

Chers Associés,

## Le marché immobilier d'entreprise et ses perspectives

Le 1<sup>er</sup> semestre a été marqué par la pandémie mondiale de covid-19, créant une récession économique. La croissance du PIB en zone euro sera négative en 2020, entre -8 % et -10 % (prévisions Amundi au 18 juin 2020) avec une reprise lente de l'économie attendue à partir du 2<sup>e</sup> semestre. Ces éléments s'inscrivent dans un environnement encore incertain.

Sur le marché de l'immobilier Européen, l'impact de la crise se fait sentir avec une baisse importante des volumes de transactions sur le marché locatif et sur celui de l'investissement. Les locations de bureaux en Ile-de-France sont en recul de 40 % sur 1 an et l'investissement en immobilier d'entreprise français est en baisse d'environ 20 % (tout en restant supérieur à la moyenne décennale grâce à un 1<sup>er</sup> trimestre très actif d'après CBRE).

Les effets de la crise portent aussi sur le recouvrement des loyers face aux difficultés rencontrées par les locataires. L'incidence n'est pas la même en fonction de la nature d'utilisation de l'immeuble. Le secteur des bureaux sera probablement impacté par la baisse du PIB et l'incertitude économique actuelle, mais moins fortement que les secteurs de l'hôtellerie et du commerce non alimentaire dont les locaux ont été le plus souvent fermés durant plusieurs mois. En effet, pour beaucoup d'entreprises l'activité ne dépend pas de l'utilisation de leurs bureaux puisque la mise en place du télétravail a pu réduire les effets du confinement. Les actifs logistique et résidentiel pourraient mieux résister.

Des interrogations existent sur l'évolution des valeurs locatives, sur fond de hausse de la vacance a priori moins prononcée dans les secteurs généralement demandés comme les quartiers centraux d'affaires. L'environnement de taux bas et l'écart de rendement pour l'immobilier pourraient maintenir en 2020 les valorisations sur les locaux bureaux prime (meilleurs emplacements).

S'agissant des perspectives au-delà de 2020, notons que la pandémie pourrait renforcer certaines tendances déjà présentes avant la covid-19, comme le e-commerce et le télétravail.

- En effet, le commerce devrait poursuivre sa mutation et les enseignes vont développer leur stratégie multicanal (offre en boutique et en ligne) et renforcer le digital.
- Concernant les bureaux, la crise pourrait accélérer le développement du télétravail et parallèlement favoriser une réorganisation des espaces, avec des effets sur la demande de surfaces de bureaux qui ne sont pas encore mesurables et qui pourraient rester relativement limités. Cette mutation des usages ne devrait pas être uniforme ni immédiate. Le confinement a rappelé l'importance du lieu de travail comme créateur de lien social et comme moyen de diffusion de l'information et de la culture d'entreprise les espaces de travail pourraient évoluer pour favoriser ces éléments, avec par exemple ; de nouveaux formats d'espaces d'échanges entre collaborateurs et de salles de réunions modulables et collaboratives.

## Votre SCPI et ses perspectives

Si les SCPI n'échappent pas à la crise, l'immobilier est un investissement qui en a amorti les effets à ce jour. Elles sont un placement de long terme relativement prudent, avec des variations atténuées sur les prix et des rendements relativement stables, bien que non garantis. Si nous revenions dans un monde inflationniste, l'indexation des loyers serait un point positif supplémentaire. Les SCPI ont prouvé leur capacité à verser des revenus réguliers grâce à la résilience des actifs composant leur patrimoine.

Votre SCPI, Génépierre dispose à ce jour de fondamentaux solides pour faire face à la crise. Son patrimoine est principalement composé de bureaux (69,02 %\*), la part des commerces, de l'hôtellerie et des parcs d'activités représente 25,83 %, le reste de son patrimoine étant composé d'actifs logistiques et résidentiels. De plus, la stratégie d'investissement est orientée vers des actifs core (de qualité), considérés comme plus résilients. En fonction des impacts de marché, il est possible que les valeurs d'expertise des actifs subissent un ajustement à la baisse, variable en fonction de la qualité des actifs, des secteurs d'activité et de la solidité des locataires. Compte tenu de l'exposition en bureaux et de la diversification du patrimoine de votre SCPI, à la fois sectorielle et géographique, et au regard de la situation à la date de rédaction du présent bulletin semestriel, ces ajustements ne devraient pas avoir de conséquences sur le prix de la part en 2020.

