix payé par le souscripteur.
* exercice exceptionnel de 18 mois sur 2016-2017.

Évolution du marché secondaire des parts

	2017	2018
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		
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 2018.

Évolution du dividende

(en € par part)	2017	2018
Report à nouveau avant affectation du résultat		-10,90
Dividende brut versé au titre de l'année		
Résultat de l'exercice	-10,90	-3,80
Report à nouveau après affectation du résultat	-10,90	-14,70

Emploi des fonds

(en €)	Réel 2017	Variation	Réel 2018
Fonds collectés	17 574 982,03	-5 842,02	17 569 140,01
Capital	16 438 000,00	0,00	16 438 000,00
Primes nettes de souscription / fusion	1 136 982,03	-5 842,02	1 131 140,01
Emplois des fonds	-14 337 761,59	-1 922 244,03	-16 260 005,62
Report à nouveau		-179 102,38	-179 102,38
Investissements	-14 337 761,59	-1 743 141,65	-16 080 903,24
Total	3 237 220,44	-1 928 086,05	1 309 134,39
Engagements	-2 865 671,27	1 727 336,13	-1 138 335,14
Sommes restant à payer	-2 865 671,27	1 727 336,13	-1 138 335,14
Solde	371 549,17	-200 749,92	170 799,25

Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la SCPI donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2018 par date d'échéance :

	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	3
Montant total des factures concernées (en € HT)					1 956,80	1 956,80
Pourcentage du montant total des achats (en € HT) de l'exercice					2,40 %	2,40 %

Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la SCPI donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2018 par date d'échéance :

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (en € HT)						
Pourcentage du chiffre d'affaires (en € HT) de l'exercice						

En 2018, il n'y a eu aucune créance client.

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

(en € par part)	2017		2018	
	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus
Revenus ⁽¹⁾				
Recettes locatives brutes	1,42		1,42	
Produits financiers				
Produits divers				
Total des revenus	1,42		1,42	
Charges externes ⁽¹⁾				
Commission de gestion	-0,20		-0,08	
Autres frais de gestion	-9,46		-2,14	
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice				
Charges locatives non récupérables	-0,72		-2,32	
Sous-total charges externes	-10,39		-4,53	
Charges internes				
Amortissements				
- Patrimoine				
- Autres				
Provisions nettes ⁽²⁾				
- Pour travaux				
- Autres				
Sous-total charges internes	0,00		0,00	
Total des charges	-10,39		-4,53	
Charges financières	-1,92		-0,69	
Résultat courant	-10,90		-3,80	
Produits exceptionnels				
Charges exceptionnelles				
Résultat net comptable	-10,90	n.s.	-3,80	n.s.
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	10,90		3,80	
Revenu brut distribué ⁽³⁾				

(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.
n.s.: non significatif.

Comptes annuels - au 31 décembre 2018

État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2018		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
1 - Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements Construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	15 521 222,58	15 002 121,86	14 337 761,59	13 254 735,73
Immobilisations en cours	559 680,66			
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	16 080 903,24	15 002 121,86	14 337 761,59	13 254 735,73
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretiens				
Autres provisions pour risques et charges				
Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
3 - Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés				
TOTAL I - Placements immobiliers	16 080 903,24	15 002 121,86	14 337 761,59	13 254 735,73
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				
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				
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés				
Provisions pour dépréciation des créances				
Autres créances	5 835,00	5 835,00	135 272,02	135 272,02
Sous-total 2	5 835,00	5 835,00	135 272,02	135 272,02
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 292 411,82	1 292 411,82	3 120 707,64	3 120 707,64
Sous-total 3	1 292 411,82	1 292 411,82	3 120 707,64	3 120 707,64
TOTAL III - Actifs d'exploitation	1 298 246,82	1 298 246,82	3 255 979,66	3 255 979,66

(en €)	31 décembre 2018		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
IV - PASSIF D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	-4 636,06	-4 636,06	-4 636,06	-4 636,06
Dettes d'exploitation	-45 051,78	-45 051,78	-161 855,97	-161 855,97
Dettes diverses	-1 942,00	-1 942,00	-31 369,57	-31 369,57
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-51 629,84	-51 629,84	-197 861,60	-197 861,60
V - COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL V - Comptes de régularisation actif et passif	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	17 327 520,22		17 395 879,65	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		16 248 738,84		16 312 853,79

