

**Amundi**

Immobilier

**Edissimmo**

SCPI de Bureaux à Capital Variable

Bulletin d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2019Valable du : 1<sup>er</sup> avril 2019 au 30 juin 2019 - Période analysée : 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 mars 2019

## Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2019 (avant imposition)	9,40 €
Acomptes de distribution 2019	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 25/04/2019)	2,35 €
Prochain acompte prévu vers le 25/07/2019	

## Chiffres clés

	31/12/2017	31/12/2018	31/03/2019
Nombre d'immeubles	120	123	129
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	847 213	858 725	922 244
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	88,20 % <sup>(4)</sup>	86,82 % <sup>(4)</sup>	81,96 %
Capital social (en €)	1 770 550 098	1 951 143 822	2 022 761 592
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	188,23	193,04 <sup>(5)</sup>	193,04 <sup>(5)</sup>
Valeur IFI résident <sup>(6)</sup> (en €)	193,43	198,62	-
Valeur IFI non résident <sup>(6)</sup> (en €)	176,51	176,59	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	9,95	9,70	2,35
Capitalisation (en €)	2 627 315 510	2 996 854 890	3 106 856 040
Nombre de parts	11 180 066	12 752 574	13 220 664
Nombre d'associés <sup>(3)</sup>	57 147	58 627	59 154
Prix de souscription par part (en €)	235,00	235,00	235,00
Prix de retrait par part (en €)	215,28	215,28	215,28

(1) Voir glossaire.

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

(3) Prise en compte des usufruitiers.

(4) Taux annuel.

(5) Valeur de réalisation sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 27/06/2019.

(6) Impôt sur la fortune immobilière (cf. Fiscalité).

Chers Associés,

Après une fin d'année 2018 et un début d'année 2019 difficiles, les chiffres économiques de la zone euro sont restés mitigés en mars. Certains indicateurs portant sur l'activité industrielle ont continué de se dégrader pour atteindre leurs niveaux les plus faibles depuis la crise de 2011-2012. En revanche, les enquêtes de conjoncture concernant les services et le moral des ménages, ainsi que les chiffres de la consommation, ont dressé un tableau plus positif.

En France, au 4<sup>e</sup> trimestre 2018, la croissance du PIB a atteint 0,3 % en 3 mois, comme au trimestre précédent. Le taux de chômage métropolitain a diminué au 4<sup>e</sup> trimestre 2018\*, atteignant 8,6 % soit une baisse très mesurée sur 1 an. Après une forte dégradation fin 2018, l'indice de confiance des ménages s'est amélioré mais celui-ci restait, en mars, inférieur de 4 % à la moyenne historique.

Avec 541 000 m<sup>2</sup> commercialisés au 1<sup>er</sup> trimestre 2019, le marché francilien des bureaux a connu un recul marqué de son activité : -23 % sur 1 an, comparé à un 1<sup>er</sup> trimestre 2018 particulièrement actif. La diminution des grandes transactions a été un facteur jouant à la baisse. Si l'impact potentiel du ralentissement économique sera un élément à surveiller, il semble également que le manque d'offre ait pu être un frein à l'activité dans certains secteurs. L'offre immédiate est en effet relativement restreinte en Ile-de-France avec 2,9 millions de m<sup>2</sup> (stable en 3 mois mais -7% sur 1 an). La faible vacance a cependant eu un effet haussier sur les loyers faciaux des quartiers les plus recherchés. Autre élément favorable pour les loyers : la baisse des avantages commerciaux observée au 4<sup>e</sup> trimestre 2018, passant légèrement sous le seuil des 20 %. Les situations sont très hétérogènes, et dans certains secteurs la forte concurrence entre bailleurs empêche une hausse des loyers faciaux ou une baisse des avantages commerciaux.

À 5 % en deçà de sa moyenne historique, l'indice du climat des affaires du commerce de détail s'est dégradé en mars 2019, notamment sous l'effet de ventes passées moins favorables que le mois précédent.

L'immobilier de commerces reste très segmenté tant pour les enseignes que pour les investisseurs, qui privilégient les meilleurs emplacements. Les volumes investis au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 en immobilier d'entreprise français avoisineraient les 4 milliards d'euros. Cela représenterait un recul sur 1 an même si les volumes restent élevés dans une analyse historique.

Les bureaux sont restés la classe d'actifs privilégiée des investisseurs.

