

## Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2019 (avant imposition)	9,40 €
Acomptes de distribution 2019	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 23/04/2019)	2,35 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 24/07/2019)	2,35 €
Prochain acompte prévu vers le 25/10/2019	

## Chiffres clés

	31/12/2017	31/12/2018	30/06/2019
Nombre d'immeubles <sup>(1)</sup>	120	123	127
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	847 213	858 725	892 950
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	88,20 % <sup>(4)</sup>	86,82 % <sup>(4)</sup>	86,13 %
Capital social (en €)	1 710 550 098	1 951 143 822	2 126 931 336
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	188,23	193,08	193,08
Valeur IFR résident (en €) <sup>(5)</sup>	193,43	198,62	-
Valeur IFR non résident (en €) <sup>(5)</sup>	176,51	176,59	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	9,95	9,70	4,70
Capitalisation (en €)	2 627 315 510	2 996 854 890	3 266 855 320
Nombre de parts	11 180 066	12 752 574	13 901 512
Nombre d'associés <sup>(3)</sup>	57 147	58 627	59 797
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) Impôt sur la fortune immobilière (cf. Fiscalité).

Chers Associés,

En zone euro, les chiffres parus en juin signalent un ralentissement économique au 2<sup>e</sup> trimestre 2019. Le tableau général affiche une activité vigoureuse dans les services à l'inverse du secteur manufacturier, notamment en Allemagne. La BCE ne prévoit pas de remonter ses taux directeurs avant mi-2020 et a évoqué la possibilité d'un assouplissement de sa politique monétaire.

En France, au 1<sup>er</sup> trimestre 2019, la croissance du PIB a atteint 0,3 % en 3 mois et le taux de chômage métropolitain\* a légèrement reculé, à 8,4 %. Après une dégradation en 2018, l'indice de confiance des ménages progresse au 1<sup>er</sup> semestre 2019, redevenant en juin légèrement supérieur à sa moyenne de longue période (100).

Au 2<sup>e</sup> trimestre 2019, 563 200 m<sup>2</sup> de bureaux ont été commercialisés en Ile de France soit 1,1 million de m<sup>2</sup> en 6 mois (-19 % sur un an, en ligne avec la moyenne décennale). Si la commercialisation des surfaces intermédiaires progresse, celle des surfaces < 1 000 m<sup>2</sup> et > 5 000 m<sup>2</sup> diminue. Hormis la 1<sup>ère</sup> Couronne (hors Ouest) les principales zones tertiaires ont vu leur activité baisser sur 1 an au 1<sup>er</sup> semestre 2019. Si Paris attire les entreprises, l'offre est insuffisante.

En baisse, l'offre de bureaux immédiatement disponible en Ile-de-France est au plus bas depuis 2008, à 2,86 millions de m<sup>2</sup> au 01/07/2019. Cette rareté varie beaucoup d'un secteur à l'autre et c'est dans les secteurs les plus recherchés que la croissance des loyers faciaux est la plus significative, même si les avantages commerciaux restent élevés en périphérie.

L'indice du climat des affaires du commerce de détail était en juin inférieur de 4 % à sa moyenne de longue période. Sur fond de mutation du secteur, les enseignes restent très sélectives sur leurs emplacements, en termes de format et de localisation.

En France, l'investissement en immobilier d'entreprise a été actif ce trimestre atteignant au 1<sup>er</sup> semestre 13 Mds €, niveau quasi stable sur un an. Ce marché a été animé par les investisseurs internationaux, en particulier sud-coréens, et 2 transactions > 1 Md €. La compétition pour les meilleurs actifs est forte et leurs taux de rendement à des niveaux bas. Les investisseurs restent dans l'ensemble prudents quant aux actifs de commerces.

Concernant votre SCPI EDISSIMMO, le rythme soutenu de la collecte constaté sur les 3 premiers mois de l'année s'est maintenu au 2<sup>e</sup> trimestre avec une collecte nette investissable de 145 M€.

Déjà propriétaire de 33 % de l'indivision située au 2/10 rue Marceau à Issy les Moulineaux, EDISSIMMO a renforcé sa participation en acquérant 12 % supplémentaire de cet immeuble multilocataire. Par ailleurs, des promesses ont été signées sur 3 actifs de logistiques situés à proximité de Paris et tous loués intégralement à des différents acteurs de la grande distribution alimentaire ou textile. Sur ces 3 actifs, les entrepôts de Louvres et de Le Coudray-Montceaux sont des VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) avec des dates de livraisons prévues avant la fin de l'année. Le dernier immeuble de Creil a été construit en 2007. Parallèlement EDISSIMMO a finalisé la cession des actifs de Malakoff (vide depuis le 30 juin 2018) et Gevrey Chambertin. Un dernier actif a été cédé à Charenton le Pont. Le locataire unique a libéré ses locaux le 31 décembre dernier. Cet immeuble a été loué sans discontinuité depuis son acquisition en 2007 mais des travaux importants pour une remise aux normes actuelles devenaient nécessaires pour envisager une relocation des plateaux. Devant ces incertitudes, la société de gestion a préféré céder cet immeuble à un utilisateur déjà présent sur la zone. Ces 3 ventes ont été réalisées à des prix de cessions supérieurs aux valeurs d'expertises du 31 décembre 2018 et en plus-value comptable.

