

# AMUNDI DÉFI FONCIER 2

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL FIXE

## PÉRIODE ANALYSÉE :

du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 mars 2017

### DISTRIBUTION DES REVENUS

Le principe du régime fiscal de droit commun dit "déficit foncier", applicable à AMUNDI DÉFI FONCIER 2, implique que la SCPI acquiert son patrimoine, le rénove pour ensuite procéder à la mise en location, qui par nature est progressive.

**Pendant la période de constitution du patrimoine et de rénovation des immeubles, la rentabilité locative sera négligeable, voire nulle.**

**Les revenus locatifs progresseront au gré des mises en location.**

### CHIFFRES CLÉS

	31/12/16	31/03/17
Nombre d'appartements	44	44
Nombre de commerce	1	1
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	2 308	2 308
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	n.a.	n.a.
Capital social (en €)	16 438 000	16 438 000
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	1 106,25	1 106,25
Valeur ISF par part (en €)	1 106,25 <sup>(3)</sup>	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	0	0
Nombre de parts	16 438	16 438
Nombre d'associés	641	641

(1) Voir glossaire.

(2) Montant cumulé à la fin de la période.

(3) Valeur ISF égale Valeur de réalisation au 31/12/2016.

n.a : non applicable.

### ÉDITORIAL

Chers Associés,

Outre l'officialisation par le Royaume-Uni de sa demande de sortie de l'Union Européenne, le 1<sup>er</sup> trimestre 2017 a été marqué aux Pays-Bas par la victoire d'un parti prônant le maintien dans la zone euro.

En France, la croissance trimestrielle du PIB français a atteint 0,4 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2016. Ce résultat a été favorisé par une hausse des dépenses de consommation des ménages (0,6 %) et de l'investissement des entreprises non financières (0,8 %) après 2 trimestres de quasi-stabilité. Au total, la croissance du PIB a atteint 1,1 % en 2016 après 1,2 % en 2015.

La confiance des ménages a faiblement augmenté au 1<sup>er</sup> trimestre 2017 et a retrouvé son niveau de longue période, pour la première fois depuis la fin 2007. L'indice du climat des affaires a fléchi au 1<sup>er</sup> trimestre 2017, tout en restant près de 4 % au-dessus de sa moyenne historique.

Sur le marché de l'ancien, après une année 2016 affichant un record de ventes, le début 2017 apparaît actif, certains acheteurs anticipant un renchérissement des coûts de crédit, profitent de taux d'emprunt encore attractifs. Le marché conserve néanmoins sa dichotomie entre grandes agglomérations d'un côté et villes rurales, petites ou moyennes de l'autre, et pour lesquelles la demande est plus faible. En Ile-de-France, les ventes réalisées entre novembre 2016 et janvier 2017 sont ainsi supérieures de 17 % à celles réalisées un an avant. Les prix ont crû de 2,8 % en 1 an, mais ont peu évolué sur ces 3 mois.

Sur le marché du neuf, les ventes avaient été très actives en 2016 (125 000 ventes soit + 21 % en 1 an), favorisées par les mesures d'aides et les taux bas, et 2017 devrait être satisfaisante.

Concernant les marchés locatifs, les loyers avaient progressé légèrement en 2016 (1 % en moyenne). Si 2 mois d'observation ne sont pas toujours représentatifs, les loyers ont stagné en janvier/février 2017, malgré une progression du nombre de locations, avec des disparités importantes : 9 des 20 premières villes en termes d'habitants voient leur loyer baisser en janvier/février.

Les programmes de rénovation des 3 immeubles acquis en décembre dernier ont débuté dans de bonnes conditions. Votre SCPI poursuit son travail afin de compléter son programme d'investissement.

Par ailleurs, considérant les incertitudes actuelles concernant l'instauration du prélèvement à la source et ses conditions d'application, notamment sur le traitement des déficits fonciers en 2017, la Société de Gestion a décidé d'anticiper la clôture de la période de souscription d'Amundi Défi Foncier 2 et de fixer sa collecte au seuil atteint en décembre 2016 (20,5 M€).

Cordialement,

Rivca Feldman  
Gérante de la SCPI

## INVESTISSEMENTS

Adresse	Nombre d'appartements	Surface* (en m <sup>2</sup> )	Prix immeubles existants AEM (**)(en €)	Budget prévisionnel de travaux (en €)	Date d'acquisition	Date de livraison prévisionnelle	Situation locative au 31/03/2017
78 et 80 Rue de La Tombe Issoire 75014 PARIS	8	437	1 397 490	2 839 894	16/12/2016	2 <sup>e</sup> trimestre 2019	-
19 Rue Paul Lendrin 83000 Toulon	19 et 1 commerce	1 091	2 084 026	3 581 311	22/12/2016	4 <sup>e</sup> trimestre 2018	-
8 Rue d'Entrecasteaux 13100 Aix-en-Provence	17	780	2 601 000	3 225 000	27/12/2016	3 <sup>e</sup> trimestre 2018	-
Total	44 appartements 1 commerce	2 308	6 082 516	9 646 205			

\* Surface avant travaux - \*\* Acte en main.

