
La confiance
ça se mérite

Amundi

Rapport Annuel 2017

Amundi Défi Foncier

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

Immobilier

SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés et indicateurs de performance 2017	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Tableaux annexes	14
Situation des investissements au 31 décembre 2017	17
Comptes annuels au 31 décembre 2017	18
Règles et méthodes comptables	23
Compléments d'informations	25
Rapport général du Conseil de Surveillance	28
Rapports des Commissaires aux Comptes	29
Texte des résolutions	32
Annexe aux résolutions	33
Annexe I - Recommandations pratiques pour voter	34

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2017

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	Louis-Marie LE COUTOUR
Vice-Président	Max WATERLOT
Membres	Olivier BERNARD Jean-Pierre BOUSSIER Olivier BUSSON Emmanuel VAREECKE

Commissaires aux Comptes

Titulaire	PRICEWATERHOUSECOOPERS
Suppléant	Jean-Christophe GEORGHIU

Expert en évaluation immobilière

VIF EXPERTISE

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

Chiffres clés

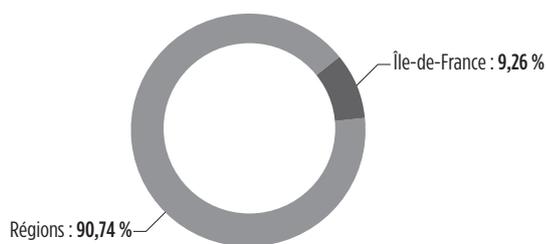
au 31 décembre 2017

Date de création	2014
Nombre de parts	19 255
Valeur de réalisation	31 471 553,48 €
Nombre d'associés	1 116
Nombre d'immeubles	6
Surface du patrimoine	5 288 m ² *
Nombre de locataires	62
Taux d'occupation financier annuel	72,62 %
Résultat par part	24,56 €
Dividende par part non optant PFNL	
Dividende par part optant PFNL	
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2017) (RAN)	-2,54 €

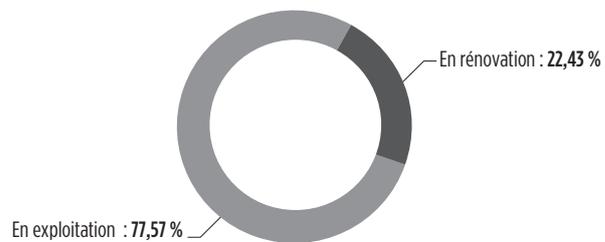
PFNL : prélèvement forfaitaire non libératoire, * la surface sera ajustée après réception de tous les certificats Carrez

Répartition du patrimoine en surface

Par zones géographiques



Par surfaces en exploitation / rénovation



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 2017 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier résidentiel en 2017 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 2017 a été marquée avant tout par des chiffres économiques nettement meilleurs qu'attendu, montrant le déroulement d'un cycle de croissance bien synchronisé à l'échelle mondiale. Les surprises positives ont été particulièrement fortes et régulières en zone euro, une dynamique de croissance très robuste s'est maintenue aux Etats-Unis et en Chine et les autres pays émergents sont restés sur la trajectoire d'amélioration initiée en 2016. Du point de vue des risques politiques, alors qu'un virage protectionniste était redouté en début d'année aux Etats-Unis, les décisions en ce sens sont restées très limitées en 2017. En zone euro, les risques pour l'intégrité des institutions européennes ont fortement diminué à l'issue des élections françaises du printemps. Dans le monde émergent, si l'année a été marquée par quelques tensions géopolitiques, le 19ème Congrès du Parti communiste chinois a donné une impression de stabilité et de nouvelles directions claires pour la politique économique.

La Banque Centrale Européenne a annoncé, en octobre 2017, une extension de son programme d'achat d'actifs au moins jusqu'en septembre 2018, assortie d'une diminution du volume des achats mensuels (effective à partir de janvier 2018).

Les taux allemands ont légèrement monté en 2017 alors que les taux américains ont fini l'année à peu près là où ils l'ont commencée. Le principal événement de 2017 sur le marché des changes a été la forte appréciation de l'euro face au dollar.

En 2017, la France a connu une croissance économique de 2,0 %, après 1,1 % en 2016. Il faut remonter à 2011 pour observer une croissance supérieure ou égale à 2 %. Ce résultat favorable a été alimenté par la demande intérieure, dont l'investissement qui a augmenté de 3,8 % en 2017.

2017 a aussi signé le retour de la confiance des ménages à des niveaux supérieurs à leur moyenne de longue période sur fond de baisse du chômage : en France métropolitaine, celui-ci est passé à 8,6 % au 4^e trimestre 2017 contre 9,7 % un an plus tôt. C'est un point bas en 8 ans.

Sources : Recherche Amundi, Insee, enquête emploi (février 2018)

Le marché de l'immobilier résidentiel

Marché de l'acquisition

Au-delà de facteurs structurels (désir d'être propriétaire, démographie, décohabitation, etc.) le marché a été favorisé par 2 facteurs : les taux de crédit bas et, surtout en début d'année, les mesures fiscales (Prêt à Taux Zéro (PTZ), Pinel). Après avoir atteint un point bas fin 2016, à 1,5 %, les taux de crédit à long terme (hors assurances) ont remonté légèrement depuis le début de l'année et atteignaient 1,64 % en novembre. Ce bas niveau et leur faible remontée ont favorisé les effets d'aubaine.

Après une hausse des ventes dans l'ancien en 2016 avec 845 000 transactions (+6 % sur 1 an), les ventes se sont encore intensifiées en 2017 : en cumul sur 12 mois, 957 000 ventes ont été recensées (chiffres à fin novembre 2017). Elles devraient atteindre un nouveau record en 2017, autour de 960 000 unités soit +13 % environ sur un an.

2017 a été marquée par une accélération graduelle des prix dans l'ancien. Cette croissance des prix reste modérée par rapport à celle des années 2000. À Paris, les hausses des prix sont marquées, 7,8 % sur un an en 2017. Les situations sont toutefois hétérogènes. Par exemple, en région où la SCPI est principalement investie, sur la période du 01/12/2016 au 30/11/2017, le prix médian* des appartements anciens a varié sur 1 an de +12,9 % à Bordeaux, +5,2 % à Lyon, -5 % à Toulon, +9,5 % à Saumur ; +6,2 % à Nîmes ; -4,8 % à Avignon ; -9 % à Carpentras et -10,7 % à Albi d'après les Notaires de France – base de données PERVAL.

