

LA CONFIANCE
ÇA SE MÉRITE

Amundi
ASSET MANAGEMENT

Rapport Annuel 2019

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 décembre 2019	5
Conjoncture macro-économique et immobilière	6
Rapport de la Société de Gestion	7
Tableaux annexes	17
Comptes annuels au 31 décembre 2019	20
Règles et méthodes comptables	25
Compléments d'informations	26
Rapport complémentaire de la Société de Gestion	32
Rapport général du Conseil de Surveillance	33
Rapports du Commissaire aux Comptes	35
Texte des résolutions	37
Annexe aux résolutions	38



Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2019

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 (jusqu'au 2 septembre 2019) ¹ Pedro ARIAS Fathi JERFEL

Conseil de Surveillance - Amundi Défi Foncier 2

Président	Frances CUI
Vice-Président	Jean QUENTIN
Secrétaire	Max WATERLOT
Membres	Catherine NENNIG AMUNDI AMUNDI IMMOBILIER AMUNDI ASSET MANAGEMENT

Commissaires aux comptes

Titulaire	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
Suppléant	Jean-Christophe GEORGHIOU

Expert en évaluation immobilière

VIF EXPERTISE

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

¹ Monsieur Olivier TOUSSAINT a démissionné de son mandat d'administrateur avec effet au 2 septembre 2019 et n'a pas été remplacé.

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 2019

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

Les associés



Les résultats financiers



(1) Après affectation du résultat 2019.

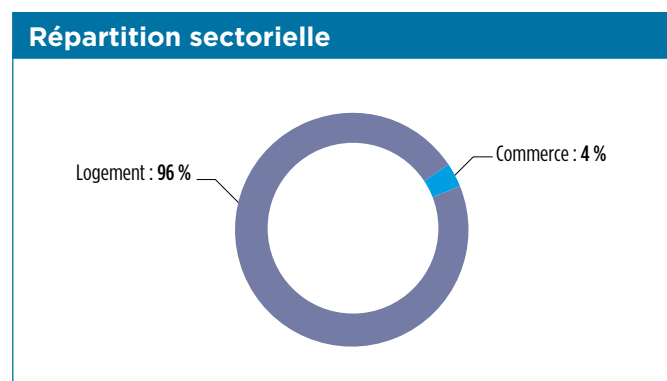
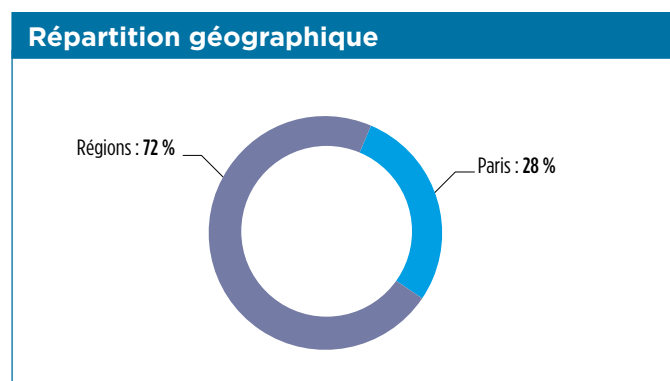
Le patrimoine immobilier

Nombre d'immeubles au 31/12/2019	4
Surface du Patrimoine au 31/12/2019	2 567 m ²
Nombre de locataires	21
Taux occupation financier annuel	n.a (immeubles non encore tous livrés)

Les valeurs de la SCPI

Valeur de réalisation	14 898 631,34 € (soit par part : 906,35 €)
Valeur de reconstitution	18 008 740,50 € (soit par part : 1 095,56 €)
Valeur comptable	17 295 127,74 € (soit par part : 1 052,14 €)

Répartition du patrimoine en valeur vénale



Conjoncture macro-économique et immobilière

Economie

Sur fond d'incertitudes politiques (Brexit, tensions commerciales sino-américaines, ...) l'année 2019 a connu un ralentissement de l'économie dans le monde et en zone euro. Dans celle-ci, le chiffre de la croissance économique en 2019 a par exemple été proche de 1,2 %.

En zone euro, le secteur industriel a été soumis à rude épreuve en 2019 tandis que la propagation des difficultés industrielles aux services est restée limitée. Le taux de chômage a poursuivi sa baisse, atteignant 7,4 % en décembre, très proche de son taux le plus bas depuis la création de l'euro.

Les taux d'intérêt des titres d'Etat à 10 ans ont connu en 2019 une baisse dans nombre de pays européens, l'Allemagne renouant par exemple avec des taux d'intérêt à 10 ans négatifs.

Le marché de l'immobilier résidentiel

En 2019, le marché résidentiel s'est tassé dans le neuf en raison notamment de la relative faiblesse de l'offre et du recentrage des mesures fiscales.

2019 a battu les niveaux records de ventes de logements anciens observés en 2017-2018 (près de 965 000 ventes par an) avec près de 1 068 000 ventes en 2019. Le marché a ainsi été dynamique, avec une vitesse de rotation du parc élevée.

Outre des facteurs structurels comme la démographie, ce dynamisme est resté porté par des conditions de crédit très avantageuses, entre taux de crédit bas (1,17 % en moyenne en décembre 2019), allongement de la durée des prêts et réduction de l'apport personnel.

Fin 2019, le HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) a mis en garde concernant la dégradation des conditions d'octroi de crédit et recommandé leur resserrement (durée de 25 ans maximum, un taux d'effort à 33 % du revenu net, etc). Cela devrait amener une baisse de la production de crédits en 2020.

La capacité d'achat de logement des ménages s'était nettement redressée entre 2012 et 2016. Depuis, elle semble varier autour d'un niveau légèrement supérieur à la moyenne historique.

À Paris et dans certaines grandes villes de région, la hausse importante des prix a fortement pesé sur la capacité d'achat qui y est significativement inférieure à la moyenne historique ce qui est un point de vigilance.

Après une hausse de 3,2 % sur un an au 4^e trimestre 2018, les prix des logements anciens ont augmenté de +3,7 % sur 1 an au 4^e trimestre 2019 en France hors Mayotte, une hausse considérée comme relativement mesurée eu égard notamment au nombre très élevé de ventes.

Les hétérogénéités géographiques restent prononcées. Au 4^e trimestre 2019, le prix des appartements anciens a crû de 6,6 % sur 1 an à Paris, 4,8 % en Ile-de-France (hors Paris) et 4,8 % en régions (données corrigées des variations saisonnières).

Par exemple, en régions, où la SCPI est principalement investie, le prix médian* des appartements anciens pendant la période du 1^{er} septembre au 30 novembre 2019 a varié de +6,3 % à Bayonne et -4,4 % à Perpignan par rapport à la même période en 2018 (d'après les Notaires de France – base de données PERVAL).

Perspectives 2020

Le 1^{er} trimestre 2020 a été marqué par la pandémie de Covid-19. Au-delà de ses conséquences sanitaires et humaines, elle a impacté fortement les perspectives de croissance économique et favorisé une certaine incertitude - non dissipée lors de l'écriture du présent texte - qui incite à la prudence dans l'analyse. C'est dans ce contexte que les marchés boursiers ont connu durant la 2^e moitié du 1^{er} trimestre 2020 des niveaux extrêmes de volatilité. Si les premières semaines d'avril seront cruciales pour observer les effets des mesures de confinement et pour estimer la durée potentielle de contraction de l'économie, nous conservons à ce stade une vue constructive sur la fin de l'année 2020, anticipant une amélioration des conditions économiques après un choc négatif. Les banques centrales et les responsables politiques ont mis en place des mesures et pourraient encore agir pour éviter que la crise ne soit pas trop marquée. Ils tenteront d'éviter que la reprise attendue après la phase de contraction ne se transforme en récession plus longue.