## MARCHÉ DES PARTS

### MARCHÉ SECONDAIRE

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2017.

### MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2017.

### IMPUTATION DU DÉFICIT FONCIER

Il est ici rappelé l'obligation pour le porteur de parts de détenir ses parts pour une durée minimum de 3 ans à compter de la dernière imputation de déficit sur son revenu global, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

En cas d'imputation par un associé personne physique de sa quote-part de déficit foncier sur son revenu global, cette imputation n'est définitivement acquise que si :

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

### MODALITÉS DE CESSION

L'associé qui souhaite céder ses parts peut le faire :

- soit en les vendant de gré à gré. L'associé cédera directement ses parts à un tiers. Cette cession s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les intéressés.

- soit en les cédant sur le marché secondaire par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

Dans un premier temps, la Société de Gestion centralise et horodate les ordres dans le carnet d'ordres. Ensuite, un prix d'exécution est déterminé en confrontant les ordres d'achat et de vente. Les transactions s'effectuent alors à ce prix. Sont exécutés d'abord les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas.

Les parts souscrites portent jouissance au dernier jour du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre de transfert de part, date à laquelle le vendeur perd, quant à lui, jouissance de celles-ci.

## À SAVOIR CE TRIMESTRE

### DU NOUVEAU SUR LE SITE AMUNDI IMMOBILIER

À compter du 18 avril 2017 retrouvez *Antoine* sur le site internet d'Amundi Immobilier [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com), qui est à votre disposition pour répondre à vos questions.



## BESOIN D'AIDE ?

Ce nouveau service vous permettra d'accéder à toute l'information sur les produits, les actualités, les calendriers (fiscalité, Assemblée Générale ...) ainsi qu'à un grand nombre de documents ; Il vous apportera toute l'aide nécessaire sur les différentes formalités à accomplir dans la gestion de votre produit.

Interrogez *Antoine* régulièrement car il va s'enrichir de toutes vos nouvelles questions et améliorer ainsi quotidiennement votre satisfaction.



## AMUNDI DÉFI FONCIER 2

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N° 16-15 du 02/08/2016

Siège Social : 91 /93 Boulevard Pasteur - 75730 Paris Cedex 15

### SOCIÉTÉ DE GESTION

Amundi Immobilier

91-93, Boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France

Société Anonyme au capital de 16 684 660 euros - 315 429 837 RCS Paris - Société de

Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers)

le 26 juin 2007 n° GP 07000033

Site Internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

## FISCALITÉ

### FISCALITÉ DES REVENUS ET PLUS-VALUES DES SCPI (ASSOCIÉS ASSUJETTIS À L'IMPÔT SUR LE REVENU)

Revenus : Les SCPI sont fiscalement transparentes. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci. Les revenus de la SCPI sont constitués des revenus fonciers provenant de la location des immeubles, et des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible.

Plus-values immobilières :

- dans le cas de cession de parts, la Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement à l'associé,
- dans le cas de cession d'immeubles par la SCPI, l'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant à la plus-value réalisée sont aussi effectués par la Société de Gestion pour le compte de chacun des associés.

La Société de Gestion indique le montant des plus-values immobilières dans les informations fiscales annuelles adressées aux associés pour remplir leurs déclarations de revenus. Ces données sont à reporter sur la déclaration de revenus n° 2042 C afin que l'Administration fiscale calcule le revenu fiscal de référence des contribuables.

## GLOSSAIRE

Taux d'occupation financier : rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué.

Valeur de réalisation : somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-value latentes sur actifs financiers.

## CONTACTER AMUNDI IMMOBILIER

@	associe-amundi-immobilier@amundi.com
📞	0820 04 10 30 du lundi au vendredi (8h30 à 17h30) (0,12 €/mn + coût d'un appel, tous les appels sont enregistrés)
✉	Amundi Immobilier, Gestion des associés, TSA 56003, 26906 VALENCE Cedex 9

## PLUS D'INFORMATIONS

Sont disponibles sur le site internet de la Société de Gestion [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com) ou auprès de votre pôle Banque Privée :

- la note d'information et les statuts,
- brochure commerciale.