Marché de la location

La mobilité résidentielle du secteur privé, qui est un indicateur de l'activité, a poursuivi sa baisse entamée à l'automne 2016. En 2017, le taux de mobilité atteint 28,4 % (à novembre 2017) et descend légèrement sous la barre de sa moyenne historique.

Les loyers de marché dans le secteur privé ont baissé en moyenne de -1,2 % en 1 an (chiffres à fin novembre). C'est la 2^e fois qu'une telle baisse est enregistrée depuis 1998. Si des hétérogénéités existent, la baisse observée a été assez répandue, plus de 50 % des villes de plus de 10 000 habitants étant touchées. Sur les 39 villes de plus de 100 000 habitants, une baisse annuelle est observée dans 17 d'entre elles. A titre d'illustration, le loyer des appartements anciens a varié sur 1 an de -0,3% à Bordeaux, +2,2 % à Lyon, +0,3 % à Toulon, -0,2% à Saumur ; +2,0 % à Nîmes ; +0,9% à Avignon ; -2,7 % à Carpentras et +0,4 % à Albi en 2017 d'après www.clameur.fr.

Les perspectives 2018

Si des facteurs structurels comme la volonté d'accéder à la propriété ou la démographie resteront favorables à l'immobilier résidentiel, la capacité d'achat immobilier des ménages devrait reculer en 2018, sous le double effet de la hausse des prix et de la hausse du taux d'emprunt. Au final, les ventes dans l'ancien devraient connaître un repli par rapport à l'année record qu'a été 2017 tout en restant assez dynamiques.

Dans le neuf, un recul des transactions plus net est envisagé du fait du recentrage des dispositifs Pinel et PTZ sur les zones tendues dès 2018.

* définition prix médian : le prix médian est celui qui indique que la moitié des transactions ont eu cours à un prix inférieur et l'autre moitié à un prix supérieur.

Sources : Clameur, Crédit Agricole, Insee-Notaires, Ministère de l'Ecologie Notaires de France, CGEDD, Insee (Février 2018)

Résumé de l'activité de la SCPI Amundi Défi Foncier en 2017

En 2017, Amundi Défi Foncier a procédé à la mise en exploitation locative de ses immeubles de Caen, Lyon, Saint Denis et Biarritz dont les livraisons se sont étalées entre décembre 2016 pour l'immeuble de Caen et octobre 2017 pour l'immeuble de Biarritz.

Le rythme de mise en location de ces immeubles a été satisfaisant avec notamment un délai de mise en location de 5 mois pour les 28 logements de Lyon et 1 mois pour les 7 logements de Saint Denis.

En parallèle, les équipes techniques mandatées par la SCPI ont poursuivi leurs travaux de levées des réserves identifiées sur ces immeubles et de suivi des opérations de restauration de l'immeuble de Nice.

Votre SCPI a perçu une indemnité de 285 K€ sur l'immeuble de Lyon en compensation de modifications apportées à certains logements.

Enfin avec le solde de collecte dont disposait votre SCPI, Amundi Défi Foncier a élargi son programme de travaux de l'immeuble de Nice afin de faire créer 9 parkings et a acquis en fin d'année un immeuble en indivision avec une autre SCPI, à Cannes. Ces opérations ont permis de clôturer le programme d'investissement de votre SCPI.

Les perspectives 2018 de la SCPI Amundi Défi Foncier

Pour 2018, votre SCPI va poursuivre la rénovation de l'immeuble de Nice dont la livraison pourrait intervenir en fin d'année 2018, voire au cours du 1^{er} trimestre 2019 et va lancer les travaux sur l'immeuble de Cannes.

Ces opérations seront menées en parallèle de l'exploitation des logements réceptionnés qui représentent 78 % du patrimoine de la SCPI.

Changement de méthode 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^{er} janvier 2017. Il prévoit notamment la constitution d'une provision pour gros entretien.

Les comptes d'Amundi Défi Foncier

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

(en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	4 875,43	438 748,99	
Autres produits			
Produits financiers ⁽²⁾		553,88	
Sous-total	4 875,43	439 302,87	
Charges immobilières⁽³⁾	-87 301,82	-55 220,59	-36,75 %
Frais généraux	-170 653,50	-158 441,09	-7,16 %
Travaux de remise en état			
Provisions nettes ⁽⁴⁾		-12 693,91	
Provisions pour charges non récupérables	-16 924,88	-25 107,85	48,35 %
Charges financières sur emprunts			
Résultat exceptionnel		285 000,00 ⁽⁵⁾	
RÉSULTAT COMPTABLE	-270 004,77	472 839,43	-275,12 %
Résultat comptable par part	-14,02	24,56	
Dividendes par part sur Non-Optant au PFNL			
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	-27,09	-2,54	

(1) loyers et produits annexes de gestion locative.

(2) produits de rémunération des comptes bancaires.

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

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

(5) indemnités perçues sur l'immeuble de Lyon.

Les produits

(en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Produits de l'activité immobilière	4 875,43	438 748,99	
Autres produits			
Produits financiers		553,88	
Total	4 875,43	439 302,87	

Le taux d'occupation

Le taux d'occupation financier, non significatif aux deux premiers trimestres, était de 90,62 % au 3^e trimestre calculé sur 77 % du patrimoine, et de 90,33 % au 4^e trimestre 2017, calculé sur 78 % du patrimoine (en nombre de lots).

Le taux d'occupation annuel est de 72,62 % en 2017⁽¹⁾.

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

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

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2017, 4 lots étaient vacants dont trois sur l'immeuble de Biarritz (livré au 4^e trimestre).

Les baux 2017

En 2017, 73 baux ont été signés.

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

Charges immobilières (en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Entretiens et réparations		-96,00	
Assurances	-2 154,24	-615,75	-71,42 %
Honoraires		-2 653,86	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-85 147,58	-51 442,00	-39,58 %
Autres		-412,98	
Total	-87 301,82	-55 220,59	-36,75 %

Les charges nettes immobilières correspondent aux charges (hors gros travaux et dépenses de remises en état) non refacturables auprès des locataires : il s'agit des dépenses incombant au propriétaire conformément aux termes de baux en vigueur ainsi que les charges sur locaux vacants (charges récupérables par nature mais non récupérées du fait de l'inoccupation des locaux).