L'incidence de la crise a par ailleurs été moins importante que celle que nous avons anticipée. En effet, au 30 juin, la SCPI a encaissé 66,67 % des loyers attendus au 2<sup>e</sup> trimestre (à comparer à 89,34 % au titre du 1<sup>er</sup> trimestre). Cet élément rassurant s'explique notamment par la présence d'actifs en Europe du Nord qui ont moins souffert des contraintes liées au confinement.

Durant cette période difficile, même si la collecte a nettement ralenti du fait de la fermeture des agences des réseaux distributeurs la liquidité des parts a pu être assurée.

Au 1<sup>er</sup> semestre, la collecte nette investissable de la SCPI s'est élevée à 20,2 M€, principalement réalisée au cours du 1<sup>er</sup> trimestre, le 2<sup>e</sup> trimestre ayant été impacté par le confinement.

Au niveau des investissements, la SCPI a finalisé ce semestre l'acquisition de deux immeubles de bureaux à l'étranger dont les promesses avaient été signées en 2019. Le premier est un immeuble de bureau multi locataires situé à Varsovie en Pologne. Il s'agit de la 1<sup>ère</sup> acquisition de la SCPI dans ce pays. Le second est un immeuble de bureaux mono locataire situé dans le quartier d'affaires 22@Barcelona (encore appelé district de l'innovation) à Barcelone en Espagne. Ces deux immeubles affichent un rendement immédiat de 4,5 %. Par ailleurs, le fonds de logistique (SCI AREEL) dans lequel Génépierre détient une participation a acquis un entrepôt de logistique situé en Allemagne près des frontières Suisses et Françaises. Cet entrepôt est loué à un leader européen du e-commerce et vient diversifier la composition du portefeuille logistique de la SCPI.

Enfin, la SCPI a vendu un immeuble de bureau en Allemagne le 28 février dernier pour un montant de 10 M€, conformément à la promesse de vente signée en décembre 2019.

Sur le plan locatif, la SCPI affiche un taux d'occupation financier de 87,70 % sur le semestre en retrait d'un peu moins de 2 % par rapport au taux d'occupation financier annuel de 2019. Cette baisse résulte principalement de la libération d'une surface commerciale à Montigny-les-Cormeilles dans l'une des plus grandes zones commerciales d'Ile de France et par des libérations dans les tours Cœur Défense.


L'acompte sur dividende du 2<sup>e</sup> trimestre s'élève à 2,26 € par part, soit 80 % de l'objectif de distribution initial du trimestre, contre 1,98 € par part au 1<sup>er</sup> trimestre.

En fin d'année, en fonction des résultats de votre SCPI et grâce aux réserves distribuables, la distribution annuelle pourra être ajustée pour la rapprocher de l'objectif de distribution avant Covid-19.

Bien cordialement,

Rivca Feldman, Gérante de la SCPI

\*Données au 31/12/2019, en pourcentage de la valeur vénale des actifs  
Sources : Amundi Immobilier, Recherche Amundi, Immostat, brokers



**Génépierre a obtenu le Grand Prix des SCPI 2019\*, dans la catégorie "SCPI de bureaux", décerné par le Magazine Mieux Vivre Votre Argent.**

Les Grands Prix distinguent les SCPI ayant des revenus réguliers ainsi qu'une performance régulière sur 5 ans (parmi les investissements accessibles aux particuliers, classés dans des catégories homogènes d'au moins quinze produits sur la base de leurs indices de référence). Les fonds de droits étrangers sont intégrés et aucun filtre sur l'encours n'est appliqué. – Données Europerformance au 31/12/2018. \* Distinction valable jusqu'en avril 2020.

