

# SCPI AMUNDI DEFI FONCIER

SCPI DE DÉFICIT FONCIER À CAPITAL FIXE

**Souscription ouverte jusqu'au 16 décembre 2015**

- Pour bénéficier du dispositif fiscal de déficit foncier en 2014, souscription jusqu'au 16 décembre 2014.
- Pour bénéficier du dispositif fiscal de déficit foncier en 2015, souscription jusqu'au 16 décembre 2015.

La clôture de la période de souscription pourra intervenir par anticipation en cas de souscription intégrale avant la date prévue.



# AVERTISSEMENT

Vous investissez dans une SCPI de type fiscal « déficit foncier », qui permet au porteur de parts de bénéficier du régime fiscal de droit commun dit « déficit foncier ».

Le régime fiscal « déficit foncier » de droit commun conduit le porteur de parts à pouvoir imputer sur ses revenus fonciers la quote-part des dépenses d'entretien, de réparation et d'amélioration exposées par la société sur les immeubles qu'elle aura acquis, conformément à l'article 31 I du Code général des impôts, puis d'imputer, dans la limite de 10 700 euros, sur son revenu global, l'éventuel déficit foncier (pour sa fraction ne correspondant pas aux intérêts d'emprunt).

**Lorsque vous investissez dans une SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :**

- Votre investissement bénéficie des avantages fiscaux exposés au paragraphe « *Objectifs de rentabilité* » et au paragraphe « *Régime fiscal* » de la note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet, l'économie d'impôt s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu (et en aucun cas de l'impôt sur les sociétés) et dépend de la nature de vos revenus et de votre taux d'imposition.
- Il est rappelé que le montant du déficit perçu par le souscripteur sera fonction des investissements et de la nature des travaux réalisés, ce montant n'est pas garanti.
- Il est rappelé en outre que la fiscalité applicable (revenus et déficits fonciers, plus-values notamment) est susceptible d'évoluer au cours de la vie du produit.
- Il est notamment rappelé qu'en l'état de la réglementation actuelle, le calcul de la plus-value immobilière est réalisé sur la base du prix du foncier, hors prise en compte des travaux de rénovation, et après abattement pour durée de détention.
- Il s'agit d'un placement à moyen-long terme, vous devez conserver vos parts jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle de la dernière imputation fiscale sur le revenu global, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux, étant précisé qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à la dissolution de la société, soit à l'issue d'un délai de 15 ans, étant précisé que le délai total maximum d'immobilisation de l'investissement pourrait être d'environ 17 ans pour permettre la liquidation totale des actifs compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine. La liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés. L'avantage fiscal ne bénéficie qu'au souscripteur d'origine. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

**Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :**

- Des éventuels dividendes qui vous seront versés. Ceux-ci dépendront des délais d'investissement, de la réalisation des travaux, de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers ; pendant une période de 36 mois après la clôture de l'augmentation de capital, qui correspond au délai de constitution et rénovation du patrimoine, la SCPI n'aura pas de recettes locatives et financières. La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'après la mise en location des immeubles acquis, qui devrait intervenir en 2017, à l'issue de la phase d'investissements et de travaux. Les premiers acomptes sur dividendes pourraient être versés à compter de l'année 2018, sur la base du résultat de l'exercice 2017.
- Du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée de conservation des parts.

Cet investissement comporte donc un risque de perte en capital.

Ainsi, la rentabilité de la SCPI Amundi DEFI Foncier ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et au vu des seuls avantages fiscaux.

Amundi DEFI Foncier est une SCPI à capital fixe investie majoritairement en immobilier résidentiel qui a pour objectif d'acquérir des immeubles à rénover afin de les louer.

La souscription de parts de la SCPI Amundi DEFI Foncier permet de se constituer indirectement un patrimoine immobilier disposant d'un potentiel de valorisation tout en optimisant sa fiscalité grâce au mécanisme du déficit foncier.