Toutes les activités économiques sont touchées de manière directe ou indirecte et l'impact sur l'immobilier d'entreprise dépendra de l'amplitude et de la durée de la crise même si certains secteurs sont plus directement touchés et d'autres relativement épargnés. L'hôtellerie et le commerce non alimentaire sont les premiers secteurs directement impactés. Dans une moindre mesure la logistique, les parcs d'activités et même les bureaux pourraient être fragilisés. De la même façon, le scénario de retour progressif à la normale de l'économie post crise sanitaire se fera plus ou moins rapidement selon les secteurs et les zones géographiques.

Sur le marché résidentiel, significativement impacté pendant la période de confinement, un probable retour graduel et prudent des acheteurs est a priori attendu au second semestre. Cette situation devrait naturellement se traduire par une baisse du volume des ventes de logements en 2020. Mais les facteurs favorables à la demande tels que la démographie ou l'effet valeur refuge devraient toutefois continuer à être présents. Le marché pourrait néanmoins être affecté par des éléments comme une plus grande sélectivité des banques vis-à-vis des emprunteurs ou une évolution moins favorable du revenu des ménages. Les incertitudes restent néanmoins significatives.

* Prix médian : indique que la moitié des transactions ont eu cours à un prix inférieur et l'autre moitié à un prix supérieur.

Sources : Amundi Immobilier, Amundi Recherche, CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales, Crédit Agricole SA/ECO, Cushman & Wakefield, Notaires Paris - Ile-de-France, Notaires de France - base de données PERVAL.

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 2019 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

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

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

Résumé de l'activité et distribution de la SCPI en 2019

Résumé de l'activité de la SCPI en 2019

En 2019, votre SCPI a pris livraison de 3 des 4 immeubles acquis en 2016 et 2017 :

- Paris au 1^{er} trimestre et dont l'ensemble des lots a été loué en moins de 3 mois,
- Toulon au 2^e trimestre pour lequel il reste 6 lots vacants au 31/12/2019,
- Aix-en-Provence au 3^e trimestre pour lequel la commercialisation débutera en janvier 2020. Ce décalage entre la réception et la livraison s'explique par la cessation d'activité (en mai dernier) de l'entreprise générale en charge des travaux de votre immeuble. A la suite de cette livraison, la SCPI a missionné une nouvelle entreprise afin de terminer le chantier. Les travaux se sont achevés fin décembre 2019.

Sur le plan locatif, 7 logements sont vacants au 31/12/2019 dont 6 concernent l'immeuble de Toulon et un l'immeuble de Paris.

Le résultat annuel 2019 de votre SCPI s'élève à - 1,97 € par part contre - 3,80 € par rapport à l'exercice précédent du fait de la mise en location en 2019 des logements de Paris et Toulon.

Amundi Défi Foncier 2 présente un résultat annuel déficitaire de 32 392 €, en amélioration par rapport à 2018 suite aux premiers revenus locatifs.

La distribution courante de 2019

Acomptes de distribution et report à nouveau (en €)	2019	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	-241 619,79	-14,70
Résultat comptable	-32 392,48	-1,97
Distribution annuelle brute		
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	-274 012,27	-16,67

Les perspectives et la distribution prévisionnelle 2020 de la SCPI

Perspectives 2020 de la SCPI

La SCPI a pour objectif de finir les travaux de rénovation de son immeuble de Cannes cette année, et de finaliser la commercialisation locative de ses autres immeubles déjà livrés.

Toutefois, les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020. Cette situation est inédite par son ampleur et sa rapidité. Toutes les activités sont concernées de manière directe ou indirecte. Les impacts porteront à la fois sur les entreprises et les ménages aussi enclins à des difficultés financières. Au niveau de Amundi Défi Foncier 2, ces événements pourraient se traduire par un retard ou un arrêt temporaire de ses chantiers de rénovation en cours, des retards de mise en location des logements vacants au moment du confinement ou encore des difficultés de paiement des locataires en place.

A ce stade, ces risques ne sont pas chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

La distribution prévisionnelle 2020

A ce stade de vie de la SCPI (finalisation de la rénovation de ses immeubles et amorçage de ses premiers revenus locatifs), la SCPI affectera son résultat à la constitution de réserves et n'envisage pas de distribution pour l'année 2020.

Les Comptes de la SCPI

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

(en €)	31 décembre 2018 (a)	31 décembre 2019 (b)	Var. (b-a)/a
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	23 292,48	127 545,17	
Autres produits			
Produits financiers ⁽²⁾			
SOUS-TOTAL PRODUITS	23 292,48	127 545,17	447,58 %
Charges et provisions			
Charges immobilières ⁽³⁾	-25 632,17	-22 701,82	
Frais généraux	-51 428,27	-186 833,33	
Travaux de remise en état			
Provisions nettes ⁽⁴⁾			
Provisions pour charges non récupérables	-8 749,45	-3 982,50	
Charges financières sur emprunts			
SOUS-TOTAL CHARGES ET PROVISIONS	-85 809,89	-213 517,65	148,83 %
Résultat exceptionnel		53 580,00	
RÉSULTAT COMPTABLE	-62 517,41	-32 392,48	-48,19 %
Résultat comptable par part	-3,80	-1,97	
Dividendes brut par part			
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	-14,70	-16,67	

(1) loyers et produits annexes de gestion locative. - (2) produits de rémunération des comptes bancaires.

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

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

Les charges

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

Charges immobilières (en €)	31 décembre 2018 (a)	31 décembre 2019 (b)	Var. (b-a)/a
Entretiens et réparations		-78,00	
Assurances	-1 348,37	-189,56	
Honoraires	-174,80	-660,46	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-24 109,00	-21 773,80	
Autres			
Total	-25 632,17	-22 701,82	-11,43 %

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

Les frais généraux

(en €)	31 décembre 2018 (a)	31 décembre 2019 (b)	Var. (b-a)/a
Rémunérations de gestion	-1 304,50	-14 648,01	
Honoraires de commissaires aux comptes	-6 666,00	-7 474,00	
Frais divers de gestion	-43 457,77	-164 711,32	
Total	-51 428,27	-186 833,33	263,29 %

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 frais divers de gestion incluent notamment :

- Les honoraires de relocation (10 000 €),
- Le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (47 720,32 €),
- Les honoraires d'expertise (336,00 €)
- Les fonds dépositaires (25 259,19 €).
- Les honoraires divers (75 253,42 €).
- Les frais bancaires (5 796,02 €).

Provisions pour gros entretien

Il n'y a pas de provision pour gros entretien en 2019.

Les travaux de remises en état

Néant.

Provisions pour charges non récupérables

Les provisions pour charges non récupérables sont de 3 982,50 €.

Résultat exceptionnel

Des indemnités dues au retard de livraison de l'immeuble de Toulon pour 53 580,00 €.

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 2019

En 2019, 21 baux ont été signés.

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2019, 7 logements étaient vacants.

Les contentieux

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

Il n'y a pas de provision pour créances douteuses au 31/12/2019 pour votre SCPI.

Les expertises

La société VIF EXPERTISE, Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2019 à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles qui constituent le patrimoine de la SCPI Amundi Défi Foncier 2.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 14 696 731 € hors droits et à 15 757 835 € droits inclus, cette dernière valeur étant à rapprocher de la valeur d'acquisition décaissée hors droits des immeubles augmentée des budgets de travaux de rénovation soit 17 093 227,40 € au 31/12/2019.

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

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

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

Selon cette méthodologie, la valeur retenue par la Société de Gestion pour le calcul de la valeur de réalisation des immeubles de votre SCPI est de 14 696 731 €.

La somme de cette valeur vénale et de la valeur nette des autres actifs de la société conduit à une valeur de réalisation de votre SCPI au 31/12/2019 de 14 898 631,34 € soit 906,35 € par part.

