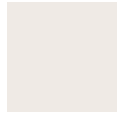
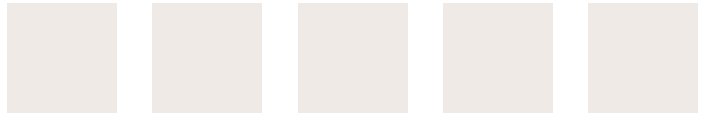
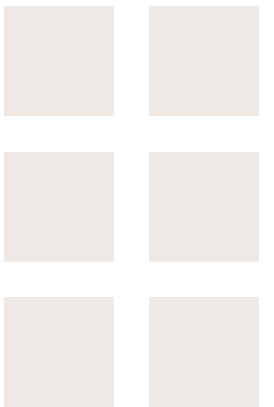
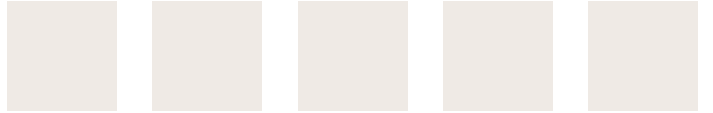
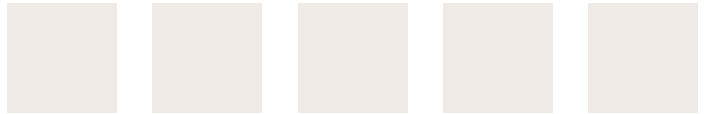


# AMUNDI DÉFI FONCIER



Rapport annuel 2016



## SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés et indicateurs de performance 2016	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Tableaux annexes	14
Situation des investissements au 31 décembre 2016	16
Comptes annuels au 31 décembre 2016	17
Règles et méthodes comptables	20
Compléments d'informations	21
Rapport général du Conseil de Surveillance	24
Rapports des Commissaires aux Comptes	25
Texte des résolutions	27
Annexe I – Recommandations pratiques pour voter	29

# Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2016

## Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A. au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

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

## Conseil de Surveillance - Amundi Défi Foncier

Président	AMUNDI ASSET MANAGEMENT (nouvelle dénomination d'AMUNDI)
Membres	AMUNDI IMMOBILIER AMUNDI (nouvelle dénomination d'AMUNDI GROUP) AMUNDI PRIVATE EQUITY FUNDS AMUNDI INDIA HOLDING AMUNDI ALTERNATIVE INVESTMENTS SAS SOCIÉTÉ GÉNÉRALE GESTION

## Commissaires aux comptes

Titulaire	PRICE WATERHOUSE COOPERS
Suppléant	Jean-Christophe GEORGHIOU

## Expert externe en évaluation

VIF EXPERTISE

## Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

# Chiffres clés

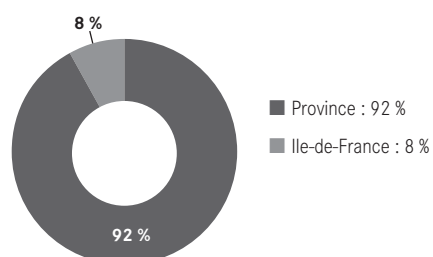
au 31 décembre 2016

Date de création	2014
Nombre de parts	19 255
Valeur de réalisation	31 925 589 €
Nombre d'associés	1 113
Nombre d'immeubles	5
Surface du patrimoine	5 132 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	2
Taux d'occupation financier annuel	N/A
Résultat par part	-14,02 €
Dividende par part (non optant au PFNL)	0 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2016) (RAN)	-27,09 €

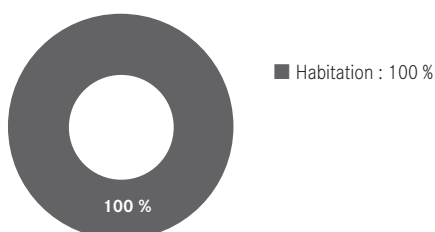
PFNL : prélèvement forfaitaire non libératoire  
N/A : non applicable

## Répartition du patrimoine

Valeurs vénale par zones géographiques



Valeurs vénale par type de locaux  
(toutes zones géographiques confondues)



# 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 2016 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier résidentiel en 2016 et les éléments marquants de la vie des SCPI au cours de cette même année.

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

## Le contexte macro-économique

L'année 2016 a été marquée par deux événements politiques inattendus : le vote des Britanniques en faveur de la sortie du Royaume-Uni de l'Union Européenne, en juin, puis l'élection de Donald Trump à la présidence des Etats-Unis, en novembre. En fin d'année, la visibilité concernant les conséquences de ces deux événements restait très limitée.

En France, la croissance du PIB a rebondi en fin d'année mais a été modérée sur l'ensemble de 2016, à 1,1 % soit légèrement moins qu'anticipée. En zone euro, la reprise économique a continué en 2016, quoique toujours à un rythme plus lent que lors des cycles précédents et avec d'importantes différences entre pays : fort rebond en Espagne, croissance soutenue en Allemagne, faiblesse récurrente en Italie.

Sur un plan monétaire, au vu de la croissance et de l'inflation toujours faibles, et compte tenu des risques persistants, la Banque Centrale Européenne a maintenu une politique très accommodante. Elle a ainsi, notamment, baissé ses taux directeurs en mars 2016 et décembre 2016, et a déclaré en décembre 2016 qu'elle réduirait, à partir d'avril 2017, le volume mensuel de son programme d'achat de créances (de 80 à 60 Mds d'euros) mais étendrait sa durée au moins jusqu'en décembre 2017 (contre mars 2017 annoncé précédemment).

## Le marché de l'immobilier résidentiel

### Le marché de l'acquisition

#### Un marché de l'acquisition très actif dans l'ancien avec des disparités dans les évolutions de prix entre les villes

Après une reprise amorcée en 2015, 2016 a affiché un record de ventes dans l'ancien, avec près de 845 000 ventes attendues soit + 5 % en 1 an. Si les prix avaient été stables en 2015, une légère augmentation a été observée en 2016, au 3<sup>e</sup> trimestre les prix ont crû de 1,7 % sur 1 an (2,2 % en Ile-de-France et 1,5 % en régions). Derrière les indices nationaux se cachent de grandes disparités entre les villes. La hausse du nombre de transactions touche la quasi-totalité des départements, mais c'est au niveau des prix que se creuse l'écart entre les villes. Au 3<sup>e</sup> trimestre, le prix médian au m<sup>2</sup> des appartements anciens a ainsi crû fortement à Bordeaux (9,8 %) et dans une moindre mesure à Amiens (5 %), Nantes (4,8 %) ou Paris (3,6 %). Ils ont été proches de la stabilité à Nice (0 %), Grenoble (-0,3 %) ou Marseille (-0,7 %) tandis que des baisses sensibles ont été observées par exemple à Rouen, Saint-Etienne (-2,9 %), Dijon (-4,6 %), Poitiers (-5,6 %) ou Limoges (-5,6 %).

Dans le neuf, les ventes promoteurs ont sensiblement crû en 2016 avec 125 000 unités, soit + 21 % sur 1 an, une hausse proche de celle observée en 2015. Si les records de 2006-2007 (127 000 unités par an) n'ont pas été atteints, les niveaux de 2016 en sont proches. Le délai moyen d'écoulement de logements neufs (achevés, en cours ou en projet), qui est le ratio entre l'encours et les ventes, est en baisse annuelle. Il atteint un niveau relativement bas, à près de 9 mois de vente fin 2016 mais reste supérieur au niveau moyen observé entre 1998 et 2011. Le prix de réservation des logements neufs (promoteurs) est en hausse, +2 % en 1 an au 3<sup>e</sup> trimestre 2016.

La forte activité provient essentiellement de la faiblesse des taux d'emprunt et des aides pour le neuf (Prêt à taux zéro et dispositif Pinel) et a donc des déterminants différents des cycles classiques.

## Résumé de l'activité de la SCPI Amundi Défi Foncier en 2016

En 2016, Amundi Défi Foncier a acquis pour un montant global de 4,7 M€, 2 immeubles (un à Biarritz en février 2016 et l'autre à Nice en novembre 2016) et a débuté leurs rénovations.

En parallèle de ces acquisitions, les rénovations des immeubles de Lyon et Caen se sont poursuivies dans les conditions prévues, menant à leur livraison en décembre 2016 pour l'immeuble de Caen et en janvier 2017 pour l'immeuble de Lyon. La rénovation de l'immeuble de Saint Denis est toujours en cours avec une livraison prévue au 3<sup>e</sup> trimestre 2017.