Concernant l'état locatif, l'immeuble situé rue de l'Université à Paris a été reloué après des travaux de rénovation et avec un loyer en légère progression. Les locaux récemment libérés dans les immeubles rue de Provence et rue Saint Georges à Paris ont été reloués rapidement avec des hausses significatives de loyers, reflétant ainsi l'attractivité des plateaux situés dans les quartiers centraux de Paris. L'immeuble situé allée Gustave Eiffel à Issy les Moulineaux a été libéré par son unique locataire en place depuis 2002.

Le taux d'occupation financier (TOF) au 30/06/2019 s'établit à 86,13 % en rebond de 4,17 points comparé au trimestre précédent. L'immeuble de Charenton le Pont (vendu en juin) est le 1<sup>er</sup> contributeur au manque à gagner locatif. La part des locaux vacants sous franchise passe de 8,72 % à 4,40 % grâce à la fin de la franchise accordée au locataire de l'immeuble situé à Lyon Vaise.

La distribution du trimestre s'établit à 2,35 € par part, en ligne 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 de l'année 2019 et des perspectives de l'année suivante).

Bien cordialement

Rodolphe Guépin, gérant de la SCPI

\* Au sens du Bureau International du Travail.  
Source : BIT, Insee, Recherche Amundi (T2 2019), Brokers, Immostat.



Amundi Immobilier a obtenu 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€)
12 rue des Pirogues - 75012 PARIS (50 % de l'indivision)	Bureaux	6 588	30/04/2019	12 ans	3 483
ZAC du Val Breon - Bâtiment 1 - 77610 CHÂTRES	Logistique	18 271	15/06/2019	6/9 ans	877
113 rue de l'Université - 75007 PARIS	Bureaux	1 049	01/05/2019	6/9 ans	451
3/5 rue Saint Georges - 75009 PARIS (40 % de l'indivision)	Bureaux	462	01/04/2019	3/6/9 ans	279
94 rue de Provence - 75009 PARIS (50 % de la SCI)	Bureaux	288	14/05/2019	6/9 ans	195

\* 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€)
12 rue des Pirogues - 75012 PARIS (50 % de l'indivision)	Bureaux	6 588	05/04/2019	3 237	2 916
ZAC du Val Breon - Bâtiment 1 - 77610 CHÂTRES	Logistique	63 004	01/06/2019	2 841	2 898
5 allée Gustave Eiffel - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	Bureaux	4 058	30/06/2019	1 619	1 327
4/6 rue Marceau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX (45 % de l'indivision)	Bureaux	1 352	30/06/2019	501	490
94 rue de Provence - 75009 PARIS (50 % de la SCI)	Bureaux	288	13/05/2019	162	193
83 boulevard Vincent Auriol - 75013 PARIS	Bureaux	640	15/05/2019	183	192
11/15 quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX	Bureaux	646	14/06/2019	177	173

\* 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
4/6 rue Marceau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX (45 % de l'indivision)	Bureaux	6 998	430	31/12/2020	Rénovation d'un plateau et remplacement des ascenseurs
10/12 boulevard des frères Voisins - 92130 ISSY LES MOULINEAUX (45 % de l'OPPCI)	Bureaux	3 976	467	31/12/2020	Remplacement des ascenseurs
83 boulevard Vincent Auriol - 75013 PARIS	Bureaux	640	307	01/12/2019	Rénovation d'un plateau
Cœur Défense - 5 - 7 Esplanade de la Défense - 92400 COURBEVOIE (10,67 % de la SCI)	Bureaux	17 373	424	31/12/2019	Amélioration des performances techniques

\* 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
6 boulevard de Douaumont - 92110 CLICHY (59 % de l'indivision)	Bureaux	4 540	1 687	Commercialisation en cours
10 place de la Joliette - 13002 MARSEILLE (45 % de l'OPPCI)	Bureaux	7 045	1 177	Commercialisation en cours
22/30 rue des Pavillons - 92800 PUTEAUX	Bureaux	7 785	1 290	Repositionnement de l'immeuble à l'étude
Centre Commercial Ciel Terre - 77500 CHELLES (70 % de l'indivision)	Commerces	8 728	1 059	Ouverture de l'espace restauration prévu cet été