Cette souscription doit être réalisée selon sa situation fiscale personnelle. La fiscalité est susceptible d'être modifiée ultérieurement.

# 1 - UN PATRIMOINE IMMOBILIER VALORISÉ DANS LE CADRE D'UN PROGRAMME DE RÉNOVATION

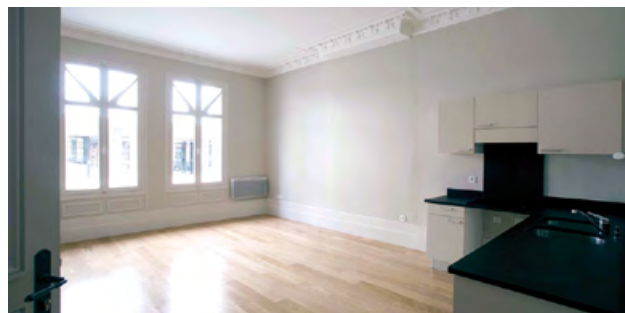
Les investissements s'appuient sur l'étude des marchés locatifs complétée par l'analyse des immeubles présentant un potentiel de valorisation, après un programme de rénovation. Tout le processus de sélection et d'investissement des équipes d'Amundi Immobilier se fait sur des critères précis de :

- **Rénovation** : les immeubles acquis feront l'objet de travaux de rénovation significatifs comme des travaux d'entretien, de réparation ou d'amélioration afin de valoriser le patrimoine immobilier de la SCPI. Ces travaux ont pour objectif d'adapter un immeuble vieillissant aux standards locatifs actuels.
- **Géographie** : les investissements se feront en Ile-de-France ainsi que dans les principales métropoles françaises et au cas par cas dans des villes plus petites selon la qualité des immeubles.
- **Diversification** : Amundi DEFI Foncier investira dans du résidentiel et intégrera des critères de diversification en investissant selon les opportunités dans des immeubles d'autres classes d'actifs notamment des immeubles à usage de bureaux, commerces en pied d'immeuble, immeubles à usage mixte, immeubles à transformer en logements, hôtels.

**L'objectif est également de permettre aux souscripteurs d'avoir ainsi accès, collectivement par le biais de la SCPI, à des actifs qu'il leur serait plus difficile d'acquérir, de rénover et de louer en qualité d'investisseur individuel.**

Le délai total d'immobilisation de l'investissement pourrait être d'environ 17 ans pour permettre la liquidation totale des actifs de la SCPI compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine.

Par ailleurs, le délai et le prix de cession des immeubles lors de la liquidation de la SCPI, pourraient être impactés négativement par des conditions de marché défavorables. Pour rappel, le capital n'est pas garanti.





## La fiscalité du déficit foncier

Fiscalité au 1<sup>er</sup> janvier 2015.

**Le déficit foncier relève de la fiscalité de droit commun et n'est pas soumis au plafonnement global des niches fiscales. Son mécanisme est le suivant : les charges déductibles du revenu foncier neutralisent les loyers perçus et en partie le revenu global du souscripteur.**

- **Pour un investisseur soumis au régime réel d'imposition et ayant des revenus fonciers** : le déficit foncier s'impute sur ses revenus fonciers existants sans limite de montant. En cas de revenus fonciers insuffisants, le déficit foncier (ne résultant pas d'intérêts d'emprunt) s'impute sur son revenu global dans la limite de 10 700 euros par an.
- **Pour un investisseur n'ayant pas de revenus fonciers à la date de souscription** : le déficit foncier généré par la SCPI (ne résultant pas d'intérêts d'emprunt) est déduit de son revenu global dans la limite de 10 700 euros par an.

Dans les deux cas, le déficit foncier restant sera imputable pendant 10 ans sur les revenus fonciers à venir.

