

Distribution des revenus

Le principe du régime fiscal 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 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	44	53 ⁽¹⁾	53 ⁽¹⁾
Nombre de commerces	1	1	1
Surface totale (en m ²) ⁽²⁾	2 308	2 567	2 567
Taux d'occupation financier ⁽³⁾	n.a.	n.a.	n.a
Capital social (en €)	16 438 000	16 438 000	16 438 000
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽⁵⁾	1 106,25	992,39	992,39
Valeur ISF/IFI par part (en €) ⁽⁴⁾	1 106,25	796,68 ⁽⁶⁾	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽⁵⁾	-	-	-
Nombre de parts	16 438	16 438	16 438
Nombre d'associés	641	641	641

(1) Dont 9 logements détenus à 60 % en indivision.
(2) La surface totale sera indiquée après la livraison de tous les immeubles.
(3) Voir glossaire.
(4) Valeur ISF jusqu'au 31/12/2016, valeur IFI à partir du 31/12/2017.
(5) Montant cumulé à la fin de la période.
(6) Valeur IFI égale à 80,28 % (ratio immobilier de Amundi Défi Foncier 2) x valeur de réalisation au 31/12/2017.
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).

S'agissant de Amundi Défi Foncier 2, votre SCPI poursuit le programme de rénovation de son patrimoine. La livraison de l'immeuble de Toulon est annoncée en tout début d'année prochaine. S'agissant de l'immeuble d'Aix en Provence, sa livraison interviendra dès le raccordement de l'immeuble au réseau ENEDIS.

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 logements/commerces	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
78 - 80 Rue de La Tombe Issoire 75014 PARIS	8	437	1 490 890	2 839 894	16/12/2016	2 ^e trimestre 2019	-
19 Rue Paul Lendrin 83000 TOULON	19 logements et 1 commerce	1 091	2 084 026	3 581 311	22/12/2016	1 ^{er} trimestre 2019	-
8 Rue d'Entrecasteaux 13100 AIX-EN-PROVENCE	17	780	2 601 000	3 225 000	27/12/2016	1 ^{er} trimestre 2019	-
8 Rue Boucicaud 06400 CANNES ***	9	259	799 326	1 056 403	28/12/2017	1 ^{er} trimestre 2020	-
Total	53 logements **** et 1 commerce	2 567	6 975 242	10 702 608			

* Surface avant travaux - ** Acte en main - *** logements détenus à 60 % en indivision et mentionnés en quote part de l'indivision - **** dont 9 logements détenus en indivision.

Le patrimoine de la SCPI Amundi Défi Foncier 2 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.

Aucune part en attente de cession au 30/09/2018.

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,
- d'autre part, l'associé ayant imputé le déficit conserve ses parts jusqu'au 31 décembre de la 3^e année suivant l'imputation.

Déficit Foncier pour une part ⁽¹⁾		Réel	Réel	Estimé	
		2016	2017	2018	2019
Déficit foncier	en €	-372,24	-50,12	de -120 à -150 ⁽²⁾	
Déficit foncier imputable sur les revenus fonciers	en €	-372,24	-50,12	-	de -60 à -75 ⁽⁴⁾
	en % ⁽³⁾	-29,8 %	-4,0 %	-	de -4,8 % à -6 % ⁽⁴⁾

(1) part en jouissance au 31/12/2017.

(2) estimation des dépenses cumulées de travaux en 2018 et 2019 sur les immeubles actuellement en travaux.

(3) déficit foncier rapporté au prix de souscription (1 250 €).

(4) compte tenu des nouvelles règles d'imputation des déficits sur les revenus fonciers liées à l'instauration du prélèvement à la source applicable au 1^{er} janvier 2019, les déficits fonciers générés par les dépenses de travaux des années 2018 et 2019 devront être pris en compte en 2019 pour 50 % de leur montant total.

Ainsi :

- le déficit foncier imputable sur les revenus fonciers 2016, résultant des travaux de rénovation engagés sur les immeubles de Paris, Toulon et Aix en Provence en 2016 a été de 372,24 € par part,
- le déficit foncier imputable sur les revenus fonciers 2017, résultant des travaux de rénovation engagés sur l'immeuble de Cannes en 2017 a été de 50,12 € par part,
- l'estimation des dépenses de travaux pour 2018 et 2019 sur les immeubles du patrimoine (Paris, Toulon, Aix en Provence et Cannes) est de 120 à 150 € par part sous réserve du respect des budgets et des calendriers de réalisation. Selon les nouvelles règles d'imputation des déficits fonciers sur les revenus fonciers liées à l'instauration du prélèvement à la source applicable à partir du 1^{er} janvier 2019, les dépenses ne devraient être prises en compte que pour 50 % de leur montants, soit entre 60 et 75 € par part en 2019.

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 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 - SIREN 821 704 954 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