

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

	31/12/16	31/12/17	30/09/18
Nombre de logements	76	85 ⁽⁷⁾	85 ⁽⁷⁾
Surface totale (en m ²) ⁽⁴⁾	5 132	5 288	5 288
Taux d'occupation financier ⁽⁸⁾	n.a.	72,62 ⁽⁸⁾	99,20 ⁽⁵⁾
Capital social (en €)	32 733 500	32 733 500	32 733 500
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	1 658,04	1 634,46	1 634,46
Valeur ISF/IFI par part (en €) ⁽⁶⁾	1 658,04	1 585,65 ⁽⁵⁾	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	-	-	-
Nombre de parts	19 255	19 255	19 255
Nombre d'associés	1 113	1 116	1 117

(1) Voir glossaire.

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

(3) Valeur IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) égale à 97,01 % (ratio immobilier de Amundi Défi Foncier) x valeur de réalisation au 31/12/2017.

(4) La surface 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 (Impôt sur la Fortune) jusqu'au 31/12/2016,

valeur IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) à partir du 31/12/2017.

(7) Dont 9 logements détenus à 40 % en indivision.

(8) Taux annuel.

n.a : non applicable.

Chers Associés,

Les chiffres économiques du mois de septembre sont restés légèrement décevants en zone euro, sans toutefois signaler de ralentissement brutal. Le renforcement des mesures protectionnistes américaines et les risques liés au budget italien et au Brexit continuent de préoccuper les marchés financiers.

En France, ce ralentissement économique a aussi été observé au 1^{er} semestre avec 0,2 % de croissance du PIB à chacun des trimestres. Dans le même temps, le taux de chômage en métropole* a diminué de 0,2 point en 3 mois et se situe à 8,7 % de la population active au 3^e trimestre 2018.

La confiance des ménages s'est détériorée tout au long du 3^e trimestre, devenant, en septembre 2018 de 6 % inférieure à sa moyenne de longue période (100).

Les taux d'intérêt des prêts à l'habitat à long terme et à taux fixe sont restés bas, à 1,53 % en août 2018.

Après un record de ventes de logements anciens en France en 2017 (959 000 ventes), une inflexion est observée en 2018. Les estimations à fin juillet 2018 font état de 950 000 ventes sur 12 mois glissants ce qui demeure élevé (source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales).

D'après l'Insee, le prix standardisé** des appartements anciens a augmenté en moyenne d'environ 3,3 % sur 1 an au 2^e trimestre 2018. La croissance des prix a atteint 4,8 % en Ile-de-France et 2,0 % en région, des taux en légère baisse par rapport au trimestre précédent mais qui pèsent sur le pouvoir d'achat immobilier des ménages. Les disparités géographiques demeurent présentes.

Par exemple, en région où la SCPI est principalement investie, le prix médian** des appartements anciens, a varié sur un an de +10,5 % à Metz et -6,6 % à Narbonne (d'après les Notaires de France - base de données PERVAL ; période 01/04/2018 au 30/06/2018).

Au cours de ce trimestre, l'activité locative de votre SCPI s'est traduite par la libération de 8 logements et par la relocation de 7 logements. Au 30/09, seul 1 logement dont la libération est intervenue en fin de mois dans l'immeuble de Lyon est vacant. Ces mouvements locatifs se traduisent par un taux d'occupation financier pour le 3^e trimestre de 99,20 % à comparer à 95,85 % au trimestre précédent.

S'agissant des rénovations en cours dans l'immeuble de Nice, le dégât des eaux intervenu en juin, est actuellement en cours d'instruction auprès des assurances et le chantier a pu se poursuivre après une courte période d'interruption rendue nécessaire par la tenue des expertises permettant d'évaluer le préjudice matériel de la SCPI. La livraison de cet immeuble devrait intervenir à compter du 2^e trimestre 2019.

Cordialement,

Rivca Feldman
Gérante de la SCPI

* Au sens du Bureau International du Travail.

** Prix standardisé : pour une période donnée, prix qui a été recalculé afin de lisser les effets des spécificités de chaque bien transacté (présence d'un ascenseur, étage, etc...).

