

Bulletin d'information du 2<sup>e</sup> trimestre 2017  
Valable du : 1<sup>er</sup> juillet 2017 au 30 septembre 2017  
Période analysée : 1<sup>er</sup> avril 2017 au 30 juin 2017

## ■ Distribution des revenus

Le régime de droit commun dit "déficit foncier", applicable à Amundi Défi Foncier 2, implique que la SCPI acquiert son patrimoine, le rénove pour ensuite procéder à la mise en location des logements, 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

	31/12/16	30/06/17
Nombre d'appartements	44	44
Nombre de commerce	1	1
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	2 308	2 308
Taux d'occupation financier (1)	n.a.	n.a.
Capital social (en €)	16 438 000	16 438 000
Valeur de réalisation par part (en €) (1)	1 106,25	1 106,25
Valeur ISF par part (en €)	1 106,25 (3)	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition (2)	0	0
Nombre de parts	16 438	16 438
Nombre d'associés	641	641

(1) Voir glossaire.

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

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

n.a : non applicable.

Chers Associés,

Au 1<sup>er</sup> trimestre en France, malgré des dépenses de consommation stables, la croissance du PIB français a atteint 0,5 %, portée notamment par le fort rebond de l'investissement des entreprises non financières (+ 1,9 %). Plus globalement, la confiance des ménages poursuit encore sa progression et le climat des affaires s'améliore aussi. L'INSEE estime que la croissance française accélèrera en 2017.

Les taux de crédit habitat toujours très bas restent favorables au marché de la vente de logements, d'autant que la très légère hausse constatée récemment semble pousser certains acheteurs à franchir le pas, craignant des hausses plus importantes à l'avenir.

Après un record de ventes dans l'ancien en 2016, les 4 premiers mois de 2017 ont été très actifs, et un nouveau record en 2017 apparaît très envisageable. Les acheteurs se décident généralement plus vite qu'avant et les négociations de prix sont plus réduites. En moyenne au 1<sup>er</sup> trimestre 2017, les prix dans l'ancien ont crû de 3 % sur 1 an, avec des disparités géographiques fortes.

Sur le marché du neuf, après un net rebond des ventes de la filière promoteurs en 2016 (+ 21 %), celles-ci sont en hausse de 8 % sur un an au 1<sup>er</sup> trimestre 2017.

Les marchés locatifs sont restés dynamiques durant les 5 premiers mois de 2017, mais l'activité fléchit par rapport à 2015 et 2016. Après avoir augmenté de 1 % en 2016, les loyers à fin mai 2017 ont légèrement diminué sur 1 an (- 0,5 %). Durant les 5 premiers mois de 2017, seules 5 villes de plus de 100 000 habitants ont vu le loyer moyen progresser sur 1 an (Aix-en-Provence, Lille, Lyon, Nîmes et Orléans) alors qu'il a baissé dans 21 communes (dont Bordeaux, Paris et Marseille).

S'agissant de votre SCPI Amundi Défi Foncier 2, les travaux de rénovation des 3 immeubles se déroulent dans des conditions normales ; aucun retard n'est annoncé sur les chantiers de rénovation. Les 1<sup>ères</sup> livraisons devraient intervenir à partir du 3<sup>e</sup> trimestre 2018.

Par ailleurs, compte tenu de sa trésorerie disponible, votre SCPI dispose d'un volume d'investissement complémentaire de l'ordre de 1,5 M€ représentant environ 10 % de sa collecte. La Société de Gestion a donc entamé des recherches afin de compléter les investissements de votre SCPI.

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 30/06/2017
78 et 80 Rue de La Tombe Issoire 75014 PARIS	8	437	1 397 490	2 839 894	16/12/2016	2 <sup>e</sup> trimestre 2019	–
19 Rue Paul Lendrin 83000 TOULON	19 appartements et 1 commerce	1 091	2 084 026	3 581 311	22/12/2016	4 <sup>e</sup> trimestre 2018	–
8 Rue d'Entrecasteaux 13100 AIX-EN-PROVENCE	17	780	2 601 000	3 225 000	27/12/2016	3 <sup>e</sup> trimestre 2018	–
<b>Total</b>	<b>44 appartements 1 commerce</b>	<b>2 308</b>	<b>6 082 516</b>	<b>9 646 205</b>			

\* Surface avant travaux - \*\* Acte en main.

Votre SCPI a affecté un peu plus de 90 % de sa collecte 2016, et poursuit ses recherches pour cloturer son programme d'investissement.

## Marché des parts

### ■ Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2017.

### ■ Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours du 2<sup>e</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.

### ■ Option dispense prélèvement obligatoire

#### **Demande de dispense du prélèvement obligatoire à titre d'acompte sur capitaux mobiliers ayant la nature d'intérêts pour l'année 2018**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les revenus de placement perçus par les personnes physiques résidant fiscalement en France sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Ces revenus supportent un prélèvement obligatoire (21 % pour les dividendes et 24 % pour les intérêts) retenu à la source par l'établissement financier. Ce prélèvement s'analyse comme un acompte sur l'impôt sur le revenu dû. Vous pouvez toutefois être dispensé de cet acompte si votre revenu fiscal de référence établi au titre des revenus 2016 ne dépasse pas 25 000 € pour une personne célibataire, divorcée ou veuve et 50 000 € pour un couple soumis à imposition commune.

**Jusqu'au 30 novembre 2017**, vous avez la possibilité de demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus de capitaux mobiliers ayant nature d'intérêts à percevoir en 2018. Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du formulaire joint au présent bulletin trimestriel.

## 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.

**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



### BESOIN D'AIDE ?

Retrouvez Antoine sur le site internet d'Amundi Immobilier  
[www.amundi-immobilier.com](http://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](mailto: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 2

Société Civile de Placement Immobilier

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N°16-15 du 02/08/2016  
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)