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

Tableau de la variation des capitaux propres

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Affectation du résultat 2017	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2018
1 - Capital				
Capital souscrit	16 438 000,00			16 438 000,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
Sous-total 1 - Capital	16 438 000,00			16 438 000,00
2 - Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	4 013 875,00			4 013 875,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-2 876 892,97		-5 842,02	-2 882 734,99
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions				
Remboursement P/E sur cession				
Sous-total 2 - Primes d'émission	1 136 982,03		-5 842,02	1 131 140,01
3 - Autres capitaux propres				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées				
Réserves				
Report à nouveau		-179 102,38		-179 102,38
Sous-total 3 - Autres capitaux propres		-179 102,38		-179 102,38
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-179 102,38	179 102,38	-62 517,41	-62 517,41
Acomptes sur distribution				
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	-179 102,38	179 102,38	-62 517,41	-62 517,41
TOTAL GÉNÉRAL	17 395 879,65	0,00	-68 359,43	17 327 520,22

Engagements hors bilan

	Exercice 2018	Exercice 2017
Dettes garanties		
Engagements donnés ⁽¹⁾	1 138 335,14	2 865 671,27
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

(1) Les engagements donnés portent sur les travaux futurs pour les immeubles d'Aix, Paris et Toulon.

Engagements réciproques

Néant.

Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2018		31 décembre 2017	
	Détail	Total	Détail	Total
I - Produits immobiliers				
Loyers	23 292,48		23 292,48	
Charges facturées	1 320,00		1 320,00	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes				
Reprise de provisions				
Transfert de charges immobilières			524 927,35	
Total I - Produits immobiliers		24 612,48		549 539,83
II - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 320,00		1 320,00	
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif				
Dotations aux provisions pour gros entretiens				
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	38 101,62		548 322,03	
Total II - Charges immobilières		39 421,62		549 642,03
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)		-14 809,14		-102,20
I - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses				
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation	5 842,02		2 351 965,62	
Autres produits	2,42		0,52	
II - Total I - Produits d'exploitation		5 844,44		2 351 966,14
II - Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de Gestion	1 304,50		3 354,00	
Charges d'exploitation	35 114,42		144 003,81	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses				
Autres provisions d'exploitation				
Autres charges	5 845,02		2 351 965,62	
Total II - Charges d'exploitation		42 263,94		2 499 323,43
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)		-36 419,50		-147 357,29
I - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers				
Reprise de provisions sur charges financières				
Total I - Produits financiers		0,00		0,00
II - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	11 288,77		31 642,89	
Dépréciations des charges financières				
Total II - Charges financières		11 288,77		31 642,89
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)		-11 288,77		-31 642,89

(en €)	31 décembre 2018		31 décembre 2017	
	Détail	Total	Détail	Total
I - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels				
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Total I - Produits exceptionnels		0,00		0,00
II - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Total II - Charges exceptionnelles		0,00		0,00
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)		0,00		0,00
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)		-62 517,41		-179 102,38

Règles et méthodes comptables

Faits caractéristiques de l'exercice

La SCPI est en phase de rénovation de ses immeubles. Son résultat est déficitaire de 62 517,41 €. Aucune distribution n'a été réalisée en 2018.

Événements post-clôture

Néant.

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur :

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

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

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

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

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

Immobilisations incorporelles

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

Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

L'expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée générale de la SCPI expertise ou procède à l'actualisation des valeurs d'expertise des immeubles qui constituent le patrimoine de la SCPI.

De ces expertises, il ressort une valeur vénale hors droits et droits inclus du patrimoine, cette dernière valeur étant à rapprocher de la valeur d'acquisition hors droits des immeubles augmentés le cas échéant des travaux de rénovation engagés par la SCPI.

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

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

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

Le 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.

Provisions pour créances locataires

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

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

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

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

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

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

Travaux de remise en état

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

Provision pour gros entretiens

En conformité avec le nouveau plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretien. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans). Seules les dépenses prévues au plan et non immobilisables font l'objet de la provision.

Compte tenu des travaux de restauration engagés sur l'ensemble du patrimoine au moment de son acquisition, le plan d'entretien ne fait pas ressortir de provisions pour les 5 prochaines années.

Commissions de la Société de Gestion

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes, tel qu'indiqué dans l'article 17 des statuts :

- 10,00 % HT, soit au taux actuel de TVA, 12,00 % TTC des loyers encaissés et des produits financiers nets perçus.