(en €)	Réel 2018	Réel 2019	Évolution 2018/2019
Valeur de réalisation	16 248 738,84	14 898 631,34	-8,31 %

Le marché des parts

Marché Secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2019.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours de l'exercice 2019.

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 2019 de la SCPI, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires et contractuelles.

a. Risque d'investissement immobilier

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

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

b. Risque de contrepartie

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

c. Risque de liquidité

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

d. Risques de taux et de change

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

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

e. Risque lié au levier

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

f. Risque opérationnel

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

La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2020

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 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.

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

Il n'est pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la société. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année. Le revenu foncier imposable est égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (les charges réelles déductibles).

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. Lorsque le revenu global du contribuable est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable (limité à 10 700 euros), l'excédent du déficit est imputable dans les conditions de droit commun sur les revenus globaux des 6 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^{ème} 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^{ème} 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. Le taux du prélèvement forfaitaire non libératoire est aligné sur celui du PFU : cela revient en pratique à s'acquitter de l'imposition à la source, sauf en cas d'option pour le barème progressif de l'IR.

Il est possible de bénéficier d'une dispense de prélèvement forfaitaire non libératoire 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 visés ci-dessus, devra être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement.

Par ailleurs, les contribuables peuvent opter de façon irrévocable (pour l'année) et globale (pour tous les revenus financiers) 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 (le PAS) est entré en vigueur. Il a pour objectif de supprimer le décalage d'un an entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur ces revenus.

- Pour les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels sur le compte bancaire des contribuables.
- Une avance de 60 % du montant des réductions et crédits d'impôt obtenus en N-2 (ex. investissements locatifs Scellier, Pinel) est versée chaque année au plus tard le 1^{er} mars N. S'il s'avère qu'au titre de l'année N, le contribuable n'a finalement pas bénéficié de ces crédits ou réductions (ou pour un montant moindre), l'avance doit, en tout ou partie, être remboursée lors de l'établissement définitif de l'imposition de ses revenus N. Afin d'éviter d'avoir à rembourser d'éventuels trop-perçus, les contribuables peuvent refuser le versement de cette avance.
- Les revenus financiers (dividendes et intérêts) 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 parts de SCPI et quote-part de cession d'immeuble de SCPI et cession de valeurs mobilières)

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

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

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 (IR) est réduite d'un abattement de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5^{ème} jusqu'à la 21^{ème} puis de 4 % pour la 22^{ème} année. La plus-value est ainsi exonérée d'impôt sur le revenu après 22 ans de détention.

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

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

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

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

Plus-values de cession valeurs mobilières

Une partie des liquidités disponibles de la SCPI pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI à l'occasion de la cession de ces valeurs mobilières 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 (pour l'année) et globale (pour tous les revenus financiers) pour l'imposition au barème de l'impôt sur le revenu.

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents

Les dispositions suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales conclues entre la France et le pays de résidence de l'associé concerné. Des taux majorés de 75 % peuvent s'appliquer lorsque les paiements sont faits dans un Etat ou territoire non coopératif (ETNC) : au 7 janvier 2020, la liste inclut : Anguilla, les Bahamas, les Fidji, Guam, les Iles Vierges américaines, les Iles Vierges britanniques, Oman, le Panama, les Samoa, les Samoa américaines, les Seychelles, Trinité-et-Tobago et le Vanuatu.

Revenus fonciers

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

En outre, ces revenus fonciers supportent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

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

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

Revenus financiers

Les dividendes de source française revenant aux associés personnes physiques non domiciliés en France sont soumis à une retenue à la source au taux de 12,8 %.

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

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

Plus-values immobilières

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

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

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

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

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

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

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

Plus-values de cession de valeurs mobilières

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

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

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

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
-1,97	0,00	-45,57	-45,57	0,00

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2019.

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

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

I - Conseil de Surveillance

Présentation du Conseil

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

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

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

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour 3 années. Le Conseil 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 Prudentiel et de Résolution,

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

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

2. Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

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

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

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

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

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- la définition précise des fonctions et des tâches,
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1^{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 de délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
- **Le contrôle permanent de 2^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 - Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

La politique de rémunération mise en place au sein d'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 8 février 2019, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2018 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2019.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2019, 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 2019, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variable différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 131 collaborateurs au 31 décembre 2019) s'est élevé à 11 507 667 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 268 228 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 : 2 239 439 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 collaborateurs au 31 décembre 2019) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (1 collaborateur au 31 décembre 2019), 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 actuels et à venir à travers une gouvernance transparente et de qualité. En 2018, cet engagement s'est traduit par l'annonce d'un plan

d'actions à 3 ans pour donner une nouvelle portée à ses ambitions, avec comme principaux objectifs une intégration ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) à 100 % dans la notation, la gestion et les votes. Amundi poursuit activement la mise en œuvre de ce plan.



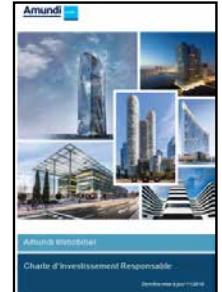
Signature des Principes de l'Investissement Responsable développés sous l'égide des Nations Unies dès 2006.

Amundi s'est une nouvelle fois vu attribuer en 2019 le score le plus élevé (A+) selon le rapport d'évaluation annuel établi par les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) dans la catégorie "Stratégie & Gouvernance" et pour son approche d'investissement responsable dans la gestion des actions cotées et des titres à revenu fixe.

Engagé dans le sillage du groupe Amundi et convaincu que la prise en compte des critères ESG consolide la performance financière des actifs immobiliers et des Fonds propriétaires, Amundi Immobilier a développé dès 2011, une charte

d'Investissement Responsable (auditée par le cabinet Ernst & Young) portant sur les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles.

Une nouvelle Charte a été publiée en 2019 pour intégrer et renforcer la réponse d'Amundi Immobilier aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance. Elle est accessible sur le site internet d'Amundi Immobilier.



20 L'évaluation des actifs

L'outil de notation créé en 2012 a été entièrement revu pour prendre en compte les enjeux environnementaux et sociaux actuels et accompagner les engagements pris par les Etats signataires de l'Accord de Paris, dont la France, lors de la COP 21 en 2015. Ainsi nous avons intégré dans notre nouvelle analyse des thématiques telles que la quantité de gaz à effet de serre émis par les actifs sous gestion ou encore leur exposition face aux changements climatiques. Le déploiement de la méthodologie associée à la nouvelle charte s'opère sur les exercices 2019 et 2020.

Les nouveautés de notre outil

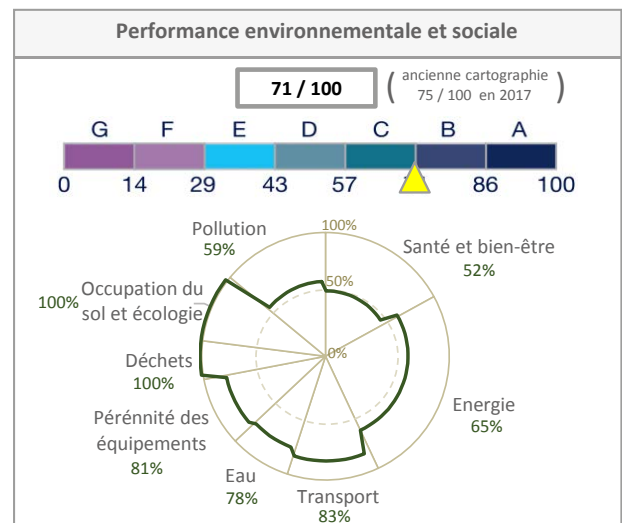
1/ L'analyse des performances environnementales et sociales

Cette partie est principalement basée sur le référentiel international BREEAM-In-Use part 1. La notation se fait autour de 8 axes principaux sur lesquels les performances intrinsèques du bâtiment sont évaluées. La moyenne pondérée des notes obtenues sur ces 8 axes permet d'obtenir la note finale de l'actif établie sur une échelle de A à G, A étant la meilleure note.