A l'issue de ces opérations, le patrimoine de la SCPI sera constitué de 76 logements dont 21 ont été livrés en décembre 2016. La SCPI n'a perçu aucune recette locative en 2016.

### Le marché de la location

#### Les locations en hausse

Une hausse du nombre de locations (+11 %) et une baisse des loyers ont eu lieu en 2015. Une poursuite de cette augmentation des volumes a été observée sur les 10 premiers mois de 2016 (+9 %) ainsi qu'une légère augmentation des loyers (1 %).

Des disparités subsistent et les villes de plus petite taille sont en moyenne plus concernées par les baisses de loyer.

#### Les perspectives 2017

Les facteurs structurels comme la volonté d'accéder à la propriété ou la démographie resteront favorable à la demande d'immobilier résidentiel en 2017. L'évolution des taux d'emprunt sera un élément déterminant de l'évolution de cette demande en 2017. Les taux des titres d'Etat à 10 ans, qui ont augmenté depuis la fin 2016, devraient croître encore légèrement en 2017 ce qui pourrait faire croître légèrement les taux de crédit. Si l'on ajoute de faibles perspectives de croissance en 2017, les transactions dans l'ancien pourraient baisser d'environ 5 % en 2017 (tout en ayant une hausse des prix de l'ordre de 2 à 3 % en moyenne). Dans le neuf, les mesures d'aides devraient maintenir un niveau des ventes stable.

Sources : Clameur, Conseil général de l'environnement et du développement durable, Crédit Agricole, Notaires de France

## Les perspectives 2017 de la SCPI Amundi Défi Foncier

Les travaux vont se poursuivre sur les immeubles de Saint Denis, Biarritz et Nice. Leur livraison devraient intervenir en 2017 pour les immeubles de St-Denis et Biarritz et en 2018 pour Nice.

La commercialisation des lots livrés des immeubles de Lyon et Caen est en cours.

## Les comptes d'Amundi Défi Foncier

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

Compte de résultat simplifié (en €)	31/12/2015 (a)	31/12/2016 (b)	Var (b - a) / (a)
<b>Produits</b>			
Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>		4 875	
Autres produits			
Produits financiers			
<b>Sous-total</b>	<b>0</b>	<b>4 875</b>	
<b>Charges immobilières<sup>(2)</sup></b>	<b>-15 034,54</b>	<b>-87 301,82</b>	<b>-</b>
<b>Frais généraux</b>	<b>-232 727,47</b>	<b>-170 653,50</b>	<b>-27 %</b>
Travaux de remise en état			
Provisions nettes			
<b>Provisions pour charges non récupérables</b>	<b>-3 889,08</b>	<b>-16 924,88</b>	<b>-</b>
Charges financières sur emprunts			
Résultat exceptionnel			
<b>RÉSULTAT COMPTABLE</b>	<b>-251 651,09</b>	<b>-270 004,77</b>	<b>7 %</b>
Résultat comptable par part	-13,07	-14,02	7 %
Dividendes par part sur Non-Optant au PFNL			.
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	-13,07	-27,09	-

(1) prorata des loyers des anciens locataires sur l'immeuble de Nice,  
(2) charges d'entretien du patrimoine non récupérables.

### Les produits

(en euros)	31/12/2015 (a)	31/12/2016 (b)	Var (b-a)/a
Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>		4 875	
Autres produits <sup>(2)</sup>			
Produits financiers			
<b>Total</b>		<b>4 875</b>	

(1) Prorata des loyers des anciens locataires sur l'immeuble de Nice,  
(2) Charges d'entretien du patrimoine non récupérables.

### Le taux d'occupation

Non concerné en 2016.

### Les locaux vacants

Au 31 décembre 2016, les 21 lots de Caen étaient vacants du fait de leurs livraisons en date du 15/12/2016.

### Les baux 2016

En 2016, aucun bail n'a été signé. L'immeuble de Caen n'a été livré que le 15 décembre.

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

(en euros)	31/12/2015 (a)	31/12/2016 (b)	Var (b-a)/a
<b>Charges immobilières</b>			
Entretiens et réparations			
Assurances		-2 154	-
Honoraires	-14 815		-
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-220	-85 148	-
Autres			
<b>Total</b>	<b>-15 035</b>	<b>-87 302</b>	<b>-</b>

### Provisions pour Gros Entretiens

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il entre en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017. Il prévoit notamment la constitution d'une provision sur gros entretien. Cette provision portera sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et sera 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).

### Frais généraux

(en euros)	31/12/2015 (a)	31/12/2016 (b)	Var (b-a)/a
<b>Frais de gestion</b>			
Rémunérations de gestion			
Honoraires de commissaires aux comptes	-11 340	-6 672	-41 %
Frais divers de gestion	-221 387	-163 982	-26 %
<b>Total</b>	<b>-232 727</b>	<b>-170 654</b>	<b>-27 %</b>

Les frais divers de gestion incluent principalement le coût de la communication faite aux associés (48 062 €), des frais bancaires (17 041 €) et des honoraires, frais d'actes et coût dépositaire (98 878 €).

# Rapport de la Société de Gestion

## Les contentieux

Néant.

## Charges financières sur emprunt

Néant.

## Les résultats

(en euros)	31/12/2015	31/12/2016
Résultat comptable	-251 651,09	-270 004,77
Résultat comptable par part	-13,07	-14,02

Ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance en 2016), le résultat de l'exercice s'élève à -14,02.

## La distribution

### La distribution courante de 2016

Il n'y pas eu de distribution versée au titre de l'exercice 2016.

Acomptes de distribution et report à nouveau (en euros)	Cumul	Par part
Report à nouveau début d'exercice	-251 651,09	-13,07
Résultat comptable	-270 004,77	-14,02
Distribution annuelle	-	-
Report à nouveau après affectation du résultat	-521 655,86	-27,09

### La distribution prévisionnelle 2017

Avec la mise en exploitation des immeubles livrés de Caen, Lyon et Saint Denis, votre SCPI enregistrera ses premières recettes locatives en 2017, lui permettant ainsi d'apurer sont report à nouveau et de constituer ses premières réserves.

Pas de distribution prévue en 2017.

## Les expertises

La société VIF EXPERTISE, expert externe en évaluation nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2016 à l'expertise ou à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles qui constituent le patrimoine d'AMUNDI DÉFI FONCIER.

Selon l'expertise, la valeur des immeubles achevés s'élève à 29 840 000 € hors droits fin 2016, à rapprocher de la valeur d'acquisition de 29 513 540 € n'incluant que les appels de fonds réellement comptabilisés au 31/12/2016.

En l'état actuel des travaux la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 28 724 006 € hors droits et à 30 705 962 € droits inclus.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers hors stocks de provisions pour gros travaux conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2016 de 31 925 589 € soit 1 658,04 € par part.

	Réel 2015	Réel 2016	Évolution 2015/2016
Valeurs de réalisation	32 541 992 €	31 925 589 €	-1,12 %

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

## La politique de cessions et d'acquisitions

Adresse	Nombre d'appartements	Surface (en m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM(*) en €	Budget Prévisionnel de travaux	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
21 Rue Paré - 25 Rue Ferry - 64200 BIARRITZ	7	457 m <sup>2</sup>	1 789 700 €	1 497 660 €	22/02/16	4 <sup>e</sup> trimestre 2017
72 Boulevard Mantéga Roghi - 06000 NICE	10	985 m <sup>2</sup>	2 969 840 €	3 660 394 €	02/11/16	4 <sup>e</sup> trimestre 2018
<b>Total Acquisitions</b>		<b>1 442 m<sup>2</sup></b>	<b>4 759 540 €</b>	<b>5 158 054 €</b>		

(\*) Acte en main.

## Le marché des parts

### Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire en 2016.

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré en 2016.

## Performance

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

## Profil de risque

### Risque de Marché

#### a. Risque immobilier

- **Type de stratégie immobilière** : Amundi DEFI Foncier est une SCPI à capital fixe investie majoritairement en immobilier résidentiel qui a pour objectif d'acquérir des immeubles à rénover afin de les louer. Cette SCPI permet d'optimiser sa fiscalité grâce au mécanisme du déficit foncier.

Les immeubles seront cédés dans les délais correspondant à la durée statutaire de la société, fixée à 15 années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Les risques spécifiques immobiliers liés à l'accomplissement des travaux sont identifiés et mesurés pour chaque opération dans une matrice de risque. A ce stade, ce risque est conforme à la stratégie du fonds.