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 2018		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Résidentiel	10 858 369	10 304 097	9 935 716	9 503 096
Résidentiel et commerce (mixte)	5 222 534	4 698 025	4 402 046	3 751 640
Total	16 080 903	15 002 122	14 337 762	13 254 736

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	Date d'acquisition	Affectation surface détaillée	Surface* (en m ²)	Prix immeubles avant travaux (en €)	Travaux décaissés (en €)	Valeur nette*** comptable (en €)
Résidentiel Paris						
Rue de la Tombe d'Issoire - 75014 PARIS	16/12/2016	Résidentiel	437	1 620 180	2 347 027	3 967 207,51
Total résidentiel Paris		1 immeuble(s)	437	1 620 180	2 347 027	3 967 207,51
Résidentiel Province						
19 rue Paul Landrin - 83000 TOULON	22/12/2016	Résidentiel + commerce	1 091	1 947 026	3 275 508	5 222 533,65
8 rue d'Entrecataux - 13100 AIX EN PROVENCE	27/12/2016	Résidentiel	780	2 430 500	2 766 720	5 197 219,65
8 rue Boucicaud - 06400 CANNES	28/12/2017	Résidentiel	259	746 220	947 722	1 693 942,43
Total résidentiel Régions		3 immeuble(s)	2 130	5 123 746	6 989 950	12 113 695,73
Total 2018		4 immeuble(s)	2 567	6 743 926	9 336 977	16 080 903,24
Total 2017		4 immeuble(s)	2 567	6 488 336	7 849 426	14 337 761,59

* surface avant travaux, ** quote part de l'indivision (60%), *** valeur des immeubles en l'état des appels de fonds travaux aux dates d'arrêtés.

Plan pluri-annuel des gros entretiens

Il n'y a pas de plan pluri-annuel des gros entretiens en 2018.

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2018
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de notaire				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total - Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	6 488 335,95	255 590,46		6 743 926,41
Agencements et installations	7 849 425,64	927 870,53		8 777 296,17
Immobilisations en cours		559 680,66		559 680,66
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Créances rattachées aux titres de participations				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	14 337 761,59	1 743 141,65	0,00	16 080 903,24
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics				
Remboursement des fonds de roulement				
Sous-total 3 - Immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	14 337 761,59	1 743 141,65	0,00	16 080 903,24

Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2018
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles				
Sous-total 1	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				
Frais de mise en concession				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2	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 01/01/2018	Moins d'un an	Degré de liquidité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2018
Créances - Locataires et comptes rattachés					
Créances locataires					
Locataires douteux					
Dépréciation des créances					
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir					
Etat et autres collectivités		738,00			738,00
Associés opération sur capital					
Syndic					
Autres débiteurs	135 272,02	5 097,00			5 097,00
Total	135 272,02	5 835,00	0,00	0,00	5 835,00

Tableau de variation des provisions - actif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2018
Provision pour gros entretien				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Moins d'un an	Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2018
Dépôts de garantie reçus	4 636,06		4 636,06		4 636,06
Dettes auprès d'établissements de crédit					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	161 855,97	45 051,78			45 051,78
Dettes sur immobilisations	1 727,71				
Locataires créditeurs					
Dettes aux associés					
Dettes fiscales	408,00	214,00			214,00
Autres dettes diverses	29 233,86	1 728,00			1 728,00
Total	197 861,60	46 993,78	4 636,06	0,00	51 629,84

Tableau de variation des provisions - passif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2018
Dépréciations pour charges vacant et non récupérables				
Provision pour litiges				
Provision pour risques				
Provision pour charges				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

Variation de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	+	Variation -	Situation de clôture au 31/12/2018
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	3 120 707,64		1 828 295,82	1 292 411,82
Total	3 120 707,64	0,00	1 828 295,82	1 292 411,82

Variation du poste de comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	+	Variation -	Situation de clôture au 31/12/2018
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
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
Titres	16 438			16 438
Valeur nominale (en €)	1 000,00			1 000,00
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	-2 876 892,97	-5 842,02				-2 882 734,99
Report à nouveau			-179 102,38			-179 102,38
Résultat et distribution			-62 517,41			-62 517,41
Total	17 574 982,03	-5 842,02	-241 619,79	0,00	0,00	17 327 520,22

Plus ou moins values de cessions

Il n'y a pas eu de cession en 2018.

Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2018	31/12/2017
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières	1 200,00	1 200,00
- Taxes Ordures Ménagères	120,00	120,00
- Taxes bureaux		
- Charges locatives		
- Divers		
Total	1 320,00	1 320,00
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état		
- Indemnités de résiliation		
- Divers		
Total	0,00	0,00
Détail des transferts de charge		
- Frais acquisition		
- Remboursement assurance		
Total	0,00	0,00

Détail sur certains postes des autres charges immobilières

(en €)	31/12/2018	31/12/2017
Détail des autres charges immobilières		
- Charges sur locaux vacants		
- Charges non récupérables	8 749,45	6 663,86
- Assurances non récupérables	1 348,37	
Total	10 097,82	6 663,86
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de gestion		
- Honoraires de relocation		
- Honoraires d'expertise	3 720,00	6 000,00
- Honoraires d'avocats		
- Commission d'arbitrage		
- Honoraires d'acquisition		525 032,17
- Honoraires divers	174,80	5 400,00
Total	3 894,80	536 432,17
Détail des impôts et taxes		
- Taxe foncière	20 737,00	5 226,00
- Taxe sur les ordures ménagères	3 372,00	
- Taxe sur les bureaux		
- Autres taxes		
Total	24 109,00	5 226,00

Détail sur certains postes des produits d'exploitation

(en €)	31/12/2018	31/12/2017
Détail des transferts de charges		
- Frais de souscription	5 842,02	2 351 965,62
- Commission sur cessions d'immeubles		
Total	5 842,02	2 351 965,62

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2018	31/12/2017
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	9 632,40	5 347,93
- informations associés	-407,86	74 557,67
- Frais d'assemblée	800,00	
- Affranchissements	1 497,80	
- Conseil de surveillance - remboursement de frais		
Total	11 522,34	79 905,60
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres		
- Coût dépositaire	-8 058,67	24 720,00
- Droits d'enregistrement		
- Cotisation sur la valeur ajoutée		
- Impôts étranger		
- Tva non récupérable		
Total	-8 058,67	24 720,00
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jeton de présence		
- Perte sur créances irrécouvrables		
- Commission sur les souscriptions	5 842,02	2 351 965,62
- Autres charges de gestion courante	3,00	
Total	5 845,02	2 351 965,62

Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux TTC	Commissions (en €)
Commission de gestion ⁽¹⁾	10 870,83	12,00 %	1 304,50
Souscription ⁽²⁾	50 800,17	11,50 %	5 842,02

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

(2) Régularisation des souscriptions de 2017.

Produits et charges financières

(en €)	31/12/2018	31/12/2017
Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants		
- Intérêts sur VEFA		
- Intérêts sur comptes bancaires		
Total	0,00	0,00
Charges financières		
- Intérêts sur emprunts		
- Intérêts créditeurs	11 288,77	31 642,89
Total	11 288,77	31 642,89
RÉSULTAT FINANCIER	-11 288,77	-31 642,89

Produits et charges exceptionnelles

(en €)	31/12/2018	31/12/2017
Produits exceptionnels		
- Indemnité diverses		
- produits divers		
Total	0,00	0,00
Charges exceptionnelles		
- Charges diverses		
- Litige contentieux		
Total	0,00	0,00
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	0,00	0,00

Parties liées

Le tableau ci-dessous présente les transactions réalisées entre d'une part la société de gestion qui gère la SCPI et cette dernière et d'autre part entre les sociétés gérées par la même société de gestion que celle de la SCPI et cette dernière.

	Postes du bilan	Compte de résultat
Entreprises liées	Dettes fournisseurs	Commission de gestion
Amundi Immobilier		1 304,50
Total	0,00	1 304,50

Evolutions réglementaires

Impacts de l'adoption du nouveau règlement général de l'AMF ("RG AMF") et de la nouvelle instruction AMF relative aux SCPI sur la communication vers les associés

La nouvelle version du Règlement général de l'AMF (RGAMF) sur la partie relative aux SCPI est entrée en vigueur le 22 février 2019, et la nouvelle instruction AMF a été publiée le 13 mars 2019.