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

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

Exemple : un actif dont la note "Performance environnementale et sociale" est de 71/100

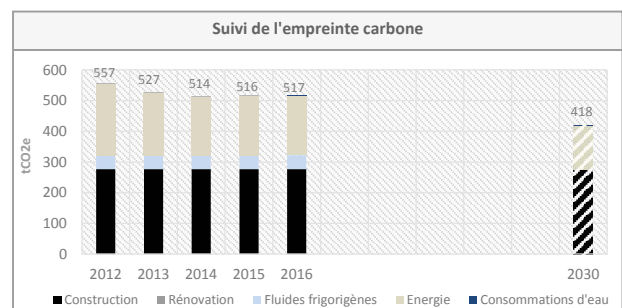


2/ Les émissions de gaz à effet de serre

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

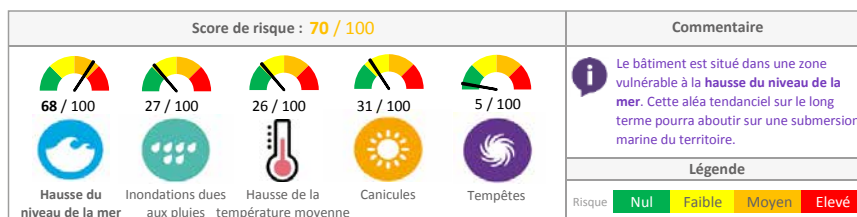
- les émissions directes : émissions liées au gaz, fioul et fuites de fluides frigorigènes ;
- les émissions indirectes liées aux consommations énergétiques : émissions liées à l'électricité, l'eau, les réseaux de chaleur et de froid ;
- les autres émissions indirectes : émissions liées aux matériaux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

Ce bilan est représenté pour chaque actif, sous forme de graphique. Il permet d'élaborer l'empreinte carbone cible compatible avec une trajectoire 2°C (limitation du réchauffement climatique à 2°C au-dessus des températures préindustrielles - Accord de Paris) déterminant ainsi les réductions d'émissions de Gaz à effet de serre à réaliser.



3/ L'exposition des actifs aux risques climatiques

Les risques liés aux changements climatiques se traduisent par des événements chroniques (élévation du niveau de la mer et de la température) et exceptionnels (canicules, inondations, tempêtes) pouvant endommager le bâtiment ou ses équipements. Cette étude nous permet donc d'identifier les actifs qui pourrait subir les conséquences de ces changements et de prévoir des mesures d'adaptation et de prévention pour favoriser leur résilience.



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.

Depuis 2018, Amundi Immobilier participe activement au Groupe de Travail pour la création d'un label ISR d'Etat des Fonds immobiliers qui puisse être lisible et compréhensible de tous.

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 perpétue 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 réflexion avec la tenue de groupes de travail et des publications régulières.

L'OID a été reconnue association d'intérêt général en février 2020.



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



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

1. L'installation de ruches en toiture des bâtiments dans le but de participer à la promotion de l'apiculture urbaine et lutter contre le fléau que constitue la disparition des insectes pollinisateurs. Chaque année, un atelier pédagogique est organisé dans les immeubles concernés afin de sensibiliser les occupants et exploitants à cette problématique. 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. La population d'abeilles domestiques a considérablement augmenté dans Paris, aussi, Amundi Immobilier n'a pas installé de ruches en 2019 et gèrera au cas par cas les installations de nouvelles ruches vis-à-vis des enjeux locaux.
2. La végétalisation des immeubles. Celle-ci peut prendre 3 formes différentes en fonction des enjeux et du contexte de l'actif :
 - a. La biodiversité : une végétalisation qui va favoriser la restauration et la continuité des habitats naturels du territoire.
 - b. L'agriculture urbaine : une végétalisation qui va favoriser la culture de plantes aromatiques ou de fruits/légumes qui pourront ensuite être

distribués aux locataires. Ce type de projet permet généralement de créer une activité intéressante sur l'actif à travers la formation d'un club potager, de fournir une ressource pour les pollinisateurs et d'accroître la satisfaction des utilisateurs en leur proposant des produits directement cultivés sur place.

- c. L'agrément des utilisateurs : une végétalisation qui est tournée vers la création d'un lieu de repos ou de travail alternatif sur l'actif permettant aux utilisateurs de bénéficier d'un nouvel espace de vie conçu comme un cocon de verdure.



Végétalisation de 400 m² effectuée en 2019 sur l'actif United situé à Clichy (92). Les aspects biodiversité (photo de droite) et agriculture urbaine (photo de gauche) ont été mis en avant.



La production d'énergie renouvelable

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

Ombrières de parking installées sur un centre commercial à Montauban. La production annuelle du projet atteint environ 3 000 MWh par an.



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 autres d'améliorer les performances environnementales des actifs par rapport à leur situation initiale.

Tableaux annexes

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	2018	2019
Valeurs de la société		
Valeur comptable	17 327 520,22	17 295 127,74
Valeur de réalisation	16 248 738,84	14 898 631,34
Valeur de reconstitution	19 557 355,38	18 008 740,50
Valeurs de la société ramenées à une part		
Valeur comptable	1 054,11	1 052,14
Valeur de réalisation	988,49	906,35
Valeur de reconstitution	1 189,76	1 095,56

Valeur comptable

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

Valeur de réalisation

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

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

Valeur de reconstitution

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

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

Évolution du capital fin de période

	2017*	2018	2019
Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	16 438 000	16 438 000	16 438 000
Nombre de parts au 31 décembre	16 438	16 438	16 438
Nombre d'associés au 31 décembre	641	641	642
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	2019
Nombre de parts cédées ou retirées			
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12			
Demandes de cession ou de retraits en attente			10
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait			
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)			

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire des parts au cours de l'année 2019.

Évolution du dividende

(en € par part)	2017	2018	2019
Report à nouveau avant affectation du résultat		-10,90	-14,70
Dividende brut versé au titre de l'année			
Résultat de l'exercice	-10,90	-3,80	-1,97
Report à nouveau après affectation du résultat	-10,90	-14,70	-16,67

Emploi des fonds

(en €)	Réel 2018	Variation	Réel 2019
Fonds collectés	17 569 140,01		17 569 140,01
Capital	16 438 000,00		16 438 000,00
Primes nettes de souscription / fusion	1 131 140,01		1 131 140,01
Emploi des fonds	-16 260 005,62	-1 074 841,57	-17 334 847,19
Investissements	-16 080 903,24	-1 012 324,16	-17 093 227,40
Report à nouveau	-179 102,38	-62 517,41	-241 619,79
Engagements	-1 138 335,14	845 066,14	-293 269,00
Sommes restant à payer	-1 138 335,14	845 066,14	-293 269,00
Total	170 799,25	-229 775,43	-58 976,18

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 31/12/2019 par date d'échéance.

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

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées		1				1
Montant total des factures concernées (€ HT)		211 519,02				211 519,02
Pourcentage du montant total des achats (€ HT) de l'exercice		19,99 %				19,99 %

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 31/12/2019 par date d'échéance.

