

Chers Associés,

## Contexte économique et marché de l'immobilier d'entreprise

La crise sanitaire a impacté la croissance du PIB mondial, négative en 2020. Toutes les économies ont été mises à l'épreuve et le marché du travail est resté affaibli.

**Sur le marché locatif européen de l'immobilier d'entreprise**, l'activité des bureaux a ralenti significativement en 2020 : par exemple l'Ile-de-France a connu un recul de 45 % sur 1 an des m<sup>2</sup> loués tandis qu'à Amsterdam la baisse est moindre. Cela a eu pour conséquence une hausse de la vacance. Dans les quartiers centraux des affaires, la vacance est souvent plus limitée et les valeurs locatives des meilleurs actifs se maintiennent dans l'ensemble.

**L'investissement en immobilier d'entreprise** en Europe est en recul de 22 % environ en 2020 mais reste proche de la moyenne décennale. Les investisseurs ont privilégié les meilleurs actifs sécurisés dont certains affichent des hausses de valeurs d'immeubles.

Les commerces alimentaires ont montré une certaine résistance face à la situation sanitaire. En revanche, les hôtels comme les commerces non alimentaires ont été affectés par les fermetures temporaires et les valeurs de certains actifs ont baissé.

En 2021, le scénario économique central attendu en Europe est celui d'une reprise économique mondiale mais instable en raison de flambées épidémiques et de mesures de confinement. L'activité locative des bureaux pourrait croître, cependant un certain attentisme des entreprises devrait perdurer. Dans des quartiers centraux des affaires la vacance serait modérée, les loyers pouvant y être moins impactés que dans les secteurs géographiques où l'offre est supérieure à la demande. Sur le marché de l'investissement malgré des rendements locatifs prime (meilleurs emplacements) bas, l'intérêt des investisseurs pour l'immobilier devrait rester présent dans un environnement de taux financiers bas.

## Votre SCPI et ses perspectives

Dans cette situation économique inédite, la SCPI Edissimmo de bureaux a prouvé sa capacité à amortir les chocs de la crise et à tenir ses objectifs de performances.

Amundi Immobilier a accompagné certains locataires dont les locaux ont été fermés en leur accordant un abandon de loyer en novembre, et les pouvoirs publics ont accepté de soutenir les bailleurs en octroyant aux associés un crédit d'impôt exceptionnel de 50 % des abandons de loyer.

■ **Une distribution de dividendes 2020 de 95 %, proche de celle annoncée avant la pandémie** : grâce aux réserves constituées et à notre capacité de recouvrement des loyers, engagée avec pragmatisme auprès de nos locataires en difficulté tout en préservant l'intérêt des porteurs de parts, nous avons atteint des taux d'encaissement de loyers satisfaisants. Le taux de 79,03 % au 1<sup>er</sup> semestre 2020 s'est redressé à 87,34 % au 2<sup>e</sup> semestre 2020.

Face aux incertitudes économiques et au manque de visibilité sur la situation des locataires, nous avons agi avec prudence dès le 1<sup>er</sup> trimestre en révisant les trois 1<sup>ers</sup> acomptes de dividendes fixés à 70 %, 80 % et 85 % de l'acompte trimestriel prévisionnel initialement prévu à 2,35 € par part (avant Covid). Au 31/12/2020, au regard du résultat, de l'encaissement final et des réserves de votre SCPI, **nous avons décidé de verser un acompte exceptionnellement élevé de 3,40 € par part au 4<sup>e</sup> trimestre, soit une distribution annuelle de 8,93 € (95 % de celle envisagée début 2020).**

■ **Un rendement du produit SCPI Edissimmo performant, avec un taux de distribution de 3,78 %**. Ce taux (distribution / prix moyen de souscription) lui confère en 2020 un atout, comparé à la rentabilité des autres types de placements hors immobilier (Livret A, Obligations d'Etat,...).

■ **Une valeur des actifs immobiliers qui résiste bien**. La qualité de notre patrimoine par sa diversification sectorielle majoritairement en bureaux, et géographique située notamment en Europe a porté ses fruits. Les valeurs des immeubles se sont bien tenues, et expliquent qu'il n'y a donc eu aucun impact sur la valeur de prix des parts.

■ **Enfin, dans cet environnement incertain, les associés ont attesté de leur confiance**, et nous n'avons pas relevé d'accélération des demandes de retrait par rapport aux années précédentes. La collecte est restée positive (225 M€ net investissable) et la liquidité des parts a pu être assurée.