Rapport de la Société de Gestion

Provision pour gros entretien (PGE)

Le nouveau plan comptable applicable aux SCPI modifie le mode de détermination de la provision pour grosses réparations devenue provision pour gros entretien.

Cette provision était constituée d'un pourcentage sur les loyers, elle est maintenant constituée à partir du plan pluri-annuel.

La SCPI n'a pas eu à constituer de provision pour gros entretien au titre de l'exercice 2017.

Remises en état

Néant.

Frais généraux

Frais de gestion (en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Rémunérations de gestion		-50 803,30	
Honoraires de Commissaires aux Comptes	-6 672,00	-6 852,00	2,70 %
Frais divers de gestion	-163 981,50	-100 785,79	-38,54 %
Total	-170 653,50	-158 441,09	-7,16 %

Les frais généraux comportent :

- la rémunération de la Société de Gestion qui se rémunère à hauteur de 12 % TTC des recettes locatives et produits financiers encaissés,
- les honoraires de Commissaire aux Comptes,
- les frais divers de gestion pour un montant de 100 786 € incluent notamment :
 - les coûts liés à la communication faite aux associés et les frais d'Assemblée Générale pour 33 751 €,
 - les honoraires de relocations pour 43 622 €,
 - les honoraires divers pour 6 150 €,
 - les frais bancaires pour 5 696 €,
 - le coût dépositaire pour 11 247 €.

Détail du calcul des commissions

Nature	Base	Taux	Commission
Recettes locatives encaissées	422 811,45	12,00 %	50 737,37
Produits financiers perçus	553,88	12,00 %	66,47

Les contentieux

Contentieux locatifs

Dépréciations des créances locataires (en euros)	31 décembre 2017 (b)
Stock début de période	
Dotations aux provisions pour dépréciation de créances	12 693,91 €
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	
Stock fin de période	12 693,91 €

Les contentieux significatifs.

Il est rappelé que les créances locatives font systématiquement l'objet d'une provision intégrale pour créances douteuses dès lors que la créance est âgée de plus de trois mois.

La provision pour créances douteuses de votre SCPI s'établit au 31/12/2017 à 12 693,91 € contre une provision nulle au 31/12/16 soit une dotation nette annuelle de 12 693,91 Euros.

L'activité du contentieux met tout en oeuvre pour recouvrer les sommes dues par ces locataires mais également pour raccourcir au mieux les délais d'occupation de nos débiteurs avant leur expulsion. Ceci pour permettre de relouer les logements concernés dans les meilleurs délais.

Charges financières sur emprunt

Néant.

Les résultats

(en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Résultat comptable	-270 004,77	472 839,43	
Résultat comptable par part	-14,02	24,56	

Ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance), le résultat de l'exercice s'élève à 24,56 €.

La distribution

La distribution courante de 2017

Il n'y a pas eu de distribution versée au titre de l'exercice 2017.

Acomptes de distribution et report à nouveau (en € en cumul)	2017	
	Cumul	par part
Report à nouveau comptable début période	-521 655,86	-27,09
Résultat comptable	472 839,43	24,56
Distribution annuelle non-optant au PFNL		
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	-48 816,43	-2,54

La distribution prévisionnelle 2018

Dans cette période de montée en puissance de votre SCPI (période de début d'exploitation locative et de poursuite de chantiers), le résultat prévisionnel de la SCPI pourrait atteindre 10,00 € par part en 2018. En fonction des résultats effectifs en fin d'année 2018, une première distribution pourrait être envisagée en 2019.

Les expertises

La société VIF EXPERTISE, Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée générale, a procédé fin 2017 à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles qui constituent le patrimoine d'AMUNDI DÉFI FONCIER.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier est estimée à 30 821 758,00 € hors droits et à 32 948 459,30 € droits inclus, cette dernière valeur étant à rapprocher de la valeur d'acquisition hors droits des immeuble augmentés des budgets de travaux de rénovation soit 32 422 087 € au 31/12/2017.

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

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

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

Selon cette méthodologie, la valeur retenue par la Société de gestion pour le calcul de la valeur de réalisation de votre SCPI est de 30 740 600,00 € au 31/12/2017.

La somme de cette valeur vénale et de la valeur nette des autres actifs de la société conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2017 de 31 471 553,48 € soit 1 634,46 € par part.

	Réel 2016	Réel 2017	Évolution 2016/2017
Valeurs de réalisation	31 925 588,61	31 471 553,48	-1,42 %

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

Les acquisitions

Adresse	Nombre de logements	Surface* (en m ²)	Prix immeubles existants AEM (**) (en €)	Budget prévisionnel de travaux (en €)	Date d'acquisition	Date de livraison prévisionnelle
8 rue Boucicaud 06 400 CANNES	9***	172 ****	532 884 ****	704 268 ****	28/12/17	1 ^{er} trimestre 2020

* Surface avant travaux - ** Acte en Main - *** dont 9 logements détenus à 40 % en indivision - **** quote part de l'indivision.

Le marché des parts

Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire en 2017.

10 parts sont en attente de cession au 31/12/2017, soit 0,05 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré en 2017.

Performance

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

Profil de risque

La SCPI est investie conformément à la réglementation en vigueur et à ses statuts. Le Fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance. Au cours de l'exercice 2017 de la SCPI, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires et contractuelles, ou de niveau anormal du risque d'investissement du fonds.

a. Risque d'investissement immobilier

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

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

b. Risque de contrepartie

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

c. Risque de liquidité

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

d. Risques de taux et de change

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

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

e. Risque lié au levier

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

f. Risque opérationnel

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

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

Rapport de la Société de Gestion

La fiscalité des associés des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2018

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

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

Fiscalité des revenus

Associés personnes physiques

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

Revenus et déficits fonciers

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

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

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

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

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

Revenus financiers

Les produits de trésorerie sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers : ils sont en principe imposés au taux forfaitaire unique de 12,8 % et aux prélèvements sociaux. Les prélèvements sociaux s'élèvent actuellement aux taux de 17,2 %

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

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

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

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

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

Fiscalité des plus-values

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

Plus-values sur cessions de valeurs mobilières

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

Plus-values immobilières

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

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

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

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

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

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

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

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

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents

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

Revenus fonciers

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

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

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

Revenus financiers

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

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

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

Plus-values immobilières

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

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

Plus-values de cession de valeurs mobilières

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI sont exonérés d'impôt sur le revenu en France sous réserve de ne pas détenir plus de 25 % des droits aux bénéfices de la société dont les titres sont cédés. Si le pourcentage de détention atteint 25 % minimum, les plus-values mobilières sont ainsi soumises à une retenue à la source au taux de 45 %, ce taux passe à 12,8 % pour les plus-values réalisées à compter du 1^{er} janvier 2018.