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

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées		1			1	2
Montant total des factures concernées (€ HT)		411,00			449,28	860,28
Pourcentage du chiffre d'affaires (€ HT) de l'exercice		0,32 %			0,35 %	0,67 %

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

(en € par part)	2017		2018		2019	
	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus
Revenus ⁽¹⁾						
Recettes locatives brutes	1,42		1,42		7,76	100,00 %
Produits financiers						
Produits divers						
Total des revenus	1,42		1,42		7,76	100,00 %
Charges externes ⁽¹⁾						
Commission de gestion	-0,20		-0,08		-0,89	-11,48 %
Autres frais de gestion	-9,46		-2,14		-9,61	-123,81 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice						-0,06 %
Charges locatives non récupérables	-0,72		-2,32		-2,25	-28,96 %
Sous-total charges externes	-10,39		-4,53		-12,75	-164,32 %
Charges internes						
Amortissements						
- Patrimoine						
- Autres						
Provisions nettes ⁽²⁾						
- Pour travaux						
- Autres					-0,11	-1,37 %
Sous-total charges internes	0,00		0,00		-0,11	-1,37 %
Total des charges	-10,39		-4,53		-12,86	-165,69 %
Charges financières	-1,92		-0,69		-0,13	-1,71 %
Résultat courant	-10,90		-3,80		-5,23	-67,41 %
Produits exceptionnels					3,26	42,01 %
Charges exceptionnelles						
Résultat net comptable	-10,90	n.s.	-3,80	n.s.	-1,97	-25,40 %
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	10,90		3,80		1,97	25,40 %
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 2019

État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
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 (y compris agencements)	17 093 227,40	14 696 731,00	15 521 222,58	15 002 121,86
Immobilisations en cours			559 680,66	
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	17 093 227,40	14 696 731,00	16 080 903,24	15 002 121,86
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretiens				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
3 - Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I - Placements immobiliers	17 093 227,40	14 696 731,00	16 080 903,24	15 002 121,86
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II - Immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
1 - Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations				
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	0,00	0,00	0,00	0,00
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	860,28	860,28		
Provisions pour dépréciation des créances				
Autres créances	8 741,88	8 741,88	5 835,00	5 835,00
Sous-total 2 - Créances	9 602,16	9 602,16	5 835,00	5 835,00
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	543 779,87	543 779,87	1 292 411,82	1 292 411,82
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	543 779,87	543 779,87	1 292 411,82	1 292 411,82
TOTAL III - Actifs d'exploitation	553 382,03	553 382,03	1 298 246,82	1 298 246,82

(en €)	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	-22 414,06	-22 414,06	-4 636,06	-4 636,06
Dettes d'exploitation	-96 504,94	-96 504,94	-45 051,78	-45 051,78
Dettes diverses	-232 562,69	-232 562,69	-1 942,00	-1 942,00
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-351 481,69	-351 481,69	-51 629,84	-51 629,84
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
TOTAL V - Comptes de régularisation actif et passif	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	17 295 127,74		17 327 520,22	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		14 898 631,34		16 248 738,84

(*) 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 01/01/2019	Affectation du résultat 2018	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2019
1 - Capital				
Capital souscrit	16 438 000,00			16 438 000,00
Capital en cours de souscription				
Sous-total 1 - Capital	16 438 000,00	0,00	0,00	16 438 000,00
2 - Primes d'émission				
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	-2 882 734,99			-2 882 734,99
Sous-total 2 - Primes d'émission	1 131 140,01	0,00	0,00	1 131 140,01
3 - Autres capitaux propres				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées				
Réserves				
Report à nouveau	-179 102,38	-62 517,41		-241 619,79
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	-179 102,38	-62 517,41	0,00	-241 619,79
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-62 517,41	62 517,41	-32 392,48	-32 392,48
Acomptes sur distribution				
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	-62 517,41	62 517,41	-32 392,48	-32 392,48
TOTAL GÉNÉRAL	17 327 520,22	0,00	-32 392,48	17 295 127,74

Engagements hors bilan

	Exercice 2019	Exercice 2018
Dettes garanties		
Engagements donnés ⁽¹⁾	293 269,00	1 138 335,14
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

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

Engagements réciproques

Néant.

Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
	Détail	Total	Détail	Total
I - Produits immobiliers				
Loyers	127 545,17		23 292,48	
Charges facturées	1 769,28		1 320,00	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes				
Reprise de provisions				
Transfert de charges immobilières				
Total I - Produits immobiliers		129 314,45		24 612,48
Total II - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 769,28		1 320,00	
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif	78,00			
Dotations aux provisions pour gros entretiens				
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	36 942,32		38 101,62	
Total II - Charges immobilières		38 789,60		39 421,62
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)		90 524,85		-14 809,14
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	
Autres produits	3,13		2,42	
Total I - Produits d'exploitation		3,13		5 844,44
II - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de gestion	14 648,01		1 304,50	
Charges d'exploitation de la société	157 913,97		35 114,42	
Provision pour créances douteuses				
Dotations aux provisions d'exploitation				
Autres charges	1 751,50		5 845,02	
Total II - Charges d'exploitation		174 313,48		42 263,94
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)		-174 310,35		-36 419,50

(en €)	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
	Détail	Total	Détail	Total
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	2 186,98		11 288,77	
Dépréciations des charges financières				
Total II - Charges financières		2 186,98		11 288,77
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)		-2 186,98		-11 288,77
I - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	53 580,00			
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Total I - Produits exceptionnels		53 580,00		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)		53 580,00		0,00
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)		-32 392,48		-62 517,41

Règles et méthodes comptables

Faits caractéristiques de l'exercice

La SCPI est en phase de rénovation de ses immeubles. Son résultat est déficitaire de 32 392,48 €. Aucune distribution n'a été réalisée en 2019.

Evénements post-clôture

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020. Au niveau de la SCPI, ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus et la qualité de crédit des locataires.

A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Les comptes de l'exercice 2019 n'ont pas à être modifiés dans la mesure où l'épidémie Covid-19 n'a aucun lien direct avec la situation existante à la clôture de l'exercice le 31 décembre 2019 et que la continuité d'exploitation n'est pas compromise.

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 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 immeuble 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 rafraîchis.

En conclusion, la Société de Gestion retient pour le calcul de la valeur des parts de votre SCPI une valeur ajustée des valeurs d'expertises tenant 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 entretien

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

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

Commissions de la Société de Gestion

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes, tel qu'indiqué dans 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 2019		31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Résidentiel	11 490 612,57	9 808 385,00	10 858 369,00	10 304 097,00
Résidentiel et commerce (mixtes)	5 602 614,83	4 888 346,27	5 222 534,00	4 698 025,00
Total	17 093 227,40	14 696 731,27	16 080 903,00	15 002 122,00

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

Situation des investissements

Adresse	Ville	Date d'acquisition	Affectation surface détaillée	Surface * (en m²)	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable*** (en €)
Résidentiel Paris							
78-80 rue de la Tombe d'Issoire	75014 - PARIS	16/12/2016	Résidentiel	437	1 620 180,41	2 662 098,99	4 282 279,40
Total Résidentiel Paris			1 immeuble	437	1 620 180,41	2 662 098,99	4 282 279,40
Résidentiel Régions							
19 rue Paul Lendrin	83000 - TOULON	22/12/2016	Résidentiel + commerce	1 091	1 947 026,00	3 655 588,83	5 602 614,83
8 rue d'Entrecasteaux	13100 - AIX EN PROVENCE	27/12/2016	Résidentiel	780	2 430 500,00	3 070 942,61	5 501 442,61
8 rue Boucicaut	06400 - CANNES**	28/12/2017	Résidentiel	259	746 220,00	960 670,56	1 706 890,56
Total Résidentiel Régions			3 immeubles	2 130	5 123 746,00	7 687 202,00	12 810 948,00
TOTAL 2019			4 immeubles	2 567	6 743 926,41	10 349 300,99	17 093 227,40
Rappel 2018			4 immeubles	2 567	6 743 926,00	9 336 977,00	16 080 903,00

* 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

Néant.