Par ailleurs, la performance globale du fonds sera fortement liée à la valeur de cession des actifs. La valeur du patrimoine hors droits au 31/12/2016 est de 29 840 000 € en l'état actuel d'avancement des travaux.

- **Risque sur l'investissement de la collecte** : le fonds a complété au cours du dernier trimestre 2016 son programme d'investissement avec l'acquisition d'un immeuble à rénover sur les hauteurs de Nice.
- **Risque locatif** : La gestion de ce risque sera effective par la commercialisation locatives des lots, pouvant être effectuée par anticipation dès que opérationnellement possible avant la réception des travaux. Cela correspond à la stratégie du fonds. Les opérations de commercialisation locatives des immeubles de Caen (livré en décembre 2016) et Lyon (livraison prévue en janvier 2017) ont ainsi démarré dès décembre 2016.
- **Diversification des risques immobiliers** : La diversification des risques est limitée en raison de la taille du fonds (Valeur de réalisation de 31,92 M€), au regard de la taille moyenne des immeubles sur le marché, notamment en Ile-de-France.
  - Granularité du portefeuille d'actifs :
    - Nombre d'actifs : 5 immeubles.
    - Poids du plus gros actif : 47,59 % de la valeur du patrimoine.
  - Concentration géographique (en valeur d'expertise) conforme à la stratégie annoncée :
    - 8 % en Ile-de-France,
    - 92 % en Province, ces immeubles sont situés dans des agglomérations de plus de 30 000 (Biarritz), 100 000 (Caen, Nice) et 1 000 000 (Lyon) d'habitants.
  - Concentration sectorielle : 100 % résidentiel conformément à la stratégie annoncée.

#### b. Risque 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.

### Risque de crédit et de contrepartie

En phase de travaux, ce risque se concentre essentiellement sur les entreprises sélectionnées dans le cadre de ces travaux. Pour limiter ce risque, une grande attention est portée sur la qualité opérationnelle et financière des entreprises ainsi que sur celle de leur assurance.

### Risque de liquidité

- La liquidité des parts est très limitée et n'est pas garantie. Elle est assurée par un marché secondaire peu animé et où les cessions peuvent se faire à des prix très décotés. Il y a pas de part en attente de cession au 31/12/2016. Aucune part n'a été échangé sur le marché secondaire et sur le marché de gré à gré au 31/12/2016.
- Des tests annuels de liquidité ont été mis en œuvre en 2016.
- Le fonds ne présente pas de risque de liquidité spécifique identifié à ce stade.

### Levier

- Le fonds n'a pas recours à l'endettement.

### 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.

**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.**



# Rapport de la Société de Gestion

## La fiscalité des associés des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2017

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

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

### Fiscalité des revenus

#### Associés personnes physiques

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

#### Revenus et déficits fonciers

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

Les revenus fonciers supportent également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 15,5 %.

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

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

- d'une part, la SCPI maintient l'affectation des immeubles à la location au moins jusqu'au 31 décembre de la 3<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> année suivant l'imputation.)

#### Revenus financiers

Les produits de trésorerie sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers : ils sont en principe imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. Les prélèvements sociaux s'élèvent actuellement aux taux de 15,5 %

Ces revenus sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 21 % pour les dividendes et revenus assimilés et de 24 % pour les produits de placement à revenu fixe ; ce prélèvement est effectué à titre d'acompte d'impôt sur le revenu. Il est possible de bénéficier d'une dispense de prélèvement si le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur :

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

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

### Fiscalité des plus-values

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

#### Plus-values sur cessions de valeurs mobilières

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI sont taxés au niveau des associés au titre des plus-values sur cessions de valeurs mobilières. Ils sont imposés au barème

progressif de l'impôt sur le revenu au taux maximal de 45 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux applicables aux plus-values de cessions (15,5 %, dont 5,1 % de CSG déductible).

#### 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 34,5 % (19 % d'impôt sur le revenu + 15,5 % de prélèvements sociaux) après application éventuelle d'abattements pour durée de détention.

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

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

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

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

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

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

La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement dégagee 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 34,5 % pour les personnes résidant en France) correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

### Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents

Les dispositions suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales.

#### Revenus fonciers

Les revenus fonciers de source française sont imposables dans les mêmes conditions que pour les personnes physiques résidentes. Ils sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu mais avec un taux minimum d'imposition de 20 %. En outre, ces revenus fonciers supportent les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 15,5 %.

Les associés non-résidents sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts non-résidents<sup>1</sup>.

#### Revenus financiers

Les dividendes de source française revenant aux associés personnes physiques ayant leur domicile fiscal dans un Etat membre de l'UE ou dans un Etat partie à l'EEE sont soumis à une retenue à la source au taux de 21 % qui est libératoire de l'impôt sur le revenu dû au titre de ces revenus. Si le bénéficiaire est domicilié dans un autre Etat, le taux de la retenue à la source s'élève à 30 %.

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

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

### **Plus-values immobilières**

Les associés non-résidents quel que soit leur lieu de résidence (Union Européenne ou Etat-Tiers), sont assujettis à un prélèvement spécifique au taux de 19 % sur les plus-values de source française réalisées par la SCPI ainsi que sur les plus-values qu'ils réalisent lors de la cession de leurs parts de SCPI. Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents notamment concernant l'application des abattements pour durée de détention (IR+PS). La surtaxe de 2 % à 6 % sur les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 € est également applicable.

En outre, les plus-values réalisées par les non-résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 15,5 %.

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

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI sont exonérés d'impôt sur le revenu en France sous réserve de ne pas détenir plus de 25 % des droits aux bénéfices de la société dont les titres sont cédés. Si le pourcentage de détention atteint 25 % minimum, les plus-values mobilières sont ainsi soumises à une retenue à la source au taux de 45 %.

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

### **Fiscalité pour une part (en €) <sup>(1)</sup>**

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
-14,02	0,00	-360,16	-360,16	0,00

(1) Part moyenne en jouissance au 31 décembre 2016.

# Rapport de la Société de Gestion

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

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 Amundi Défi foncier, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-37) et du Code Monétaire et Financier (art.621-18-3).

### I - Conseil de Surveillance

#### Présentation du Conseil

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

Les candidats au Conseil de Surveillance doivent posséder au minimum cinq parts et ne pas être âgés de plus de soixante-dix-sept ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

Les membres du Conseil de Surveillance de la Société ne peuvent exercer simultanément plus de cinq mandats de membre de Conseil de Surveillance de sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine (sans distinction de la Société de Gestion qui les gère).

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois années.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat, un Président, et éventuellement un Vice-président et un secrétaire.

#### 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, sur la convocation, soit du Président ou de deux de ses autres membres, 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-ASFFI et ASPIM,

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

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

##### A) Principes fondamentaux

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

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

- Conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes ;
- Prévention et détection des fraudes et erreurs ;
- Exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables.

- Connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques ;
  - Performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes ;
- Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne d'Amundi sont :
- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
  - la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
  - la définition précise des fonctions et des tâches,
  - la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
  - le suivi et contrôle des délégations,
  - le développement et l'application des normes et procédures,
  - l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1<sup>er</sup> niveau et 2<sup>nd</sup> niveau et des contrôles périodiques dits de 3<sup>e</sup> niveau, réalisés par l'audit interne du groupe Amundi.

##### B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et 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 de ces contrôles. Les procédures de contrôle passent par des actions préventives ou correctives.

- **Le contrôle permanent de 1<sup>er</sup> niveau** 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 de 2<sup>e</sup> degré sont réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
- **Le contrôle permanent de 2<sup>e</sup> niveau** 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). Des dispositifs de contrôle interne particuliers recouvrent un suivi renforcé des prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE), la sécurité des systèmes d'informations et le plan de continuité d'activités (PCA).

Tous deux procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.

- **Le contrôle périodique, dit contrôle de 3<sup>e</sup> niveau**, 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 hiérarchiquement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur Compliance du groupe Amundi.
- 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-ASFFI et l'ASPIIM, 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.
- Des dispositifs de contrôle de conformité particuliers recouvrent notamment :
  - La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément aux procédures et recommandations édictées par Crédit Agricole S.A.. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre.
  - Le suivi des implications de la Directive MIF notamment en termes de classification clients/produits.
  - Le suivi des réclamations clients.
  - La gestion des conflits d'intérêts.
- Un manuel de déontologie est remis 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.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.