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

Fiscalité pour une part (en €) ⁽¹⁾

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
24,56	0,00	-106,71	-106,74	0,03

(1) Part en jouissance au 31/12/2017.

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.225-68) et du Code Monétaire et Financier (art. L.621-18-3).

I - Conseil de Surveillance

Présentation du Conseil

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

Les candidats au Conseil de Surveillance doivent posséder au minimum cinq (5) parts et ne pas être âgés de plus de soixante-dix-sept (77) ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

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

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

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour une durée d'un an, un Président, et un Vice-Président.

Rôle et fonctionnement général du Conseil

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

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

II - Contrôle interne, Conformité, Risques

1. Textes de référence

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

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG-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^{er} niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3^e niveau, réalisés par l'audit interne du groupe Amundi.

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

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

C) Description du dispositif

Le dispositif de contrôle interne repose sur un référentiel de procédures, sur la responsabilisation des directions en charge des activités, la collégialité dans le processus de prise de décision, la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle. De plus la Société de Gestion dispose d'outils informatiques dotés de fonctionnalités de contrôle intégrées permettant l'automatisation d'une partie de ces contrôles. Les procédures de contrôle passent par des actions préventives ou correctives.

• **Le contrôle permanent de 1^{er} niveau**, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.

• **Le contrôle permanent de 2^e niveau**, ou deuxième ligne de défense, est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance.

A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêts, 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^e niveau, ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi.

3. Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité hiérarchiquement rattaché au Directeur Général Délégué 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'ASPIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- 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. Risques et Contrôle Permanent

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

III -Rémunération du personnel de la Société de Gestion

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 7 février 2017, celui-ci a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2016 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V. La politique applicable au titre de l'exercice 2016 a été revue lors du Comité des Rémunérations du 7 février 2017 et reconduite en 2017.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2017, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

1.1 Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2017, 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 120 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2017) s'est élevé à 10 341 892 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 8 523 175 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 : 1 818 717 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" (4 personnes au 31 décembre 2017) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (3 personnes au 31 décembre 2017), le montant total des rémunérations (fixes et variables différées et non différées) 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 :

Rapport de la Société de Gestion

1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères financiers usuels :

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

Critères non-financiers usuels :

- respect des règles internes en matière de prévention et de gestion des risques (Risques/Conformité),
- innovation 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 en 2011 dès la promulgation de la première loi sur le Grenelle de l'environnement développé une charte d'Investissement Socialement Responsable (ISR) (auditée par le cabinet Ernst & Young) portant sur les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles.

Dans ce cadre, Amundi Immobilier mesure en liaison avec son partenaire Sinteo la performance énergétique de l'ensemble de ses actifs sous gestion (France et Etranger), quelles qu'en soient la taille, la période de construction, la typologie d'immeuble ou la localisation géographique. Cet outil de mesure, construit autour de six critères principaux (énergie, eau, déchets, transport, pollution, santé et bien-être), s'impose un double objectif : évaluer systématiquement et régulièrement les actifs sous gestion d'une part et mesurer préalablement à l'acquisition chaque nouvel investissement d'autre part. Cet outil permet d'identifier de manière prospective pour chaque bâtiment ses performances intrinsèques, l'impact de son utilisation par ses occupants et son potentiel de valorisation énergétique.

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 un confort des utilisateurs optimisé, ce qui est un gage de stabilité et pérennité 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. Amundi Immobilier a réaffirmé son implication en adhérant à la mise à jour de cette charte en 2017.

Dans la continuité, la Société de Gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en œuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, fédérateur d'un large réseau d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier.

Dans ce cadre, en 2017, Amundi Immobilier demeure l'un des acteurs du groupe de travail créé à l'initiative de l'ASPIM en 2014, qui après avoir rédigé en 2016 une "Charte d'Engagement en faveur du Développement de la gestion ISR en immobilier", travaille en 2018 à la création d'un label ISR pour les fonds immobiliers.

Amundi Immobilier a également confirmé son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dont elle est l'un des membres fondateurs. 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.

Cet engagement d'Amundi Immobilier s'est notamment traduit par la publication d'un guide didactique sur la prise en compte des exigences de reporting de l'article 173-VI de la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte promulguée en 2015.

Amundi Immobilier a renforcé sa politique ISR et instauré en 2017 un axe biodiversité dans la gestion des actifs. Cet axe prend la forme d'installation de ruchers en toiture de ses bâtiments participant ainsi à la promotion de l'apiculture urbaine et luttant contre le fléau que constitue la disparition des insectes pollinisateurs.

Un atelier pédagogique sera organisé chaque année dans les immeubles concernés pour sensibiliser les occupants et exploitants à cette problématique. Pour la mise en œuvre de cette thématique additionnelle, Amundi Immobilier a décidé de nouer un partenariat et d'accompagner dans son développement tant économique qu'humain une TPE (Très Petite Entreprise) d'apiculture urbaine.

Concernant Amundi Défi Foncier

En lien avec l'objectif principal du fonds, les actifs subissent actuellement des travaux de rénovation importants qui permettront à terme d'améliorer la performance environnementale des actifs par rapport à leur situation initiale. De plus ces rénovations vont permettre d'améliorer "l'âge énergétique" des bâtiments et ainsi améliorer la performance environnementale du fonds.

A l'avenir, chaque fois que les actifs nécessiteront la réalisation de travaux, ceux-ci seront effectués en intégrant une contrainte d'amélioration des performances énergétiques et thermiques.

Tableaux annexes

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	2016	2017
Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution		
Valeur comptable	32 715 122,79	33 153 040,40
Valeur de réalisation	31 925 588,61	31 471 553,48
Valeur de reconstitution	36 617 219,26	37 957 802,12
Valeurs de la société pour une part		
Valeur comptable	1 699,05	1 721,79
Valeur de réalisation	1 658,04	1 634,46
Valeur de reconstitution	1 901,70	1 971,32

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 passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

La valeur vénale des immeubles est déterminée par la Société de Gestion.