Les principales évolutions de cette nouvelle réglementation concernant les associés des SCPI sont :

- La fréquence de l'information périodique (bulletin d'information) devient au minimum semestrielle.
- La possibilité de dématérialiser la relation avec les associés :
 - la communication destinée aux associés peut désormais être effectuée par voie électronique ou mise à disposition sur le site Internet de la Société de Gestion,
 - les associés conservent toutefois la possibilité de demander un envoi papier.

Amundi Immobilier a décidé de publier le bulletin d'information semestriellement, vous trouverez ci-dessous le calendrier d'application de cette nouvelle disposition.

Evolutions réglementaires	Modalités d'application	Entrée en vigueur
Périodicité de l'information	La périodicité du bulletin d'information devient semestrielle	2 ^e semestre 2019
Le dernier bulletin trimestriel sera produit sur la base des comptes au 30/06/2019 et publié en août 2019. <i>Bulletin d'information du 2^e trimestre 2019 Valable du : 1^{er} juillet 2019 au 31 décembre 2019 - Période analysée : 1^{er} avril 2019 au 30 juin 2019.</i>		
Le premier bulletin semestriel sera produit sur la base des comptes au 31/12/2019 et publié en février 2020. <i>Bulletin d'information du 2^e semestre 2019 Valable du : 1^{er} janvier 2020 au 30 juin 2020 - Période analysée : 1^{er} juillet 2019 au 31 décembre 2019.</i>		

Amundi Immobilier propose déjà aux associés qui le souhaitent de recevoir leurs informations de manière dématérialisée, vous trouverez ci-dessous l'ensemble des documents disponibles.

Evolutions réglementaires	Modalités d'application	Entrée en vigueur
Dématérialisation de la communication aux associés pour tous les documents	La possibilité est donnée aux associés d'accéder à leurs informations de manière dématérialisée	Immédiate
- les bulletins d'information et les rapports annuels sont mis à disposition sur le site Internet de la Société de Gestion et dans l'espace privatif des associés, - les bordereaux de distribution, avis d'opéré, informations fiscales sont mis à disposition dans l'espace privatif des associés, - pour les assemblées générales, envoi des convocations par e-mail, mise à disposition du dossier d'assemblée générale et vote en ligne pour les associés donnant leur accord sur cette possibilité.		

Les autres dispositions modifiées par le RG AMF et la nouvelle instruction AMF portent principalement sur les frais (ajout possible d'une commission sur les retraits et en cas de mutation à titre gratuit, assiette de la commission de gestion pouvant être étendue aux autres produits encaissés et ajout possible d'autres types de commissions sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale).

Rapport général du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

J'ai l'honneur de vous rendre compte de la mission de votre Conseil de Surveillance au cours de l'exercice clos en 2018.

Au cours de cet exercice, le Conseil a assuré sa mission générale de vérification et de contrôle et a été tenu régulièrement informé de la gestion de votre SCPI grâce aux informations communiquées par la Société de Gestion dans le cadre des réunions du Conseil.

Le Conseil a régulièrement examiné les comptes trimestriels, l'évolution du budget de la SCPI ainsi que l'avancement des travaux de rénovation.

Par ailleurs, le Commissaire aux comptes a répondu à toutes les interrogations du Conseil.

Résultat de l'exercice et distribution

Le résultat de la Société à la clôture du dernier exercice s'élève à - 62 517,41 €.

La Société de Gestion propose de l'affecter au report à nouveau qui serait ainsi porté à -241 619,79 € soit -14,70 € par part.

Pour l'exercice 2019, compte tenu du résultat prévisionnel et du report à nouveau existant, aucune distribution n'est prévue.

Patrimoine

Le patrimoine de la SCPI AMUNDI DÉFI FONCIER 2 est entièrement constitué depuis le 28 décembre 2017.

La SCPI a tout d'abord procédé à l'acquisition de logements à Paris, Toulon et Aix en Provence en décembre 2016 et d'un immeuble en indivision à Cannes en décembre 2017.

Les travaux sont en cours de réalisation. Les premières livraisons devraient intervenir au cours de l'année 2019 pour les immeubles acquis en 2016.

Les parts de la S.C.P.I.

Il n'y a pas eu de marché secondaire au cours de l'exercice 2018.