### 4 - Dispositif de gestion des risques

- 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 certains 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 de risques de 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 indépendante 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.
- Les systèmes et procédures de suivi font l'objet d'une adaptation à chaque stratégie de gestion pour conserver toute la pertinence du dispositif.
- Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

## III – Rémunération du personnel de la Société de Gestion

### 1. Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

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

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 10 février 2016, celui-ci a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2015 et sa conformité avec les principes de la Directive AIFM. La politique applicable au titre de l'exercice 2015 a été revue lors du Comité des Rémunérations du 10 février 2016 et reconduite en 2016.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2016, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Inspection Générale du Groupe.

#### 1.1 Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2016, 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 97 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2016) s'est élevé à 7 971 554 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 6 573 870 euros, soit 82 % 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 : 1 397 684 € euros, 18 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

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

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (3 personnes au 31 décembre 2016) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (1 personne au 31 décembre 2016), le montant total des rémunérations (fixes et variables différées et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

#### 1.2 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 :

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

Critères financiers usuels :

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

# Rapport de la Société de Gestion

## *Critères non-financiers usuels :*

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

## **2. Fonctions commerciales**

### *Critères financiers usuels :*

- Collecte nette ;
- Rentabilité ;
- Parts de marché, développement du portefeuille client ;

### *Critères non-financiers usuels :*

- Respect des règles internes en matière de prévention et de gestion des risques (Risques/Conformité) ;
- Bonne prise en compte des intérêts du client ;
- Satisfaction client et qualité de la relation commerciale ;
- Qualité du management.

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

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

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

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

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

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

A ce titre, notamment,

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

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

Le groupe Amundi développe une politique d'investissement responsable et de gestion engagée. Cet engagement sociétal est un des piliers stratégiques du groupe Amundi qui lui permet d'apporter une réponse aux défis sociaux et environnementaux à venir à travers une gouvernance transparente et de qualité.

Cet engagement a été formalisé dès 2006 avec la signature des Principes de l'Investissement Responsable (PRI), développés sous l'égide des Nations Unies.

Engagée dans le sillage du groupe Amundi et convaincue que la prise en compte des critères d'intérêt général, environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) consolide la performance financière, Amundi Immobilier a développé une charte d'Investissement Socialement Responsable (ISR) (auditée par le cabinet Ernst & Young) pour les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles et ce dès la publication de la première loi sur le Grenelle de l'environnement.

Ainsi dès 2010, Amundi Immobilier a souhaité pouvoir quantifier la consommation énergétique de l'ensemble de ses actifs (France et Etranger), quelles qu'en soient la taille, la période de construction, la typologie d'immeuble ou la localisation géographique. Amundi Immobilier a ainsi créé, en partenariat avec la société Sinteo, son propre outil de mesure avec un double objectif : évaluer systématiquement et régulièrement les actifs sous gestion et les nouveaux investissements. Construit autour de six critères principaux (énergie, eau, déchets, transport, pollution, santé et bien-être) l'outil fait ressortir par bâtiment :

- ses performances intrinsèques,
- l'impact de son utilisation par ses occupants,
- son potentiel de valorisation.

Il attribue une note globale à la SCPI et à chacun de ses actifs. Il facilite la comparaison de chaque actif au sein de chaque SCPI et l'identification et définition des plans de travaux ou d'arbitrage. Ainsi, si le retour sur investissement d'une opération est suffisamment élevé, Amundi Immobilier profite des changements de locataires pour mener les travaux.

Outil dynamique d'analyse, utilisé sur tout le cycle de vie d'un immeuble, il permet d'affiner les choix stratégiques d'Amundi Immobilier :

- en phase acquisition, en prenant en compte des critères financiers traditionnels et des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. La Société de Gestion privilégie des acquisitions neuves ou récentes conformes aux nouvelles normes environnementales et techniques du bâtiment.
- en phase de gestion, il pilote la remise à niveau technique et énergétique d'un actif en adéquation avec les dernières normes réglementaires ou permet d'arbitrer un actif obsolète aux perspectives commerciales jugées insuffisantes.

Le déploiement de cette démarche répond aux attentes des locataires toujours à la recherche d'immeubles offrant une qualité environnementale avérée et permet de fidéliser les locataires, ce qui est un gage de stabilité des revenus locatifs pour la SCPI.

Face aux enjeux environnementaux, Amundi Immobilier s'implique aux côtés des principaux acteurs du secteur :

- 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. 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.
- Au sein de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), dont elle est l'un des membres fondateurs (34 membres en 2016). La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier par la diffusion de statistiques sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France mais également en étant un lieu d'échange et de partage des bonnes pratiques du marché. La mise en place d'un Baromètre annuel de la Performance Énergétique et Environnementale du parc tertiaire de ses adhérents doit permettre une comparaison fiable et objective des immeubles (6 500 bâtiments et 27,5 millions de m<sup>2</sup> en 2016).
- Au sein d'un groupe de travail créé à l'initiative de l'ASPIM en 2014 afin de faire émerger un standard de place de l'ISR appliqué à l'immobilier, qui puisse être lisible et compréhensible de tous. Une telle norme serait un gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs. Une charte a été publiée en 2016 et fait l'objet d'un déploiement auprès des membres de l'ASPIM pour une meilleure information des porteurs de parts.

Concernant Amundi Défi Foncier

La politique de gestion environnementale sera déployée sur ces immeubles lorsqu'ils seront livrés.

# Tableaux annexes

## Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	2015	2016
<b>Valeurs de la société</b>		
Valeur comptable	33 296 327,55	32 715 122,79
Valeur de réalisation	32 541 991,65	31 925 588,61
Valeur de reconstitution	36 398 452,62	36 617 219,26
<b>Valeurs de la société ramenées à une part</b>		
Valeur comptable	1 729,23 €	1 699,05 €
Valeur de réalisation	1 690,05 €	1 658,04 €
Valeur de reconstitution	1 890,34 €	1 901,70 €

### Valeur comptable

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

### Valeur de réalisation

Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passif en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers. La valeur vénale des immeubles est déterminée par la Société de Gestion sur la base des analyses de l'expert 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 ces actifs immobiliers locatifs.

## Évolution du capital fin de période

	2015	2016
Montant du capital nominal au 31 décembre	32 733 500*	32 733 500
Nombre de parts au 31 décembre	19 255	19 255
Nombre d'associés au 31 décembre	1 113	1 113
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	38 510 000	-
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	4 428 650	-
prix d'entrée au 31 décembre <sup>(1)</sup>	2 000	-

(1) prix payé par le souscripteur.

\* la capital a été atteint en 2015.

## Évolution du dividende

(en euros par part)	2015	2016
Report à nouveau avant affectation du résultat	-	-13,07
Dividende versé au titre de l'année après PFNL	-	-
PFNL / Dividende versé au Trésor	-	-
Résultat de l'exercice	-13,07	-14,02
Report à nouveau après affectation du résultat	-13,07	-27,09
Plus ou moins-values comptable sur cessions d'immeubles	-	-

## Évolution du marché secondaire des parts

	2015	2016
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	-	-
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	-	-
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros HT)	-	-

## Emploi des fonds

Emploi des fonds collectés (en euros)	2015	Variation	2016
<b>Fonds collectés</b>	<b>33 547 978,64</b>	<b>-311 200,00</b>	<b>33 236 778,64</b>
Capital	32 733 500,00		32 733 500,00
Primes nettes de souscription / fusion	814 478,64	-311 200,00	503 278,64
<b>Emplois des fonds</b>	<b>-17 609 052,90</b>	<b>-11 904 487,47</b>	<b>-29 513 540,37</b>
Plus ou moins-value comptables			
Réserves			
Report à nouveau			
Investissements	-6 829 733,00	-5 343 956,53	-12 173 689,53
travaux rénovation	-10 779 319,90	-6 560 530,94	-17 339 850,84
Financements / emprunt			
<b>TOTAL I</b>	<b>15 938 925,74</b>	<b>-12 215 687,47</b>	<b>3 723 238,27</b>
<b>Engagements</b>			
Promesse de vente			
Sommes restant à payer sur travaux	-3 905 282,90	2 789 288,90	-1 115 994,00
<b>TOTAL II</b>	<b>-3 905 282,90</b>	<b>2 789 288,90</b>	<b>-1 115 994,00</b>
<b>Montant restant à investir</b>	<b>12 033 642,84</b>	<b>-9 426 398,57</b>	<b>2 607 244,27</b>

## Évolution par part en jouissance des résultats financiers

(Euros par part)	2015		2016	
	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus
<b>Revenus <sup>(1)</sup></b>				
Produits locatifs bruts			0,25	100,00 %
Produits de trésorerie avant prélèvement				
Produits divers				
<b>Total des revenus</b>	<b>0,00</b>		<b>0,25</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges <sup>(1)</sup></b>				
Commission de gestion				
Autres frais de gestion	-11,90		-7,89	-
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice			-22,02	-
Autres charges	-1,10			
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>-13,00</b>		<b>-29,92</b>	<b>-</b>
<b>Amortissements</b>				
- Patrimoine				
- Autres				
<b>Provisions nettes <sup>(2)</sup></b>				
- Pour travaux				
- Autres			16,16	-
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,00</b>		<b>16,16</b>	<b>-</b>
<b>Total des charges</b>	<b>-13,00</b>		<b>-13,75</b>	<b>-</b>
Charges financières	-0,07		-0,52	-
<b>Résultat courant</b>	<b>-13,07</b>		<b>-14,02</b>	<b>-</b>
Produits exceptionnels				
Charges exceptionnelles				
<b>Résultat net comptable</b>	<b>-13,07</b>		<b>-14,02</b>	<b>-</b>
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	13,07		14,02	-
Revenu distribué avant PFNL <sup>(3)</sup>				
<b>Revenu distribué après PFNL</b>				

(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.