Il existe un risque de perte de l'avantage fiscal en cas de revente sur le marché secondaire avant le 31 décembre de la troisième année suivant celle de la dernière imputation fiscale sur le revenu global. De plus, l'avantage fiscal est également soumis à la condition d'affectation, par la SCPI, des immeubles à la location jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit celle de l'imputation sur le revenu global par le souscripteur des parts, l'affectation à la location étant de la responsabilité de la SCPI. Enfin, l'avantage fiscal n'étant pas transmissible, la SCPI aura une liquidité et un marché secondaire quasi inexistant durant toute sa durée de vie.

**Impact fiscal de la SCPI Amundi DEFI Foncier sur la fiscalité d'un investisseur, disposant de revenus fonciers et imposé à un taux marginal d'imposition de 41 % et à un taux de prélèvement sociaux de 15,5 %.**

Quote-part des travaux de rénovation / prix de souscription	40 %	45 %	50 %
Montant de souscription	50 000 €	50 000 €	50 000 €
Déficit foncier généré pendant la période de travaux*	20 000 €	22 500 €	25 000 €
<b>Diminution d'impôts estimée en euros</b>	<b>11 300 €</b>	<b>12 713 €</b>	<b>14 125 €</b>
<b>Gain fiscal par rapport à la souscription</b>	<b>23 %</b>	<b>25 %</b>	<b>28 %</b>

Fiscalité au 1<sup>er</sup> janvier 2015.

\* La période de travaux pourra s'étendre au-delà de 2 ans.

### SCPI AMUNDI DEFI FONCIER... EN BREF

Le mécanisme du Déficit Foncier est un dispositif qui, en l'état actuel de la fiscalité applicable :

- n'est pas soumis au plafonnement des niches fiscales,
- permet d'imputer le déficit foncier résultant de certaines dépenses de travaux sur :
  - les revenus fonciers existants sans plafonnement de dépense,
  - les revenus fonciers futurs sans plafonnement de dépense mais dans la limite de 10 ans,
  - le revenu global dans la limite de 10 700 € par an,
- permet de déduire les intérêts d'emprunt immobiliers nécessaires à l'acquisition de parts de la SCPI.



## 2 - COMMENT LA SCPI AMUNDI DEFI FONCIER EST-ELLE GÉRÉE ?

**La gestion immobilière est déléguée à des professionnels en contrepartie d'une commission de gestion annuelle de 12 % TTC.** L'ensemble des contraintes inhérentes à un investissement dans un bien immobilier sont prises en charge par des équipes expérimentées :

- **Les contraintes liées à un investissement reposant sur le dispositif fiscal du déficit foncier :** la recherche des immeubles à rénover, le respect des contraintes inhérentes au dispositif du déficit foncier. Un cabinet d'avocats et de fiscalistes interviendra tout au long de l'existence de la SCPI Amundi DEFI Foncier.
- **Les contraintes liées à un programme de rénovation dans le cadre du déficit foncier :** l'évaluation des travaux permettant de générer du déficit foncier, le suivi des travaux et leurs réalisations... la SCPI Amundi DEFI Foncier bénéficiera de l'accompagnement d'un maître d'ouvrage professionnel certifié RICS (voir encadré) en vue d'optimiser les travaux répondant au dispositif du déficit foncier et les besoins du marché.

- **Les contraintes liées à l'investissement en direct :** la recherche et la sélection des biens, les transactions immobilières et leur suivi, la recherche et la gestion des locataires, l'encaissement des loyers et la revente finale des biens, en contrepartie d'une commission de gestion annuelle, directement imputée au niveau de la SCPI.

### QUI EST AMUNDI IMMOBILIER ?

La SCPI Amundi DEFI Foncier est gérée par Amundi Immobilier, société de gestion, spécialisée dans la gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers.