Prix médian : indique que la moitié des transactions ont eu cours à un prix inférieur et l'autre moitié à un prix supérieur.

Source : BIT, Insee, Recherche Amundi (septembre 2018) Banque de France, CGEDD, www.clameur.fr, Insee, Notaires de France - base de données PERVAL, Notaires Paris - Ile-de-France.

État du patrimoine locatif

Adresse	Nombre de logements	Surface* (en m²)	Prix immeubles existants AEM (**) (en €)	Budget prévisionnel de travaux (en €)	Date d'acquisition	Date de livraison prévisionnelle	Situation locative au 30/09/2018
14-16 Rue de La République 69002 LYON	28	2 175	4 545 500	10 202 107	17/12/2014	18/01/2017	1 logement vacant
2-4 Place Foch 14000 CAEN	21	1 031	1 715 833	3 010 165	17/12/2014	15/12/2016	100 % loué
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	100 % loué
72 Boulevard Mantéga Righi 06000 NICE	10	985	2 969 840	4 141 980	02/11/2016	2 ^e trimestre 2019	-
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			1 logement vacant

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

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

Marché des parts

Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours du 3^e trimestre 2018.

10 parts sont en attente de cession au 30/09/2018, soit 0,05 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours du 3^e trimestre 2018.

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.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : valeur IFI

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1^{er} janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers directs ou indirects. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la part au 1^{er} janvier de l'année n. Chaque année, la Société de Gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de réalisation. Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation ou valeur du marché secondaire au 31 décembre de l'année n-1.

PFU (Prélèvement forfaitaire unique)

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les revenus financiers ayant la nature d'intérêts perçus par la SCPI peuvent désormais être soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % décomposée en un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % et en prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 %.

À noter qu'il est possible d'opter, dans la déclaration des revenus, pour l'imposition au barème progressif de l'IR en lieu et place du PFU.

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. L'acompte d'impôt sur le revenu prélevé lors du versement des intérêts au taux de 12,8 % doit être distingué de l'imposition finale à l'impôt sur le revenu.

A savoir ce trimestre

Le nouvel espace privé sur Amundi-immobilier.com

Depuis le 25 avril 2018, un nouvel espace privé vous offre de multiples services : détail de votre portefeuille, ordres en attente d'exécution, duplicatas de toutes les informations envoyées par Amundi Immobilier, et bien d'autres informations. *Pour le découvrir, rendez-vous en page 4.*

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.

Plus d'informations

Rendez vous sur le site amundi-immobilier.com



Connectez-vous sur votre nouvel espace privé

- Retrouvez votre portefeuille, vos ordres en attente d'exécution, vos duplicatas d'informations fiscales annuelles archivées, et tous les documents qu'Amundi Immobilier vous envoie périodiquement.
- Demandez à recevoir une notification chaque fois qu'un document est mis à disposition dans cet espace.

Pour y accéder c'est simple !

- Cliquez sur le bouton "CONNEXION Espace privé" et saisissez votre référence client et votre code postal.
- Vous recevrez un mot de passe provisoire par SMS, courriel ou courrier postal selon votre choix.



Besoin d'aide ? Retrouvez Antoine sur le site pour :

- répondre à vos questions sur les produits, actualités, calendriers (fiscalité, Assemblée Générale ...),
- accéder à un grand nombre de documents,
- préciser les formalités à accomplir dans la gestion de votre produit.

Contactez Amundi Immobilier



associe-amundi-immobilier@amundi.com



0820 04 10 30 - lundi-vendredi (8h30/17h30)
(0,12 €/mn + coût d'un appel)



Amundi Immobilier - Gestion des associés
TSA 56003/26906 VALENCE Cedex

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 - SIREN 803 405 075 RCS Paris

Société de gestion : Amundi Immobilier, 91-93, boulevard Pasteur - 75730 Paris Cedex 15 - France

SA 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

Conception graphique : art'6 - Réalisation : Imp. J. Hiver S.A.S. - Paris