Valeur de reconstitution

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

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

Évolution du capital fin de période

	2015	2016	2017
Montant du capital nominal au 31 décembre	32 733 500*	32 733 500	32 733 500
Nombre de parts au 31 décembre	19 255	19 255	19 255
Nombre d'associés au 31 décembre	1 113	1 113	1 116
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 ⁽¹⁾	2 000		

(1) prix payé par le souscripteur - * le capital a été atteint en 2015

Évolution du marché secondaire des parts

	2015	2016	2017
Nombre de parts cédées ou retirées			
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12			
Demandes de cession ou de retraits en attente			10
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait			
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros HT)			

Évolution du dividende

(en euros par part)	2015	2016	2017
Report à nouveau avant affectation du résultat		-13,07	-27,09
Dividende versé au titre de l'année après PFNL			
PFNL / Dividende versé au Trésor			
Résultat de l'exercice	-13,07	-14,02	24,56
Report à nouveau après affectation du résultat	-13,07	-27,09	-2,54
Plus ou moins-values comptable sur cession d'immeubles			

Emploi des fonds

(en euros)	Réel 2016	Variation	Réel 2017
Fonds collectés	33 236 778,64		33 201 856,83
Capital	32 733 500,00		32 733 500,00
Primes nettes de souscription / fusion	503 278,64		468 356,83
Emplois des fonds	-29 513 540,37	-2 908 546,55	-32 422 086,92
Plus ou moins-value comptables			
Report à nouveau			
Investissements	-29 513 540,37	-2 908 546,55	-32 422 086,92
Financement / Emprunt			
Total I	3 723 238,27	-2 908 546,55	779 769,91
Engagements			
Promesse de vente			
Sommes restant à payer	-1 115 994,00	942 631,00	-173 363,00
TOTAL II	-1 115 994,00	942 631,00	-173 363,00
Montant restant à investir	2 607 244,27	-1 965 915,55	606 406,91

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 31/12/2017 par date d'échéance :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées		6		3	3	12
Montant total des factures concernées H.T.		27 858,09		7 698,78	6 800,54	42 357,41
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice		9,97 %		2,76 %	2,43 %	15,17 %

Aucune dette relative à des dettes litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal - article L 441-6 du code de commerce.

Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard de la SCPI au 31/12/2017 par date d'échéance :

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées						
Montant total des factures concernées H.T.						
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice						

Aucune créance relative à des créances litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal - article L 443-1 du code de commerce.

Tableaux annexes

Évolution par part en jouissance des résultats financiers

(Euros par part)	2015		2016		2017	
	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus
Revenus ⁽¹⁾						
Produits locatifs bruts			0,25	100,00 %	22,79	99,87 %
Produits de trésorerie avant prélèvement					0,03	0,13 %
Produits divers						
Total des revenus	0,00		0,25	100,00 %	22,82	100,00 %
Charges ⁽¹⁾						
Commission de gestion					-2,64	-11,56 %
Autres frais de gestion	-11,90		-7,89		-3,07	-13,46 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice			-22,02		0,00	-0,02 %
Autres charges	-1,10				-6,59	-28,88 %
Sous-total charges externes	-13,00		-29,92		-12,30	-53,92 %
Amortissements						
- Patrimoine						
- Autres						
Provisions nettes ⁽²⁾						
- Pour travaux						
- Autres			16,16		-0,66	-2,89 %
Sous-total charges internes	0,00		16,16		-0,66	-2,89 %
Total des charges	-13,00		-13,75		-12,96	-56,81 %
Charges financières	-0,07		-0,52		-0,10	-0,43 %
Résultat courant	-13,07		-14,02		9,76	42,76 %
Produits exceptionnels					14,80	64,88 %
Charges exceptionnelles						
Résultat net comptable	-13,07		-14,02		24,56	107,63 %
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	13,07		14,02		-24,56	-107,63 %
Revenu distribué avant PFNL ⁽³⁾						
Revenu distribué après PFNL						

(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

Adresse	Date d'acquisition	Affectation surface détaillée	Surface* (en m ²)	Prix immeubles avant travaux	Travaux engagés	Valeur vénale *** hors droits	Droits	(en euros)
								Valeur nette *** comptable
10 & 12, rue de Toul 93200 SAINT DENIS	08/12/15	Résidentiel	484	977 600	1 249 072			2 226 671,91
14-16 rue de La République 69002 LYON	17/12/14	Résidentiel	2 175	4 250 000	10 412 045			14 662 045,38
2-4 place Foch 14000 CAEN	17/12/14	Résidentiel	1 031	1 602 133	3 090 355			4 692 487,92
21 rue Paré - 25 Rue Ferry 64200 BIARRITZ	22/02/16	Résidentiel	440	1 671 700	1 486 569			3 158 269,38
72 boulevard Mantéga Righi 06000 NICE	02/11/16	Résidentiel	985	2 776 640	3 785 372			6 562 012,39
8 rue Boucicaud 06400 CANNES	28/12/17	Résidentiel	172 **	497 480	623 120			1 120 599,94
Total 2017			5 288	11 775 553	20 646 534	30 740 600	2 135 801	32 422 087
Pour rappel total 2016		5 immeuble(s)	5 132	11 298 073	19 671 956	28 724 006	1 981 956	29 513 540

*surface avant travaux, ** quote-part de l'indivision (40 %), *** valeur des immeubles en l'état des appels de fonds travaux aux dates d'arrêtés.

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.