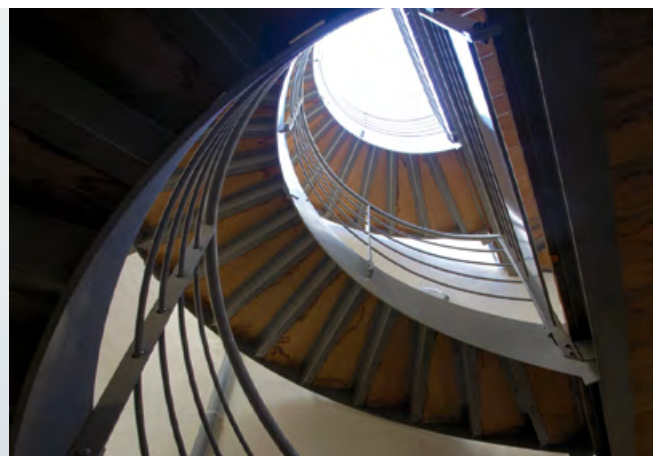
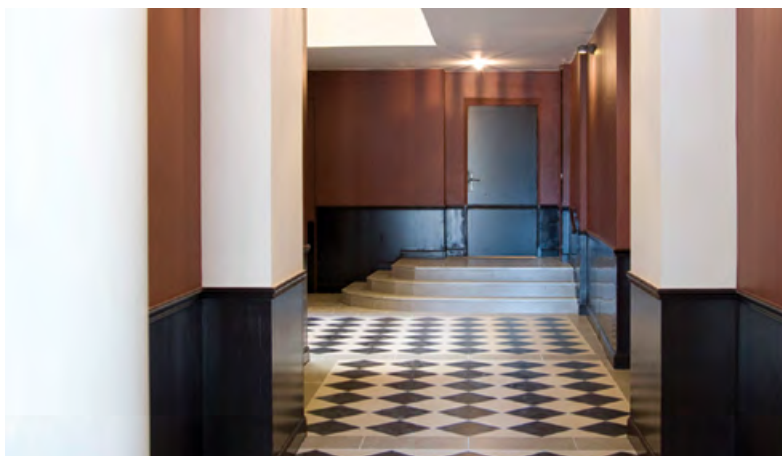
Amundi Immobilier est n° 1 en termes de collecte pour les SCPI et les OPCI et n° 1 en collecte et encours sous gestion pour les SCPI fiscales « Malraux »\*.

Avec plus de 40 ans d'expérience reconnue dans la gestion d'actifs immobiliers, Amundi Immobilier bénéficie d'une forte capacité à capter et négocier les meilleures opportunités d'acquisitions d'actifs immobiliers sur le marché.

\* Source IEIF - février 2015.

### QU'EST-CE QUE LA RICS ?

La RICS est une organisation internationale qui a pour objectif de réguler la profession immobilière à travers la mise en place de normes déontologiques et de standards. Cette certification permet d'identifier les professionnels de qualité, répondant à des exigences importantes en matière de professionnalisme, de déontologie et d'indépendance.