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2019
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles				
Sous-total - Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	15 521 222,58	1 572 004,82		17 093 227,40
Immobilisations en cours	559 680,66		559 680,66	
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	16 080 903,24	1 572 004,82	559 680,66	17 093 227,40
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics				
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
Sous-total 3 - Immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	16 080 903,24	1 572 004,82	559 680,66	17 093 227,40

Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2019
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
2 - Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00

Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Moins d'un an	Degré de liquidité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2019
Créances - Locataires et comptes rattachés					
Créances locataires		860,28			860,28
Locataires douteux					
Dépréciation des créances					
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir					
Etat et autres collectivités	738,00				0,00
Associés opération sur capital					
Syndic					
Autres débiteurs	5 097,00	8 741,88			8 741,88
Total	5 835,00	9 602,16	0,00	0,00	9 602,16

Tableau de variation des provisions - actif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2019
Provision pour gros entretien				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Moins d'un an	Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2019
Provisions pour risques et charges					
Dépôts de garantie reçus	4 636,06			22 414,06	22 414,06
Dettes auprès d'établissements de crédit					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	45 051,78	96 504,94			96 504,94
Dettes sur immobilisations		211 519,02			211 519,02
Locataires créditeurs					
Dettes aux associés					
Dettes fiscales	214,00	408,00			408,00
Autres dettes diverses	1 728,00	20 635,67			20 635,67
Total	51 629,84	329 067,63	0,00	22 414,06	351 481,69

Tableau de variation des provisions - passif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2019
Dépréciations pour charges lots vacants 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 01/01/2019	Variation + -	Situation de clôture au 31/12/2019
Valeurs mobilières de placement			
Fonds de remboursement			
Autres disponibilités	1 292 411,82	854 897,80	1 603 529,75
Total	1 292 411,82	854 897,80	1 603 529,75

Variation du poste de comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	+	Variation	-	Situation de clôture au 31/12/2019
Charges constatées d'avance					
Autres comptes de régularisation					
Produits constatés d'avance					
Total	0,00		0,00	0,00	0,00

Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
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 Résultat Distribution	Diminution	Fin d'exercice
Capital	16 438 000,00				16 438 000,00
Prime d'émission	4 013 875,00				4 013 875,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-2 882 734,99				-2 882 734,99
Report à nouveau	-179 102,38		-62 517,41		-241 619,79
Résultat et distribution	-62 517,41	-32 392,48	62 517,41	32 392,48	-32 392,48
Total	17 327 520,22				17 295 127,74

Plus ou moins values de cessions

Il n'y a pas eu de cession en 2019.

Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières et taxes sur ordures ménagères	1 320,00	1 320,00
- Charges locatives		
- Divers	449,28	
Total	1 769,28	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 €)	31/12/2019	31/12/2018
Détail des autres charges immobilières		
- Charges sur locaux vacants		
- Charges non récupérables	3 982,50	8 749,45
- Assurances non récupérables	189,56	1 348,37
Total	4 172,06	10 097,82
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de gestion	695,50	
- Honoraires de relocation	10 000,00	
- Honoraires d'expertise	336,00	3 720,00
- Honoraires d'avocats		
- Commission d'arbitrage		
- Honoraires d'acquisition		
- Honoraires divers	-35,04	174,80
Total	10 996,46	3 894,80
Détail des impôts et taxes		
- Taxes foncières et taxes sur ordures ménagères	21 773,80	24 109,00
- Taxe sur les bureaux		
- Autres taxes		
Total	21 773,80	24 109,00

Détail sur certains postes des produits d'exploitation

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
Détail des transferts de charges		
- Frais de souscription		5 842,02
- Commissions sur cessions d'immeubles		
Total	0,00	5 842,02

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	2 315,34	9 632,40
- Informations associés	28 080,79	-407,86
- Frais d'assemblée	14 699,95	800,00
- Affranchissements	874,24	1 497,80
- Conseil de surveillance - remboursement de frais		
Total	45 970,32	11 522,34
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	348,00	
- Coût dépositaire	25 259,19	-8 058,67
- Droits d'enregistrement		
- Cotisation sur la valeur ajoutée		
- Impôts étrangers		
- Tva non récupérable		
Total	25 607,19	-8 058,67
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jeton de présence	1 750,00	
- Perte sur créances irrécouvrables		
- Commission sur les souscriptions		5 842,02
- Autres charges de gestion courante	1,50	3,00
Total	1 751,50	5 845,02

Détail du calcul des commissions

Nature des commissions	Base (en €)	Taux TTC	Commissions (en €)
Commission de gestion ⁽¹⁾	122 066,75	12 %	14 648,01

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

Produits et charges financiers

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants		
- Intérêts sur VEFA		
- Intérêts sur comptes bancaires		
Total	0,00	0,00
Charges financières		
- Intérêts sur emprunts		
- Agios	2 186,98	11 288,77
Total	2 186,98	11 288,77
RÉSULTAT FINANCIER	-2 186,98	-11 288,77

Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
Produits exceptionnels		
- Indemnités diverses	53 580,00	
- Produits divers		
Total	53 580,00	0,00
Charges exceptionnelles		
- Charges diverses		
- Litige contentieux		
Total	0,00	0,00
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	53 580,00	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	0,00	14 648,01
Total		14 648,01

Rapport complémentaire de la Société de Gestion

Mise à jour de la note d'information

Assujettissement de la TVA des commissions d'Amundi Immobilier

Dans le cadre de la loi de finances pour 2020, le régime de TVA applicable aux frais de gestion des OPCVM et fonds d'investissement assimilés (notamment les SCPI) a été modifié afin d'aligner la législation française sur le droit européen.

Cette réforme permet de mettre fin, à compter du 1^{er} janvier 2020, à l'assujettissement à la TVA des commissions relatives à la gestion financière (fund management) et à la gestion stratégique (asset management). En revanche, la commission relative à la gestion locative (property management) et les frais de comptabilité demeureront soumis à la TVA.

Votre SCPI est donc éligible à ce nouveau régime et en conséquence Amundi Immobilier (la "Société de Gestion") a décidé de ne plus opter pour le régime de TVA.

Selon l'ancien régime, la Société de Gestion facturait une commission de gestion unique à votre SCPI d'un montant effectif de 12,00 % TTI au taux de TVA en vigueur au 31/12/2019 sans que la TVA ne soit récupérable pour la SCPI.

La commission de gestion unique se décomposait de la manière suivante :

- part de la commission correspondant à la gestion financière (fund management) et à la gestion stratégique (asset management) réalisés par la Société de Gestion ; et
- part de la commission correspondant au property management réalisé par un prestataire externe.

1) Impact de la modification de l'application du régime de TVA à la facturation des commissions et mesure compensatrice consécutive pour la Société de Gestion

Pour la SCPI, la modification du régime de TVA, aura pour principales conséquences de réduire la TVA sur la quote-part de Commission d'Amundi Immobilier ce qui représente, selon le taux de TVA actuellement en vigueur, un gain* de 1,30 % = (20 % x 6,50 % HT) des recettes locatives de votre SCPI.

En revanche, pour Amundi Immobilier, cette modification aura pour conséquence mécanique une dégradation de ses coûts de fonctionnement dans la mesure où :

- son taux de récupération de TVA sur ses propres charges sera désormais beaucoup plus bas ; et
- la taxe sur les salaires de ses salariés sera augmentée.

Aussi, afin de permettre à Amundi Immobilier de maintenir un équilibre de ses coûts de fonctionnement, par rapport à l'exercice 2019 (facturation avec TVA), la Société de Gestion augmentera la commission de gestion à hauteur du partage à 50 % du gain pour la SCPI soit un montant fixé à 0,65 % des recettes locatives HT de votre SCPI.

* gain de TVA calculé sur la partie de la commission d'Amundi Immobilier qui ne sera plus désormais assujettie à la TVA.