\* 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
2-10 rue Marceau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX (12 % de l'indivision)	A	Bureaux	1 866	12 258 870	688 415	06/05/2019
ZAC des Haies blanches - 91830 LE COUDRAY-MONTCEAUX (VEFA) (25 % de la SCI)	PA	Logistique	13 078	18 325 000	823 120	25/06/2019
3 avenue des Charmes - 60100 CREIL (25 % de la SCI)	PA	Logistique	5 733	4 799 147	262 500	25/06/2019
Zac de la Butte aux Bergers - 95380 LOUVRES (VEFA) (25 % de la SCI)	PA	Logistique	7 041	8 475 000	382 023	25/06/2019

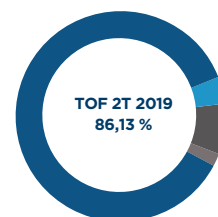
\* Hors Taxes/Hors Charges - \*\* Acte En Main - \*\*\* Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA) / Livraison vente à terme (LVT).

### 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 €)
15 boulevard Gabriel Péri - 92240 MALAKOFF	V	Bureaux	2 094	4 947 597	22/05/2019	12 506 760
ZAE les Terres d'Or - 21220 GEVREY CHAMBERTIN	V	Logistique	18 963	8 650 662	11/06/2019	10 600 000
8-12 avenue du Général de Gaulle - 94220 CHARENTON LE PONT	V	Bureaux	10 103	43 582 400	26/06/2019	48 200 000

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

### Taux d'occupation financier du 2<sup>e</sup> trimestre 2019



**Locaux occupés : 90,53 %**

- Taux d'Occupation financier : **86,13 %**
- Locaux sous franchise de loyer : **4,40 %**

**Locaux vacants : 9,47 %**

- Locaux en recherche de locataires : **7,77 %**
- Locaux sous promesse de vente : **1,70 %**
- Locaux en travaux de restructuration : **0,00 %**

Le taux d'occupation financier du 2<sup>e</sup> trimestre 2019 est de 86,13 % contre 81,96 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2019.

### Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 2<sup>e</sup> trimestre 2019 est de 93,65 % contre 93,61 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2019.

## Marché des parts

Marché primaire	2018	2 <sup>e</sup> trimestre 2019	Total année 2019
<b>Souscriptions</b>			
Nombre de parts	1 785 704	723 790	1 255 397
Montant (en €)	419 640 440	170 090 650	295 018 295
<b>Retraits</b>			
Nombre de parts	213 196	42 942	106 459
Montant (en €)	45 896 835	9 244 554	22 918 494
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-

### Marché de gré à gré

Au total 75 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 2<sup>e</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

### Votre Espace privé s'enrichit de nouveaux services !

- signaler directement tout changement d'adresse, d'e-mail, de coordonnées bancaires...
  - opter pour ne plus recevoir de documents au format papier.
- Autant de services pour accéder rapidement à l'information, réduire l'empreinte carbone de votre SCPI et améliorer la performance de votre SCPI en réduisant ses coûts de fonctionnement.

### Fréquence semestrielle des bulletins d'information à compter du 2<sup>e</sup> semestre 2019

Comme annoncé lors du précédent Bulletin d'information, la fréquence de l'information périodique (bulletin d'information) devient semestrielle. Ainsi, il s'agit du dernier bulletin en périodicité trimestrielle. La prochaine communication sera le bulletin semestriel publié en février 2020 qui analysera la période du 01/07/19 au 31/12/19.

Retrouvez toute l'actualité de votre SCPI (acquisitions, carte interactive, marchés des parts...) sur le site amundi-immobilier.com.

### Assemblée Générale

Au cours de l'Assemblée Générale Mixte de la SCPI EDISSIMMO du 27 juin 2019, toutes les résolutions ordinaires ont été adoptées à la majorité. Lors du second tour du 11 juillet 2019, toutes les résolutions extraordinaires ont été adoptées à la majorité.

Au cours de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI EDISSIMMO du 11 juillet 2019, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

### Renouvellement du Conseil de Surveillance

Candidats élus :  
Monsieur Xavier DECROQC  
Monsieur Alain FORTOUL  
Monsieur Bernard POUILLE  
Monsieur François PERIMONY  
Monsieur Thierry GARCIA

### Option dispense de prélèvement à la source

#### Demande de dispense du prélèvement obligatoire à titre d'acompte sur capitaux mobiliers ayant la nature d'intérêts pour l'année 2020

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, 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 2018 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 2019**, 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 2020. Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du formulaire joint au présent bulletin trimestriel.

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 2020. S'il excède l'impôt dû, l'excédent sera restitué par l'administration fiscale.

## Fiscalité

### Fiscalité des revenus et plus-values des SCPI (associés assujettis à l'impôt sur le revenu)

**Revenus :** les SCPI sont fiscalement transparentes. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci. Les revenus de la SCPI sont constitués des revenus fonciers provenant de la location des immeubles 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)

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 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. 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



#### 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



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'16 - Réalisation : Imp. J. Hiver S.A.S. - Paris - Crédit photo : MyPhotoAgency



#### 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 agent

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