

La lettre Amundi Défi Foncier

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL FIXE

Bulletin d'information du 1^{er} trimestre 2016 - Valable du 1^{er} avril 2016 au 30 juin 2016

Période analysée : du 1^{er} janvier 2016 au 31 mars 2016

N° 6 - AVRIL 2016

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 faible, 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	31/12/15	31/03/16
Nombre d'immeubles	2	3	4
Surface totale (en m ²)	3 205	3 689	4 147
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	n.a.	n.a.	n.a.
Capital social (en €)	13 078 100	32 733 500	32 733 500
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	n.a.	1 690,05 ⁽³⁾	1 690,05 ⁽³⁾
Valeur ISF par part (en €)	1 770	1 690,05 ⁽⁴⁾	—
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	0	0	0
Nombre de parts	7 693	19 255	19 255
Nombre d'associés	468	1 113	1 113

(1) Voir glossaire.

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

(3) Valeur de réalisation sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 7 juin 2016.

(4) Valeur ISF égale Valeur de réalisation au 31/12/2015.

n.a. : non applicable.

Chers associés,

La Banque de France prévoit une croissance du PIB français de 0,4 % au premier trimestre 2016 et de 1,4 % sur l'année 2016 (1,2 % en 2015).

La politique monétaire de la banque centrale encourage les investissements des entreprises et la consommation des ménages. Le taux de chômage devrait baisser modérément pour atteindre 10,2 % mi 2016 sur l'ensemble de la France.

L'amélioration de l'emploi, les taux bas et les mesures de soutien (l'accès au PTZ et le dispositif Pinel) devraient confirmer en 2016 la reprise des ventes de logements anciens et neufs déjà amorcée en 2015.

Les ventes dans le neuf, en baisse entre 2011 et 2014, se redressent nettement en 2015 avec 102 500 unités vendues, soit une augmentation de 17,9 % par rapport à 2014. Le stock de logements neufs à la fin de l'année 2015 est en baisse avec 99 300 logements (-6,1 % sur un an) ce qui a entraîné une augmentation des permis de construire en fin d'année 2015 (+8,7 %).

Dans l'ancien, après une baisse des volumes de vente en 2012 (-12 %) et une stagnation en 2013 et 2014, les ventes repartent à la hausse +15,7 % en 2015. Sur l'ensemble de l'année 2015, 803 000 ventes ont été conclues.

Les prix du neuf suivent une tendance légèrement baissière (recul de -0,8 % au 3^e trimestre 2015 après une baisse de -0,3 % fin 2014). Les prix de l'ancien évoluent différemment, après une baisse observée sur la période 2012-2014, les prix se sont stabilisés en 2015, portant la baisse cumulée depuis fin 2012 à -6 % en moyenne nationale.

Les loyers sont en recul à hauteur de -1,1 % sur l'année 2015 et de -0,8 % à fin février 2016. Cette variation est plus marquée pour les petites surfaces (-1 % pour les 1 pièce) que pour les surfaces moyennes (-0,5 % pour les 2 pièces et -0,9 % pour les 3 pièces). Ce phénomène se constate dans 70 % des villes de plus de 148 000 habitants en France. Début 2016, la durée de vacance locative se situe 19,3 % au-dessus du niveau de 2008, elle représente 5,7 semaines en moyenne entraînant une perte annuelle de 3 % des loyers perçus.

La SCPI Amundi Défi Foncier a fait l'acquisition d'un immeuble dans le centre-ville de Biarritz, à proximité immédiate des écoles, médiathèques, commerces et plages (800 m).

L'actif est constitué d'un bâtiment en rez de chaussée plus 2 étages. Les logements, au nombre de 7 seront composés de 5 appartements de 2 pièces et 2 appartements de 4 pièces. Les appartements sur rue seront orientés sud/sud-ouest.

Un prochaine acquisition devrait intervenir dans les prochains mois.

Cordialement,

Julien Roqueta
Gérant de la SCPI



Investissements

Adresse	Nombre d'appartements	Surface (en m²)	Prix Immeubles existants AEM (*) (en €)	Budget prévisionnel de travaux (en €)	Date d'acquisition	Date de livraison prévisionnelle	Situation locative au 31/03/2016
14-16 Rue de La République - 69002 LYON	28	2 175	4 545 000	10 195 107	17/12/2014	4 ^e trimestre 2016	–
2-4 Place Foch - 14000 CAEN	21	1 031	1 771 380	3 010 165	17/12/2014	4 ^e trimestre 2016	–
10 & 12, Rue de Toul - 93000 SAINT-DENIS	10	484	1 046 900	1 301 630	09/12/2015	2 nd trimestre 2017	–
21 Rue Paré - 25 Rue Ferry - 64200 BIARRITZ	7	457	1 789 700	1 497 660	22/02/2016	4 ^e trimestre 2017	–
Total	66	4 147	9 152 980	16 004 562			

(*) Acte en main. Le nombre d'appartements sur l'immeuble de Lyon a été modifié suite à la réunion de 2 studios pour en faire un 3 pièces.

Marché des parts

Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours du 1^{er} trimestre 2016.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 1^{er} trimestre 2016.

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, 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.

Modalités de cession

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

- 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.

- 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.

Vie Sociale

Nous vous rappelons que l'**Assemblée Générale Ordinaire d'Amundi Défi Foncier se tiendra le mardi 7 juin 2016 à 12 heures 30.**

L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.

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 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 vendredi 1^{er} juillet 2016.



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

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-values latentes sur actifs financiers.

Contactez amundi immobilier pour toutes vos questions sur les SCPI

0820 04 10 30 <i>du lundi au vendredi (8h30 à 17h30) (0,12 €/mn + coût d'un appel, tous les appels sont enregistrés)</i>	Amundi Immobilier 90, boulevard Pasteur CS 21564 75730 Paris Cedex 15

associe-amundi-immobilier@amundi.com

Plus d'informations

Sont disponibles sur le site internet de la Société de gestion www.amundi-immobilier.com ou auprès de votre agence :

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