

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

	31/12/15	31/12/16	30/09/17
Nombre d'appartements	59	76	76
Surface totale (en m ²) ⁽⁴⁾	3 689	5 132	5 132
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	n.a.	n.a.	90,62 % ⁽⁵⁾
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	1 658,04
Valeur ISF par part (en €)	1 690,05 ⁽⁴⁾	1 658,04	-
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 ISF égale Valeur de réalisation au 31/12/2016.

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

(5) Calculé sur 77 % du patrimoine livré (en nombre de lots livrés).

n.a : non applicable.

Chers Associés,

Le contexte économique en France reste globalement favorable. Le PIB français a augmenté de 0,5 % au 2^e trimestre 2017. Sur cette même période, le taux de chômage a diminué de 0,1 point mais reste élevé à 9,2 % en métropole, d'après le Bureau International du Travail.

L'indice de confiance des ménages a baissé au cours du 3^e trimestre, mais reste supérieur à sa moyenne historique.

Les taux d'intérêt des prêts à l'habitat sont toujours attractifs, même si une hausse légère a été observée durant l'été. Le contexte demeure favorable aux ventes, dont le niveau est très élevé après une année 2016 record dans l'ancien. Le baromètre LPI-Seloger souligne que les marges moyennes de négociation des prix deviennent très faibles, illustrant la forte demande actuelle. Malgré des hétérogénéités géographiques marquées, notamment en province, la tendance moyenne est à la hausse des prix. Au 2^e trimestre 2017, les prix de vente ont augmenté de 3,9 % sur un an en Ile-de-France tandis que dans certaines villes de régions la tendance baissière se poursuit.

Sur les marchés locatifs, au cours des 8 premiers mois de l'année, les loyers ont en moyenne baissé de 0,6 % par rapport à la même période en 2016.

Après la baisse des aides personnalisées au logement (APL) annoncée en juillet, le gouvernement a évoqué différentes mesures touchant l'immobilier résidentiel, comme la prolongation du dispositif Pinel et du prêt à taux zéro, qui devraient être recentrés sur les zones les plus tendues en offre de logements.

S'agissant de votre SCPI Amundi Défi Foncier, la livraison de l'immeuble de Saint-Denis intervenue fin juin dernier a porté à 59 le nombre de logements en exploitation au cours du 3^e trimestre. Les 10 logements de cet immeuble ont été loués.

Les logements libérés au cours de ce trimestre à Lyon (3) et Caen (2) ont été rapidement reloués, ce qui a permis de porter à 100 % au 30 septembre le taux d'occupation physique des immeubles livrés de votre SCPI.

Le taux d'occupation financier d'Amundi Défi Foncier s'élève à 90,62 % (99,5 % pour l'immeuble de Caen, 97,23 % pour celui de Lyon et 46,34 % pour l'immeuble de Saint Denis dont le remplissage a été progressif au cours du trimestre).

Les travaux dans les immeubles de Biarritz sont en phase de finition avec une livraison prévue début novembre prochain.

La Société de Gestion poursuit ses recherches d'actifs afin d'investir le solde de la collecte 2016 (environ 1,5 M€).

Cordialement,

Rivca Feldman
Gérante de la SCPI

État du patrimoine locatif

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 30/09/2017
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	1 770 965	3 010 165	17/12/2014	15/12/2016	100 % loué
10 & 12, Rue de Toul 93200 SAINT-DENIS	10	484	1 047 020	1 301 630	08/12/2015	30/06/2017	100 % loué
21 Rue Paré - 25 Rue Ferry 64200 BIARRITZ	7	457***	1 789 700	1 497 660	22/02/2016	4 ^e trimestre 2017	-
72 Boulevard Mantéga Righi 06000 NICE	10	985	2 969 840	3 660 394	02/11/2016	4 ^e trimestre 2018	-
Total	76	5 132	12 123 025	19 671 956			100 % loué

* Surface avant travaux - ** Acte en main - *** dont 17 m² de surfaces annexes.

Marché des parts

Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au 3^e trimestre 2017.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 3^e 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^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 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.

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-value latentes sur actifs financiers.

Plus d'informations



Besoin d'aide ?

Retrouvez Antoine sur le site internet d'Amundi Immobilier
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
- ☎ 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

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 - Crédit photo : Christophe Audebert