2) Commission de gestion financière (fund management) et de gestion stratégique (asset management)

Compte tenu de ce qui précède, la Société de Gestion facturera une commission de gestion portant uniquement sur la gestion financière (fund management) et la gestion stratégique (asset management) de 7,15 % TTI (6,50 % + 0,65 %), rétroactivement au 1^{er} janvier 2020.

3) Facturation des frais de property management à la SCPI

A compter de 2020, les différentes prestations de gestion dont bénéficie votre SCPI étant dorénavant soumises à des régimes de TVA distincts, il est proposé de mettre en place une facturation séparée des frais de property management.

Les frais de property management seront directement facturés à la SCPI conformément aux taux prévus dans leurs contrats soit pour 2019 à 3,50 % HT (4,20 % TTC) calculé sur les recettes locatives. Le contrat de property management existant sera transféré à votre SCPI et les nouveaux contrats de property management qui seraient conclus le seront à la suite d'une procédure de mise en concurrence comparable à celle suivie pour les contrats en cours.

En résumé :

- Les commissions facturées par Amundi Immobilier seront désormais sans TVA à compter du 1^{er} janvier 2020 ;
- La commission de gestion (correspondant au fund et asset management) sera majorée de 0,65 % et donc portée à 7,15 % TTI afin de maintenir l'équilibre des coûts d'Amundi Immobilier, tel que présenté au paragraphe 2 ci-dessus ;
- Les frais de property management seront facturés à la SCPI directement - pour information, frais en 2019 représentant 3,5 % HT, soit 4,20 % TTC ;
- Au final, selon ces nouvelles modalités de facturation et d'option de TVA, le taux de commission de la Société de Gestion augmenté des frais de property management de la SCPI serait équivalent à 11,35 % TTI à comparer à un taux de 12,00 % TTI initialement. Il est précisé qu'en toute hypothèse,**
 - **en cas d'augmentation des frais de Property Management, le taux global reconstitué n'excèdera jamais le taux de 12 % TTI s'inscrivant ainsi dans la limite du taux de 12 % TTI (TVA en vigueur au 01/01/2020) tel que mentionné dans les statuts ;**
 - **en cas de baisse des frais de Property Management, le taux global de 11,35 % TTI (TVA en vigueur au 01/01/2020) baisserait d'autant**

La note d'information de votre SCPI est mise à jour pour refléter ces nouvelles modalités.

Illustration de l'impact de l'exonération de TVA appliquées aux commissions de la SCPI sur la base des taux de frais en vigueur.

	2019			
	TTI	Entité facturée	Après 2019	Taux statutaire (taux fixe)
Commission Gestion globale (1) + (2)	12,00 %	SCPI	11,35 %	12,00 %
Property Management (1)	4,20 %	Amundi Immobilier	4,20 %*	
Commission Amundi Immobilier (FM/AM)*** (2)	7,80 %	SCPI	7,15 %**	

Base de calcul des commissions = recettes locatives encaissées. - Calcul réalisé sur la base du taux de TVA en vigueur au 01/01/2020.

* Les frais du property manager sont soumis à TVA : le taux de 4,20 % est exprimé TTI (Toutes taxes incluses).

** La commission d'Amundi Immobilier étant désormais exonérée de TVA: le taux de 7,15 % est exprimé TTI (Toutes taxes incluses).

*** Fund Management / Asset Management.

Rapport général du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport général sur l'exercice 2019, conformément à la réglementation.

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 1^{er} juillet 2019 le Conseil de Surveillance a été complètement renouvelé. Pour la première fois depuis la constitution de la SCPI en 2016, trois associés physiques ont été élus ainsi que 5 institutionnels. Il s'agit de Messieurs Max WATERLOT et Jean QUENTIN et Madame Frances CUI. Par la suite, deux des membres institutionnels ont décidé de démissionner, ce qui ramenait le nombre à 6. Selon les statuts, le nombre minimum des membres du Conseil de Surveillance est de 7. Pour compléter le conseil, il a été décidé de coopter Mme Catherine NENNIG. Une résolution vous est proposée à l'Assemblée Générale de 2020 afin de ratifier sa nomination.

Nous sommes réunis 2 fois pour étudier les comptes et la gestion de notre SCPI, une fois en décembre 2019 et une fois en mars 2020. Exceptionnellement, les deux réunions étaient tenues, au moins partiellement, par conférence téléphonique – en décembre en raison de la grève des transports et en mars à cause du confinement imposé par le gouvernement pour éviter la propagation du virus COVID 19. Nous voudrions remercier la Société de Gestion pour la coordination et l'organisation de ces réunions dans des situations compliquées. En dépit des difficultés, nous avons pu consulter tous les documents nécessaires et avons eu des discussions très constructives au cours de ces réunions. Nous avons pu étudier les comptes, les évolutions du budget et l'avancement des travaux de rénovation de notre patrimoine. La Société de Gestion nous a fait part des mesures en cours de mise en place pour minimiser l'impact des problèmes liés au confinement obligatoire, mais elle a souligné que les prévisions sont très difficiles dans cette situation complètement nouvelle.

Patrimoine

La SCPI Amundi Défi Foncier 2 a été créée en 2016 et le patrimoine (avant travaux) est entièrement constitué depuis décembre 2017.

Notre patrimoine est composé de 4 immeubles dont 1 en indivision à Cannes. La surface totale est de 2567 m² avec 52 logements et 1 commerce. Les immeubles de Paris, Toulon et Aix-en-Provence ont été livrés pendant l'année 2019. L'immeuble de Cannes est toujours en travaux et aurait dû être livré en mars 2020. Malheureusement, le chantier a été à l'arrêt pendant presque 2 mois pour respecter les consignes du confinement. Actuellement les travaux ont repris dans des conditions sécurisées pour la santé des travailleurs et nous avons bon espoir que la livraison de l'immeuble aura lieu avant la fin de l'année 2020.

La valeur nette comptable, correspondant à la valeur d'acquisition, hors taxes et droits, des immeubles plus la valeur nette des autres actifs au 31 décembre

2019, est de : 17 295 127,74 € soit 1 052,14 € par part, une légère diminution de 0,19 % par rapport au 31/12/2018.

La valeur de réalisation, qui est égale à la somme des valeurs vénale des immeubles plus la valeur des autres actifs au 31 décembre 2019, est égale à 14 898 631,34 € soit 906,35 € - en baisse de 8,31 % par rapport à 2018.

28 % de la valeur vénale est à Paris et 72 % en régions. Au 31 décembre 2019, 8 % de la valeur vénale du patrimoine n'avait pas encore été livré.

La valeur de reconstitution qui correspond à la valeur de réalisation plus les frais de constitution du patrimoine est de 18 008 740,50 € au 31 décembre 2019, soit 1 095,56 € par part en diminution de 7,92 % par rapport à 2018.

Situation locative

Pendant l'année 2019 les immeubles de Paris et de Toulon ont été mis en location au fur et à mesure des livraisons. Au 31 décembre 2019, 7 logements étaient vacants. Le local commercial à Toulon était déjà loué quand l'immeuble a été acheté et le bail continue. Basé uniquement sur ces deux immeubles, le TOF (taux d'occupation financier) a été de 45,7 % annuel avec un TOF du 4^e trimestre de 82,3 %.

L'immeuble d'Aix-en-Provence, qui aurait dû être livré au 1^{er} trimestre 2019, a subi un retard conséquent suite à la mise en liquidation judiciaire, juste avant la livraison des travaux, de l'entreprise générale qui s'occupait de la rénovation. Grâce à la vigilance de la Société de Gestion, l'impact sur les coûts de réalisation a été minimisé, et une autre entreprise a pu être engagée pour

terminer les travaux de finition. La réception finale a eu lieu en décembre 2019 et la commercialisation de ces appartements a pu commencer en janvier 2020.