À l'exception du secteur logistique, en légère compression, les taux de rendement prime sont restés globalement stables à des niveaux particulièrement bas.

Le taux d'occupation financier de la SCPI Edissimmo est en repli au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2019 à 81,96 %. Cette baisse s'explique par une proportion historiquement plus importante de franchises accordées au 1<sup>er</sup> trimestre (8,72 % contre 7,68 % au trimestre précédent) mais également par le départ du locataire unique de l'immeuble situé au 10-12 avenue du général de Gaulle à Charenton-le-Pont qui représente 80 % du manque à gagner supplémentaire.

Les principales nouvelles concernant l'état locatif sont :

- La relocation d'une surface de 765 m<sup>2</sup> dans l'immeuble du 94 rue de Provence (Paris 9) avec une hausse significative du loyer comparé au locataire sortant (+29 %).

- Le départ d'un locataire de l'immeuble rue Saint Georges (Paris 9) pour une surface de 502 m<sup>2</sup>. Nous escomptons une relocation rapide de ce plateau compte tenu de l'engouement des utilisateurs pour des immeubles de ce quartier.

Le rythme de collecte a été soutenu sur les 3 premiers mois de l'année avec un montant net investissable de 100 M€ totalement engagé.

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre, Edissimmo a procédé à 4 acquisitions pour un montant total de 266,1 M€ via des participations dans plusieurs SCI et un OPPCI :

- un immeuble de bureaux monocataire localisé en plein centre de Berlin de 14 166 m<sup>2</sup> pour un prix d'acquisition de 125 M€,

- un immeuble multilocataire à usage de bureaux situé dans le quartier central des affaires de Francfort pour 48 M€,

- 4 parcs d'activités situés en région parisienne composés à la fois de bureaux et de locaux d'activités à destination de PME ou de groupes industriels. Le montant investi est de 48,7 M€ pour une surface de 52 000 m<sup>2</sup>,

- un immeuble de bureaux en VEFA localisé dans le 9<sup>e</sup> arrondissement de Paris pour 44 M€. Il s'agira d'un espace de coworking et la livraison est attendue pour l'été 2020.

Les acquisitions de Berlin et Francfort ont été financées partiellement par un prêt bancaire de long terme permettant de profiter ainsi des conditions très avantageuses sur les marchés de taux actuels.

Sur la même période, la SCPI a finalisé l'acquisition d'un hôtel à Berlin à proximité de la Mercedes Arena (livraison de la vente à terme) et signé une promesse d'acquisition pour un lot de 2 immeubles en bordure de l'aéroport de Nice à usage de bureaux et d'hôtel. Ces acquisitions en VEFA d'un montant de 33,4 M€ au global devraient être livrées au 2<sup>e</sup> trimestre 2021.

Concernant les cessions, l'immeuble localisé à Rotterdam a été vendu pour 19 M€ au mois de février. 2 promesses de ventes ont été signées portant sur un immeuble de bureaux vide situé à Malakoff et un entrepôt de logistique près de Dijon.

La distribution du trimestre s'établit à 2,35 € par part en phase avec l'objectif de distribution prévu en 2019 de 9,40 € par part (2,35 € par part et par trimestre et ajustement le dernier trimestre en fonction du résultat 2019 et du prévisionnel de l'année suivante).

Bien cordialement

Rodolphe Guépin, gérant de la SCPI

\* Au sens du Bureau International du Travail.

Source : BIT, Insee, Recherche Amundi (T1 2019), Immostat, Brokers.



Amundi Immobilier a obtenu le 17 octobre 2018 le **TOP D'OR SCPI 2018** dans la catégorie "Prix du Jury" pour Edissimmo par ToutSurMesFinances.com, site d'information sur la finance à destination des particuliers. Le Top SCPI Prix spécial du jury récompense le "coup de cœur" des six jurés, ce prix est décerné à l'unanimité. Le jury des TOP SCPI 2018 est composé de personnalités des mondes de l'épargne et de l'immobilier n'ayant aucun lien avec des gestionnaires ou distributeurs de SCPI.