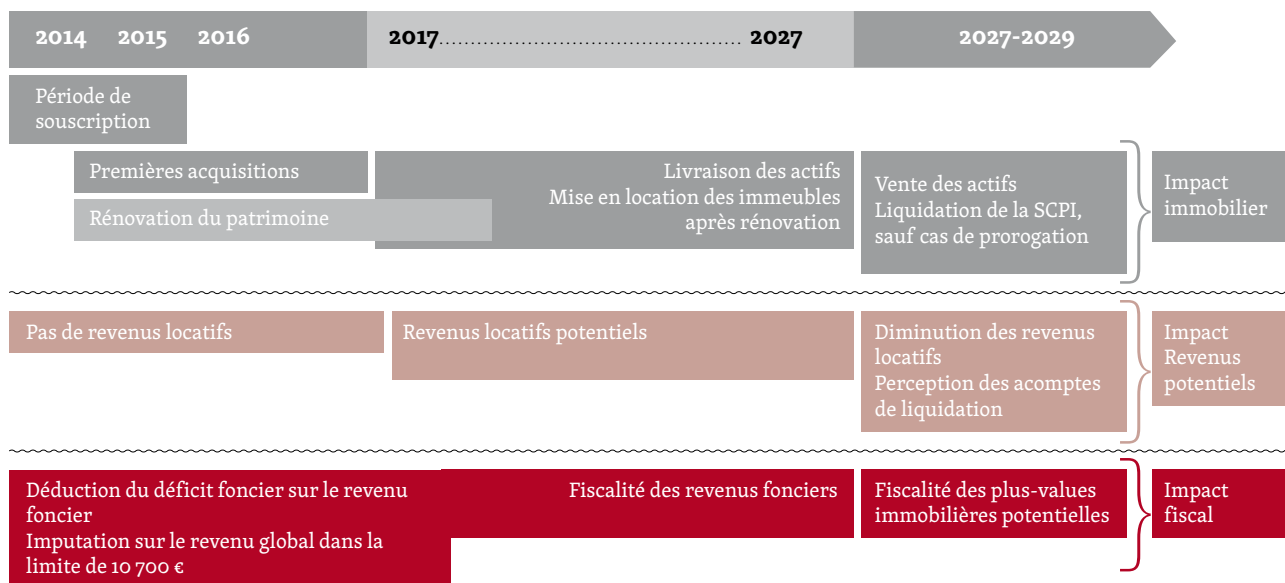


### 3 - POURQUOI CHOISIR D'INVESTIR VIA UNE SCPI ?

- Pour un montant de souscription de 10 000 €, un accès indirect à de l'immobilier et au mécanisme du déficit foncier.
- Un investissement diversifié en termes de nombre d'immeubles détenus, de localisation géographique, de nombre de locataires, et selon les opportunités, de caractéristiques.
- Des revenus complémentaires potentiels, issus principalement de la location des logements une fois leur rénovation achevée, distribués sur décision de l'assemblée générale annuelle de la SCPI. La distribution des revenus fonciers pourraient commencer en 2018, une fois le patrimoine de la SCPI constitué et les logements livrés et loués. Le capital et le rendement ne sont pas garantis.
- Un reporting réglementaire :
  - **chaque trimestre** : le bulletin trimestriel relatant l'actualité du marché immobilier et la gestion d'Amundi DEFI Foncier,
  - **tous les ans** : le rapport annuel retraçant tous les événements d'Amundi DEFI Foncier, une convocation à l'assemblée générale et les justificatifs fiscaux.
- L'appui d'un cabinet d'avocats : sur simple demande auprès de la société de gestion, le souscripteur peut questionner un cabinet d'avocats sur l'ensemble des aspects juridiques et fiscaux de la SCPI Amundi DEFI Foncier.

La rentabilité de la SCPI Amundi DEFI Foncier ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non au vu des seuls avantages fiscaux.

