

La lettre Amundi Défi Foncier

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL FIXE

Bulletin d'information du 2^e trimestre 2016 - Valable du 1^{er} juillet 2016 au 30 septembre 2016

Période analysée : du 1^{er} avril 2016 au 30 juin 2016

N° 7 - JUILLET 2016

Éditorial

Distribution des revenus

Le principe du régime fiscal de droit commun dit "déficit foncier", applicable à AMUNDI DÉFI FONCIER, implique que la SCPI acquiert son patrimoine, le rénove pour ensuite procéder à la mise en location, 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. Les premiers dividendes pourraient ainsi être versés en 2018 au titre de l'exercice 2017.

Chiffres clés

	31/12/14	31/12/15	30/06/16
Nombre d'appartements	49	59	66
Surface totale (en m ²)	3 205	3 689	4 147
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	n.a.	n.a.	n.a.
Capital social (en €)	13 078 100	32 733 500	32 733 500
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	n.a.	1 690,05	1 690,05
Valeur ISF par part (en €)	1 770	1 690,05 ⁽³⁾	–
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	0	0	0
Nombre de parts	7 693	19 255	19 255
Nombre d'associés	468	1 113	1 112

(1) Voir glossaire.

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

(3) Valeur ISF égale Valeur de réalisation au 31/12/2015.

n.a : non applicable.

Chers associés,

La faible inflation, le prix du pétrole toujours relativement bas, les politiques économiques de soutien aux entreprises ont permis de renforcer le pouvoir d'achat des ménages et le taux de marge des entreprises, contribuant à l'amélioration de leur santé financière. La croissance décélère tout de même légèrement au deuxième trimestre. Les conséquences du Brexit sur la croissance du PIB devraient rester mesurées pour la France. La prévision de croissance pour 2016 est de l'ordre de 1,5 %.

Dans le neuf, la reprise des ventes de logements déjà amorcée en 2015 (102 500 logements neufs vendus) devrait se confirmer en 2016. Ainsi, au premier trimestre, 28 600 logements neufs ont été réservés (+ 15,2 % par rapport au T1 2015) et 27 800 nouveaux logements ont été mis en vente (+ 18,8 % par rapport au T1 2015). Sur la même période, le stock de logements diminue de 4,5 % et les mises en chantier ont progressé de 4,8 %. Un redémarrage de la construction est attendu en 2016. Par ailleurs, le délai de vente des appartements s'est amélioré, au plus bas depuis 2014, il se situe à 10,5 mois. Les prix du neuf sont en légère reprise, + 0,5 % au cours du premier trimestre.

Dans l'ancien, après une baisse des volumes de vente en 2012 (-12 %) et une stagnation en 2013 et 2014, les ventes se sont redressées depuis 2015. A la fin du premier trimestre 2016, le nombre de transactions a retrouvé son niveau de 2011 (818 000 transactions au T1 2016, en hausse de 17,2 % en année glissante). Après une période de baisse des prix observée entre 2012 et 2014, les prix des appartements anciens se sont légèrement stabilisés (-0,2 % en année glissante au niveau national). Cette variation est à nuancer entre l'Ile-de-France et les régions : en Ile-de-France, les prix sont restés stables au 1^{er} trimestre (+0,1 % en année glissante) tandis qu'en région (avec des disparités d'une région à l'autre), les prix ont affiché une baisse de 0,3 % en année glissante.

Après avoir baissé sur l'année 2015 et sur le début d'année 2016, les loyers de marché affichent sur les 5 premiers mois de l'année une légère progression avec +0,6 % en glissement annuel. Cette progression est plus visible pour les grandes surfaces que pour les petites surfaces (+0,1 % en glissement annuel pour les "studios et 1 pièce", +1,5 % pour les "5 pièces et plus"). Début 2016, la durée moyenne de vacance des logements s'établit à 5 semaines, ce qui représente une perte annuelle de 3 % des loyers perçus.

S'agissant de votre SCPI AMUNDI DÉFI FONCIER, elle a quasiment achevé l'ensemble des audits liés à l'acquisition de son cinquième immeuble, qui devrait intervenir au 3^e trimestre.

Les travaux dans les immeubles nouvellement acquis se déroulent dans de bonnes conditions et les délais de livraison devraient être respectés.

Cordialement,

Julien Roqueta
Gérant de la SCPI



Investissements

Adresse	Nombre d'appartements	Surface (en m ²)	Prix immeubles existants AEM (*) (en €)	Budget prévisionnel de travaux (en €)	Date d'acquisition	Date de livraison prévisionnelle	Situation locative au 30/06/2016
14-16 Rue de La République - 69002 LYON	28	2 175	4 545 000	10 195 107	17/12/2014	4 ^e trimestre 2016	–
2-4 Place Foch - 14000 CAEN	21	1 031	1 771 380	3 010 165	17/12/2014	4 ^e trimestre 2016	–
10 & 12, Rue de Toul - 93000 SAINT-DENIS	10	484	1 046 900	1 301 630	09/12/2015	2 nd trimestre 2017	–
21 Rue Paré - 25 Rue Ferry - 64200 BIARRITZ	7	457**	1 789 700	1 497 660	22/02/2016	4 ^e trimestre 2017	–
Total	66	4 147	9 152 980	16 004 562			

(*) Acte en main. - ** dont 17 m² de surfaces annexes.

Marché des parts

Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours du 2^e trimestre 2016.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours du 2^e trimestre 2016.

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 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.

– 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.

À savoir ce trimestre

Vie Sociale

Au cours des Assemblées Générales Ordinaires de la SCPI AMUNDI DÉFI FONCIER des 7 juin et 1^{er} juillet 2016 (1^{er} et 2nd tours), toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Néant

Demande de dispense du prélèvement obligatoire à titre d'acompte sur capitaux mobiliers ayant la nature d'intérêts pour l'année 2017

Depuis le 1^{er} 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 2015 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 2016, 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 2017. Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du formulaire joint au présent bulletin trimestriel.

Nouvelle adresse de correspondance

Depuis le 4 juillet 2016, la nouvelle adresse de correspondance d'Amundi Immobilier est :

Amundi Immobilier, Gestion des associés, TSA 56003, 26906 VALENCE Cedex 9.

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.

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.

Contactez amundi immobilier pour toutes vos questions sur les SCPI

@	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



Plus d'informations

Sont disponibles sur le site internet de la Société de gestion www.amundi-immobilier.com ou auprès de votre agence :

- la note d'information et les statuts,
- brochure commerciale,
- les bulletins de souscription.



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-75015 Paris - Adresse Postale : 90 Boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris Cedex 15

Amundi Immobilier : 91-93, Boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France - Société Anonyme au capital de 15 666 374 euros - 315 429 837 RCS Paris
Société de Gestion de Portefeuille agr ee par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 n  GP 07000033.

Site Internet : www.amundi-immobilier.com