Document d'information clé

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies avant souscription conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

AMUNDI DEFI FONCIER 2

Société Civile de Placement Immobilier

Code LEI : 969500WUB9Y5X45DQL29

Initiateur : Amundi Immobilier (société de gestion de portefeuille)
Site internet : www.amundi-immobilier.com – Appelez le **0820 04 10 30** pour de plus amples informations
Autorité de tutelle compétente : Autorité des marchés financiers. Etat Membre : France

Date de publication de ce document: 1er juillet 2022

***Avertissement** : Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.*

En quoi consiste ce produit ?

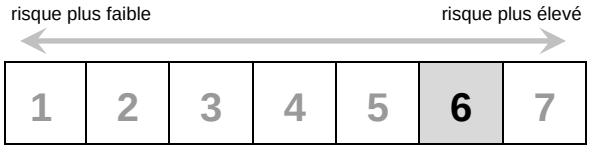
Type :
AMUNDI DEFI FONCIER 2 est une **S**ociété **C**ivile de **P**lacement **I**mmobilier à capital fixe (le Produit) dont l'objet exclusif est i) l'acquisition directe et indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif français générant des revenus locatifs, s'appuyant sur le dispositif « Deficit Foncier », tel que mis en place par la loi et les règlements en vigueur, ii) l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location. Le Produit est soumis à un risque en matière de durabilité au sens du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement Disclosure ») tel que défini dans le profil de risque de la note d'information.
Echéance statutaire du Produit : 24 juillet 2031.
Période d'émission : du 1er septembre 2016 au 16 décembre 2016. A échéance de la période d'émission le Produit relève du marché secondaire et l'investissement ne donne plus droit à un avantage fiscal.
Le produit est autorisé à contracter des dettes sous certaines conditions définies dans la note d'information du Produit.

Objectifs :
La performance du Produit résulte des revenus locatifs de son portefeuille immobilier et de l'évolution du marché immobilier résidentiel français.

Investisseurs de détail visés :
Investisseurs particuliers recherchant une optimisation fiscale et des revenus réguliers dans un investissement immobilier collectif. Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans le Produit dépend de la situation patrimoniale et des objectifs de l'investisseur, au regard d'un horizon d'investissement à long terme et de l'acceptation des risques spécifiques à un investissement immobilier.
Ce produit n'est pas destiné à l'usage des résidents ou citoyens des Etats Unis d'Amérique et des «US Persons».

Assurance : avantages et coûts :
Non applicable

Profil de risque et de rendement



L'indicateur synthétique de risque (ISR) permet d'apprécier le niveau de risque par rapport à d'autres produits.

L'ISR est établi sur une durée minimum de détention fiscale de 9 ans.

Il part de l'hypothèse que vous conservez le Produit jusqu'à son échéance statutaire. Le risque peut être très différent (i) si vous optez pour une sortie avant échéance de détention fiscale de 9 ans et (ii) si vous sortez avant l'échéance statutaire du Produit : vous pourriez obtenir moins en retour. Vous risquez de devoir vendre votre Produit, à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour. Le Produit ne comporte pas de garantie en capital.

Le Produit est dans la classe de risque 6 sur 7 qui est **une classe de risque élevée. Cette notation résulte de l'application du Règlement Délégué 2017/653 de la Commission Européenne du 8 mars 2017 qui classe en ISR 6 les Produits d'investissement dont le prix est calculé moins d'une fois par mois, pour lequel il n'existe pas d'indice de référence mensuel ou d'indicateur de substitution approprié pour l'élaboration de leur note ISR.**
Les risques et la performance du Produit sont liés :
aux fluctuations du marché immobilier résidentiel français, des taux d'intérêts et de l'évolution de l'économie sur des cycles longs ;

- aux caractéristiques spécifiques des immeubles du portefeuille du Produit (typologie des actifs immobiliers, emplacement et état général) ;
- aux conditions de location (taux d'occupation, valeurs locatives, régularité des paiements des locataires)
- à l'endettement (effet de levier) du Produit, tel que fixé par l'assemblée générale des associés, qui peut accentuer les performances positives ou négatives du Produit ;
- aux éléments contribuant au calcul du prix de la part du Produit.

L'ISR ne prend pas en compte les risques liés :

- aux fluctuations futures de l'offre et de la demande du marché des parts ;
- à la concentration des actifs immobiliers ;
- à la variation des taux d'intérêts des financements.
- aux éventuelles modifications de la réglementation fiscale « Déficit foncier » ;

L'ISR ne tient pas compte du traitement fiscal du Produit selon la situation patrimoniale et fiscale de l'investisseur de détail visé ni de la durée de détention des parts par l'investisseur.