## Chiffres clés

	31/12/2018	31/12/2019	30/06/2020
Nombre d'immeubles <sup>(1)</sup>	105	152 <sup>(5)</sup>	155
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	241 251	280 445 <sup>(5)</sup>	289 697
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	89,53 % <sup>(3)</sup>	89,54 % <sup>(3)</sup>	87,70 %
Capital social (en €)	483 983 829	544 238 595	556 744 050
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	230,48	232,94	232,94
Valeur IFI résident (en €) <sup>(4)</sup>	209,65	219,79	-
Valeur IFI non résident (en €) <sup>(4)</sup>	180,14	183,53	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	11,52	11,30	4,94
Capitalisation	843 017 585	955 085 378	982 489 500
Nombre de parts	3 163 293	3 557 115	3 638 850
Nombre d'associés	10 015	9 835	9780
Prix de souscription par part (en €) <sup>(1)</sup>	266,50	268,50	270,00
Valeur de retrait par part (en €) <sup>(1)</sup>	244,11	245,95	248,40 <sup>(6)</sup>

(1) Voir glossaire. (2) Montant cumulé à la fin de la période. (3) Taux annuel. (4) Impôt sur la fortune immobilière (cf. Fiscalité).

(5) Données mises à jour par rapport au précédent Bulletin Semestriel.

(6) La valeur de retrait est de 247,02 depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2020.

## Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2020 (avant imposition)*	11,30 €
Acomptes de distribution 2020	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 20/04/2020)	1,98 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/07/2020)	2,26 €
Prochain acompte prévu vers le 23/10/2020	

\* Objectif de distribution avant Covid-19.

## Acomptes de distribution du 1<sup>er</sup> semestre 2020, par part en jouissance

### 1<sup>er</sup> trimestre

Acompte distribué par part	1,98 € €
Dont revenus financiers	<b>0,2369 €</b>
- issus de placements financiers	0,0813 €
- issus de valeurs mobilières	0,1556 €

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

• Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2 %)	0,0407 €
• Prélèvement à la source sur les revenus financiers à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (12,8 %)*	0,0303 €

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

### 2<sup>e</sup> trimestre

Acompte distribué par part	2,26 €
Dont revenus financiers	<b>0,2137 €</b>
- issus de placements financiers	0,0043 €
- issus de valeurs mobilières	0,2094 €

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

• Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2 %)	0,0368 €
• Prélèvement à la source sur les revenus financiers à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (12,8 %)*	0,0274 €

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

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

### Acquisitions

Adresse	Type d'actif	A/PA/LVT*	Surface (en m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM** (en €)	Loyer annuel HT/HC (en €)***	Date d'acquisition
Calle de Sancho de Avila 65, - Barcelone - Espagne (via la SCI Avilla)	Bureaux	A	1 246	8 521 384	351 865	07/04/2020
Aleje Jerozolimskie 93, - Varsovie - Pologne (via la SCI NOWO)	Bureaux	A	1 153	6 300 000	325 461	15/04/2020

\* Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA) / Livraison vente à terme (LVT) - \*\* Acte en main - \*\*\* Hors taxes/Hors charges.

Deux SCI dans lesquelles Génépière détient une participation ont acquis au cours du premier semestre des immeubles sans que la SCPI ne participe à leur financement. Il s'agit de la SCI AIRDF, SCI spécialisée dans l'acquisition d'immeubles de bureaux en Régions et de la SCI AREELI, spécialisée dans l'acquisition d'entrepôts logistiques. Au 30/06/2020, la participation de Génépière dans ces SCI est respectivement de 17,60 % et de 7,64 %. La SCI AIRDF a acquis un immeuble de bureaux en état futur d'achèvement situé boulevard de Dresde à Strasbourg et la SCI AREELI un entrepôt de logistique en Allemagne.

### Cessions

Adresse	Type d'actif	V/PV**	Surface (en m <sup>2</sup> )	Valeur nette comptable (en €)	Date de la vente	Prix de vente HD* (en €)
Gustav Heinemann Ring 125 - Munich - Allemagne	Bureaux	V	3 444	6 020 891	28/02/2020	10 600 000

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

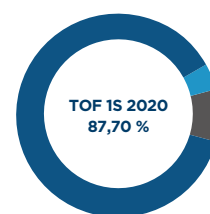
## Situation locative du semestre (Toutes les données sont indiquées en quote-part de Génépière)

### Principales locations/relocations

Adresse	Type de surface	Relocation / Location	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
2 avenue Pasteur - 94150 Saint Mandé (en indivision)	Bureaux	Location	1300	15/05/2020	9 ans	521
5-7 Place de la Défense - 92400 Courbevoie (via la SCI Hold)	Bureaux	Location	586	01/06/2020	6/9 ans	328
5-7 Place de la Défense - 92400 Courbevoie (via la SCI Hold)	Bureaux	Location	251	01/03/2020	6/9 ans	137

\* Hors Taxes/Hors charges.

