

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	31/12/17
Nombre d'appartements	59	76	85 *
Surface totale (en m ²) ⁽⁴⁾	3 689	5 132	5 288
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	n.a.	n.a.	77,62 ⁽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	n.c.
Valeur ISF/IFI par part (en €) ⁽⁶⁾	1 690,05	1 658,04 ⁽⁵⁾	n.c.
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	1 116

(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 78 % du patrimoine livré (en nombre de lots livrés).

(6) Valeur ISF jusqu'au 31/12/2016, valeur IFI à partir du 31/12/2017

n.a : non applicable.

n.c : non communiqué, en cours d'établissement.

* dont 9 logements détenus à 40 % en indivision.

Chers Associés,

La croissance française a atteint 0,6 % sur 3 mois au 3^e trimestre 2017, confirmant sa consolidation. L'Insee a d'ailleurs revu à la hausse ses prévisions de croissance du PIB en 2017 à 1,9 %. Le taux de chômage en métropole selon le Bureau International du Travail a de son côté augmenté en 3 mois pour atteindre 9,4 % (9,2 % au 2^e trimestre). Sur un an, il demeure en baisse de 0,3 point.

L'année 2017 signe le retour de la confiance des ménages à un niveau supérieur de 5 % à la moyenne de longue période. En effet, elle s'est accrue depuis le 4^e trimestre 2017 pour la 1^{re} fois depuis la crise de 2008.

Les taux d'intérêt des prêts à l'habitat à long terme et à taux fixe demeurent faibles, à 1,64 % en novembre 2017, même s'ils ont augmenté par rapport au début d'année. La durée moyenne des crédits à l'habitat tend à croître.

2017 devrait être une année record en nombre de ventes dans l'ancien, dépassant les performances de 2016. Le baromètre LPI-Seloger indique toutefois que cette tendance s'est infléchie en 2^e partie d'année (chiffres à fin novembre). Sur un an, la variation sur les prix reste la même avec des disparités géographiques marquées (+13 % à Bordeaux, +8 % à Paris, +1 % à Tour, -3,5 % à Perpignan, -6 % à Limoges).

La mobilité résidentielle du secteur locatif privé, qui est un indicateur d'activité, a poursuivi sa baisse et devient en novembre 2017 légèrement inférieure à sa moyenne historique. Cette baisse touche de nombreuses régions. Les loyers sont en baisse de 0,1 % sur un an à fin novembre 2017 avec des différences entre villes toujours significatives (+2 % à Nice et Lyon, et près de -4 % à Rennes et Le Havre).

Votre SCPI Amundi Défi Foncier a clôturé fin décembre 2017 son programme d'investissement grâce à l'acquisition d'un immeuble comportant 9 logements en indivision situés à 650 m de la gare de Cannes et 1,4 km des plages. Le montant global de cet investissement incluant le budget prévisionnel de travaux de rénovation s'élève à 3 M€ dont 40 % détenus par votre SCPI. Par ailleurs, la SCPI a validé l'extension du programme de rénovation de l'immeuble de Nice afin d'y inclure les 2 logements occupés devenus vacants au cours de 2^e semestre 2017 et a déposé un dossier de rénovation de la zone de stationnement afin de permettre à 9 des 10 logements de disposer d'un parking. Le budget prévisionnel de ces travaux complémentaires s'élève à 0,5 M€.

Votre SCPI détient 85* logements dont 66 sont actuellement en exploitation et 19* en phase de rénovation (Nice et Cannes).

Le taux d'occupation financier de votre SCPI (pour les 4 immeubles en exploitation) s'élève à 90,33 % au 4^e trimestre avec des taux d'occupation supérieurs à 99 % pour les 3 immeubles de Caen, Lyon et Saint Denis livrés entre décembre 2016 et juin 2017 et 18,6 % pour l'immeuble de Biarritz dont la commercialisation locative a débuté le 20 novembre 2017.

La mise en exploitation progressive des immeubles a permis à la SCPI d'enregistrer ses premières recettes locatives. Toutefois, aucune distribution n'est prévue au titre des résultats du 4^e trimestre 2017.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une belle et heureuse année 2018.

Cordialement,

* dont 9 logements détenus à 40 % en indivision.

