

Bulletin d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2017

Valable du : 1<sup>er</sup> avril 2017 au 30 juin 2017

Période analysée : 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 mars 2017

## ■ 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.**

## ■ Chiffres clés

	31/12/15	31/12/16	31/03/17
Nombre d'appartements	59	76	76
Surface totale (en m <sup>2</sup> ) (5)	3 689	5 132	5 132
Taux d'occupation financier (1)	n.a.	n.a.	n.a.
Capital social (en €)	32 733 500	32 733 500	32 733 500
Valeur de réalisation par part (en €) (1)	1 690,05	1 658,04 (3)	1 658,04 (3)
Valeur ISF par part (en €)	1 690,05	1 658,04 (4)	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition (2)	0	0	0
Nombre de parts	19 255	19 255	19 255
Nombre d'associés	1 113	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 07 juin 2017.

(4) Valeur ISF égale Valeur de réalisation au 31/12/2016

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

n.a : non applicable.

Chers Associés,

Outre l'officialisation par le Royaume-Uni de sa demande de sortie de l'Union Européenne, le 1<sup>er</sup> trimestre 2017 a été marqué aux Pays-Bas par la victoire d'un parti prônant le maintien dans la zone euro.

En France, la croissance trimestrielle du PIB français a atteint 0,4 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2016. Ce résultat a été favorisé par une hausse des dépenses de consommation des ménages (0,6 %) et de l'investissement des entreprises non financières (0,8 %) après 2 trimestres de quasi-stabilité. Au total, la croissance du PIB a atteint 1,1 % en 2016 après 1,2 % en 2015.

La confiance des ménages a faiblement augmenté au 1<sup>er</sup> trimestre 2017 et a retrouvé son niveau de longue période, pour la première fois depuis la fin 2007. L'indice du climat des affaires a fléchi au 1<sup>er</sup> trimestre 2017, tout en restant près de 4 % au-dessus de sa moyenne historique.

Sur le marché de l'ancien, après une année 2016 affichant un record de ventes, le début 2017 apparaît actif, certains acheteurs anticipant un renchérissement des coûts de crédit, profitent de taux d'emprunt encore attractifs. Le marché conserve néanmoins sa dichotomie entre grandes agglomérations d'un côté et villes rurales, petites ou moyennes de l'autre, et pour lesquelles la demande est plus faible. En Ile-de-France, les ventes réalisées entre novembre 2016 et janvier 2017 sont ainsi supérieures de 17 % à celles réalisées un an avant. Les prix ont crû de 2,8 % en 1 an, mais ont peu évolué sur ces 3 mois.

Sur le marché du neuf, les ventes avaient été très actives en 2016 (125 000 ventes soit + 21 % en 1 an), favorisées par les mesures d'aides et les taux bas, et 2017 devrait être satisfaisante.

Concernant les marchés locatifs, les loyers avaient progressé légèrement en 2016 (1 % en moyenne). Si 2 mois d'observation ne sont pas toujours représentatifs, les loyers ont stagné en janvier/février 2017, malgré une progression du nombre de locations, avec des disparités importantes : 9 des 20 premières villes en termes d'habitants voient leur loyer baisser en janvier/février.

Suite à la livraison des 21 logements de Caen, le 15 décembre 2016, Amundi Défi Foncier a pris livraison de 28 logements à Lyon, le 18 janvier 2017.

Avec cette seconde livraison, le patrimoine en exploitation de votre SCPI est de 49 logements sur les 76 qui constituent actuellement votre SCPI. La mise en location de ces logements se déroule de façon satisfaisante puisqu'au 31 mars 2017, seuls 10 logements n'ont pas encore été loués.

Les programmes de rénovation des immeubles de Saint-Denis, Biarritz et Nice se poursuivent dans des conditions normales avec des livraisons qui devraient intervenir en 2017 pour les immeubles de Saint-Denis et de Biarritz et, en 2018 pour Nice.

Cordialement,

**Rivca Feldman**  
Gérante de la SCPI

## Investissements

Adresse	Nombre d'appartements	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 31/03/2017
14-16 Rue de La République 69002 LYON	28	2 175	4 545 500	10 202 107	17/12/2014	18/01/2017	6 logements vacants
2-4 Place Foch 14000 CAEN	21	1 031	1 770 965	3 010 165	17/12/2014	15/12/2016	4 logements vacants
10 & 12, Rue de Toul 93200 SAINT-DENIS	10	484	1 047 020	1 301 630	08/12/2015	3 <sup>e</sup> trimestre 2017	-
21 Rue Paré - 25 Rue Ferry 64200 BIARRITZ	7	457***	1 789 700	1 497 660	22/02/2016	4 <sup>e</sup> trimestre 2017	-
72 Boulevard Mantéga Righi 06000 NICE	10	985	2 969 840	3 660 394	02/11/2016	4 <sup>e</sup> trimestre 2018	-
<b>Total</b>	<b>76</b>	<b>5 132</b>	<b>12 123 025</b>	<b>19 671 956</b>			<b>10 logements vacants</b>

\* Surface avant travaux - \*\* Acte en main - \*\*\* dont 17 m<sup>2</sup> de surfaces annexes.

## Marché des parts

### ■ Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2017.

### ■ 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 2017.

### ■ 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.

## À savoir ce trimestre

### ■ Du nouveau sur le site Amundi Immobilier

À compter du 18 avril 2017 retrouvez *Antoine* sur le site internet d'Amundi Immobilier [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com), qui est à votre disposition pour répondre à vos questions.



## BESOIN D'AIDE ?

Ce nouveau service vous permettra d'accéder à toute l'information sur les produits, les actualités, les calendriers (fiscalité, Assemblée Générale ...) ainsi qu'à un grand nombre de documents ; Il vous apportera toute l'aide nécessaire sur les différentes formalités à accomplir dans la gestion de votre produit.

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

### ■ Vie Sociale

Nous vous rappelons que **l'Assemblée Générale Ordinaire d'Amundi Défi Foncier se tiendra le mercredi 7 juin 2017 à 14 heures**. 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 jeudi 29 juin 2017.

## 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

@	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

## 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,
- les précisions sur le marché secondaire (prix des parts de la SCPI, date de prochaine confrontation).

## 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

### Société de Gestion

#### Amundi Immobilier

90, boulevard Pasteur - CS 21564 75730 Paris Cedex 15 - France  
Société Anonyme au capital de 16 684 660 € - 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)