

Amundi ASSET MANAGEMENT | Actifs Réels

# Amundi Défi Foncier 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
Société en liquidation

## Bulletin d'information du 1er semestre 2023

*Période analysée : 1er janvier 2023 au 30 juin 2023*
*Valable du : 1er juillet 2023 au 31 décembre 2023*

### Chiffres clés au 30/06/2023

**52** logements
**1** commerce

Surface du patrimoine
**2 585 m²**

Taux d'Occupation Financier
**89,18 %**

Distribution (1) par part du semestre
**2,00 € T1 / 2,00 € T2**

Capital social
**16 438 000 €**

Valeur de réalisation par part (2)
**914,45 €**

Valeur IFI par part (3)
**889,56 €**

Nombre de parts
**16 438**

Nombre d'associés
**645**

(1) avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers.
(2) valeur au 31/12/2022.
(3) valeur impôt sur la fortune immobilière au 01/01/2023.

## Edito

Chers Associés,

La dissolution de votre SCPI a été proposée lors de l'Assemblée Générale du 6 juillet 2023 et approuvée par les associés à une large majorité. Dans ce cadre, des commercialisateurs ont été contactés afin de déterminer la meilleure stratégie de cession du patrimoine (immeuble par immeuble et/ou logement par logement) permettant de maximiser les produits de cession dans l'intérêt des associés.

Au 1er semestre 2023, votre SCPI a enregistré 11 relocations pour 8 libérations de logements, portant à 2 le total d'appartements vacants au 30 juin 2023 (contre 5 au 31 décembre 2022). Les deux logements disponibles à la location se situent à Toulon. Les actifs d'Aix en Provence, Paris et Cannes sont loués en totalité.

Le taux d'occupation financier (TOF) du 1er semestre s'élève à 89,18 %, en baisse de 0,94 % par rapport au 2e semestre 2022 (90,12 %). L'impact positif des relocations du 1er semestre devrait être visible au cours du 2e semestre.

La Société de Gestion, en concertation avec le Conseil de Surveillance, prévoit une distribution annuelle 2023 de 9,00 € par part (pouvant être ajustée en fonction des résultats effectifs de votre SCPI). Une distribution de 2,00 € par part sera versée au 2e trimestre, soit 4,00 € par part au titre du 1er semestre 2023.

Nous vous remercions de votre confiance.

Bien cordialement,

**Benoit Laubry,**
**Gérant de la SCPI**

## Etat locatif du patrimoine

| Adresse | Nombre logements | Surface* (m²) | Prix immeubles existants AEM (**) (€) | Budget prévisionnel de travaux (€) | Date d'acquisition | Date de livraison | Situation locative au 30/06/2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | 2 logements vacants |
| 8 Rue d'Entrecasteaux **13100 Aix-en-Provence** | 16 | 798 | 2 601 000 | 3 225 000 | 27/12/2016 | 16/07/2019 (1) | 100 % loué |
| 8 Rue Boucicaut **06400 Cannes** *** | 9 | 258 | 799 326 | 1 056 403 | 28/12/2017 | 17/09/2020 | 100 % loué |
| **Total** | **52 logements **** et 1 commerce** | **2 585** | **6 975 242** | **10 702 608** | | | **2 logements vacants** |

(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 et livré depuis le 17 septembre 2020.

## Distribution des revenus (par part)

| Dividende annuel prévisionnel 2023 | - Acompte T1 2023 : 2,00 € versé le 20/04/2023<br>- Acompte T2 2023 : 2,00 € versé le 20/07/2023<br>- Acompte T3 2023 : 2,00 € prévu le 20/10/2023<br>- Acompte T4 2023 : 3,00 € prévu le 20/01/2024 |
|---|---|
| 9,00 € | |

Immobilier

# Mise en liquidation amiable de la SCPI Amundi Défi Foncier 2

Suite à la décision de mise en liquidation amiable de la SCPI décidée en Assemblée Générale Extraordinaire au 6 juillet 2023, la Société de Gestion devient Liquidateur de la SCPI et procédera aux opérations de liquidation dans les conditions prévues aux statuts et en se conformant aux dispositions légales. Les opérations de liquidations se déroulent en plusieurs phases :

- **Phase de préparation du programme de vente des actifs immobiliers :** diagnostics de chaque actif, consultations et sélections des agents immobiliers.
- **Phase de cession des actifs immobiliers :** la durée de cette phase dépend des conditions du marché de l'immobilier, délai nécessaire pour trouver des acquéreurs et réaliser les cessions des actifs. Les dividendes seront ajustés pour tenir compte des travaux liés aux opérations de vente du patrimoine et diminueront au fur et à mesure de la réalisation des ventes des immeubles. Au fur et à mesure des cessions, la Société de Gestion procèdera au versement d'un acompte de liquidation.
- **Phase de fin de liquidation :** les associés seront convoqués en Assemblée pour statuer sur les comptes définitifs de la SCPI et constater la liquidation. Au terme de toutes les ventes, un solde de liquidation sera calculé et versé.