### Taux d'occupation financier du 1<sup>er</sup> semestre 2020



- Locaux occupés : 91,75 %**
- Taux d'occupation financier : **87,70 %**
  - Locaux sous franchise de loyer : **4,05 %**
- Locaux vacants : 8,25 %**
- Locaux en recherche de locataires : **8,25 %**
  - Locaux sous promesse de vente : **0,00 %**
  - Locaux en travaux de restructuration : **0,00 %**

Le taux d'occupation du 1<sup>er</sup> semestre 2020 est de 87,70 % contre 89,92 % au 2<sup>e</sup> semestre 2019.

### Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 1<sup>er</sup> semestre 2020 est de 77,65 % (dont 89,34 % au 1T et 66,67 % au 2T) contre 95,22 % au 2<sup>e</sup> semestre 2019.

### Libérations significatives

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€)
109 boulevard Victor Bordier - 95370 Montigny le Bretonneux	Commerces	2 327	31/03/2020	570	420
5-7 Place de la Défense - 92400 Courbevoie (via la SCI Hold)	Bureaux	712	29/02/2020	403	348
5-7 Place de la Défense - 92400 Courbevoie (via la SCI Hold)	Bureaux	172	30/06/2020	105	92
5-7 Place de la Défense - 92400 Courbevoie (via la SCI Hold)	Bureaux	167	30/03/2020	102	92

\* Hors Taxes/Hors Charges

### Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (en m <sup>2</sup> )	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires / Actions menées
5-7 Place de la Défense - 92400 Courbevoie (via la SCI Hold)	Bureaux	941	540	Locaux sous mandats de commercialisation
10 place de la Joliette - 13000 Marseille (via OPPCI Ergamundi)	Bureaux / Commerces	1 443	228	Locaux sous mandats de commercialisation
rue Paul Meurice - 75020 Paris (via la SCI LALI)	Bureaux	867	351	Locaux sous mandats de commercialisation
CC Grand Cap ZAC du Mont Gaillard - 76600 Le Havre (via la SCI AGC)	Commerces	2 830	133	Locaux sous mandats de commercialisation

\* Hors Taxes/Hors Charges

### Principaux travaux en cours

Adresse	Type de surface	Surface (en m <sup>2</sup> )	Montant semestriel HT* (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
rue Paul Meurice - 75020 Paris (via la SCI LALI)	Bureaux / Commerces	22 344	569	2 T 2020	Portillons d'accès automatique
10 place de la Joliette - 13000 Marseille (via OPPCI Ergamundi)	Bureaux / Commerces	463	264	2 T 2020	Remise en état d'un lot vacant
1 rue Jean de la Fontaine - 78370 Plaisir / Clayes Sous Bois (via la SCI Ekinox)	Commerces	10 096	245	1 T 2020	Réfection de la toiture

\* Hors Taxes

## Marché des parts

Marché primaire	2019	1 <sup>er</sup> semestre 2020	Total année 2020
<b>Souscriptions</b>			
Nombre de parts	436 059	121 570	121 570
Montant (en €)	116 816 396	32 689 557	32 689 557
<b>Demande de Retraits</b>			
Nombre de parts	42 237	39 835	39 835
Montant (en €)	10 363 590	9 856 223	9 856 223
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0

## Marché de gré à gré

11 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 1<sup>er</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 270 € (commission de souscription incluse) et depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2020 le prix de retrait est de 247,02 €.

Le minimum de souscription est de 1 part.