# Situation des investissements

(en euros)								
Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface détaillée	Surface * (en m <sup>2</sup> )	Prix immeubles avant travaux	Travaux engagés	Valeur vénale hors droits	Droits	Valeur nette comptable
<b>ILE-DE-FRANCE</b>								
10 & 12, Rue de Toul - 93200 SAINT-DENIS	08/12/15	Résidentiel	484	997 600	1 301 630			1 951 572
<b>PROVINCE</b>								
14-16 Rue de La République - 69002 LYON	17/12/14	Résidentiel	2 175	4 250 000	10 202 107			14 718 275
2-4 Place Foch - 14000 CAEN	17/12/14	Résidentiel	1 031	1 602 133	3 010 165			4 689 959
21 Rue Paré - 25 Rue Ferry - 64200 BIARRITZ	22/02/16	Résidentiel	457**	1 671 700	1 497 660			2 609 360
72 Boulevard Mantéga Righi - 06000 NICE	02/11/16	Résidentiel	985	2 776 640	3 660 394			5 544 374
<b>Total 2016</b>			<b>5 132</b>	<b>11 298 073</b>	<b>19 671 956</b>	<b>28 724 006***</b>	<b>1 981 956</b>	<b>29 513 540***</b>
<b>Pour rappel 2015</b>		<b>3 immeuble(s)</b>	<b>3 689</b>			<b>16 854 717***</b>	<b>1 162 975</b>	<b>17 609 053***</b>

\* surface avant travaux, - \*\* dont 17 m<sup>2</sup> de surface annexe.

\*\*\* en l'état actuel des travaux.

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.

## Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2016 par date d'échéance :

Nature	Total	Dettes non échues	Dettes échues		Délais conventionnels
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	
Dettes courantes	5 330,00				5 330,00
<b>TOTAL</b>	<b>5 330,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5 330,00</b>

Les dettes bénéficiant d'un délai conventionnel correspondent à la commission de la Société de Gestion.

# Comptes annuels

## au 31 décembre 2016

### État du patrimoine

(en euros)	31 décembre 2015		31 décembre 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	6 829 733,00	16 854 717,00	12 173 689,53	28 724 006,19
Agencements et installations	10 779 319,90		17 339 850,84	
Immobilisations en cours				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Créances rattachées aux titres de participation				
<b>Sous-total 1</b>	<b>17 609 052,90</b>	<b>16 854 717,00</b>	<b>29 513 540,37</b>	<b>28 724 006,19</b>
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b>Sous-total 2</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions pour travaux de remise en état				
Provisions pour indemnités locataires				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>Sous-total 3</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL I</b>	<b>17 609 052,90</b>	<b>16 854 717,00</b>	<b>29 513 540,37</b>	<b>28 724 006,19</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
<b>Sous-total 1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés			8 472,85	8 472,85
Locataires douteux				
Provisions pour dépréciation des créances				
Autres créances	383,22	383,22	11 598,33	11 598,33
<b>Sous-total 2</b>	<b>383,22</b>	<b>383,22</b>	<b>20 071,18</b>	<b>20 071,18</b>
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	16 720 891,36	16 720 891,36	3 264 472,67	3 264 472,67
<b>Sous-total 3</b>	<b>16 720 891,36</b>	<b>16 720 891,36</b>	<b>3 264 472,67</b>	<b>3 264 472,67</b>
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières			-3 597,42	-3 597,42
Dettes d'exploitation	-993 190,00	-993 190,00	-6 113,20	-6 113,20
Dettes diverses	-40 809,93	-40 809,93	-73 250,82	-73 250,82
<b>Sous-total 4</b>	<b>-1 033 999,93</b>	<b>-1 033 999,93</b>	<b>-82 961,44</b>	<b>-82 961,44</b>
<b>TOTAL II</b>	<b>15 687 274,65</b>	<b>15 687 274,65</b>	<b>3 201 582,41</b>	<b>3 201 582,41</b>
<b>COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL III</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>33 296 327,55</b>		<b>32 715 122,79</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>		<b>32 541 991,65</b>		<b>31 925 588,61</b>

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

# Comptes annuels

## au 31 décembre 2016

### Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Affectation du résultat 2015	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2016
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	32 733 500,00			32 733 500,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
<b>Sous-total 1</b>	<b>32 733 500,00</b>		<b>0,00</b>	<b>32 733 500,00</b>
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	5 776 500,00			5 776 500,00
Primes de fusion				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-4 962 021,36		-311 200,00	-5 273 221,36
Prélèvement sur prime de fusion				
Remboursement prime d'émission sur cession				
<b>Sous-total 2</b>	<b>814 478,64</b>		<b>-311 200,00</b>	<b>503 278,64</b>
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Plus ou moins values distribuées				
Réserves				
Report à nouveau		-251 651,09		-251 651,09
<b>Sous-total 3</b>	<b>0,00</b>	<b>-251 651,09</b>	<b>0,00</b>	<b>-251 651,09</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2016			-270 004,77	-270 004,77
Acomptes sur distribution 2016				
Résultat de l'exercice 2015	-251 651,09	251 651,09		
Acomptes sur distribution 2015				
<b>Sous-total 4</b>	<b>-251 651,09</b>	<b>251 651,09</b>	<b>-270 004,77</b>	<b>-270 004,77</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>33 296 327,55</b>	<b>0,00</b>	<b>-581 204,77</b>	<b>32 715 122,78</b>

### Tableau récapitulatif des placements immobiliers

Placements immobiliers (en euros)	31 décembre 2015		31 décembre 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Résidentiels	17 609 053	16 854 717	29 513 540	28 724 006
<b>Total</b>	<b>17 609 053</b>	<b>16 854 717</b>	<b>29 513 540</b>	<b>28 724 006</b>

## Compte de résultat

(en euros)	31 décembre 2015		31 décembre 2016	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>CHARGES (HORS TAXES)</b>				
<b>Charges Immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits				
Charges d'entretien du patrimoine locatifs				
Grosses réparations				
Autres charges immobilières	554 514,98		424 066,70	
<b>Sous-total 1</b>		<b>554 514,98</b>		<b>424 066,70</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>				
Diverses charges d'exploitation	229 129,07		151 953,43	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses				
Provisions pour grosses réparations				
Autres provisions d'exploitation				
Autres charges	4 428 650,00			
<b>Sous-total 2</b>		<b>4 657 779,07</b>		<b>151 953,43</b>
<b>Charges financières</b>				
Charges financières diverses	1 378,40		10 060,07	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières				
<b>Sous-total 3</b>		<b>1 378,40</b>		<b>10 060,07</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles				
<b>Sous-total 4</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>5 213 672,45</b>		<b>586 080,20</b>
<b>PRODUITS (HORS TAXES)</b>				
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>				
Loyers			4 875,43	
Charges facturées				
Produits annexes				
<b>Sous-total 1</b>		<b>0,00</b>		<b>4 875,43</b>
<b>Autres produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Transfert de charges d'exploitation	4 962 021,36		311 200,00	
Autres produits				
<b>Sous-total 2</b>		<b>4 962 021,36</b>		<b>311 200,00</b>
<b>Produits financiers</b>				
Produits financiers				
Reprise de provisions sur charges financières				
<b>Sous-total 3</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels				
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
<b>Sous-total 4</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>4 962 021,36</b>		<b>316 075,43</b>
<b>RÉSULTAT [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]</b>		<b>-251 651,09</b>		<b>-270 004,77</b>

# Règles et méthodes comptables

## Généralités

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

D'autre part, l'exercice clos le 31 décembre 2016, à titre exceptionnel est d'une durée de 18 mois. Ceux-ci sont présentés conformément aux dispositions du règlement du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999 qui a modifié l'arrêté du 26 avril 1995. Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- L'état de patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
  - Colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
  - Colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 transférée dans le code monétaire et financier L 214-78 et à l'article 14 du décret n° 71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- Complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent
- Le compte de résultat sous sa forme standard
- L'annexe représentée par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

## Immobilisations incorporelles

Les frais de constitution et d'augmentation du capital (Etat 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

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

La valeur nette comptable correspond aux investissements TTC exprimés au coût historique.

