

Distribution des revenus

Le régime 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 sa mise en location 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	31/12/17	31/03/18
Nombre de logements	44	53 ⁽⁶⁾	53 ⁽⁶⁾
Nombre de commerce	1	1	1
Surface totale (en m ²) ⁽⁷⁾	2 308	2 567	2 567
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	n.a.	n.a.	n.a.
Capital social (en €)	16 438 000	16 438 000	16 438 000
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	1 106,25	992,39 ⁽⁵⁾	992,39 ⁽⁵⁾
Valeur ISF/IFI par part (en €) ⁽⁴⁾	1 106,25	796,68 ⁽⁵⁾	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	-	-	-
Nombre de parts	16 438	16 438	16 438
Nombre d'associés	641	641	641

(1) Voir glossaire.

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

(3) Valeur IFI égale à 80,28 % (ratio immobilier de Amundi Défi Foncier 2) x valeur de réalisation au 31/12/2017.

(4) Valeur ISF jusqu'au 31/12/2016, valeur IFI à partir du 31/12/2017.

(5) Valeur de réalisation sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 8 juin 2018.

(6) Dont 9 logements détenus à 60 % en indivision.

(7) La surface Carrez totale sera indiquée après la livraison de tous les immeubles.
n.a : non applicable.

Chers Associés,

Au 4^e trimestre 2017, la croissance française a atteint 0,7 % sur 3 mois. En 2017, elle s'élève ainsi à 2 % sur 1 an, niveau le plus haut depuis 6 ans.

Cela a favorisé, au 4^e trimestre, un recul sensible du taux de chômage en métropole* de 1,1 point en 1 an. Il se situe à 8,6 % de la population active.

De son côté, l'indice de confiance des ménages de l'Insee a diminué au 1^{er} trimestre 2018, rejoignant la moyenne de longue période (100).

Malgré la hausse des titres d'État à 10 ans observée en début d'année 2018, les taux d'intérêt des prêts à l'habitat à long terme et à taux fixe sont demeurés faibles, à 1,61 % en février.

En 2017, les ventes de logements anciens ont atteint un record avec plus de 960 000 ventes. D'après l'Insee, le prix des appartements anciens a augmenté de 4,5 % environ sur 1 an au 4^e trimestre 2017 en France métropolitaine. Ce chiffre atteint 5,9 % en Ile-de-France et 3,3 % en régions. Les disparités géographiques restent fortes.

Ainsi, en régions où la SCPI est principalement investie, la variation sur 1 an du prix médian** des appartements anciens a été par exemple de +12,9 % à Bordeaux et -10,7 % à Albi sur la période du 01/12/2016 au 30/11/2017 (Source Notaires de France – base PERVAL).

La mobilité résidentielle du secteur locatif privé, indicateur d'activité, a augmenté durant les 2 premiers mois de l'année 2018. En février, les loyers de marché dans l'ancien ont crû de 0,8 % sur 1 an en moyenne mais les disparités demeurent fortes. Sur les 20 villes de plus de 150 000 habitants***, les loyers ont augmenté en 1 an dans 10 d'entre elles et baissé dans 6 autres (chiffres à février 2018).

S'agissant de votre SCPI Amundi Défi Foncier 2, le programme de rénovation de l'immeuble de Cannes, dernière acquisition réalisée, est en cours de démarrage. A ce stade des opérations, aucun retard n'est annoncé sur les chantiers de rénovation. Les deux premières livraisons devraient intervenir à partir du 3^e trimestre et concernent les immeubles de Aix-en-Provence et Toulon.

Cordialement,

Rivca Feldman
Gérante de la SCPI

*Au sens du Bureau International du Travail.

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

*** D'après l'observatoire Clameur.

Sources : Banque de France, www.clameur.fr, Insee, Bureau International du Travail

État du patrimoine locatif

Adresse	Nombre logements/commerces	Surface* (en m ²)	Prix immeubles existants AEM (***) (en €)	Budget prévisionnel de travaux (en €)	Date d'acquisition	Date de livraison prévisionnelle	Situation locative au 31/03/2018
78 et 80 Rue de La Tombe Issoire 75014 PARIS	8	437	1 490 890 ⁽⁰⁾	2 839 894	16/12/2016	2 ^e trimestre 2019	-
19 Rue Paul Lendrin 83000 TOULON	19 logements et 1 commerce	1 091	2 084 026	3 581 311	22/12/2016	4 ^e trimestre 2018	-
8 Rue d'Entrecasteaux 13100 AIX-EN-PROVENCE	17	780	2 601 000	3 225 000	27/12/2016	3 ^e trimestre 2018	-
8 Rue Boucicaud 06400 CANNES ***	9	259	799 326	1 056 403	28/12/2017	1 ^{er} trimestre 2020	-
Total	53 logements **** et 1 commerce	2 567	6 975 242	10 702 608			

* Surface avant travaux - ** Acte en main - *** logements détenus à 60 % en indivision et mentionnés en quote part de l'indivision - **** dont 9 logements détenus en indivision - (1) Suite ajustement décompte notaire.