#### Cycle de vie de la SCPI Amundi DEFI Foncier



# AMUNDI DEFI FONCIER

## Caractéristiques

Dispositif fiscal de référence	Droit commun
Prix de la part	2 000 euros
Minimum de souscription	5 parts, soit 10 000 euros, aucun minimum pour les souscriptions suivantes.
Clôture de la souscription	<p>16/12/2015</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Pour bénéficier du dispositif fiscal de déficit foncier en 2014, souscription jusqu'au 16 décembre 2014.</li> <li>– <b>Pour bénéficier du dispositif fiscal de déficit foncier en 2015, souscription jusqu'au 16 décembre 2015.</b></li> </ul> <p>La clôture de la période de souscription pourra intervenir par anticipation en cas de souscription intégrale avant la date prévue.</p>
Durée de conservation	<p>La durée de vie statutaire est de 15 ans. Le délai total maximum d'immobilisation de l'investissement pourrait être d'environ 17 ans pour permettre la liquidation totale des actifs compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine.</p> <p>Il existe un risque de perte de l'avantage fiscal en cas de revente sur le marché secondaire avant le 31 décembre de la troisième année suivant celle de la dernière imputation fiscale sur le revenu global.</p> <p>Capital non garanti à l'échéance. Le délai de cession des immeubles lors de la liquidation de la SCPI, pourrait être impacté par un marché défavorable.</p> <p>La SCPI aura une liquidité quasi inexistante durant la vie du produit.</p>
Commission de souscription	<p>11,5 % TTC (11,25 % HT) du prix de la souscription couvrant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– les frais de collecte de capitaux 10 % (non soumis à la TVA),</li> <li>– et les frais de recherche d'investissement à hauteur de 1,5 % TTC (1,25 % HT) au taux de TVA en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2015.</li> </ul>
Commission de gestion annuelle	12 % TTC (10 % HT) des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	<p>Pendant la période d'amorçage de la SCPI, la société de gestion percevra une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, d'un montant maximum de 0,5 % par an hors taxes, calculée sur le montant des travaux effectués.</p> <p>Après cette période d'amorçage, le montant maximum de cette commission sera plafonné à 3 % hors taxes, calculée sur le montant des travaux effectués sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale. La Société de Gestion prélèvera les sommes correspondantes au fur et à mesure du décaissement des travaux.</p>
Commission de cession de parts	<p>Pour toutes cessions de parts sans intervention de la Société de Gestion, transmissions de parts par voie de succession, divorce ou donation : forfait de 100 euros HT (soit 120 euros TTC) par cessionnaire ou par bénéficiaire, pour frais de constitution de dossier. Ces frais de cessions de parts sont à la charge des acheteurs, donataires ou des ayants droit.</p> <p>Pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier : commission d'intervention de 5 % HT (soit 6 % TTC) du montant de la transaction à la charge de l'acquéreur. L'acquéreur supportera par ailleurs le paiement des droits d'enregistrement calculés sur le prix de cession des parts (au taux actuel en vigueur de 5 %).</p>
Commission d'arbitrage et de liquidation	La société de gestion percevra une commission d'arbitrage et de liquidation dont le montant sera voté en assemblée générale extraordinaire lors du prononcé de la liquidation ou de l'arbitrage.
Délai de jouissance des parts	Dernier jour du mois de la souscription.
Versement potentiel des dividendes	Périodicité trimestrielle et selon l'approbation de l'assemblée générale.



La note d'information de la SCPI Amundi DEFI Foncier doit être remise préalablement à toute souscription. Elle a reçu de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le Visa SCPI n° 14-10. La note d'information est également disponible sur simple demande auprès de la société de gestion de portefeuille, ou sur le site [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

Conformément à l'article 422-196 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, la notice a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 23 juillet 2014.

La Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L214-86 à L214-120 et R214-130 à 214-160 du Code Monétaire et Financier. La SCPI regroupe des épargnants "associés" qui en sont porteurs de parts.

Elle a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, sur le long terme. La Société de gestion de la SCPI est agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Les associés désignent en leur sein un conseil de surveillance qui assiste la Société de gestion.

La comptabilité fait l'objet d'un rapport du Commissaire aux Comptes destiné à l'assemblée générale annuelle des associés.

Ce document n'est pas destiné à l'usage des résidents ou citoyens des Etats Unis d'Amérique et des « US Persons », telle que cette expression est définie par la « Regulation S » de la Securities and Exchange Commission en vertu du US Securities Act de 1933.



Avec Ecofolio  
tous les papiers  
se recyclent.

03/2015 - Rédigé par Amundi Immobilier, société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033. Société Anonyme au capital de 15 666 374 euros. Siège social : 91-93, Bd Pasteur 75710 Paris Cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837.  
Édité et diffusé par Crédit Agricole S.A. - Siège Social : 12, place des États-Unis, 92127 Montrouge Cedex - Capital : 7 494 061 611 € - 784 608 416 RCS Nanterre.  
© Crédits photos : Christophe Audebert / Fotolia.com, Allbylouiise, PV / 123rf, © Goodluz - Conception graphique : art'6