**Au cours du semestre**, plusieurs acquisitions ont eu lieu :

- Un immeuble de bureaux neuf entièrement loué situé à Malakoff (92) pour 72 M€,
- Un immeuble de bureaux en cours de construction à Madrid (livraison fin 2022), loué partiellement à un leader mondial des cosmétiques,
- Plusieurs actifs de commerces alimentaires détenus via une SCI.

Six cessions pour un montant total de 52 M€ dont les principales :

- Un immeuble de bureaux à Paris (13<sup>e</sup>) cédé pour 26,5 M€. Loué jusqu'à fin 2019, situé dans une zone à dominante résidentielle, son maintien en bureaux présentait le risque d'une relocation incertaine et le transformer en résidentiel des travaux lourds financièrement. La cession est apparue la solution pour dégager rapidement des capitaux à réemployer sur des actifs loués.
- Des murs d'une galerie commerciale à Chenove (proximité de Dijon). La vacance rencontrée sur ce site valide la stratégie de privilégier les commerces alimentaires et les commerces pied d'immeubles en zone prime.
- Un immeuble de bureaux à Paris (20<sup>e</sup>) détenu dans la SCI LALI.

**Le taux d'occupation financier (TOF) se redresse à 79,77 %**. Les locaux de restructuration intégrale des actifs rue d'Oradour (Paris 15<sup>e</sup>) et allée Gustave Eiffel (Issy les Moulineaux) qui augmentaient une partie de la vacance sont en cours de commercialisation locative. Les 2 actifs (av, Pierre Coubertin - Paris 13<sup>e</sup> et rue du Port Nanterre) vendus fin 2020 étaient vides. Ils ne pénalisent plus le TOF. Par ailleurs, les acquisitions réalisées sont louées intégralement. Sur le plan locatif, le locataire de l'immeuble bd Vital Bouhot à Neuilly a renouvelé son bail pour une durée de 10 ans.

En ce début d'année 2021, la situation sanitaire risque encore de peser sur l'ensemble de l'économie. **Nous restons prudents et prévoyons pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2021 de distribuer 2,07 € par part, soit 8,30 € en base annuelle**. En fonction des événements favorables qui interviendraient les trimestres prochains, la distribution pourrait être ajustée et atteindre jusqu'à 9,00 € par part en 2021.

Nous vous remercions pour votre confiance et vous souhaitons une très bonne année 2021.

Bien cordialement

Sources : Amundi Immobilier, Recherche Amundi, Brokers, Immostat (T4 2020).

Rodolphe Guépin, gérant de la SCPI

## Chiffres clés

	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Nombre d'immeubles <sup>(1)</sup>	123	174	189
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	858 725	974 734	1 091 912
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	86,82 % <sup>(3)</sup>	84,91 % <sup>(3)</sup>	79,11 % <sup>(3)</sup>
Capital social (en €)	1 951 143 822	2 316 290 256	2 475 305 145
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	193,08	203,31	n.c.
Valeur IFI résident (en €) <sup>(4)</sup>	198,62	192,72	n.c.
Valeur IFI non résident (en €) <sup>(4)</sup>	176,59	161,43	n.c.
Dividende cumulé brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	9,70	9,40	8,93
Capitalisation (en €)	2 996 854 890	3 557 700 720	3 834 296 205
Nombre de parts	12 752 574	15 139 152	16 178 465
Nombre d'associés	58 627	60 380	60 844
Prix de souscription par part (en €)	235,00	235,00	237,00
Prix de retrait par part (en €)	215,28	215,28	218,06

(1) Voir glossaire. - (2) Montant cumulé à la fin de la période. - (3) Taux annuel. - (4) Impôt sur la Fortune Immobilière (cf. Fiscalité)  
n.c.: non communiqué, en cours d'établissement.