Conclusion

Le Conseil prend acte des différentes valeurs de la SCPI soumises à votre approbation :

- la valeur nette comptable correspondant à la valeur d'acquisition hors taxes et droits des immeubles et à la valeur nette des autres actifs et qui s'élève à 17 327 520,22 € soit 1 054,11 € par part ;
- la valeur de réalisation égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et la valeur des autres actifs s'élève à 16 248 738,84 € soit 988,49 € par part ;
- la valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine et s'élève à 19 557 355,38 € soit 1 189,76 € par part.

Lors de notre réunion préparatoire de la présente Assemblée, nous avons pu débattre sur les projets de rapport de la Société de Gestion et des résolutions.

Aussi, nous vous recommandons l'adoption de l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.

Le Président du Conseil de Surveillance

Rapport du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2018

À l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier AMUNDI DÉFI FONCIER 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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

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

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

Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté notamment à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

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

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

Responsabilités de la société de gestion

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 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 13 mai 2019

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 2018)

À l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation. Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée

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 de gestion Amundi Immobilier

- Rémunération de la gestion locative

Une commission de gestion égale à 12 % toutes taxes comprises des recettes locatives toutes taxes comprises encaissées et des produits de la gestion de la trésorerie.

Au titre de l'exercice 2018, la rémunération s'est élevée à 1 304,50 € TTC.

- Rémunération de souscription

La rémunération de la société de gestion prévoit une rémunération pour les fonctions suivantes :

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

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

Au titre de l'exercice 2018, la rémunération s'est élevée à 5 842,02 € TTC.

- Rémunération sur le suivi et le pilotage des travaux

La rémunération de la société de gestion prévoit une rémunération de 0,50 % des travaux réalisés pour le suivi et le pilotage des travaux réalisés sur l'exercice.

Au titre de l'exercice 2018 aucune commission n'a été versée.

- Rémunération sur les cessions de parts

Une commission sur les cessions de parts correspondant à :

- Une commission forfaitaire de 100 € hors taxes pour toute cession de parts sans intervention de la société de gestion (transmissions de parts par voie de succession, donation, divorce...).
- Une commission de 5 % hors taxes (6 % TTC) du prix de cession pour toute cession résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de ventes.

Au titre de l'exercice 2018 aucune commission n'a été versée.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 13 mai 2019

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 de : | -62 517,41 € |
| • le solde du report à nouveau de : | <u>-179 102,38 €</u> |
| • Décide de l'affecter : | |
| • au compte de "report à nouveau" à hauteur de : | -62 517,41 € |
| • Ainsi porté à la somme de : | -241 619,79 |
| | Soit -14,70 euros |
| | par part de la SCPI |

Sixième résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

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

- | | | |
|------------------------------|------------------|---------------------------|
| • valeur nette comptable : | 17 327 520,22 €, | soit 1 054,11 € par part, |
| • valeur de réalisation : | 16 248 738,84 €, | soit 988,49 € par part, |
| • valeur de reconstitution : | 19 557 355,38 €, | soit 1 189,76 € par part. |

Septième 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.

Huitième 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 5 postes vacants sont à pourvoir au Conseil de Surveillance de la SCPI à l'issue de la présente Assemblée Générale,
- prend acte de l'arrivée à terme des mandats de 7 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI (BFT INVESTMENT MANAGERS, AMUNDI ASSET MANAGEMENT, AMUNDI INDIA HOLDING, AMUNDI, AMUNDI PRIVATE EQUITY FUNDS, SOCIETE GENERALE DE GESTION, AMUNDI IMMOBILIER)
- décide en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 12 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Neuvième 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.

Dixième 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 :

- AMUNDI IMMOBILIER
- AMUNDI
- AMUNDI ASSET MANAGEMENT
- BFT INVESTMENT MANAGERS
- AMUNDI INDIA HOLDING
- AMUNDI PRIVATE EQUITY FUNDS
- SOCIÉTÉ GÉNÉRALE GESTION

Le présent Conseil de Surveillance a été nommé lors de l'Assemblée Générale du 13 juillet 2016.

