

# La lettre Amundi Défi Foncier

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL FIXE

Bulletin d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2015 - Valable du 1<sup>er</sup> avril 2015 au 30 juin 2015

Période analysée : du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 31 mars 2015

N° 2 - AVRIL 2015

## Éditorial

### Distribution des revenus

Le principe du régime fiscal de droit commun dit "déficit foncier", applicable à AMUNDI DÉFI FONCIER, 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. Les premiers dividendes pourraient ainsi être versés en 2018 au titre de l'exercice 2017.

### Chiffres clés

	31/12/14	31/03/15
Capital social (en €)	13 078 100	13 571 100
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	n.a	n.a
Valeur ISF par part (en €)	1 770 <sup>(3)</sup>	–
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	0	0
Nombre de parts	7 693	7 983
Nombre d'associés	468	487

(1) Voir glossaire.

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

(3) valeur ISF est égale à valeur de souscription - frais de souscription.

n.a : non applicable.

Chers Associés,

Dans un contexte économique mitigé avec une faible croissance du PIB (+ 0,4 % en 2014 et + 1,1 % en 2015) et une hausse du chômage (9,8 % en 2014 et 10,2 % en 2015), le marché de l'immobilier résidentiel reste en baisse. Il se corrige toujours de façon graduelle et assez limité par rapport aux autres pays européens avec toujours des disparités entre le neuf et l'ancien. Cette situation s'explique par des facteurs conjoncturels globalement négatifs (hausse du chômage, mesures fiscales, prix surévalués) et des fondamentaux structurels plutôt positifs (taux de crédit bas, démographie, préparation de la retraite, valeur refuge).

#### Le marché du neuf est en recul :

- les ventes de logements neufs (filiale promoteurs) se sont stabilisées en 2013 et reculent de nouveau en 2014 de 85 800 unités, soit – 4 % sur un an,
- en 2014, les mises en chantier et les permis de construire baissent nettement (respectivement – 11,3 % et – 10 %),
- le prix moyen des appartements neufs a enregistré une légère baisse de – 0,6 % (9 derniers mois de l'année 2014). Face à l'allongement des délais de commercialisation, les promoteurs ont progressivement révisé leurs grilles de valeurs.

#### Le marché de l'ancien résiste :

- En 2014, les ventes de logements anciens ont légèrement régressé (– 2,4 %) et représentent 700 000 unités.
- Les prix dans l'ancien se replient de – 2,2 % sur un an au 4<sup>e</sup> trimestre 2014 (– 2,1 % en 2012 et – 1,9 % en 2013), nous notons de fortes disparités entre les régions.

#### Le marché locatif est en baisse :

- les loyers moyens facturés aux nouveaux locataires ont baissé de 1,1 % en 2014 et ont stagné pour les locataires en place. Cette tendance touche toutes les régions, y compris l'Île-de-France et Paris, mais la baisse est plus marquée en province et dans les petites et moyennes villes où le stock de biens à louer est important, mettant une pression à la baisse sur les loyers.

#### Perspectives 2015 :

Ces tendances devraient se poursuivre, ainsi les ventes dans l'ancien seraient en léger repli alors que les ventes dans le neuf seraient en légère hausse (effet des mesures de soutien au logement neuf annoncées mi-2014). Les prix pourraient baisser de 2,5 % dans l'ancien.

S'agissant de votre SCPI AMUNDI DÉFI FONCIER, la collecte est ouverte jusqu'en décembre 2015. Deux nouveaux actifs ont été identifiés en vue d'investir la prochaine collecte.

Cordialement,

Julien Roqueta  
Gérant de la SCPI



## Investissements

Adresse	Nombre d'appartements	Nombre de commerces	Nombre de parkings	Surface (en m²)	Prix immeubles existants AEM (*)	budget prévisionnel de travaux	Date d'acquisition	Date de livraison prévisionnelle	Situation locative au 31/03/2015
14-16 Rue de La République 69002 LYON	29	–	–	2 175	4 545 000	10 195 107	17/12/2014	4 <sup>e</sup> trimestre 2016	–
2-4 Place Foch 14000 CAEN	21	–	–	1 030	1 771 380	3 010 165	17/12/2014	4 <sup>e</sup> trimestre 2016	–
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 205</b>	<b>6 316 380</b>	<b>13 205 272</b>			

(\*) Acte en main.

## Marché des parts

### ➤ Augmentation de capital - Marché Primaire

	Nombre de parts	Montant souscrit	Nombre de souscriptions
Au 31/12/2014	7 693	15 386 000	469
Janvier 2015	67	134 000	5
Février 2015	113	226 000	9
Mars 2015	110	220 000	6
<b>Total au 31/03/2015</b>	<b>7 983</b>	<b>15 966 000</b>	<b>489</b>

### ➤ Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2015.

### ➤ Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2015.

### ➤ Engagement de détention des parts

Pour préserver les avantages fiscaux, les associés de la SCPI sont tenus de conserver leurs parts jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle de la dernière imputation fiscale sur le revenu global.

De plus, l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, limitant de ce fait les possibilités de vente des parts sauf à des prix très décotés, ce qui limite le nombre de transactions sur le marché secondaire.

Ainsi le souscripteur ne peut espérer récupérer le produit de son investissement qu'à partir de la dissolution de la société, soit dans un délai estimé entre 15 à 17 ans (à compter de la date de souscription) compte tenu de la période inhérente à la mise en vente de l'ensemble du patrimoine.

### ➤ 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.

## 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.

## Contactez Amundi Immobilier pour toutes vos questions sur les SCPI

	
0820 04 10 30 du lundi au vendredi (8h30 à 17h30) (0,12 €/mn + coût depuis un mobile, tous les appels sont enregistrés)	Amundi Immobilier 90, boulevard Pasteur CS 21564 75730 Paris Cedex 15
	
associe-amundi-immobilier@amundi.com	



**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-75015 Paris

Adresse Postale : 90 Boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris Cedex 15

**Amundi Immobilier** : 91-93, Boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France

Société Anonyme au capital de 15 666 374 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)

### ➤ 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 agence :

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