## Distribution des revenus

Dividende 2020 (avant imposition)	8,93 €
Acomptes de distribution 2020	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 20/04/2020)	1,65 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/07/2020)	1,88 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/10/2020)	2,00 €
4 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/01/2021)	3,40 €
Prochain acompte prévu vers le 20/04/2021	

Acomptes de distribution du 2<sup>e</sup> semestre 2020, par part en jouissance3<sup>e</sup> trimestre

## Acompte distribué par part

2,00 €

Dont revenus financiers

0,1382 €

- issus de placements financiers

0,0510 €

- issus de valeurs mobilières

0,0872 €

Prélèvements sur les revenus financiers (cf. rubrique Fiscalité) :

- Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2 %) 0,0238 €
- Prélèvement à la source sur les revenus financiers à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (12,8 %)\* 0,0177 €

\*Impôt de 12,8 % non prélevé aux associés ayant demandé la dispense.

4<sup>e</sup> trimestre

## Acompte distribué par part

3,40 €

Dont revenus financiers

0,1204 €

- issus de placements financiers

0,0204 €

- issus de valeurs mobilières

0,1000 €

Prélèvements sur les revenus financiers (cf. rubrique Fiscalité) :

- Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2 %) 0,0207 €
- Prélèvement à la source sur les revenus financiers à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (12,8 %)\* 0,0154 €

\*Impôt de 12,8 % non prélevé aux associés ayant demandé la dispense.

## Évolution du patrimoine (Données indiquées en quote-part de la SCPI lorsque les actifs sont détenus dans des SCI, indivisions ou OPCCI)

## Acquisitions

Adresse	A/PA/VTE/LVT***	Type d'actif	Surface (en m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM (en €)*	Loyer annuel HT/HC (en €)*	Date d'acquisition
Calle de Alcalá, 544-546 - Madrid (Espagne) (via la SCI Lahranis)	VTE	Bureaux	15 328	50 971 219	3 269 754	05/08/2020
Lots Les Docks de Marseille - 13002 Marseille (via l'OPCCI Ergamundi)	A	Commerces	430	1 213 800	51 484	29/07/2020
148-164 avenue Pierre Brossollet - 92240 Malakoff (via la SCI Gantram)	A	Bureaux	7 424	72 976 750	2 677 032	27/07/2020
15 rue des Belles Feuilles - 75016 Paris (via la SCI Ekinox)	A	Commerces	2 249	25 652 764	975 377	24/07/2020
54 boulevard d'Alsace - 06400 Cannes (via la SCI Ekinox)	A	Commerces	2 565	16 415 691	705 012	24/07/2020
Grand Central - Adam Riese Strasse - 60327 Francfort - Allemagne (via l'OPCCI Ergamundi)	LVT	Bureaux	10 100	73 171 980	2 664 045	30/11/2020
Centre Commercial Chateaufarine - 2 rue René Char - 25000 Besançon (via la SCI AMR)	A	Commerces	3 279	12 207 571	620 201	23/12/2020
1383 avenue Roger Salengro - 92370 Chaville (via la SCI AMR)	A	Commerces	1 746	8 878 823	377 350	23/12/2020
Centre Commercial La Foux - 120 rond point de La Foux - 83580 Gassin (via la SCI AMR)	A	Commerces	3 228	16 601 946	830 099	23/12/2020
111 rue Jean Jaures - 92800 Puteaux (via la SCI AMR)	A	Commerces	1 875	10 481 955	424 519	23/12/2020
1002 avenue de la République - 59700 Marcq en Baroeul (via la SCI AMR)	A	Commerces	3 134	14 519 083	662 498	23/12/2020
Parc logistique du Pont de Normandie II - 76430 Sandouville (via la SCI AREELI)	A	Logistique	13 407	9 047 500	543 400	06/10/2020
ZAC Ecoparc III - 27400 Heudebouville (via la SCI AREELI)	A	Logistique	16 711	16 527 178	696 904	17/12/2020
39 avenue Trudaine - 75009 Paris (via la SCI Trudaine)	A	Activité	100	1 222 222	49 500	10/12/2020

La SCI AMR en plus des acquisitions réalisées en décembre détient 4 galeries commerciales situées à Paris XVI<sup>e</sup> arrondissement, Angoulême, Niort et Albertville.

L'immeuble Grand Central à Francfort avait été acheté en 2017. L'acquisition définitive et le paiement sont intervenus à la livraison de l'immeuble.

\* Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA) / Vente à terme engagée (VTE) / VTE Livraison vente à terme (LVT) / Acte en main (AEM) / Hors taxes/Hors charges (HT/TC).

