

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	31/12/18
Nombre de logements	44	53 ⁽¹⁾	52 ⁽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 €) ⁽⁴⁾	1 106,25	992,39	n.c
Valeur ISF/IFI par part (en €) ⁽⁴⁾	1 106,25	796,68 ⁽⁶⁾	n.c
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.
n.c : non communiqué, en cours d'établissement.

Chers Associés,

La fin d'année 2018 a été marquée par une accalmie temporaire sur le front des tensions commerciales entre les Etats-Unis et la Chine, le dossier du Brexit toujours très tendu et une importante agitation sociale en France. Sur les marchés financiers, les actions ont fortement baissé tandis que les rendements obligataires des grands pays se sont repliés sous l'effet des craintes portant sur la croissance mondiale.

En France, la croissance du PIB a légèrement accéléré au 3^e trimestre 2018, avec 0,3 % en 3 mois après 0,2 % aux 1^{er} et 2^e trimestre, ce qui reste modéré. Le taux de chômage métropolitain du 3^e trimestre 2018* a été révisé à 8,8 %. L'indice de confiance des ménages s'est dégradé au 4^e trimestre 2018, à -13 % en deçà de la moyenne historique (100) en décembre.

Les taux d'intérêt des crédits à l'habitat à long terme et à taux fixe sont encore bas, 1,50 % en novembre 2018, un élément favorable à l'activité. Après un record de ventes de logements anciens en France en 2017, les chiffres à fin octobre 2018 affichent une inflexion mais un niveau élevé (962 000 ventes sur 12 mois glissants).

D'après l'Insee, le prix standardisé** des appartements anciens a augmenté en moyenne d'environ 3,4 % sur 1 an au 3^e trimestre 2018. La croissance des prix a atteint 4,3 % en Ile-de-France et 2,7 % en région (données corrigées variations saisonnières) avec encore des disparités géographiques importantes.

Par exemple, en région où la SCPI est principalement investie, le prix médian** des appartements anciens, a varié sur un an de +7,3 % à Bayonne et -2,2 % à Perpignan.

S'agissant de Amundi Défi Foncier 2, votre SCPI poursuit le programme de rénovation de ses immeubles qui devrait s'achever pour 3 d'entre eux au cours du 1^{er} semestre 2019 (Toulon, Aix-en-Provence et Paris). La réception de l'immeuble de Cannes est quant à elle prévue au cours du 1^{er} trimestre 2020.

Ainsi, au cours de ce trimestre, un ascenseur desservant les 5 étages de l'immeuble de Toulon a été installé. La réunion de préparation à la réception des travaux de cet immeuble est prévue courant janvier 2019.

À Aix-en-Provence, le programme a dû être modifié afin de prendre en compte l'accessibilité PMR*** des logements du rez-de-chaussée de l'immeuble entraînant une réduction du nombre total de logements sans impact significatif sur la surface carrez attendue. Ainsi, l'immeuble comporte désormais 16 logements au lieu des 17 initialement prévus. La réception de cet immeuble interviendra après son raccordement au réseau ENEDIS dont l'intervention devrait avoir lieu les 14 et 15 février prochains.

Les travaux de l'immeuble de Paris se sont terminés pour les logements et des visites préparatoires à leurs réceptions se sont tenues en présence de l'architecte, de l'entreprise et des représentants de la SCPI afin de relever les réserves et de procéder aux ajustements de travaux nécessaires. Le chantier de l'immeuble est actuellement concentré sur les travaux des parties communes. La réception de cet immeuble est prévue au 2^e trimestre 2019. Toutefois, en fonction de l'avancement des travaux des parties communes, elle pourrait potentiellement être avancée au mois de mars 2019.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une belle et heureuse année 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,...).
Prix médian : indique que la moitié des transactions ont eu cours à un prix inférieur et l'autre moitié à un prix supérieur.
*** Personne à mobilité réduite.
Source : Banque de France, Insee, CGEDD d'après DGFIP (MEDOC), Insee, Notaires de France - base de données PERVAL période 01/07/2018 au 30/09/2018.

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 31/12/2018
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	16	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	52 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 4^e trimestre 2018.

Aucune part en attente de cession au 31/12/2018.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours du 4^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 ⁽⁵⁾	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.

(5) données 2018 en cours d'établissement.

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.

Les données 2018 sont en cours d'établissement.

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.

Prélèvement à la source (PAS) : depuis le 1^{er} janvier 2019, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu est entré en vigueur. Il a pour objectif de supprimer le décalage d'un an entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur ces revenus.

- **Pour les revenus fonciers**, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels sur le compte bancaire des contribuables.

- **Pour les réductions d'impôt** (investissement locatif de type Scellier ou Pinel) acquis au titre de 2018, une avance de 60 % est calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure. Elle est versée le 15 janvier 2019 sur le compte bancaire des contribuables et le solde est versé à l'été 2019.

Les revenus financiers (dividendes) et les plus-values immobilières réalisées par les SCPI ne sont pas concernés par le PAS.

A savoir ce trimestre

Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI Amundi Défi Foncier 2 se tiendra le **mardi 18 juin 2019 à 14h00**.

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 13 juillet 2016.

Il doit être renouvelé en intégralité lors de l'Assemblée Générale du 18 juin 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

De 7 à 12 postes sont donc 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 minimum de membres du Conseil : 7 à 12
- Nombre minimum de parts : 8
- 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

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.

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 15 mars 2019 à :

Amundi Immobilier - Service Juridique

Vie sociale - Mme Edwige JAMBAZIAN

Bureau 91A - 05.J95

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

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.
- Optez pour ne plus recevoir les informations en mode papier.

Pour y accéder c'est simple !

- Cliquez sur le bouton "  CONNEXION Espace privé" et saisissez votre référence client Amundi Immobilier 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 : La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N°16-15 du 02/08/2016.

Amundi Immobilier : 91-93, boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France - Site internet : www.amundi-immobilier.com / 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.
Conception graphique : art'6 - Réalisation : Imp. J. Hiver S.A.S. - Paris