### 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 (avec adaptation du fonctionnement le 01/07/2020), les demandes de retrait sont compensées par les souscriptions reçues (i) pendant la période de compensation en cours ou (ii) pendant les mois précédents la période de compensation en cours jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2020 (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 (18 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 10 ans :	4,71 %	Taux de rentabilité interne (TRI) à 5 ans :	3,12 %
--	--------	---	--------

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

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013 <sup>(3)</sup>	2012 <sup>(3)</sup>	2011 <sup>(3)</sup>	2010 <sup>(3)</sup>
Distribution	11,30 €	11,52 €	11,90 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	14,00 €
dont Revenus non récurrents <sup>(2)</sup>	11,33 %	8,11 %	7,48 %	23,46 %	21,9 %	15,4 %	1,70 %	11,5 %	6 %	6 %
Prix n	267,89 € <sup>(4)</sup>	266,50 €	266,50 €	266,50 €	266,50 €	255,92 €	194,47 €	209,48 €	274,91 €	248,48 €
Taux de distribution	4,22 %	4,32 %	4,47 %	4,88 %	4,88 %	5,08 %	6,68 %	6,21 %	4,72 %	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.

(2) Revenus non récurrents : recours au Report à Nouveau (RAN) et distribution de Plus Value Immobilière (PVI). - (3) Données de Génépière avant fusion avec Géné-entreprise. - (4) prix de souscription moyen en 2019 : le prix de souscription a évolué de 266,50 € à 268,50 € le 1<sup>er</sup> avril 2019.

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

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Prix n	267,89 €	266,50 €	266,50 €	266,50 €	266,50 €	255,92 €	194,47 €	209,48 €	274,91 €	248,48 €
Variation n/n-1	0,52 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	4,13 %	31,60 %	-7,17 %	-23,80 %	10,64 %	9,62 %

(5) Cette variation 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

### ■ Option dispense de prélèvement à la source

**Demande de dispense du prélèvement forfaitaire non libératoire à titre d'acompte sur capitaux mobiliers ayant la nature d'intérêts pour l'année 2020**

Les revenus de placement perçus par les personnes physiques résidant fiscalement en France sont imposés au PFU (Prélèvement forfaitaire unique) ou, sur option exercée sur la déclaration des revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Ces revenus supportent un prélèvement obligatoire (taxation forfaitaire par défaut au taux de 12,8 % ou, sur option, barème progressif) retenu à la source par l'établissement financier. Ce prélèvement s'analyse comme un acompte sur l'impôt sur le revenu dû. Vous pouvez toutefois être dispensé de cet acompte si votre revenu fiscal de référence établi au titre des revenus 2019 ne dépasse pas 25 000 € pour une personne célibataire, divorcée ou veuve et 50 000 € pour un couple soumis à imposition commune.

**Jusqu'au 30 novembre 2020**, vous avez la possibilité de demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus de capitaux mobiliers ayant nature d'intérêts à percevoir en 2021. Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du formulaire joint au présent bulletin semestriel.

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 2021. S'il excède l'impôt dû, l'excédent sera restitué par l'administration fiscale.

### ■ Assemblée Générale

L'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI Génépière s'est déroulée à huis clos en date du 8 juillet 2020. Au cours de cette Assemblée Générale, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

### ■ L'information périodique est semestrielle et continue de façon allégée au cours des trimestres T1 et T3 de l'année

Le bulletin d'information de votre SCPI est diffusé semestriellement depuis le 2<sup>e</sup> semestre 2019. Au cours des trimestres T1 et T3 de l'année, la Société de Gestion publiera sur le site Amundi Immobilier une synthèse des chiffres clés et faits marquants du trimestre "L'essentiel de GÉNÉPIÈRE au trimestre XX". La prochaine avec les données au 30/09/2020 sera disponible fin octobre 2020 sur le site.

## 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 dites 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)

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 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) :** 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 2019, une avance de 60 % est calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure. Elle est versée le 15 janvier 2020 sur le compte bancaire des contribuables et le solde est versé à l'été 2020.

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 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.

### 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



### 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](http://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.

**GÉNÉPIÈRE** : Visa COB n° 96-07 du 3 septembre 1996 et n° 03-30 du 13 octobre 2003, visa AMF n° 14-29 du 19 septembre 2014 et n° 17-12 du 05 mai 2017 et visa n°20-03 du 24 janvier 2020.

**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 : Laurent Zylberman