## 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 €)
15 avenue du Québec - 91140 Villebon (via la SCI Villebon 504)	V	Activité	193	148 965	26/05/2020	218 400
Boulevard de l'Europe / Rue François Truffaut - 91000 Evry	V	Bureaux	3 719	4 413 290	17/11/2020	3 853 156
9-35 avenue Pierre de Coubertin - 75013 Paris (en indivision)	V	Bureaux	5 139	26 399 453	28/10/2020	26 500 000
Parc de l'Île 15 rue du Port - 92000 Nanterre	V	Activité	3 500	2 440 848	06/11/2020	12 500 000
Centre commercial 58 rue de Longvic - 21800 Chenôve (en indivision)	V	Commerces	5 244	16 422 584	23/12/2020	8 980 356
33 rue Paul Meurice - 75020 PARIS (via la SCI LALI)	V	Bureaux	4 016	21 628 951	15/12/2020	23 746 800

\* Promesse de vente (PV) / Vente (V) / Hors Drets (HD).

## Situation locative du semestre (Données indiquées en quote-part de la SCPI lorsque les actifs sont détenus dans des SCI, indivisions ou OPPCI)

### Principales locations/relocations

Adresse	Type de surface	Relocation / Location	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Durée du bail	Dernier loyer HT/HC* (en K€)	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
24 boulevard Vital Bouhot - 92200 Neuilly sur Seine (En indivision)	Bureaux	Location	3 462	01/11/2020	10 ans	1 992	1 697
10 place de la Joliette - 13002 Marseille (via l'OPPCI Ergamundi)	Bureaux	Location	1 735	01/09/2020	6/9 ans	N/A	384
10 place de la Joliette - 13002 Marseille (via l'OPPCI Ergamundi)	Bureaux	Location	592	01/07/2020	9 ans ferme	N/A	128
88 avenue du Général Leclerc 92100 Boulogne Billancourt	Bureaux	Relocation	457	01/10/2020	3/6/9 ans	119	120
10 place de la Joliette - 13002 Marseille (via l'OPPCI Ergamundi)	Bureaux	Location	374	01/10/2020	9 ans ferme	N/A	85

\* 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€)
27 boulevard Paul Vernet - 13008 Marseille	Bureaux	3 265	09/10/2020	530	400
88 avenue du Général Leclerc 92100 Boulogne Billancourt	Bureaux	1 270	31/12/2020	377	370
105 rue du Faubourg St Honoré - 75008 Paris (via la SCI Saint Honoré Boétie)	Bureaux	549	01/12/2020	324	317
140 boulevard Malesherbes - 75017 Paris (en indivision)	Bureaux	437	31/07/2020	243	300

\* Hors Taxes/Hors Charges

### 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
122 rue du Château des Rentiers - 75013 Paris	Bureaux	10 969	3 729	Restructuration de l'immeuble en cours
15 rue d'Oradour sur Glane - 75015 Paris	Bureaux	8 009	3 276	Poursuite des travaux
6 boulevard de Douaumont - 92110 Clichy	Bureaux	3 068	1 966	Commercialisation en cours
Val Bréon Bâtiment 1 - ZAC de Val Bréon 77610 Châtres	Entrepôts	40 209	1 772	Commercialisation en cours

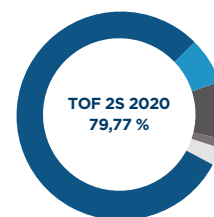
\* Hors Taxes/Hors Charges

### 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
15 rue d'Oradour sur Glane - 75015 Paris	Bureaux	8 009	5 570	2T 2021	Poursuite des travaux en cours
5 allée Gustave Eiffel - 92130 Issy les Moulineaux	Bureaux	4 068	4 110	2T 2021	Rénovation immeuble
10 rue Marceau - 92130 Issy les Moulineaux	Bureaux	6 422	443	3T 2021	Réfection toiture
3 avenue du Stade de France - 93000 Saint Denis	Bureaux	12 582	410	2T 2021	Réfection des ouvrants

\* Hors Taxes

### Taux d'occupation financier du 2<sup>e</sup> semestre 2020



**Locaux occupés : 87,13 %**

- Taux d'Occupation financier : **79,77 %**
- Locaux sous franchise de loyer : **7,36 %**

**Locaux vacants : 12,87 %**

- Locaux en recherche de locataires : **8,80 %**
- Locaux sous promesse de vente : **1,37 %**
- Locaux en travaux de restructuration : **2,70 %**

Le taux d'occupation du 2<sup>e</sup> semestre 2020 est de 79,77 % contre 78,40 % au 1<sup>er</sup> semestre 2020.

### Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 2<sup>e</sup> semestre 2020 est de 87,34 % contre 79,03 % au 1<sup>er</sup> semestre 2020.

Les taux d'encaissement par semestre sont calculés aux dates d'arrêtés comptables au 30/6 et au 31/12. La Société de Gestion continue à encaisser les loyers après les dates d'arrêtés, ce qui permet de constater à la date de rédaction de ce Bulletin, un taux d'encaissement supérieur à 90 % des loyers attendus sur l'année 2020.

## Marché des parts

### Marché primaire

	2019	1 <sup>er</sup> trimestre 2020	2 <sup>e</sup> trimestre 2020	3 <sup>e</sup> trimestre 2020	4 <sup>e</sup> trimestre 2020	Total année 2020
<b>Souscriptions</b>						
Nombre de parts	2 587 566	662 767	161 239	195 001	272 441	1 291 448
Montant (en €)	608 078 010	156 072 315	38 213 643	46 215 237	64 568 517	305 069 712
<b>Demande de Retraits</b>						
Nombre de parts compensées	200 988	60 717	48 438	69 711	73 269	252 135
Montant (en €)	43 268 697	13 115 907	10 536 429	15 201 181	15 977 038	54 830 554
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0	0	0

### Marché de gré à gré

647 parts ont été échangées sur le marché de gré à gré au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2020.

## Modalités de souscription et de retrait

### Souscription de parts

Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2020, le prix de souscription est de 237 € (commission de souscription incluse) et depuis le 1<sup>er</sup> juin 2020 le prix de retrait de 218,06 €.

Minimum de souscription : 1 part pour la première souscription.

### Retrait et cession de parts

Deux possibilités offertes aux associés :

**1. 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 (prix de souscription diminué de la commission de souscription).

La demande de retrait ne peut être satisfaite que si elle est compensée par des souscriptions.

Depuis le 29/05/2020, les demandes de retrait sont compensées par les souscriptions reçues (i) pendant la période de compensation en cours ou (ii) dans les douze (12) mois précédents, dans la limite toutefois de la dernière variation de prix de souscription à la hausse (la "Période d'utilisation des souscriptions").

En l'absence de souscriptions suffisantes, pendant la Période d'utilisation des souscriptions, permettant de compenser les demandes de retrait, celles-ci pourront être, sur option du porteur de parts, traitées par prélèvement sur le fonds de remboursement dans les conditions de prix et de délais précisées dans la note d'information de la SCPI et dans la limite de la dotation effective du fonds de remboursement (30 millions d'euros à la date de parution du présent bulletin semestriel).

Un associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois et ne peut déposer un nouvel ordre de retrait que lorsque le précédent a été totalement satisfait ou annulé.

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

**2. 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 :	2,77 %	Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans :	4,63 %
---	--------	--	--------

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

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Distribution	8,93 €	9,40 €	9,70 €	9,95 €	10,50 €	11,50 €	11,50 €	11,50 €	11,50 €	12,50 €	12,20 €
dont Revenus non récurrents <sup>(2)</sup>	n.c.	11,86 %	6,97 %	11,96 %	6,76 %	13,91 %	10,17 %	11,39 %	12,09 %	15,44 %	7,62 %
Prix n	236,22 € <sup>(4)</sup>	235,00 €	235,00 €	235,00 €	235,00 €	229,32 € <sup>(5)</sup>	225,00 €	225,00 €	207,61 €	208,77 €	216,88 €
Taux de distribution (en %)	3,78 %	4,00 %	4,13 %	4,23 %	4,47 %	5,01 %	5,11 %	5,11 %	5,54 %	5,99 %	5,63 %

(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.

(4) Le prix de souscription a évolué de 235 € à 237 € le 01/03/2020.

n.c. : non communiqué.

### Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année <sup>(5)</sup>

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Prix n	236,22 €	235,00 €	235,00 €	235,00 €	235,00 €	229,32 €	225,00 €	225,00 €	207,61 €	208,77 €	216,88 €
Variation n/n-1 (en %)	0,52 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2,48 %	1,92 %	0,00 %	8,38 %	-0,56 %	-3,74 %	9,62 %

(5) 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 semestre

### ■ Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI EDISSIMMO se tiendra le **jeudi 24 juin 2021 à 14 h 00**.

En raison des incertitudes de la crise sanitaire, les modalités de tenue de l'Assemblée Générale seront précisées ultérieurement dans les convocations des Assemblées Générales et sur le site Amundi Immobilier.