Comptes annuels

au 31 décembre 2017

État du patrimoine

(en euros)	31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements Construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	29 513 540,37	28 724 006,19	32 422 086,92	30 740 600,00
Agencements et installations				
Immobilisations en cours				
Sous-total 1	29 513 540,37	28 724 006,19	32 422 086,92	30 740 600,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretien				
Provisions pour travaux de remise en état				
Autres provisions pour risques et charges				
Sous-total 2	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 3	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I - Placements immobiliers	29 513 540,37	28 724 006,19	32 422 086,92	30 740 600,00
IMMOBILISATIONS IMMOBILIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II - Immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations			3 564,63	3 564,63
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1	0,00	0,00	3 564,63	3 564,63
Créances				
Locataires et comptes rattachés	8 472,85	8 472,85	29 091,31	29 091,31
Provisions pour dépréciation des créances			-12 693,91	-12 693,91
Autres créances	11 598,33	11 598,33	124 570,79	124 570,79
Sous-total 2	20 071,18	20 071,18	140 968,19	140 968,19

(en euros)	31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	3 264 472,67	3 264 472,67	812 200,06	812 200,06
Sous-total 3	3 264 472,67	3 264 472,67	812 200,06	812 200,06
TOTAL III - Actifs d'exploitation	3 284 543,85	3 284 543,85	956 732,88	956 732,88
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES	0,00	0,00	-10 008,45	-10 008,45
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Dettes				
Dettes financières	-3 597,42	-3 597,42	-51 039,99	-51 039,99
Dettes d'exploitation	-6 113,20	-6 113,20	-22 787,51	-22 787,51
Dettes diverses	-73 250,82	-73 250,82	-141 943,45	-141 943,45
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-82 961,44	-82 961,44	-215 770,95	-215 770,95
COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL V - Comptes de régularisation	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	32 715 122,78		33 153 040,40	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		31 925 588,61		31 471 553,48

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

Comptes annuels

au 31 décembre 2017

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Affectation du résultat 2016	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2017
Capital				
Capital souscrit	32 733 500,00			32 733 500,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
Sous-total 1	32 733 500,00		0,00	32 733 500,00
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	5 776 500,00			5 776 500,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-5 273 221,36		-34 921,81	-5 308 143,17
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions				
Remboursement prime d'émission sur cession				
Sous-total 2	503 278,64		-34 921,81	468 356,83
Écarts de réévaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées				
Réserves				
Report à nouveau	-251 651,09	-270 004,77		-521 655,86
Sous-total 3	-251 651,09	-270 004,77	0,00	-521 655,86
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2017			472 839,43	472 839,43
Acomptes sur distribution 2017				
Résultat de l'exercice 2016	-270 004,77	270 004,77		
Acomptes sur distribution 2016				
Sous-total 4	-270 004,77	270 004,77	472 839,43	472 839,43
TOTAL GÉNÉRAL	32 715 122,78	0,00	437 917,62	33 153 040,40

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)	31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Valeurs * bilantielles	Valeurs * estimées	Valeurs * bilantielles	Valeurs * estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	29 513 540	28 724 006	32 422 087	30 740 600
TOTAL	29 513 540	28 724 006	32 422 087	30 740 600

* valeur des immeubles en l'état des appels de fonds travaux aux dates d'arrêtés.

Compte de résultat

(en euros)	31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	4 875,43		438 748,99	
Charges facturées			7 493,78	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes				
Reprises de provisions pour gros entretien				
Reprises de provisions pour grosses réparations				
Reprises de provisions pour remises en état				
Transfert de charges immobilières	311 200,00		34 921,81	
Total I -Produits immobiliers		316 075,43		481 164,58
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits			7 493,78	
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif			96,00	
Dotations aux provisions pour gros entretiens				
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières				
Loyer bail à construction				
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	19 079,12		30 112,60	
Commissions et honoraires	319 840,00		84 198,04	
Frais de contentieux			412,98	
Impôts et taxes	85 147,58		47 053,00	
Dépréciations des titres de participations contrôlées				
Total II -Charges immobilières		424 066,70		169 366,40
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		-107 991,27		311 798,18
Produits d'exploitation				
Reprises d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Reprises de provisions pour créances douteuses				
Reprises de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits			0,01	
Total I -Produits d'exploitation		0,00		0,01
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion			50 803,30	
Honoraires	65 073,60		10 002,42	
Frais assemblée et de conseils	48 062,46		32 000,50	
Services bancaires	6 981,32		3 794,78	
Cotisations et contributions	31 836,05		11 566,59	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses			12 693,91	
Autres provisions d'exploitation				
Autres charges			1 750,00	
Total II -Charges d'exploitation		151 953,43		122 611,50
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		-151 953,43		-122 611,49

Comptes annuels

au 31 décembre 2017

(en euros)	31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers			553,88	
Reprise de provisions sur charges financières				
Total I - Produits financiers		0,00		553,88
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	10 060,07		1 901,14	
Dépréciations des charges financières				
Total II - Charges financières		10 060,07		1 901,14
RÉSULTAT FINANCIER		-10 060,07		-1 347,26
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels			285 000,00	
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
Total I - Produits exceptionnels		0,00		285 000,00
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Total II - Charges exceptionnelles		0,00		0,00
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		0,00		285 000,00
RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]		-270 004,77		472 839,43

Engagements hors bilan

	Exercice 2017	Exercice 2016
Dettes garanties		
Engagements donnés ⁽¹⁾	173 363,00	
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

(1) Les engagements donnés portent sur les travaux futurs pour l'immeuble de Nice.

Règles et méthodes comptables

Généralités

Changement réglementaire intervenu sur l'exercice :

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il est entré en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2017.

En synthèse, voici 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),
- 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.),
- de nouvelles informations sont requises comme notamment la présentation des engagements hors-bilans, les opérations avec les parties liées.

Principes et règles comptables en vigueur :

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 sont présentés conformément aux dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016 et entré en application au 1^{er} janvier 2017, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

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

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- l'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
 - colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
 - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 transférée dans le code monétaire et financier L 214-78 et à l'article 14 du décret n° 71-524 du 1^{er} juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- complété par un tableau 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,
- les annexes représentées 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

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

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

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

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

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

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

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

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

Créances et dettes

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

Dettes : Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Provisions pour créances locataires

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

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

Charges à répartir sur plusieurs exercices

Les frais de prospection des capitaux sont amortis sur l'exercice au cours duquel ils sont engagés par prélèvement sur la prime d'émission. En cas de revente, les frais initiaux sont repris et viennent en diminution des prélèvements sur prime.

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

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

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

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

Travaux de remises en état

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

Provision pour gros entretiens

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

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2018-2022) a été établi en concertation avec les gérants des immeubles et les locataires afin de garantir l'état et la valorisation du patrimoine. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de réhabilitation ou de rénovation,
- mise en conformité.

Ce plan glissant est révisé chaque année.

Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes :

- 12,00 % TTC des loyers encaissés et des produits financiers.

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux-propres).

Règles et méthodes comptables

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.