# Marché des parts

## Marché secondaire

| Date de confrontation du semestre | 1e trimestre 2023 | 2e trimestre 2023 | Total 2023 |
|---|---|---|---|
| Nombre de parts échangées | 8 | 0 | 8 |
| Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en € | 899 | 0 | 899 |
| Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en € | 989 | 0 | 989 |
| Nombre de parts en attente de cession | 128 | 202 | 202 |

8 parts échangées sur le marché secondaire au cours du 1er semestre 2023.
202 parts en attente de cession au 30 juin 2023, soit 1,23 % de la capitalisation.

**Marché de gré à gré :** aucune part n'a été échangée au cours du 1er semestre 2023.

**Transactions du marché secondaire suspendues :** L'Assemblée Générale de la SCPI du 6 juillet 2023, a décidé la dissolution anticipée de la SCPI et sa mise en liquidation amiable en conformité avec les dispositions de l'article 30 des statuts et des articles 1832 et suivants du Code Civil. En conséquence :

- les demandes de ventes et d'achats de part sont suspendues,
- les acomptes de liquidation sont versés au fur et à mesure des cessions des immeubles. Le solde de liquidation sera versé à la clôture de la liquidation de la SCPI.

Pendant cette période, les revenus issus des loyers des logements loués et non encore vendus continueront à être versés trimestriellement.

## 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 quotepart 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 3e 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 3e année suivant l'imputation.

# À savoir ce semestre

## Assemblée Générale

Au cours de l'Assemblée Générale mixte de la SCPI AMUNDI DEFI FONCIER 2 du 20 juin 2023, sur première convocation, toutes les résolutions ordinaires ont été adoptées à la majorité et le 6 juillet 2023 sur deuxième convocation, toutes les résolutions extraordinaires ont été adoptées à la majorité.

**Renouvellement du Conseil de Surveillance**

Candidats élus : Philippe CABANIER, Gilles VAUCANSON

## 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 2024.**

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.

Dans certains cas il est possible de **solliciter une dispense du prélèvement obligatoire** selon le type de revenus financiers :

- **Revenus distribués (issus de valeurs mobilières :** les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence 2022 est inférieur à 50 000 € (les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 € (les contribuables soumis à une imposition commune).
- **Produits de placement à revenu fixes (placements financiers) :** les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal 2022 est inférieur à 25 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (les couples soumis à une imposition commune).

**Jusqu'au 30 novembre 2023, vous pouvez 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 2024. Dans ce cas, retourner le 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 2024. 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 issus du placement de la trésorerie disponible. Les revenus financiers sont soumis à une imposition forfaitaire de 30 % composé de 17,2 % de prélèvements sociaux et de 12,8 % au titre d'impôt sur le revenu.

**Plus-values immobilières (PVI) :** dans le cas de cession de parts, l'impôt sur la PVI est déduit du prix de vente au moment du règlement à l'associé. La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la PVI. Dans le cas de cession d'immeubles par la SCPI, la Société de Gestion établit la déclaration et paie l'impôt sur la PVI pour le compte de chacun des associés.

**Impôt sur la fortune immobilière (IFI) :** il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de référence de la part au 1er janvier de l'année n. Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation ou valeur du marché secondaire au 31/12 de l'année n-1. La valeur IFI au 01/01/2023 s'appuie sur la valeur de réalisation au 31/12/2022.

## Plus d'informations

Votre site : amundi-immobilier.com

Votre espace privé : espace-prive.amundi-immobilier.com

## Nous contacter

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

**Avertissement :** ce document non contractuel ne constitue pas un conseil en investissement / Risque en capital : la SCPI n'offre aucune garantie de protection en capital / L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement / Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**AMUNDI DÉFI FONCIER 2 :** 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 par actions simplifiée 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 - Crédit photo : MyPhotoAgency.

Immobilier