## Situation locative du trimestre (Toutes les données sont indiquées en quote-part Edissimmo)

### Principales locations/relocations

Adresse	Type de surface	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
94 rue de Provence - 75009 PARIS (50 % de la SCI)	Bureaux	765	01/02/2019	4/6/9 ans	518
305 avenue Le Jour se Lève - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT (41,65 % de l'indivision)	Bureaux	520	01/02/2019	6/9 ans	205
83 boulevard Vincent Auriol - 75013 PARIS	Bureaux	640	01/02/2019	8 mois	183
10 place de la Joliette - 13002 MARSEILLE (45 % de l'OPPCI)	Bureaux	546	01/02/2019	4/6/9 ans	111
Boulevard Paul Montel - 06000 NICE (75 % de l'indivision)	Bureaux	477	06/01/2019	6/9 ans	87

\* Hors Taxes/Hors Charges

### Principales libérations

Adresse	Type de surface	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Perte annuelle de loyer HT/HC* (en K€)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)
3-5 rue St Georges - 75009 PARIS (40 % de l'indivision)	Bureaux	502	31/03/2019	227	307
3 avenue du Stade de France - 93200 SAINT DENIS	Bureaux	947	04/01/2019	322	310
83 boulevard Vincent Auriol - 75013 PARIS	Bureaux	640	31/01/2019	182	179
305 avenue Le Jour se Lève - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT (41,65 % de l'indivision)	Bureaux	156	31/03/2019	64	59
10 place de la Joliette - 13002 MARSEILLE (45 % de l'OPPCI)	Bureaux	110	28/02/2019	38	27

\* Hors Taxes/Hors Charges

### Principaux travaux en cours

Adresse	Type de surface	Surface (en m <sup>2</sup> )	Montant HT* (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
83 boulevard Vincent Auriol - 75013 PARIS	Bureaux	166	55	30/06/2019	Rénovation d'un local vacant
113 rue de l'Université - 75007 PARIS	Bureaux	1 049	41	31/03/2019	Ravalement façade cour
3 avenue du Stade de France - 93200 SAINT DENIS	Bureaux	12 582	37	30/06/2019	Rénovation des ascenseurs

\* Hors Taxes

### Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m <sup>2</sup> )	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires / Actions menées
10/12 avenue Charles De Gaulle - 94220 CHARENTON LE PONT	Bureaux	10 019	2 708	Commercialisation en cours
6 boulevard de Douaumont - 92110 CLICHY (59 % de l'indivision)	Bureaux	4 540	1 681	Commercialisation en cours
10 place de la Joliette - 13002 MARSEILLE (45 % de l'OPPCI)	Bureaux	7 045	1 497	Commercialisation en cours
22/30 rue des Pavillons - 92800 PUTEAUX	Bureaux	7 785	1 290	Loyer annuel de marché revu à la baisse, repositionnement de l'immeuble à l'étude
Centre Commercial Terre Ciel - 77500 CHELLES (70 % de l'indivision)	Commerces	8 166	1 055	Ouverture de l'espace de loisirs mi avril et ouverture de l'espace restauration prévue fin juin.

\* Hors Taxes/Hors Charges

## Évolution du patrimoine (Toutes les données sont indiquées en quote-part Edissimmo)

### Acquisitions

Adresse	A/PA/LVT***	Type d'actif	Surface (en m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM (en €)**	Loyer annuel HT/HC (en €)*	Date d'acquisition
Postdamer Platz 10, BERLIN (Allemagne) (69 % de la SCI)	A	Bureaux	14 166	125 021 048	3 239 407	29/03/2019
Oper 46 FRANCFORT (Allemagne) (69 % de la SCI)	A	Bureaux	4 736	48 149 546	1 731 900	29/03/2019
Portefeuille de 4 Parcs d'activités en Ile de France (Bureaux-59 % / Locaux d'Activité-41 %) (24 % de l'OPPCI)	A	Parc d'Activités	52 103	48 720 000	2 630 880	31/01/2019
39 avenue Trudaine - 75009 PARIS (30 % de la SCI) VEFA	A	Bureaux	2 192	44 217 000	1 534 470	23/01/2019
16-19 Mühlenstrasse BERLIN (50 % SCI)	LVT	Hôtel	6 785	35 890 553	1 429 320	18/02/2019
Zac de l'Arenas - 06000 NICE - VEFA (75 % de la SCI)	PA	Bureaux	3 548	13 018 350	1 062 563	27/02/2019
Zac de l'Arenas - 06000 NICE - VEFA (75 % de la SCI)	PA	Hotel	6 168	20 367 687	650 918	27/02/2019