Compléments d'informations

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2017
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	11 278 073,00	497 480,00		11 775 553,00
Conventions d'assistance	895 616,53	151 649,52		1 047 266,05
Agencements et installations	17 339 850,84	2 259 417,03		19 599 267,87
Immobilisations en cours				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Créances rattachées aux titres de participations				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2	29 513 540,37	2 908 546,55	0,00	32 422 086,92
Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics		3 564,63		3 564,63
Remboursement des fonds de roulement				
Sous-total 3	0,00	3 564,63	0,00	3 564,63
TOTAL	29 513 540,37	2 912 111,18	0,00	32 425 651,55

Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2017
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles				
Dépréciations des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00

Tableau de variation de provisions

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2017
Créances douteuses		12 693,91		12 693,91
Pertes et charges non récupérables		10 008,45		10 008,45
Travaux de gros entretien				
Total	0,00	22 702,36	0,00	22 702,36

Compléments d'informations

Variations de placements et disponibilités

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Variations		Situation de clôture au 31/12/2017
		+	-	
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	3 264 472,67		2 452 272,61	812 200,06
Total	3 264 472,67	0,00	2 452 272,61	812 200,06

État des échéances des créances fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2017
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Créances de l'actif immobilisé				
Fonds de roulement sur charges		3 564,63		3 564,63
Autres créances				
Sous-total 1	0,00	3 564,63		3 564,63
Créances de l'actif circulant				
Avances et acomptes	11 598,33			
Créances locataires	8 472,85	16 397,40		16 397,40
Créances fiscales		4 435,00		4 435,00
Créances sur cession d'immobilisations				
Autres créances		120 135,79		120 135,79
Sous-total 2	20 071,18	140 968,19		140 968,19
TOTAL	20 071,18	144 532,82		144 532,82

État des échéances des dettes fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31/12/2017
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières	3 597,42		51 039,99	51 039,99
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 113,20	22 787,51		22 787,51
Dettes sur immobilisations		20 332,20		20 332,20
Autres dettes d'exploitation		311,00		311,00
Dettes aux associés	1 210,00	1 210,00		1 210,00
Dettes fiscales	1 838,63	1 838,63		1 838,63
Autres dettes diverses	70 202,19	118 251,62		118 251,62
Total	82 961,44	164 730,96	51 039,99	215 770,95

Variation du poste de comptes de régularisation

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Variations		Situation de clôture au 31/12/2017
		+	-	
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

Variation du poste produits constatés d'avance

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Variations + -		Situation de clôture au 31/12/2017
Loyers				
Franchise de loyers autres				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

Nature des transferts de charges

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2016	Variations + -		Situation de clôture au 31/12/2017
Commissions de souscriptions				
Commissions et frais d'acquisitions		34 921,81		34 921,81
Commissions et frais de cession				
Remboursements des assurances				
Autres				
Total	0,00	34 921,81	0,00	34 921,81

Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	19 255			19 255
Valeur nominale	1 700,00 €			1 700,00 €
Capital social	32 733 500,00 €			32 733 500,00 €

Capitaux propres (en euros)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat Résultat Distribution		Diminution	Fin d'exercice
Capital	32 733 500,00					32 733 500,00
Prime d'émission	5 776 500,00					5 776 500,00
Prélèvement sur prime d'émission	-5 273 221,36	-34 921,81				-5 308 143,17
+ ou - valeurs réalisées s/cession						
Report à nouveau	-251 651,09		-270 004,77			-521 655,86
Résultat 2017			472 839,43			472 839,43
Distribution 2017						
Total						33 153 040,40

Rapport général du Conseil de Surveillance

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Cher (e) Associé (e),

Depuis sa mise en place à l'issue de la dernière Assemblée Générale, votre conseil s'est réuni une fois, en décembre 2017, en présence du Commissaire aux Comptes, afin d'examiner la situation de votre société et son activité, conformément au mandat que vous lui avez confié.

Nous avons reçu de la part de la Société de Gestion les documents nécessaires au contrôle qu'exerce votre Conseil de Surveillance. Toutes les informations demandées nous ont été communiquées et largement développées. Les Commissaires aux Comptes ont exercé leurs contrôles et vérifications. Ils nous ont rendu compte de leur mission. Nous remercions la Société de Gestion et les Commissaires aux Comptes pour la diligence apportée dans l'exercice de leurs missions.

Point sur le patrimoine

Au 31/12/2017, le patrimoine de votre SCPI est constitué de 6 immeubles en pleine propriété, ou en propriété partielle. Aux 66 logements, actuellement proposés à la location, s'ajoutent 19 logements en cours de rénovation, leur livraison interviendra au plus tard en 2019. Ces immeubles sont situés essentiellement en Régions, dans les villes importantes que sont Caen, Lyon, Biarritz, Nice, et Cannes, auquel s'ajoute un immeuble de 10 logements à Saint Denis. Les dernières acquisitions de Nice et Cannes ont permis de clôturer le programme d'investissement de votre SCPI.

La valeur d'expertise du patrimoine, hors droits hors taxes, au 31/12/2017, est de 30 821 758 € au total, en hausse de 3,29 % par rapport au 31/12/2016.

Point sur l'activité immobilière

Au 31/12/2017, seuls 4 logements, récemment mis en location, étaient vacants. Le taux d'occupation financier dépasse 90 % pour les deux derniers trimestres, la moyenne est de 72,6 % pour l'année 2017, analyse effectuée sur le périmètre des lots livrés.

Point sur les résultats

Les loyers facturés en 2017 s'élèvent à 438 748 €, en forte progression par rapport à 2016. Ces années correspondant à la période de livraison et de mise en location de notre patrimoine, ne sont toutefois pas comparables. La première année complète de mise en location devant être l'année 2019.

Le stock des provisions pour impayés représente 12 693 € au 31 décembre 2017, soit 2,89 % des recettes locatives.

Le résultat net comptable de 472 840 € en 2017, contre -270 004 € en 2016, est lié aux bonnes performances de l'activité, mais il comprend aussi un résultat exceptionnel de 285 000 € lié au versement d'indemnités suite au traitement d'un litige.

La Société de Gestion propose d'affecter ce résultat en report à nouveau qui serait ainsi porté à -48 816 €, et selon les résultats effectifs en 2018, envisage un premier versement de dividendes en 2019.

Partie relative au marché secondaire

Il n'y a pas eu de marché secondaire au cours de l'exercice 2017, 10 parts sont en attente de cession.

