

## Distribution des revenus

Le régime de droit commun dit "déficit foncier", applicable à Amundi Défi Foncier, 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	76	85 <sup>(8)</sup>	85 <sup>(8)</sup>
Surface totale (en m <sup>2</sup> ) <sup>(4)</sup>	5 132	5 288	5 288
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	n.a.	72,62 % <sup>(9)</sup>	99,77 % <sup>(5)</sup>
Capital social (en €)	32 733 500	32 733 500	32 733 500
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	1 658,04	1 634,46 <sup>(7)</sup>	1 634,46 <sup>(7)</sup>
Valeur ISF/IFI par part (en €) <sup>(6)</sup>	1 658,04	1 585,65 <sup>(6)</sup>	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	-	-	-
Nombre de parts	19 255	19 255	19 255
Nombre d'associés	1 113	1 116	1 116

(1) Voir glossaire.

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

(3) Valeur IFI égale à 97,01 % (ratio immobilier de Amundi Défi Foncier) x valeur de réalisation au 31/12/2017.

(4) La surface Carrez totale sera indiquée après la livraison de tous les immeubles.

(5) Calculé sur 78 % du patrimoine livré (en nombre de lots livrés).

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

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

(8) Dont 9 logements détenus à 40 % en indivision.

(9) Erratum une erreur s'est glissée dans le bulletin trimestriel du 4<sup>e</sup> trimestre 2017, le taux d'occupation financier au 31/12/2017 étant de 72,62 % et non de 77,62 %.

n.a. : non applicable.

Chers Associés,

Au 4<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> 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).

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2018, votre SCPI a achevé la 1<sup>ère</sup> mise en location des derniers logements de Biarritz livrés au dernier trimestre 2017 et a reloué un logement vacant à Caen. La SCPI n'a en parallèle enregistré aucune libération de logement.

Ces mouvements locatifs permettent ainsi à votre SCPI d'afficher, sur les 66 logements actuellement en exploitation, un excellent taux d'occupation financier (TOF) de 99,77 %.

Pour 2018, la SCPI conduira les travaux de rénovation des immeubles de Nice et de Cannes.

Ainsi, dans cette période de transition où la SCPI mène à la fois l'exploitation et la rénovation de son patrimoine, la Société de Gestion anticipe pour 2018 un résultat de l'ordre de 10,00 € par part et envisage de procéder aux premières distributions de la SCPI en 2019 après constitution du report à nouveau de la SCPI.

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 de logements	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 31/03/2018
14-16 Rue de La République 69002 LYON	28	2 175	4 545 500	10 202 107	17/12/2014	18/01/2017	100 % loué
2-4 Place Foch 14000 CAEN	21	1 031	1 715 833 <sup>(1)</sup>	3 010 165	17/12/2014	15/12/2016	100 % loué
10 & 12, Rue de Toul 93200 SAINT-DENIS	10	484	1 046 900 <sup>(1)</sup>	1 301 630	08/12/2015	30/06/2017	100 % loué
21 Rue Paré - 25 Rue Ferry 64200 BIARRITZ	7	440	1 789 700	1 497 660	22/02/2016	05/10/2017	100 % loué
72 Boulevard Mantéga Righi 06000 NICE	10	985	2 969 840	4 141 980	02/11/2016	4 <sup>e</sup> trimestre 2018	-
8 Rue Boucicaud 06400 CANNES ***	9	172	532 884	704 268	28/12/2017	1 <sup>er</sup> trimestre 2020	-
<b>Total</b>	<b>85****</b>	<b>5 288</b>	<b>12 600 657</b>	<b>20 857 810</b>			<b>100 % loués</b>

\* Surface avant travaux - \*\* Acte en main - \*\*\* logements détenus à 40 % 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 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<sup>er</sup> trimestre 2018.

10 parts sont en attente de cession au 31/03/2018, soit 0,05 % de la capitalisation.

### 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 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<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.

## 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 se tiendra le vendredi 8 juin 2018 à 10 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](http://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](mailto: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 Société Civile de Placement Immobilier

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N°14-10 du 11/07/2014. Siège Social : 91/93, boulevard Pasteur - 75730 Paris Cedex 15 - SIREN 803 405 075 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](http://www.amundi-immobilier.com) - Crédit photos : Amundi Immobilier