Il doit être renouvelé en intégralité lors de l'Assemblée Générale du 18 juin 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

De 7 à 12 postes sont donc à pourvoir.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants :

Prénom / Nom	Âge	Activité / Profession	Nombre de parts détenues dans Amundi Défi Foncier 2	Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI
1 AMUNDI			759	444 parts Amundi Défi Foncier 951 parts Amundi Selection Logement 470 parts Duo Habitat 470 parts Premely Habitat 470 parts Premely Habitat 2 470 parts Premely Habitat 3 BBC 174 parts Reximmo Patrimoine 170 parts Reximmo Patrimoine 2 340 parts Reximmo Patrimoine 3 354 parts Reximmo Patrimoine 4 1 247 parts de Rivoli Avenir Patrimoine 60 parts de SG Pierre Patrimoine 120 parts de SG Pierre Patrimoine 2
2 AMUNDI IMMOBILIER			1	1 part de Amundi Défi Foncier 1 part Amundi Selection Logement 4 parts Duo Habitat 62 parts Edissimmo 50 parts l'Oustal des Aveyronnais 5 parts Premely Habitat 5 parts Premely Habitat 2 5 parts Premely Habitat 3 BBC 1 part Reximmo Patrimoine 2 2 parts Reximmo Patrimoine 3 1 part Reximmo Patrimoine 4 3 parts Rivoli Avenir Patrimoine
3 AMUNDI AM			1	1 part Amundi Défi Foncier 5 parts Amundi Selection Logement 5 parts Premely Habitat 5 parts Premely Habitat 2 5 parts Premely Habitat 3 BBC 2 parts Reximmo Patrimoine 2 10 parts Reximmo Patrimoine 3 1 part Reximmo Patrimoine 4 3 parts Rivoli Avenir Patrimoine
4 BFT INVESTMENT MANAGERS			1	1 part Amundi Selection Logement 1 part Reximmo Patrimoine 4
5 AMUNDI INDIA HOLDING			1	1 part Amundi Défi Foncier 1 part Amundi Selection Logement 1 part Premely Habitat 5 parts Premely Habitat 2 5 parts Premely Habitat 3 BBC 1 part Reximmo Patrimoine 4 3 parts Rivoli Avenir Patrimoine

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :
(par ordre d'arrivée)

	Prénom / Nom	Âge	Activité / Profession	Nombre de parts détenues dans Amundi Défi Foncier 2	Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI
6	Max WATERLOT	67	Retraité Expert auprès des tribunaux	40	20 parts Amundi Défi Foncier 1228 parts Edissimmo 28 parts Reximmo Patrimoine 3 994 parts Rivoli Avenir Patrimoine
7	Jean QUENTIN	66	Cadre bancaire retraité	24	28 parts Duo Habitat 30 parts Premely Habitat 2
8	Frances CUI	66	Retraîtée	40	4 parts Reximmo Patrimoine 8 parts Reximmo Patrimoine 2 24 parts Reximmo Patrimoine 3 6 parts Reximmo Patrimoine 4

Annexe I - Recommandations pratiques pour voter

Recommandations pratiques pour participer à l'Assemblée Générale

Pour participer à l'Assemblée Générale, vous avez deux possibilités :

- Convocation à l'Assemblée Générale et vote par voie postale si vous ne pouvez assister à l'Assemblée.
- Convocation à l'Assemblée Générale et vote par voie électronique si vous ne pouvez assister à l'Assemblée.

I - Convocation et vote par voie postale

Pour participer à l'Assemblée, vous devez être inscrits dans le registre tenu par la Société de Gestion, 5 jours au moins avant la date de l'Assemblée.

Nous vous remercions d'utiliser le formulaire de vote par correspondance joint à votre convocation pour exercer votre vote ou nous prévenir de votre présence à l'Assemblée.

Pour être pris en compte, **votre formulaire de vote doit être retourné à l'aide de l'enveloppe T ci-jointe à votre convocation, et reçu au plus tard 2 jours ouvrés avant l'Assemblée Générale.**

Vous souhaitez assister à l'Assemblée :

Sur le formulaire, cochez la case "J'assiste personnellement à l'Assemblée", **SANS DATER NI SIGNER** le formulaire.

*Attention : Si vous cochez la case "j'assiste personnellement à l'Assemblée Générale" et que vous datez et signez le formulaire, il sera assimilé à l'option **3** présentée ci-dessous.*

Un nouveau bulletin de vote vous sera remis lors de la tenue de l'Assemblée.

Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

Vous ne pouvez pas assister à l'Assemblée :

Sur le formulaire, cochez la case "Je n'assiste pas à l'Assemblée". Vous avez ensuite le choix entre plusieurs options :

1 Voter par correspondance

➔ Dans la rubrique **1**, cochez pour chaque encadré correspondant à une résolution la case correspondant à votre vote, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Si, pour une résolution, vous cochez la case "abstention" ou vous cochez 2 cases, votre vote sera considéré comme un vote défavorable.

