

# AMUNDI DÉFI FONCIER 2

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL FIXE

## PÉRIODE ANALYSÉE :

du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 30 juin 2021

### 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 <sup>(1)</sup>

	31/12/19	31/12/20	30/06/21
Nombre de logements	52	52	52
Nombre de commerces	1	1	1
Surface totale (m <sup>2</sup> ) <sup>(2)</sup>	2 567	2 585	2 585
Taux d'occupation financier	n.a	84,84 % <sup>(3)</sup>	91,58 %

Capital social (€)	16 438 000	16 438 000	16 438 000
Valeur de réalisation par part (€)	906,35	921,41	921,41
Valeur IFI par part (€) <sup>(4)</sup>	873,46	879,04	-
Dividende brut par part (€) avant imposition <sup>(5)</sup>	-	-	-

Nombre de parts	16 438	16 438	16 438
Nombre d'associés	642	644	644

(1) Cf. glossaire.

(2) La surface totale sera confirmée dans les prochains mois.

(3) Taux annuel.

(4) Valeur IFI est égale au ratio immobilier x valeur de réalisation au 31/12.

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

n.a. : non applicable.

### ÉDITORIAL

Chers Associés,

L'assouplissement des restrictions sanitaires a favorisé la reprise économique au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2021 en zone euro. Les indicateurs du climat des affaires et les données réelles ont montré une nouvelle accélération de l'activité économique en juin, dans la foulée de la réouverture de nombreux secteurs. L'évolution est restée très positive dans le secteur industriel, soutenu par une demande saine et dynamique malgré les perturbations des chaînes d'approvisionnement mondiales. Le secteur des services a également poursuivi son rapide redressement après la forte chute d'activité liée à la pandémie.

En France, la dynamique des transactions de logements anciens demeure, avec 1,13 million d'unités vendues sur 1 an glissant à mai 2021, après 1,02 million à fin 2020 et 1,07 million à fin 2019. Si l'activité sur 12 mois glissants a pu bénéficier de reports de ventes liés au 1<sup>er</sup> confinement, le marché est globalement actif, porté notamment par la faiblesse des taux d'intérêt des crédits à l'habitat.

Les Notaires de France soulignent une certaine évolution de la structure des ventes au profit de maisons en périphérie des grandes métropoles, même s'il est encore tôt pour évaluer la pérennité de cette tendance.

En moyenne, les prix standardisés des logements anciens ont augmenté de 1,1 % en 3 mois au 1<sup>er</sup> trimestre (France hors Mayotte). Le ralentissement de la hausse sur 1 an (5,9 % contre 6,4 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2020) s'explique par celui du prix des appartements.

Concernant Amundi Défi Foncier 2, ce semestre a été marqué par la mise en exploitation locative complète du patrimoine de votre SCPI.

Après la livraison en fin d'année 2020 du dernier immeuble de Cannes, la SCPI a poursuivi sa commercialisation locative au premier semestre 2021. Son taux d'occupation financier s'améliore par rapport à 2020 pour atteindre 91,58 %. Sur le semestre la SCPI a enregistré 10 libérations dont 7 au 2<sup>e</sup> trimestre et a mis en location 9 logements dont 5 à Cannes. Le nombre de logements vacants au 30/06/2021 est de 9 sur les 52 qui composent son patrimoine.

Sur le plan financier, la Société de gestion a décidé en concertation avec le Conseil de Surveillance d'affecter le résultat du premier semestre 2021 à la constitution des réserves de votre SCPI. En fin d'année et en fonction du résultat réel de la SCPI, la Société de Gestion pourrait distribuer son premier dividende.

Cordialement,

**Rivca Feldman**  
Gérante de la SCPI

## ÉTAT DU PATRIMOINE LOCATIF

Adresse	Nombre logements/commerces	Surface* (en m <sup>2</sup> )	Prix immeubles existants AEM (**) (en €)	Budget prévisionnel de travaux (en €)	Date d'acquisition	Date de livraison	Situation locative au 30/06/2021
78 - 80 Rue de La Tombe Issoire 75014 PARIS	8	438	1 490 890	2 839 894	16/12/2016	15/03/2019	100 % loué
19 Rue Paul Lendrin 83000 TOULON	19 logements et 1 commerce	1 091	2 084 026	3 581 311	22/12/2016	19/06/2019	3 logements vacants
8 Rue d'Entrecasteaux 13100 AIX-EN-PROVENCE	16	798	2 601 000	3 225 000	27/12/2016	16/07/2019 <sup>(1)</sup>	4 logements vacants
8 Rue Boucicaut 06400 CANNES ***	9	258	799 326	1 056 403	28/12/2017	17/09/2020	2 logements vacants
<b>Total</b>	<b>52 logements **** et 1 commerce</b>	<b>2585</b>	<b>6 975 242</b>	<b>10 702 608</b>			<b>9 logements vacants</b>

(1) - Début de commercialisation en janvier 2020.