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 seront 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 dépréciations 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 de la créance est supérieure à 3 mois.

## Gestion locative

La Société de Gestion percevra pendant la phase d'exploitation des immeubles une commission de gestion de 12 % TTC du montant des produits locatifs encaissés et des produits financiers.

## Commission de suivi et pilotage de la réalisation des travaux

Pendant la période d'amorçage de la SCPI, la Société de Gestion percevra une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, d'un montant maximum de 0,5 % par an hors taxes, calculée sur le montant des travaux effectués.

Après cette période d'amorçage, le montant maximum de cette commission sera plafonné à 3 % hors taxes, calculée sur le montant des travaux effectués sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale.

La Société de Gestion a décidé de renoncer à sa rémunération de gestion assise sur les travaux pour l'exercice 2016.

## Provisions pour gros travaux

Une provision pour gros travaux sera dotée annuellement en appliquant un taux de 3 % du montant des loyers à compter de la 5<sup>e</sup> année.

## Prime d'émission

Lors de la souscription du capital de la SCPI, le montant des primes d'émission est comptabilisé dans le compte "prime d'émission".

Sont prélevés sur la prime d'émission en compte distinct "prélèvement sur prime d'émission" le montant des frais de recherche de capitaux et les frais d'acquisitions.

## Informations sur la mise en œuvre de la réglementation en matière d'amiante décrets n°96-97 et 96-98 du 7 février 1996

La Société de Gestion s'est conformée aux obligations des décrets de 1996.

## Informations concernant les nouvelles dispositions de la loi LME

La loi n° 2008-776 du 04 août 2008, de Modernisation de l'économie entend, dans son titre II, relancer la concurrence des entreprises. Aussi, elle modifie les règles issues des articles L.441-6 du Code de Commerce et apporte notamment la modification suivante :

- "le délai connu entre les parties pour régler les sommes dues ne peut désormais, en principe, dépasser 45 jours fin de mois ou 60 jours à compter de la date d'émission de la facture."

Il convient ici de préciser que Amundi immobilier, concernant la SCPI AMUNDI DÉFI FONCIER, règle les factures des fournisseurs dès leur réception (appels de fonds syndic, fluides...). Pour ce qui concerne les factures liées aux travaux de toute nature, celles-ci sont honorés dès l'obtention de l'accord technicien après visite effective des locaux. Le délai de paiement peut alors s'étirer à 15 jours, voire très exceptionnellement à 30. La Société de Gestion respecte ainsi les nouvelles dispositions voulues par le législateur.

## Évolution du plan comptable

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il entre en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, de ce fait le rapport annuel 2017 évoluera également.

Les principales dispositions de ce nouveau plan comptable :

- La provision pour grosses réparations (PGR) est supprimée et remplacée par une nouvelle provision pour gros entretiens (PGE).
- Le traitement comptable des titres de participation évolue, il faut maintenant distinguer les titres contrôlés ou non contrôlés.
- La définition du résultat immobilier est revue et la présentation des états financiers est modifiée pour refléter l'ensemble des évolutions du plan comptable (État du patrimoine, compte de résultat, annexes, etc..).

# Compléments d'informations

## Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2016
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	6 829 733,00	4 448 340,00		11 278 073,00
Conventions d'assistance aux VEFA	177 700,80	717 915,73		895 616,53
Agencements et installations				
Immobilisations travaux rénovation	10 601 619,10	6 738 231,74		17 339 850,84
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Sous-total 2</b>	<b>17 609 052,90</b>	<b>11 904 487,47</b>	<b>0,00</b>	<b>29 513 540,37</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics				
Remboursement des fonds de roulement				
<b>Sous-total 3</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>17 609 052,90</b>	<b>11 904 487,47</b>	<b>0,00</b>	<b>29 513 540,37</b>

## Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2016
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Sous-total 2</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

# Compléments d'informations

## Tableau de variation de provisions

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2016
Créances douteuses				
Pertes et charges non récupérables				
Travaux de Grosses Réparations				
Provisions sur indemnités d'assurances				
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## État des échéances des dettes fin de période

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2015	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31/12/2016
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières			3 597,42	3 597,42
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	993 190,00	6 113,20		6 113,20
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes d'exploitation				
Dettes aux associés	1 209,93	1 210,00		1 210,00
Dettes fiscales		1 838,63		1 838,63
Autres dettes diverses	39 600,00	58 603,93		70 202,19
<b>TOTAL</b>	<b>1 033 999,93</b>	<b>67 765,76</b>	<b>3 597,42</b>	<b>82 961,44</b>

## État des échéances des créances fin de période

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2015	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2016
		Moins d'un an	Plus d'un an	
<b>Créances de l'actif immobilisé</b>				
Fonds de roulement sur charges				
Autres créances				
<b>Sous-total 1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Créances de l'actif circulant</b>				
Avances et acomptes	383,22	11 598,33		11 598,33
Créances locataires		8 472,85		8 472,85
Locataires créditeurs				
Créances fiscales				
Créances sur cession d'immobilisations				
Autres créances				
<b>Sous-total 2</b>	<b>383,22</b>	<b>20 071,18</b>	<b>0,00</b>	<b>20 071,18</b>
<b>TOTAL</b>	<b>383,22</b>	<b>20 071,18</b>	<b>0,00</b>	<b>20 071,18</b>

## Détail des autres produits et charges

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2015	Variations		Situation de clôture au 31/12/2016
		+	-	
<b>Autres produits</b>				
Reprises de provisions pour risques et charges				
Reprises de provisions pour remise en état				
Reprises de provisions pour grosses réparations				
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Autres charges immobilières</b>				
Charges locatives et copropriétés non récupérées		19 079,12		19 079,12
Honoraires et commissions	550 405,82		230 565,82	319 840,00
Frais de contentieux				
Impôts fonciers non refacturables	220,08	84 927,50		85 147,58
Taxes sur les bureaux				
Taxes sur les ordures ménagères				
TVA non récupérable				
Publicités et insertions				
Frais d'acquisitions				
Droit d'enregistrement				
Honoraires de relocations				
Divers	3 889,08		3 889,08	
<b>Total</b>	<b>554 514,98</b>	<b>104 006,62</b>	<b>234 454,90</b>	<b>424 066,70</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>				
Rémunération de gestion				
Publicité et insertion				
Honoraires commissaires aux comptes honoraires d'expertise sur immeubles	11 340,00		4 668,00	6 672,00
Honoraires divers	92 171,38		33 769,78	58 401,60
Frais assemblée et de conseils		48 062,46		48 062,46
Services bancaires		6 981,32		6 981,32
Cotisations et contributions		31 836,05		31 836,05
Pertes sur créances irrécouvrables				
Divers	125 617,69		125 617,69	
<b>Total</b>	<b>229 129,07</b>	<b>86 879,83</b>	<b>164 055,47</b>	<b>151 953,43</b>
<b>Autres charges</b>				
Commissions de souscription	4 428 650,00		4 428 650,00	
Charges diverses de gestion courante				
Dotations aux provisions pour grosses réparations				
<b>Total</b>	<b>4 428 650,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4 428 650,00</b>	<b>0,00</b>



# Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

J'ai l'honneur de vous rendre compte de la mission de votre Conseil de Surveillance au cours de l'exercice clos en 2016.

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

Le Conseil a régulièrement examiné les comptes trimestriels et l'évolution du budget de la SCPI et a également été consulté sur la décision de distribution de dividendes.

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

## Résultat de l'exercice et distribution

Le résultat de la Société à la clôture du dernier exercice s'élève à -270 004,77 € soit -14,02 € par part.

La Société de Gestion propose de l'affecter au report à nouveau qui serait ainsi porté à -521 655,86 € soit -27,09 € par part.

Pour l'exercice 2017, compte tenu du résultat prévisionnel et du report à nouveau existant, aucune distribution n'est prévue.