Si, pour une résolution, vous ne cochez aucune case, votre vote sera considéré comme un vote défavorable sauf si vous choisissez de panacher votre vote (option **4** ci-dessous).

2 Donner procuration à un associé ou membre du Conseil de Surveillance

➔ Dans la rubrique **2**, indiquez les NOM, PRÉNOM et domicile (facultatif) de l'associé à qui vous souhaitez donner procuration, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Le formulaire doit ensuite être :

- renvoyé à Amundi Immobilier au moyen de l'enveloppe T jointe à votre convocation,
- ou, remis à l'associé qui devra se présenter à l'Assemblée muni de votre formulaire.

Seul un associé de la SCPI peut recevoir une procuration.

L'associé ayant reçu procuration doit être présent à l'Assemblée pour que vos voix soient prises en compte avec son vote.

À défaut, même s'il vote par correspondance, votre procuration ne pourra pas être prise en compte.

Un associé ayant reçu procuration ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

3 Donner pouvoir au Président de l'Assemblée (Amundi Immobilier) pour voter :

- OUI aux résolutions présentées par la Société de Gestion (Amundi Immobilier),
- NON à toutes les autres résolutions.

➔ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire, **sans rien remplir d'autre.**

Le Président de l'Assemblée ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

4 Panacher votre vote :

- voter par correspondance sur certaines résolutions,
- et donner procuration pour les autres résolutions.

➔ Votez par correspondance sur certaines résolutions en cochant les cases correspondant à votre vote dans la rubrique **1**,

➔ Donnez pouvoir pour toutes les autres résolutions :

- soit à un associé, en indiquant son nom dans la rubrique **2**,
- soit à Amundi Immobilier, en cochant la case de rubrique **3**.

➔ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Vous ne pouvez pas combiner l'option **2** avec l'option **3**.

Si vous ne panachez pas et que vous ne formulez aucun vote pour certaines résolutions, celles-ci seront considérées comme ayant reçu un vote défavorable.

SI UNE RÉOLUTION PRÉVOIT L'ÉLECTION DE MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Quel que soit votre mode de vote (option **1**, **2**, **3** ou **4**), vous devez dans tous les cas :

- soit voter par correspondance en cochant vous-même le nom des candidats que vous souhaitez élire ;
- soit donner pouvoir à un autre associé en désignant expressément les candidats que vous souhaitez renouveler (mandat impératif).

Votre choix doit être fait par écrit, par une lettre séparée, pour que votre mandataire puisse en justifier lors du vote en assemblée. À défaut votre pouvoir ne sera pas pris en compte pour cette nomination.

II - Convocation et vote par voie électronique

Vous avez donné votre accord écrit avant le 22/03/2019 afin de recevoir le dossier de convocation à l'Assemblée Générale et voter par voie électronique. Dans ce cas, vous êtes convoqués à l'Assemblée Générale par mail 3 semaines avant la date de Celle-ci.

EN CAS DE CONVOCATION D'UN SECOND TOUR :

Nous vous rappelons que l'Assemblée ne peut valablement délibérer sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent :

- au moins le quart du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère ordinaire,
- au moins la moitié du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère extraordinaire.

Si ce quorum n'est pas atteint lors de l'Assemblée réunie sur première convocation, une nouvelle Assemblée devra être convoquée pour un second tour.

Si vous avez déjà voté au 1^{er} tour, par correspondance ou lors de l'Assemblée :

Votre vote reste valable et sera pris en compte dans le décompte des voix du 2nd tour.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.

Si vous n'avez pas voté au 1^{er} tour, et ...

...vous souhaitez assister au 2nd tour :

Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

...vous ne pouvez pas assister au 2nd tour :

Nous vous remercions de bien vouloir **utiliser le formulaire de vote joint à la 1^{ère} convocation** à l'aide de l'enveloppe T également jointe à la 1^{ère} convocation, et selon les modalités définies ci-avant.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.



Amundi est la marque qui désigne le groupe Amundi.

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 - 90 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 Anonyme au capital de 16 684 660 euros. Siège social : 91-93 bd Pasteur 75710 Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837. Site internet : www.amundi-immobilier.com

Conception graphique : Atelier Art'6.