Rivca Feldman
Gérante de la SCPI

État du patrimoine locatif

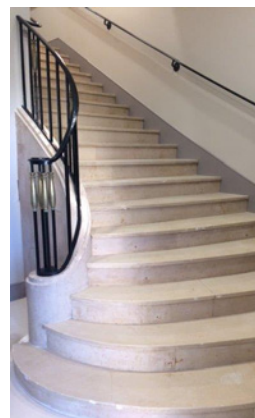
Adresse	Nombre d'appartements	Surface* (en m²)	Prix immeubles existants AEM (**) (en €)	Budget prévisionnel de travaux (en €)	Date d'acquisition	Date de livraison prévisionnelle	Situation locative au 31/12/2017
14-16 Rue de La République 69002 LYON	28	2 175	4 545 500	10 202 107	17/12/2014	18/01/2017	100 % loué
2-4 Place Foch 14000 CAEN	21	1 031	1 715 833	3 010 165	17/12/2014	15/12/2016	1 logement vacant
10 & 12, Rue de Toul 93200 SAINT-DENIS	10	484	1 046 900	1 301 630	08/12/2015	30/06/2017	100 % loué
21 Rue Paré - 25 Rue Ferry 64200 BIARRITZ	7	440	1 789 700	1 497 660	22/02/2016	05/10/2017	3 logements vacants
72 Boulevard Mantéga Righi 06000 NICE	10	985	2 969 840	4 141 980	02/11/2016	4 ^e trimestre 2018	-
8 Rue Boucicaut 06400 CANNES	9***	172 ****	532 884 ****	704 268 ****	28/12/2017	1 ^{er} trimestre 2020	-
Total	85***	5 288	12 600 657	20 857 810			4 logements vacants

* Surface avant travaux - ** Acte en main - *** dont 9 logements détenus à 40 % en indivision. - **** quote part de l'indivision.

Le Patrimoine de la SCPI Amundi Défi Foncier est entièrement constitué depuis le 28 décembre 2017.



2-4 place Foch - Caen



2-4 place Foch - Caen



Saint-Denis

Marché des parts

Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au 4^e trimestre 2017.

10 parts sont en attente de cession au 31/12/2017, soit 0,05 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 4^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.

Nouveautés 2018

Valeur IFI (Impôt sur la fortune immobilière)

La valeur IFI par part sera transmise (début avril 2018) avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus et sera communiquée dans le bulletin trimestriel d'information à paraître en mai 2018.

PFU (Prélèvement forfaitaire unique)

A compter du 1^{er} janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % qui se décompose de la manière suivante :

- un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (contre 24 % pour 2017),
- les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 % (contre 15,5 % pour 2017).

Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes.

A savoir ce trimestre

Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI Amundi Défi Foncier se tiendra le **vendredi 8 juin 2018 à 10h00**.

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

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation **ou par voie électronique**.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Le présent Conseil de Surveillance a été nommé lors de l'Assemblée Générale du 29 juin 2017.

Conformément aux dispositions transitoires adoptées lors de l'Assemblée Générale de 2014, seuls quatre postes seront à pourvoir.

Tout associé, répondant aux critères d'éligibilité rappelés ci-après, peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter.

Rappel des règles statutaires et du règlement intérieur pour se porter candidat au Conseil de Surveillance :

- Nombre de membres du Conseil : 7 à 12
- Nombre minimum de parts : 5
- Age maximum : 77 ans au jour de leur nomination ou de leur renouvellement
- Nombre de mandats maximum dans les SCPI (sans distinction de la Société de Gestion qui les gère) : 5
- Durée du mandat : 3 ans (renouvellement partiel tous les ans)
- Toujours rééligibles

Informations à fournir pour la candidature au Conseil de Surveillance :

- La lettre de candidature doit comporter les informations suivantes :
- Numéro d'associé,
- Nom, prénoms, date de naissance et profession,
- Adresse postale, adresse mail et numéro de téléphone,
- Copie de la carte d'identité ou du passeport, en cours de validité,
- Nombre de parts détenues dans la SCPI,
- Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI gérées par Amundi Immobilier,
- Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI non gérées par Amundi Immobilier,

et être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception avant le 12 mars 2018 à :

Amundi Immobilier – Service Juridique
Vie sociale
Bureau 91A-05.J31
90 Boulevard Pasteur – CS 21564
75730 Paris Cedex 15

TRÈS IMPORTANT

Si vous n'avez pas reçu d'accusé de réception de votre candidature par courriel dans un délai de 15 jours suivant votre envoi, nous vous remercions de bien vouloir prendre contact avec nos Services

- par téléphone : 0820 04 10 30
- ou par mail : contact-immobilier@amundi.com
ou associe-amundi-immobilier@amundi.com

Assemblées Générales des SCPI : pensez à la voie électronique !

Nous vous proposons de recevoir le dossier de convocation et de voter aux Assemblées Générales en ligne. Pour bénéficier de cette option, il suffit de nous transmettre votre accord écrit en retournant le formulaire joint signé et complété.

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 photos : Amundi Immobilier