### Renouvellement du Conseil de Surveillance :

Messieurs Hubert LIGONES, Francois CAPES, la société SPIRICA, Michel MAS et Xavier BONAMY ont été nommés par l'Assemblée Générale du 14 juin 2018 pour un mandat de trois exercices expirant lors de l'Assemblée Générale du 24 juin 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

### Cinq postes sont à pouvoir.

Tout associé, répondant aux critères d'éligibilité rappelés ci-après, peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter.

### Informations à fournir pour la candidature au Conseil de Surveillance :

Conditions d'éligibilité :

- Nombre minimum de parts : 100
- Age maximum : 77 ans au jour de la nomination ou du renouvellement
- Nombre de mandats maximum dans les SCPI : 5 (sans distinction de la Société de Gestion qui les gère)

La lettre de candidature est à télécharger sur le site Amundi Immobilier - **Rubrique "Documents" de votre SCPI** et doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception avant le **15 mars 2021** à :

**Amundi Immobilier – Secrétariat Général**  
**Vie sociale - Madame Nathalie LE BEC Bureau 91A - 05.J95**  
**90 Boulevard Pasteur – CS 21564 75730 Paris Cedex 15**

En cas de difficulté pour télécharger la lettre de candidature ou toute question relative aux mentions à renseigner, vous pouvez adresser vos questions à l'adresse désignée ci avant.

**Très important :** si vous n'avez pas reçu d'accusé de réception de votre candidature par mail dans un délai de 15 jours suivant votre envoi, nous vous remercions de bien vouloir prendre contact avec nos Services :

- Tél. : 0820 04 10 30 – Mail : contact-immobilier@amundi.com

### ■ Optez pour la voie électronique aux Assemblées Générales de vos SCPI

Pour bénéficier de ce service, rien de plus simple : connectez-vous à votre Espace privé sur le site Amundi-Immobilier.com pour enregistrer votre accord ; vous pourrez voter en ligne et retrouver toutes les informations utiles sur les Assemblées Générales des SCPI.

Si vous bénéficiez déjà du vote en ligne, vous n'avez rien à faire. Vous recevrez, comme tous les ans, votre convocation.

### ■ Le bulletin d'information de votre SCPI est désormais diffusé semestriellement depuis le 2<sup>e</sup> semestre 2019

L'information continue trimestriellement pour les 1<sup>er</sup> et 3<sup>e</sup> trimestres sur le site Amundi Immobilier. La prochaine information "**L'essentiel d'Edissimmo du 1<sup>er</sup> trimestre 2021**" sera disponible fin avril 2021.

### ■ Informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2020 et l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2021

Elles seront disponibles sur votre Espace privé fin 1<sup>ère</sup> quinzaine du mois d'avril et envoyées par voie postale au cours de la 2<sup>e</sup> quinzaine d'avril.

## 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 situés en France ou à l'étranger et des revenus financiers. Les revenus financiers sont issus du placement de la trésorerie ou de dividendes versés par les OPPCI (*Organisme de Placement Professionnel Collectif Immobilier*) dans lesquels la SCPI a investi. S'agissant des revenus provenant des immeubles situés à l'étranger, ils sont imposés dans les pays où sont situés les immeubles, selon les conventions fiscales entre la France et ces pays. Afin d'éviter la double imposition, ils sont exonérés de l'impôt français sous réserve des règles dite du taux effectif ou du crédit d'impôt.

### 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)

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. La vacance financière correspond aux actifs : sans locataires, sous franchise de loyer, en travaux de restructuration et sous promesse de vente. Les locaux occupés comprennent à la fois les locaux loués sans franchise et les locaux loués sous franchise de loyer. Les locaux vacants sont composés des locaux en recherche de locataire, sous promesse de vente et en travaux de restructuration.

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



Connectez-vous sur votre espace privé

- Retrouvez votre portefeuille, vos ordres, 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.



Besoin d'aide ? Retrouvez Antoine sur le site "Aide en ligne" 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

**EDISSIMMO** : Visa AMF SCPI N° 12-22 du 28/09/2012, N° 17-11 du 05/05/2017 et visa n°20-01 du 24 janvier 2020. 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