Le patrimoine de la SCPI Amundi Défi Foncier 2 est entièrement constitué depuis le 28 décembre 2017.

Marché des parts

Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours du 1^{er} trimestre 2018.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours du 1^{er} trimestre 2018.

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^e année suivant celle de l'imputation du déficit sur le revenu global,
- d'autre part, l'associé ayant imputé le déficit conserve ses parts jusqu'au 31 décembre de la 3^e année suivant l'imputation.

Déficit Foncier pour une part ⁽¹⁾		Réel	Réel	Estimé	
		2016	2017	2018	2019
Déficit foncier	en €	-372,24	-50,12	de -120 à -150 ⁽²⁾	
Déficit foncier imputable sur les revenus fonciers	en €	-372,24	-50,12	-	de -60 à -75 ⁽⁴⁾
	en % ⁽³⁾	-29,8 %	-4,0 %	-	de -4,8 % à -6 % ⁽⁴⁾

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

(2) estimation des dépenses cumulées de travaux en 2018 et 2019 sur les immeubles actuellement en travaux.

(3) déficit foncier rapporté au prix de souscription.

(4) compte tenu des nouvelles règles d'imputation des déficits sur les revenus fonciers liées à l'instauration du prélèvement à la source applicable au 1^{er} janvier 2019, les déficits fonciers générés par les dépenses de travaux des années 2018 et 2019 devront être pris en compte en 2019 pour 50 % de leur montant total.

Ainsi :

- le déficit foncier imputable sur les revenus fonciers 2016, résultant des travaux de rénovation engagés sur les immeubles de Paris, Toulon et Aix en Provence en 2016 a été de 372,24 € par part,
- le déficit foncier imputable sur les revenus fonciers 2017, résultant des travaux de rénovation engagés sur l'immeuble de Cannes en 2017 a été de 50,12 € par part,
- l'estimation des dépenses de travaux pour 2018 et 2019 sur les immeubles du patrimoine (Paris, Toulon, Aix en Provence et Cannes) est de 120 à 150 € par part sous réserve du respect des budgets et des calendriers de réalisation. Selon les nouvelles règles d'imputation des déficits fonciers sur les revenus fonciers liées à l'instauration du prélèvement à la source applicable à partir du 1^{er} janvier 2019, les dépenses ne devraient être prises en compte que pour 50 % de leur montants, soit entre 60 et 75 € par part en 2019.

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.

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.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : valeur IFI

La valeur IFI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la part au 1^{er} janvier de l'année n. Chaque année, la Société de Gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de réalisation. Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation au 31 décembre de l'année n-1.

Nouveauté 2018

PFU (Prélèvement forfaitaire unique)

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % qui se décompose de la manière suivante :

- un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (contre 24 % pour 2017),
- les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 % (contre 15,5 % pour 2017).

Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes.

A savoir ce trimestre

Vie Sociale

Nous vous rappelons que **l'Assemblée Générale Ordinaire d'Amundi Défi Foncier 2 se tiendra le vendredi 8 juin 2018 à 14 heures**. L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée par courrier.

Le quorum nécessaire à la tenue de l'Assemblée est de 25 %. **Il est donc impératif, afin d'éviter les frais de convocation et de tenue d'une seconde Assemblée, que les associés, en majorité, expriment leur vote.**

Nous attirons votre attention sur le fait que ces frais sont à la charge de la SCPI.

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit en donnant procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation et enfin, par vote électronique, pour les associés qui ont opté pour ce mode de communication dématérialisée.

À défaut de quorum, une seconde consultation sera organisée le jeudi 28 juin 2018.

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-values latentes sur actifs financiers.

Plus d'informations



Besoin d'aide ?

Retrouvez Antoine sur le site internet d'Amundi Immobilier
www.amundi-immobilier.com

Antoine est à votre disposition pour :

- répondre à vos questions sur les produits, les actualités, les calendriers (fiscalité, Assemblée Générale...),
- accéder à un grand nombre de documents,
- apporter l'aide sur les différentes formalités à accomplir dans la gestion de votre produit.

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

Pour 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

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 - SIREN 821 704 954 RCS Paris

Société de gestion : Amundi Immobilier, 91-93, boulevard Pasteur - 75730 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