\* Les surfaces de chaque immeuble ont été mises à jour après 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 Defi Foncier 2 est entièrement constitué depuis le 28 décembre 2017.

## MARCHÉ DES PARTS

### MARCHÉ DES PARTS

Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours du semestre.

Aucune part n'est en attente de cession au 30/06/2021.

### MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours du semestre.

### 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.

### 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,
- 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.

## A SAVOIR CE SEMESTRE

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI Amundi Défi Foncier 2 du 6 juillet 2021 s'est déroulée à Huis Clos. Au cours de cette Assemblée Générale, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

### Renouvellement du Conseil de Surveillance

Candidats réélus : Amundi, Amundi Immobilier  
Candidat élu : Thomas BISSON

### OPTION DISPENSE DE PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

Demande de dispense du prélèvement forfaitaire non libératoire à titre d'acompte sur les revenus de placements à revenu fixe ou à revenu variable pour l'année 2022

Les revenus financiers perçus par la SCPI sont soumis au prélèvement forfaitaire unique ("PFU") au taux de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %, soit une imposition globale de 30 %, ou sur option exercée sur la déclaration des revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Le PFU est retenu à la source par l'établissement financier.

Il existe dans certains cas la possibilité de solliciter une dispense du prélèvement obligatoire selon le type de revenus financiers :

- S'agissant des dividendes (valeurs mobilières) : une dispense de prélèvement peut être sollicitée par les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence 2020 est inférieur à 50 000 € (pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 € (pour les contribuables soumis à une imposition commune).
- S'agissant des produits de placement à revenu fixes (placements financiers) : une dispense de prélèvement peut être sollicitée par les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal 2020 est inférieur à 25 000 € (pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (pour les contribuables soumis à une imposition commune).

Jusqu'au 30 novembre 2021, vous avez la possibilité de demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus de capitaux mobiliers ayant nature d'intérêts et/ou de dividendes à percevoir en 2022. Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du formulaire joint au présent bulletin semestriel, par email ou par courrier postal.

À défaut de dispense, le prélèvement réalisé s'imputera sur l'impôt sur le revenu (taxation forfaitaire par défaut au taux de 12,8 % ou, sur option, barème progressif) dû au titre de l'année 2022. S'il excède l'impôt dû, l'excédent sera restitué par l'administration fiscale.

## 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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)

Les revenus financiers ayant la nature d'intérêts perçus par la SCPI sont 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) de l'impôt sur le revenu** : 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 2020, une avance de 60 % est calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure. Elle est versée le 15 janvier 2021 sur le compte bancaire des contribuables et le solde est versé à l'été 2021.

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

## 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](http://amundi-immobilier.com)

### Connectez-vous sur votre 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.
- 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.

Vous pouvez y accéder également depuis votre espace de gestion de comptes LCL dans la rubrique "Vos comptes et produits / Vos Placements / Consulter votre diversification patrimoniale" accessible depuis le site LCL.fr.



### 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.

Retrouvez toutes les informations sur vos SCPI dans la rubrique "Nos produits"

### Contactez Amundi Immobilier

 [associe-amundi-immobilier@amundi.com](mailto: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 ; Siège Social : 91/93 Boulevard Pasteur - 75730 Paris Cedex 15

### SOCIÉTÉ DE GESTION - Amundi Immobilier

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 / 91-93, Boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France / Site Internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

### DISTRIBUTEUR - Crédit Lyonnais

Société Anonyme au capital de 2 037 713 591 € - SIREN 954 509 741 RCS Lyon - Siège social : 18 Rue de la République 69002 Lyon.  
Pour tout courrier : 20 Avenue de Paris 94811 Villejuif cedex n° ORIAS : 07001878.