Conclusion

Votre 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 hors droits des immeubles et à la valeur nette des autres actifs et qui s'élève à 33 153 040,40 €, soit 1 721,79 € par part,
- la valeur de réalisation égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et à la valeur nette des autres actifs et qui s'élève à 31 471 553,48 € soit 1 634,46 € 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 37 957 802,12 € soit 1 971,32 € par part

Enfin, lors de notre réunion préparatoire de la présente Assemblée, nous avons pu débattre sur les projets de rapport de la Société de Gestion et de résolutions. Votre conseil émet un avis favorable à toutes les résolutions qui vous sont présentées et vous engage à les approuver.

**Le Conseil de Surveillance,
Représenté par son Président,
Louis-Marie LE COUTOUR**

IMPORTANT

Nous vous demandons soit d'être présent(e) à l'Assemblée Générale, soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président du Conseil de Surveillance dont le rôle est précisé de vous représenter.

Nous vous rappelons que vous pouvez voter :

- soit en étant présent à l'Assemblée,
- soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote
- soit par voie électronique si vous avez donné votre accord écrit avant le 23 mars 2018.

Si vous n'avez pas déjà opté pour la voie électronique, vous pouvez demander à bénéficier de cette option en écrivant à Amundi Immobilier contact-immobilier@amundi.com. Elle sera effective à compter des Assemblées générales qui se tiendront en 2019.

L'importance de votre vote permet par ailleurs d'atteindre le quorum nécessaire à la tenue de l'Assemblée Générale et d'éviter la convocation d'une seconde Assemblée Générale qui entraîne des frais supplémentaires pour votre société.

Rapport des Commissaires aux Comptes

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SCPI Amundi Defi Foncier relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note "Généralités" des Règles et méthodes comptables de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de méthode comptable. Cette note précise que les dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué

le 7 juillet 2016, sont appliquées pour la première fois sur l'exercice clos au 31 décembre 2017. Ce plan comptable remplace de manière obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2017 le plan comptable adopté par le CNC le 23 juin 1998 et intégrant les dispositions du règlement 99-06 du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

Justification des appréciations

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

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

Comme précisé dans les notes de l'annexe "Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles" et "Titres, parts ou actions détenues par la

SCPI et avances en comptes courants consenties par la SCPI", les placements immobiliers présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles qui correspondent pour les titres, parts ou actions détenues à la quote-part d'actif net réévalué de la société filiale.

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

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

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par 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 de la Société de Gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Responsabilités de la Société de Gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à

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

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

Rapport des Commissaires aux Comptes

Exercice clos le 31 décembre 2017

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

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

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

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 04 mai 2018

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées

Aux Associés

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de

l'assemblée en application des dispositions de l'article L.214-216 du code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

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

Avec la Société Amundi Immobilier

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

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

Au titre de l'exercice 2017, la rémunération s'est élevée à 50 803,30 € TTC.

- Une rémunération pour les fonctions suivantes :

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

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

Au titre de l'exercice 2017, aucune commission n'a été versée.

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

Au titre de l'exercice 2017 aucune commission n'a été versée.

- Une commission sur les cessions de parts correspondant à :

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

Au titre de l'exercice 2017 aucune commission n'a été versée.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 04 mai 2018

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 472 839,43 €, en totalité au compte de report à nouveau qui sera ainsi porté à -48 816,43 €, soit -2,54 € 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 : 33 153 040,40 €, soit 1 721,79 € par part,
- valeur de réalisation : 31 471 553,48 €, soit 1 634,46 € par part,
- valeur de reconstitution : 37 957 802,12 €, soit 1 971,32 € par part.

Septième résolution

Rémunération du Conseil de Surveillance

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

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

Huitième résolution

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

- rappelle que l'article 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 que 4 postes vacants sont à pourvoir au Conseil de Surveillance de la SCPI à l'issue de la présente Assemblée Générale,
- décide en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 4 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

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

Annexe I Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

Président	Louis-Marie LE COUTOUR
Vice-Président	Max WATERLOT
Membres	Olivier BERNARD Jean-Pierre BOUSSIER Olivier BUSSON Emmanuel VAREECKE

Le présent Conseil de Surveillance a été nommé lors de l'Assemblée Générale du 29 juin 2017.

Conformément aux dispositions transitoires adoptées lors de l'Assemblée Générale de 2014, seuls quatre postes seront à pourvoir.

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :

(par ordre d'arrivée)

	PRÉNOM / NOM	Âge	Activité / Profession	Nombre de parts détenues dans AMUNDI DÉFI FONCIER	Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI
1	Alain ROBERT	75	Retraité Ancien chef d'entreprise	75	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.

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 23/03/2018 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 2 semaines avant la date de celle-ci.

EN CAS DE CONVOCATION D'UN SECOND TOUR :

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

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

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

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

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

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.

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

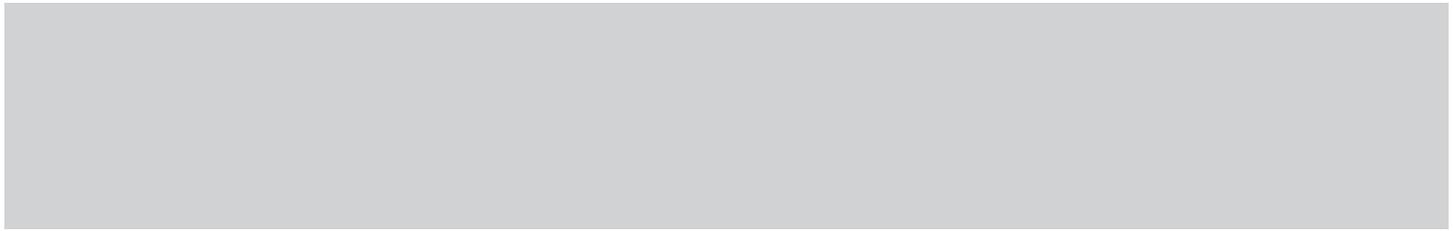
...vous souhaitez assister au 2nd tour :

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

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

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

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.



Amundi est la marque qui désigne le groupe Amundi.

Amundi Défi Foncier - Société Civile de Placement Immobilier - Visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) N°14-10 du 11/07/2014.
Siège Social : 91/93, boulevard Pasteur - 75015 Paris - 803 405 075 RCS Paris - Adresse postale : 90 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris cedex 15

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

© Photos : Amundi Immobilier - Conception graphique : Atelier Art'6.