Scénarios de performances

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter pour la période de placement recommandée. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.

Scénarios	Pour un Investissement de 10 000 € sur :	1 an	4.5 ans	9 ans
Scenario de tensions	**Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts**	**6 519 €**	**6 355 €**	**5 425 €**
	Rendement annuel moyen	*-34,8%*	*-8,7%*	*-6,6%*
Scenario défavorable	**Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts**	**8 163 €**	**7 006 €**	**6 173 €**
	Rendement annuel moyen	*-18,4%*	*-6,9%*	*-5,2%*
Scenario intermédiaire	**Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts**	**8 789 €**	**8 092 €**	**7 450 €**
	Rendement annuel moyen	*-12,1%*	*-4,1%*	*-3,2%*
Scénario favorable	**Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts**	**9 215 €**	**9 101 €**	**8 756 €**
	Rendement annuel moyen	*-7,8%*	*-1,9%*	*-1,5%*

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur la période de détention recommandée en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 EUR.
Il présente un éventail de résultats possibles; ils ne sont pas une indication exacte de ce que vous pourriez obtenir. Les performances passées ne présument pas des performances futures qui évolueront en fonction des marchés sur lequel sont investis les actifs du Produit. Ce que vous percevrez dépendra notamment de l'évolution des marchés locaux de l'immobilier résidentiel ancien rénové dans lequel est investi le Produit.
Il n'est pas facile de sortir de ce Produit. Par conséquent il est difficile d'évaluer ce que vous obtiendrez si vous sortez avant échéance. Il est possible que vous subissiez des pertes ou des frais importants dans un tel cas.
Les chiffres indiqués sont calculés nets de tous les coûts mentionnés à la rubrique « que va me coûter l'investissement ? ». Ils ne prennent pas en compte tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur ni votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez. Ils sont présentés dividendes réinvestis dans le placement. Les données historiques de prix projetées pour la période de référence n'ont pas connu de crise majeure.
Les performances du Produit évoluent en fonction des marchés locaux de l'immobilier résidentiel ancien rénové et ne sont pas constantes dans le temps. La distribution des revenus potentiels est soumise à la décision de l'assemblée générale des associés et des résultats annuels du Produit. La distribution peut varier à la hausse comme à la baisse principalement en fonction des conditions de location des immeubles, notamment de leur date de mise en location et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi), et des conditions d'acquisition ou des cessions des immeubles. La distribution débute généralement à compter de la constitution du patrimoine et de sa mise en location.
Le droit à dividende n'est pas acquis à la date de souscription des parts mais à l'issue d'une période (appelée délai de jouissance des parts) précisée dans la note d'information du Produit.

Que se passe-t-il si l'initiateur n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Les fonds de l'investisseur dans le Produit et les revenus du Produit sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom du Produit qui sont indépendants de ceux de l'initiateur du Produit. Par conséquent, un défaut de l'initiateur n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SCPI, dont la conservation est assurée par le dépositaire du Produit. La revente des parts, le capital et les revenus du Produit ne sont pas garantis par l'initiateur.

Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement (RIY – « *Reduction in Yield* ») montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement du Produit présenté ci-dessus. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.
Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au Produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils sont basés sur les données issues du calcul de performances du scénario intermédiaire. Les chiffres sont présentés pour un investissement de 10 000 euros. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

Coûts au fil du temps :
Il se peut que la personne qui vous vend ce Produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera sur ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Pour un Investissement de 10 000 € , calculé sur base d'un scénario intermédiaire si vous sortez après :	**1 an**	**4.5 ans**	**9 ans** Date d'échéance du Produit
Coûts totaux	**1 061 €**	**1 335 €**	**1 573 €**
Incidence sur le rendement (Réduction du rendement RIY) par an	*10,6%*	*3,2%*	*2,3%*

Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique :

* l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
* la signification des différentes catégories de coûts ;
* les données retenues sont issues des comptes approuvés par l'assemblée générale des associés ;
* les données sont TTC, le Produit ne récupère pas la TVA.