## Patrimoine

Lors du premier exercice social, la SCPI avait procédé à l'acquisition de :

- un immeubles à Caen en 2014,
- un immeuble à Lyon en 2014,
- un immeuble à Saint Denis en 2015.

Les rénovations des immeubles de Lyon et Caen se sont poursuivies dans les conditions prévues, menant à leur livraison en décembre 2016 pour l'immeuble de Caen et en janvier 2017 pour l'immeuble de Lyon.

La rénovation de l'immeuble de Saint Denis est toujours en cours avec une livraison prévue au 3<sup>e</sup> trimestre 2017.

En 2016, la SCPI a procédé à l'acquisition de :

- un immeuble à Biarritz en février,
- un immeuble à Nice en novembre.

Leurs rénovations ont débuté.

A l'issue de ces opérations, le patrimoine de la SCPI sera constitué de 76 logements dont 21 ont été livré en décembre 2016.

Les travaux se poursuivent sur les immeubles de Saint Denis, Biarritz et Nice.

La commercialisation des lots livrés des immeubles de Lyon et Caen est en cours.

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

Il n'y a pas eu de marché secondaire au cours de l'exercice 2016.

## Conclusion

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

- la valeur nette comptable correspondant à la valeur d'acquisition hors taxes et droits des immeubles et à la valeur nette des autres actifs et qui s'élève à 32 715 122,79 €, soit 1 699,05 € par part ;
- la valeur de réalisation égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et la valeur des autres actifs et qui s'élève à 31 925 588,61 €, soit 1 658,04 € par part ;
- la valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine et qui s'élève à 36 617 219,26 €, soit 1 901,70 € par part.

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

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

Le Président du Conseil de Surveillance

# Rapport du Commissaire aux comptes

## Exercice clos le 31 décembre 2016

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société AMUNDI DÉFI FONCIER, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion de votre société. Les valeurs vénales des immeubles, titres, parts et actions détenus, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la Société de Gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société VIF EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 8 juillet 2014. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes.

Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et actions détenus, déterminée par la Société de Gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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.

### II - Justification de nos appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- La note "Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles" de l'annexe expose les principes comptables retenus pour comptabiliser en immobilisation les travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.
- La note "Provision pour grosses réparations" de l'annexe expose la méthode de calcul de la provision pour grosses réparations.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 du gérant et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 9 mai 2017

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

# Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Mesdames, Messieurs,

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

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

Par ailleurs, il nous appartient 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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée 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

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

Nous rappelons que la rémunération de la Société de Gestion telle que définie à l'article 17 des statuts et par les dispositions de l'assemblée générale prévoit :

- Une commission de gestion égale à 12 % toutes taxes comprises du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets. Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice 2016.
- Une commission de souscription de 11,50 % TTC du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse. Cette commission est destinée :
  - à hauteur de 10 % toutes taxes incluses, au financement des frais de collecte ;
  - à hauteur de 1,5 % toutes taxes incluses, au financement des frais de recherche d'investissement de capitaux, de préparation et de réalisation des augmentations de capital.

Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice 2016.

- Pendant la période d'amorçage de la SCPI, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, d'un montant maximum de 0,5 % par an hors taxes, calculée sur le montant des travaux effectués. Après cette période d'amorçage, le montant maximum de cette commission sera plafonné à 3 % hors taxes, calculée sur le montant des travaux effectués sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale. Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice 2016.
- Une commission sur les cessions de parts correspondant à :
  - une commission de 5 % hors taxes (6 % toutes taxes comprises) du montant de la transaction à la charge de l'acquéreur, réalisée par confrontation des ordres d'achat ou de vente.
  - une commission forfaitaire de 100 € hors taxes pour toute cession de parts sans intervention de la Société de Gestion (transmission de parts par voie de succession, donation, divorce,...).

Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice 2016.

Fait à Neuilly-Sur-Seine, le 9 mai 2017

**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 décide d'affecter le résultat du dernier exercice clos s'élevant à -270 004,77 €, en totalité au compte de report à nouveau qui sera ainsi porté à -521 655,86 €, soit -27,09 € par part.

### Sixième résolution

#### *Approbation des valeurs de la SCPI*

L'Assemblée Générale prend acte des 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 :   | 32 715 122,79 €, | soit 1 699,05 € par part, |
| • valeur de réalisation :    | 31 925 588,61 €, | soit 1 658,04 € par part, |
| • valeur de reconstitution : | 36 617 219,26 €, | soit 1 901,70 € par part. |

### Septième résolution

#### *Rémunération du Conseil de Surveillance*

L'Assemblée Générale fixe à 4 000 € la rémunération globale à allouer au Conseil de Surveillance au titre de l'exercice en cours.

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

### Huitième résolution

#### *Nomination de membres du Conseil de Surveillance*

L'Assemblée Générale :

- rappelle que l'article 19 des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles,
- prend acte de l'arrivée à terme des mandats de l'ensemble des 7 membres du 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 12 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix,
- précise que de manière exceptionnelle et afin de permettre le renouvellement par tiers du Conseil prévu à l'article 19 des Statuts de la SCPI, 4 des postes vacants seront pourvus pour un mandat de 1 an, 4 autres postes vacants seront pourvus pour un mandat de 2 ans, et les 4 derniers postes vacants seront pourvus pour un mandat de 3 ans, étant précisé par ailleurs que les postes restés éventuellement vacants à l'issue de la présente Assemblée seront considérés comme correspondant à un mandat de 1 an et que la détermination de la durée des autres postes sera réalisée par tirage au sort lors de la prochaine réunion du Conseil.

### Neuvième résolution

#### *Autorisation d'emprunt*

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à contracter des emprunts et à assumer des dettes, au nom et pour le compte de la SCPI, dans la limite d'un montant maximum de 3 000 000 €.

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

### Dixième résolution

#### *Pouvoirs en vue des formalités*

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

# Annexe aux résolutions

## Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

- AMUNDI GROUP
- AMUNDI IMMOBILIER
- AMUNDI
- AMUNDI ALTERNATIVE INVESTMENTS SAS
- AMUNDI PRIVATE EQUITY FUNDS
- AMUNDI INDIA HOLDING
- SOCIÉTÉ GÉNÉRALE GESTION

Le présent Conseil de Surveillance a été nommé par l'Assemblée Générale du 8 juillet 2014 pour un mandat expirant lors de l'Assemblée Générale du 7 Juin 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

De sept à douze postes sont donc à pourvoir.

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

PRÉNOM / NOM	Âge	Activité / Profession	Nb/parts détenues dans DÉFI FONCIER	Nb/parts détenues dans d'autres SCPI
1 AMUNDI IMMOBILIER	/	Société	1	AMUNDI DÉFI FONCIER 2 : 1 AMUNDI SÉLECTION LOGEMENT : 1 DUO HABITAT : 4 EDISSIMMO : 62 GEMMEO COMMERCE : 5 L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS : 50 PREMELY HABITAT 2 : 5 PREMELY HABITAT 3 : 5 REXIMMO PATRIMOINE 2 : 1 REXIMMO PATRIMOINE 3 : 2 REXIMMO PATRIMOINE 4 : 1

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

PRÉNOM / NOM	Âge	Activité / Profession	Nb/parts détenues dans DÉFI FONCIER	Nb/parts détenues dans d'autres SCPI
2 Olivier BERNARD	42	Cadre dans la banque	30	0
3 Louis-Marie LE COUTOUR	66	Chef d'entreprise à la retraite	20	REXIMMO PATRIMOINE 3 : 12
4 Max WATERLOT	66	Ingénieur BTP, Expert auprès des tribunaux, retraité	20	AMUNDI DÉFI FONCIER 2 : 40 EDISSIMMO : 1 228 GEMMEO COMMERCE : 990 REXIMMO PATRIMOINE 3 : 28
5 Jean-Pierre BOUSSIER	67	Retraité (ex Responsable Administratif)	8	EDISSIMMO : 70 PREMELY HABITAT 2 : 8 RIVOLI AVENIR PATRIMOINE : 108
6 Olivier BUSSON	46	Cadre supérieur (statisticien)	6	PREMELY HABITAT : 6
7 Emmanuel VEREECKE	50	Chef d'exploitation agricole	5	0

# Annexe I

## Recommandations pratiques pour voter

### Recommandations pratiques pour participer à l'Assemblée Générale

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

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

#### I - Convocation et vote par voie postale

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

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

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

#### Vous souhaitez assister à l'Assemblée :

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

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

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

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

#### Vous ne pouvez pas assister à l'Assemblée :

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

##### 1 Voter par correspondance

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

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

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

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

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

Le formulaire doit ensuite être :

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

Seul un associé de la SCPI peut recevoir une procuration.