L'immeuble de Cannes est toujours en travaux après deux mois d'arrêt à cause des événements hors du contrôle de la Société de Gestion comme expliqué dans le paragraphe "Patrimoine".

Au moment de la tenue de notre réunion du Conseil, en mars 2020, sur les 43 logements mis en location, il ne restait que 8 vacants.

Malheureusement, pendant la période de confinement les transactions locatives étaient impossibles. Avec l'avènement du déconfinement le 11 mai, la commercialisation des logements vacants devrait pouvoir reprendre.

Résultat de l'exercice et distribution

L'exercice 2019 s'est terminé avec un résultat négatif de 32 392,48 €, dû principalement aux difficultés rencontrées sur l'immeuble d'Aix-en-Provence. La Société de Gestion suit de près l'évolution cette affaire, mais pour l'instant nous ne connaissons pas les montants des sommes que notre SCPI va pouvoir récupérer. Les retards dans la livraison de l'immeuble de Toulon ont été compensés par des pénalités de retard, comptabilisées dans les revenus exceptionnels.

A la date de notre conseil en mars 2020, il n'y avait aucun contentieux concernant les loyers. Nous resterons vigilants sur ce sujet et les conséquences éventuelles de la situation particulière que nous vivons actuellement.

La Société de Gestion propose d'affecter le résultat de -1,97 € par part au report à nouveau qui sera ainsi porté à -274 012,27 € soit -16,67 € par part.

Etant donné que le report à nouveau est toujours négatif et que la livraison de l'immeuble de Cannes a été retardée en 2020, il n'est pas prévu de faire une distribution en 2020.

Notre SCPI devrait trouver son rythme de croisière en 2021.

Les parts de la SCPI

Il n'y a eu aucun transfert de parts de notre SCPI en 2019. Au 31 décembre 2019, il y avait 10 parts en attente de cession.

Nouvelles informations concernant l'année 2020

Juste avant la publication de ce rapport, nous avons été informés par la Société de Gestion que la méthode de calcul de la commission de gestion allait être changée rétroactivement à partir du 1^{er} janvier 2020 suite à des modifications dans la réglementation de TVA. Le décret est sorti le 30 avril 2020. AMUNDI a fait une explication détaillée dans son rapport annuel.

Nous prenons acte de l'option choisie par la Société de Gestion et notons que l'impact sera positif pour notre SCPI dans la mesure où cela se traduira par une diminution des frais de gestion de 0,65 % calculés sur la totalité des loyers encaissés en 2020.

Nous suivrons de près les effets concrets de ce changement en 2020.

Assemblée Générale 2020

En raison des restrictions sanitaires imposées par le gouvernement, l'Assemblée Générale de 2020 aura lieu à huis clos, de nouvelles modalités de vote vous seront proposées et les dates des réunions ont été repoussées pour permettre à chaque associé de prendre connaissance du contenu du rapport annuel avant de voter.

Le premier tour aura lieu le 9 juillet 2020. Aucune présence physique ne sera possible à l'Assemblée Générale de cette année. Nous vous conseillons fortement de lire attentivement les résolutions proposées et de voter par une des quatre méthodes qui vous seront communiquées par AMUNDI par courrier vers la fin du mois de mai.

Plusieurs options de vote par voie électronique permettront de voter jusqu'à 15h la veille de l'AG. Le vote par voie postale sera toujours possible.

Nous vous rappelons que si le quorum (25% des parts représentées) n'est pas atteint au premier tour, il sera nécessaire d'organiser un deuxième tour, ce qui a forcément un coût pour la SCPI et donc un impact sur le rendement.

Si vous avez des questions, n'hésitez pas à nous les adresser par le biais du service clients Amundi (serviceclients-amundiimmo@amundi.com), qui nous les transmettra.

Nous vous rappelons également que le site d'Amundi Immobilier vous permet non seulement de voter mais aussi de recevoir vos bulletins semestriels et avoir les dernières informations sur votre SCPI.

Conclusion

Ayant eu des réponses satisfaisantes de la Société de Gestion et des commissaires aux comptes sur les comptes et résolutions qui vous sont proposés, nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur contenu et nous recommandons aux associés de voter favorablement pour l'ensemble desdites résolutions.

Le 15/05/2020
Pour le Conseil de Surveillance
La Présidente du Conseil de Surveillance
Frances CUI

Rapport du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2019

A 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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la Société de Gestion le 26 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 1^{er} janvier 2019 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 arrêté le 26 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la Société de Gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes.

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 19 mai 2020

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

Information complémentaire de la Société de Gestion relative à l'évolution de l'impact de la crise sanitaire COVID-19 depuis l'arrêt des comptes annuels

Il ne sera pas possible de faire une communication des événements significatifs lors de l'Assemblée Générale puisque celle-ci ne sera pas physique.

En revanche la Société de Gestion communiquera par tous moyens aux associés ces événements si elle estime qu'ils viennent compléter ou amender les informations déjà fournies dans le rapport annuel et ce jusqu'à la date de l'Assemblée Générale, et par ailleurs, ces événements seraient mentionnés dans le Procès Verbal de l'Assemblée Générale.

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées (Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019)

A 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 Générale

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

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

Avec la Société 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 2019, la rémunération s'est élevée à 14 648,01 € 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 2019, aucune commission n'a été versée.

- Rémunération sur le suivi et le pilotage des travaux

La rémunération de la société de gestion prévoit une rémunération de 0.50 % des travaux réalisés pour le suivi et le pilotage des travaux réalisés sur l'exercice.

Au titre de l'exercice 2019 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 2019 aucune commission n'a été versée.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 19 mai 2020

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

Texte des résolutions

À titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes annuels

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

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

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

Deuxième résolution

Approbation des conventions réglementées

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

Troisième résolution

Quitus à la Société de Gestion

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

Quatrième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance

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

Cinquième résolution

Affectation du résultat

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que :

- le résultat du dernier exercice clos est de : - 32 392,48 €
- le solde du report à nouveau est de : - 241 619,79 €

Décide de l'affecter :

- au compte de "report à nouveau" à hauteur de : - 32 392,48 €
- Ainsi porté à la somme de : - 274 012,27 €
Soit -16,67 €
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 : 17 295 127,74 €, soit 1 052,14 € par part,
- valeur de réalisation : 14 898 631,34 €, soit 906,35 € par part,
- valeur de reconstitution : 18 008 740,50 €, soit 1 095,56 € par part.

Septième résolution

Rémunération de la Société de Gestion – rémunérations plafonnées

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

Huitième résolution

Rémunération du Conseil de Surveillance

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

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

Neuvième résolution

Ratification de la nomination d'un membre du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

- rappelle que l'article 20 des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance peut procéder à des nominations à titre provisoire soumises à ratification de la prochaine assemblée,
- prend acte que Madame Catherine NENNIG a été cooptée par décision du Conseil de Surveillance du 11 décembre 2019,
- décide en conséquence de ratifier la cooptation de Madame Catherine NENNIG en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour la durée restant à courir du mandat.

Dixième résolution

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

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

Onzième 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.

Douzième résolution

Pouvoirs en vue des formalités

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

Annexe aux résolutions

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

Président	Frances CUI
Vice-Président	Jean QUENTIN
Secrétaire	Max WATERLOT
Membres	Catherine NENNIG AMUNDI AMUNDI ASSET MANAGEMENT AMUNDI IMMOBILIER

Le présent Conseil de Surveillance a été nommé lors de l'Assemblée Générale du 18 juin 2019.

Conformément aux dispositions transitoires adoptées lors de l'Assemblée Générale de 2016, quatre postes sont à pourvoir cette année.

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont : néant

La Société de Gestion n'a reçu aucune candidature pour ces postes à pourvoir.





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.

Immobilier