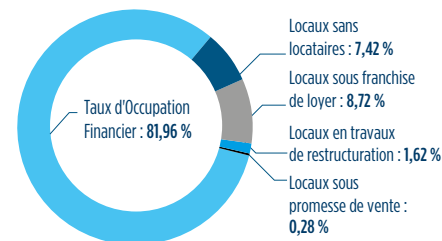
\* Hors Taxes/Hors Charges - \*\* Acte En Main - \*\*\* Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA) / Livraison vente à terme (LVT)

### Cessions

Adresse	V/PV**	Type d'actif	Surface (en m <sup>2</sup> )	Valeur nette comptable (en €)	Date de vente	Prix de vente HD* (en €)
Fascinatío Boulevard 350 ROTTERDAM (Pays-Bas) (50 % de la SCI)	V	Bureaux	9 678	22 802 001	21/02/2019	19 000 000
15 boulevard Gabriel Péri - 92240 MALAKOFF	PV	Bureaux	2 094	4 947 597	28/02/2019	12 506 760
ZAE Les Terres d'Or - 21220 GEVREY-CHAMBERTIN	PV	Logistique	18 963	8 650 662	27/03/2019	10 600 000

\* Hors Droits - \*\* Vente (V) / Promesse de vente (PV).

### Taux d'occupation financier du 1<sup>er</sup> trimestre 2019 : 81,96 %



Le taux d'occupation financier du 1<sup>er</sup> trimestre 2019 est de 81,96 % contre 85,49 au 4<sup>e</sup> trimestre 2018.

### Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 1<sup>er</sup> trimestre 2019 est de 93,61 % contre 96,57 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2018.

## Marché des parts

Marché primaire	2018	1 <sup>er</sup> trimestre 2019	total année 2019
<b>Souscriptions</b>			
Nombre de parts	1 785 704	531 607	531 607
Montant (en €)	419 640 440	124 927 645	124 927 645
<b>Retraits</b>			
Nombre de parts	213 196	63 517	63 517
Montant (en €)	45 896 835	13 673 940	13 673 940
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-

### Marché de gré à gré

Au total 25 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2019.

## Modalités de souscription et de retrait

### Souscription des parts :

**Minimum de souscription :** 25 parts pour la première souscription, soit une somme minimum de 5 875 € prime d'émission incluse. Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> jour du sixième mois suivant la date de souscription.

**Retrait des parts (vente des parts par l'associé) :** s'effectue par une demande de retrait au prix de retrait en vigueur déterminé par la Société de Gestion. Le prix de retrait ne peut être supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois. Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

Les parts retirées perdent jouissance à compter du premier jour du mois suivant le retrait.

Les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions. Par conséquent, un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des demandes de souscriptions d'un montant suffisant.

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts de la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-59 du Code Monétaire et Financier, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux mois suivant cette information.

La Société de Gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée (cession par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la Société de Gestion).

**Cession des parts de gré à gré :** s'effectue directement entre les associés et sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant (celui qui vend) et le cessionnaire (celui qui achète).

## Performances

Le Taux de Rentabilité Interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement, en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

Taux de rentabilité interne (TRI) à 5 ans :	3,94 %	Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans :	7,84 %
---	--------	--	--------

### Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(1)</sup>

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Distribution	9,70 €	9,95 €	10,50 €	11,50 €	11,50 €	11,50 €	11,50 €	12,50 €	12,20 €	12,50 €
dont Revenus non récurrents <sup>(2)</sup>	6,97 %	11,96 %	6,76 %	13,91 %	10,17 %	11,39 %	12,09 %	15,44 %	7,62 %	0,24 %
Prix n	235,00 €	235,00 €	235,00 €	229,32 € <sup>(3)</sup>	225,00 €	225,00 €	207,61 €	208,77 €	216,88 €	197,85 €
Taux de distribution (en %)	4,13 %	4,23 %	4,47 %	5,01 %	5,11 %	5,11 %	5,54 %	5,99 %	5,63 %	6,32 %

(1) Correspond au dividende brut (non optant au PFNL jusqu'en 2012) versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.  
PFNL : prélèvement forfaitaire non libératoire

(2) Revenus non récurrents : recours au Report à Nouveau (RAN) et distribution de Plus-Value Immobilière (PVI). - (3) le prix de souscription a évolué de 225 € à 235 € le 01/07/2015.

### Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année <sup>(4)</sup>

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Prix n	235,00 €	235,00 €	235,00 €	229,32 €	225,00 €	225,00 €	207,61 €	208,77 €	216,88 €	197,85 €
Variation n/n-1 (en %)	0,00 %	0,00 %	2,48 %	1,92 %	0,00 %	8,38 %	-0,56 %	-3,74 %	9,62 %	-6,05 %

(4) Se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## A savoir ce trimestre

### Assemblée Générale

Nous vous informons que la date de l'**Assemblée Générale Mixte d'Edissimmo a été modifiée et se tiendra le jeudi 27 juin 2019 à 14 heures**. L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée Générale sera précisée dans la convocation qui vous sera adressée.

Le quorum nécessaire à la tenue de l'Assemblée est de 25 % pour la partie ordinaire et 50 % pour la partie extraordinaire. **Il est donc impératif, afin d'éviter les frais de convocation et de tenue d'une seconde Assemblée, que les associés, en majorité, expriment leur vote.**

Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit en donnant procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation et enfin, par vote électronique, pour les associés qui ont opté pour ce mode de communication dématérialisée.

À défaut de quorum, une seconde consultation sera organisée le jeudi 11 juillet 2019.

### Evolutions Réglementaires

La nouvelle version du Règlement général de l'AMF (RGAMF) sur la partie relative aux SCPI est entrée en vigueur le 22 février 2019, et la nouvelle instruction AMF a été publiée le 13 mars 2019. La principale évolution de cette nouvelle réglementation concernant l'information aux associés des SCPI est que la fréquence de l'information périodique (bulletin d'information) devient au minimum semestrielle.

Aussi, le dernier bulletin trimestriel sera celui du 2<sup>e</sup> trimestre 2019, produit sur la base des données au 30/06/2019 (période analysée du 1<sup>er</sup> avril 2019 au 30 juin 2019). Il sera publié en août 2019.

Le premier bulletin semestriel sera celui du 2<sup>e</sup> semestre 2019, produit sur la base des données au 31/12/2019 (période analysée du 1<sup>er</sup> juillet 2019 au 31 décembre 2019). Il sera publié en février 2020.

## 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 détenus directement ou indirectement. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de référence 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 référence. Pour les SCPI à capital variable, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de retrait retraitée de certains éléments.

#### PFU (Prélèvement forfaitaire unique)

Depuis le 1<sup>er</sup> 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 de l'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<sup>er</sup> 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.

## 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. Les locaux non-loués représentant la vacance financière correspondent aux actifs : sans locataires, sous franchise de loyer, en travaux de restructuration et sous promesse de vente.

**Franchise :** négociation entre le bailleur et le locataire d'une gratuité de loyer pendant une période définie permettant notamment d'accompagner le locataire dans la prise en charge de la surface louée. Cet accompagnement commercial permet d'éviter au locataire un double loyer pendant la période des travaux d'aménagements, et couvre une partie de ces travaux et le coût du déménagement.

**Valeur de réalisation :** somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

**Prix de souscription (prix d'achat) :** déterminé par la Société de Gestion et payé par l'acquéreur, il s'entend frais inclus.

**Prix de retrait (prix de vente) :** déterminé par la Société de Gestion, il s'entend net de frais.

**SCI :** Société Civile Immobilière.

**OPPCI :** Organisme de Placement Professionnel Collectif Immobilier.

**Immeubles :** cela inclut les immeubles livrés et en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement).


## 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 par SMS, courriel ou courrier postal selon votre choix, les instructions vous permettant de créer votre mot de passe.



#### 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.

#### Pour souscrire ou vendre des parts de SCPI

Retrouvez les documents nécessaires sur Amundi-immobilier.com ou auprès de votre agence

- Pour souscrire : les bulletins de souscription, la note d'information et les statuts, la brochure commerciale.
- Pour vendre : les bulletins de retrait.

## 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

**EDISSIMMO :** Visa AMF SCPI N° 12-22 du 28/09/2012 et N° 17-11 du 05/05/2017. Siège Social : 91/93 Boulevard Pasteur, 75730 Paris Cedex 15.

**Amundi Immobilier :** 91-93, boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France - Site internet : [www.amundi-immobilier.com/](http://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 - Crédit photo : MyPhotoAgency