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

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

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

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

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

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

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

##### 4 Panacher votre vote :

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

► Votez par correspondance sur certaines résolutions en cochant les cases correspondant à votre vote dans la rubrique 1.

► Donnez pouvoir pour toutes les autres résolutions :

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

► **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

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

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

# Annexe I

## Recommandations pratiques pour voter

### SI UNE RÉOLUTION PRÉVOIT L'ÉLECTION DE MEMBRES DU Conseil de Surveillance

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

➡ soit voter par correspondance en cochant vous-même le nom des candidats que vous souhaitez élire ;

➡ soit donner pouvoir à un autre associé en désignant expressément les candidats que vous souhaitez renouveler (mandat impératif).

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

### **II - Convocation et vote par voie électronique**

Vous avez donné votre accord écrit avant le 21/03/2017 afin de recevoir le dossier de convocation à l'Assemblée Générale et voter par voie électronique. Dans ce cas, vous êtes convoqués à l'Assemblée Générale par mail 3 semaines avant la date de Celle-ci.

#### **EN CAS DE CONVOCATION D'UN SECOND TOUR :**

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

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

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

**Si vous avez déjà voté au 1<sup>er</sup> tour**, par correspondance ou lors de l'Assemblée :

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

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.

**Si vous n'avez pas voté au 1<sup>er</sup> tour, et ...**

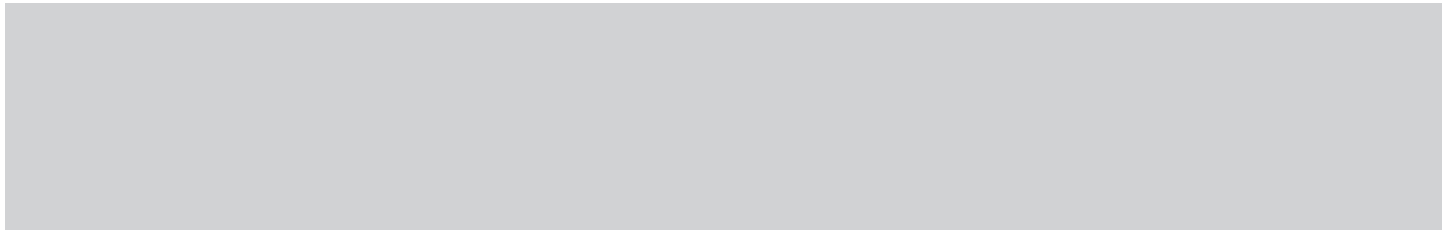
**...vous souhaitez assister au 2<sup>nd</sup> tour :**

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

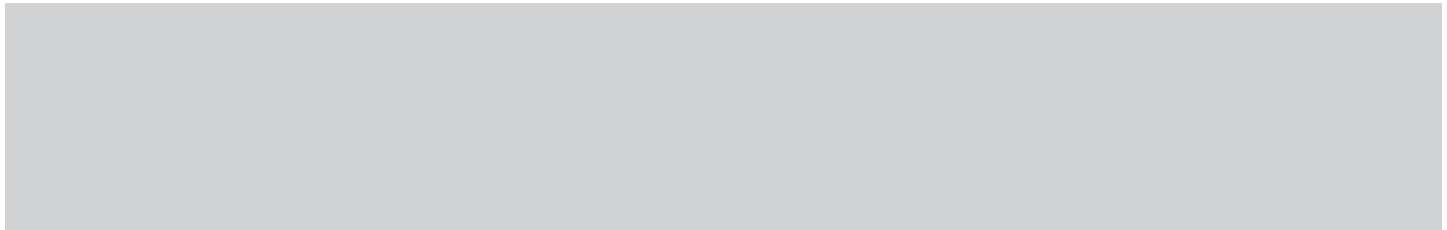
**...vous ne pouvez pas assister au 2<sup>nd</sup> tour :**

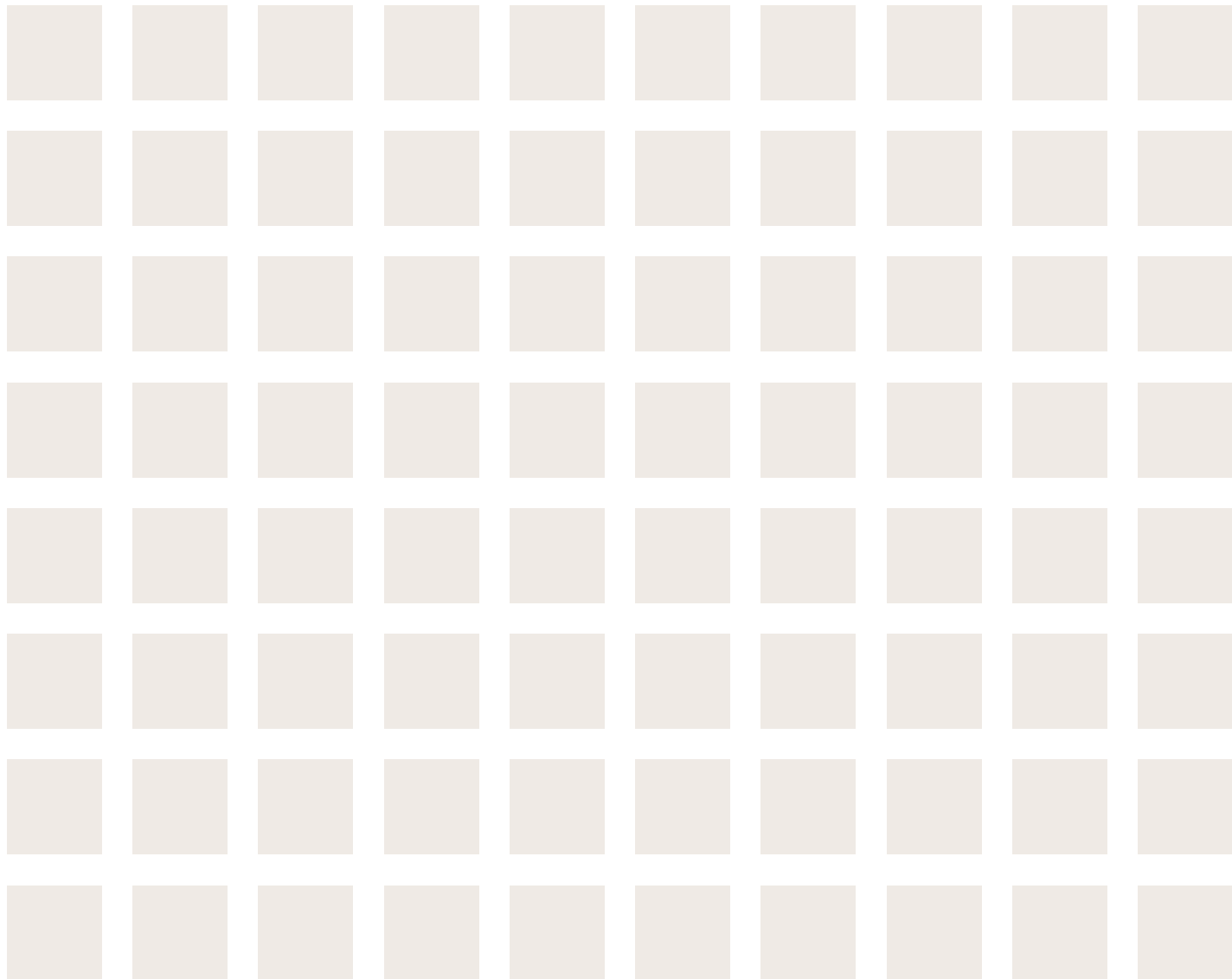
Nous vous remercions de bien vouloir **utiliser le formulaire de vote joint à la 1<sup>ère</sup> convocation** à l'aide de l'enveloppe T également jointe à la 1<sup>ère</sup> convocation, et selon les modalités définies ci-avant.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.









AMUNDI DÉFI FONCIER – Société Civile de Placement Immobilier  
Visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) N°14-10 du 11/07/2014.  
Siège Social : 91/93, boulevard Pasteur - 75015 PARIS  
Adresse postale : 90 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 PARIS CEDEX 15

SOCIÉTÉ DE GESTION – Amundi Immobilier  
91-93, boulevard Pasteur - 75015 PARIS  
Société Anonyme au capital de 16 684 660 euros - 315 429 837 RCS Paris  
Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF  
(Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 - n° GP 07000033  
Site internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