A titre de comparaison avec des produits non immobiliers, il est rappelé que les coûts récurrents présentés ci-dessous tiennent compte à la fois des coûts de fonctionnement du Produit (exemple : commission de gestion et de transaction revenant à la société de gestion) **et** des coûts spécifiques de l'exploitation opérationnelle des actifs immobiliers composant le portefeuille du Produit. Les coûts de transaction présentés (moyenne des trois dernières années du Produit) incluent **des droits de mutation à titre onéreux et impôts payés à l'administration fiscale** lors des transactions d'actifs immobiliers.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an			
Coûts ponctuels	Coûts d'entrée (commission d'acquisition de parts, DMTO inclus)*	1,26%	Pendant la période d'émission : La commission TTC comprend la commission de recherche de capitaux reversée au réseau distributeur et la commission de recherche d'investissements revenant à la société de gestion. Il s'agit du montant maximal que vous paierez, il se pourrait que vous payiez moins. Après période d'émission : La Commission dites de cessions de part payée par le nouvel acquéreur sur le marché secondaire.
	Coûts de sortie (cession, DMTO inclus)	0,00%	Incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Couts récurrents	Coûts de transaction** des actifs composant le portefeuille	0,00%	L'incidence des coûts encourus lorsque le fonds achète ou vend des investissements sous-jacents au Produit.
	Autres coûts récurrents***	1,03%	Incidence des coûts prélevés par l'initiateur du Produit chaque année pour la gestion des investissements et les coûts supportés par le Produit.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	0,00%	Incidence des commissions liées au résultats conformément aux statuts de la SCPI.
	Commission d'intéressement (« *carried interest* »)	0,00%	Incidence de la commission d'intéressement conformément aux statuts de la SCPI.

** Les coûts d'acquisition ou de cession TTC comprennent un taux de 5% correspondant aux Droits de Mutation à Titre Onéreux (DMTO ou droits d'enregistrement).*
*** La société acquiert ses actifs pendant les deux ans suivant la fin de la collecte. Les frais de transaction mentionnés ne se reportent pas sur toute la période de détention du Produit.*
****dont commission de gestion pour 0,14 % et charges d'exploitation des actifs immobiliers pour 0,47 % nécessaires au maintien et l'amélioration des actifs immobiliers dans une optique de valorisation du Produit.*

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Durée d'échéance de l'investissement: 15 à 17 ans à compter de sa création. Le Produit est construit dans la perspective d'un investissement pour toute la durée de vie du Produit. Il est donc fortement recommandé de n'acheter ce Produit que si vous avez l'intention de le conserver jusqu'à l'échéance. A minima, il est conseillé de conserver les parts 9 ans pour bénéficier de l'avantage fiscal.
Le Produit présente une très faible liquidité, voire une absence totale de liquidité.

Le Produit présente une très faible liquidité, voire une absence totale de liquidité. La liquidité débute à la fin de la période d'émission des parts. En l'absence probable d'ordres d'achat sur le marché secondaire du fait de la non transmissibilité de l'avantage fiscal, il est très plausible que vous ne puissiez pas sortir du produit avant la fin de sa durée de vie, prévue en 2031. Les modalités de sortie sont prévues au chapitre II de la « Note d'information mise à disposition du public disponible sur le site d'Amundi Immobilier www.amundi-immobilier.fr. La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Vous pouvez adresser votre réclamation auprès de votre conseiller habituel. Vous pouvez également adresser votre réclamation à l'initiateur du Produit par email à l'adresse suivante : serviceclients-amundiimmo@amundi.com ou par courrier à l'adresse suivante : Amundi Immobilier, Gestion des associés, TSA 56003, 26906 VALENCE Cedex 9.

Autres informations pertinentes

Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 1er juillet 2022, établies en application du Règlement Délégué 2017/653 de la Commission Européenne du 8 mars 2017, sur la base de l'approbation des comptes au 31/12/2021.

Ce document d'information clés ne tient pas compte (i) des modalités de commissionnement du réseau distributeur du Produit, ni (ii) de la durée de détention spécifique au contrat de distribution duquel le Produit est un sous-jacent (exemple : contrat d'assurance-vie), (iii) ni des frais de transfert de parts qui sont prélevés par la société de gestion dans le cas d'une transmission à titre gratuit du Produit (600 euros TTC pour un transfert de titres lors des Successions, 300 euros TTC pour un partage des titres lors de donation ou divorce), (iv) ni des frais fixes de 300 euros TTC par dossier prélevés dans le cas d'un transfert de titres de gré à gré.

Pour toute acquisition du Produit, il vous sera remis préalablement : les statuts, la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, le dernier rapport annuel, le dernier bulletin trimestriel en vigueur et le bulletin de souscription.

Nous révisons et publions ce Document d'Information Clé au moins une fois par an.