

# Rivoli Avenir Patrimoine

## SCPI de Bureaux à capital variable

Bulletin d'information du 2<sup>e</sup> trimestre 2019

Valable du : 1<sup>er</sup> juillet 2019 au 31 décembre 2019 - Période analysée : 1<sup>er</sup> avril 2019 au 30 juin 2019

## Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2019 (avant imposition)	10,80 €
Acomptes de distribution 2019	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 25/04/2019)	2,70 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 22/07/2019)	2,70 €
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>	116	126	129
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	476 832	527 339	564 831
Taux d'occupation financier <sup>(2)</sup>	89,21 % <sup>(3)</sup>	88,09 % <sup>(3)</sup>	90,90 %
Capital social (en €)	1 248 583 200	1 427 220 150	1 539 240 600
Valeur de réalisation par part (en €)	247,97	260,64	260,64
Valeur IFI résident (en €) <sup>(4)</sup>	235,57	236,59	-
Valeur IFI non résident (en €) <sup>(4)</sup>	217,40	213,73	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	11,18	10,80	5,40
Capitalisation (en €)	2 380 631 968	2 778 321 892	3 058 042 922
Nombre de parts	8 323 888	9 514 801	10 261 604
Nombre d'associés	28 289	30 671	32 213
Prix de souscription par part (en €)	286,00	292,00	298,00
Prix de retrait par part (en €)	262,00	267,50	272,99

(1) Voir glossaire.

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

(3) Taux annuel.

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

\* Au sens du Bureau International du Travail.

Source : BIT, Insee, Recherche Amundi (T2 2019), Brokers, Immostat.

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.

Au 2<sup>e</sup> trimestre 2019, le taux d'occupation financier de votre SCPI ressort à 90,90 %, en progression de 4 points par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre (86,81 %), s'expliquant principalement par la fin de la franchise d'un des locataires de l'immeuble Greenelle Paris 15<sup>e</sup>, de Cœur Défense et d'Axium à Issy les Moulineaux, ainsi que des relocations sur la Tour Egée.

Les principaux immeubles concernés par la vacance financière sont Les Docks de Marseille et United à Clichy en cours de commercialisation et, Tour Egée à Courbevoie et Rue de Miromesnil à Paris reloués (sous franchise).

La collecte nette investissable de 79 M€ au 2<sup>e</sup> trimestre 2019 a permis à Rivoli Avenir Patrimoine de signer une promesse d'acquisition le 25/06/2019, au travers d'une SCI, sur un portefeuille de 3 bâtiments de logistique loués et situés près de Paris : Le Coudray-Montceaux (91), Creil (60) et Louvres (95).

Nous avons procédé à la cession d'un actif à Malakoff et signé une promesse de vente d'un immeuble à Lyon. Ces 2 actifs, vacants depuis plusieurs mois, ont été achetés par des promoteurs qui vont redévelopper les sites (nécessitant des travaux très importants et impliquant l'absence de loyers pendant plusieurs mois). Votre SCPI a préféré les céder en l'état, en plus-value et réemployer le produit de cession dans des actifs procurant des revenus plus rapidement. Les études de plusieurs acquisitions sont en cours de finalisation et la signature de promesses d'achat de certains devrait intervenir prochainement (en particulier des actifs de bureaux en Ile de France, Belgique et Espagne).

Nous vous rappelons également que la valorisation des immeubles de Rivoli Avenir Patrimoine a permis de constater une progression de la valeur de réalisation au 31/12/2018, qui se traduit par une hausse du prix de souscription sur le marché primaire à 298 € par part depuis le 01/04/2019 (soit un prix de retrait de 272,99 € par part).

La distribution du trimestre s'établit à 2,70 € (dont 0,26 € issu des plus-values immobilières) par part, en phase avec l'objectif de distribution 2019 de 10,80 € par part (2,70 € par trimestre et ajustement le dernier trimestre en fonction du résultat 2019 et du prévisionnel 2020).

Bien cordialement.

Anne Duperche Rabant, gérante de la SCPI



Rivoli Avenir Patrimoine a obtenu le prix de la meilleure SCPI à capital variable à 5 ans aux Victoires de la Pierre-Papier 2019 décerné par le magazine Gestion de Fortune. Ce prix est le prix des lecteurs, suite à la délibération d'un jury expert composé de journalistes du magazine et de professionnels du secteur et est décerné par le magazine Gestion de Fortune (seul magazine français mensuel dédié exclusivement à la gestion privée).

### Rivoli Avenir Patrimoine récompensée

AGEFI

Rivoli Avenir Patrimoine, a reçu le prix du "Meilleur TRI\*\* 10 ans : SCPI de plus de 500 M€ de capitalisation" le 2 juillet 2019 aux Assises de l'Immobilier organisées par l'AGEFI (Agence Economique et Financière).

\*\* Taux de Rentabilité Interne. Définition en page 3.

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

### 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€)
12 rue des Pirogues - 75012 PARIS (50 % de l'indivision)	Bureaux	Location	6 588	30/04/2019	12 ans	3 237	3 483
34 / 36 rue du Louvre - 75001 PARIS	Bureaux	Relocation	1 011	15/06/2019	9 ans	460	500
3-5 rue St Georges - 75009 PARIS (60 % de l'indivision)	Bureaux	Location	693	01/04/2019	3/6/9 ans	341	418
94 rue de Provence - 75009 PARIS (50 % de la SCI)	Bureaux	Location	288	14/05/2019	6/9 ans	162	195
9-11 allée de l'Arche - 92400 COURBEVOIE (25 % de la SCI)	Bureaux	Location	349	01/06/2019	3/6/9 ans	184	160

\* Hors Taxes/Hors Charges. N/A : non applicable.

### 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
94 rue de Provence - 75009 PARIS (50 % de la SCI)	Bureaux	288	13/05/2019	162	193
4-6 rue Marceau - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX (17% de l'indivision)	Bureaux	511	30/06/2019	193	185

\* Hors Taxes/Hors Charges

### Principaux travaux en cours

Adresse	Type de surface	Surface (m <sup>2</sup> )	Montant HT* (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
Coeur Défense - 5-7 Esplanade de la Défense 92400 COURBEVOIE (8,76 % de la SCI)	Bureaux	14 260	348	31/12/2019	Amélioration des performances techniques
10-12 Boulevard Des Freres Voisins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX (43 % de l'OPPCI)	Bureaux	3 799	187	31/12/2020	Remplacement ascenseurs
4-6 rue Marceau - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX (17 % de l'indivision)	Bureaux	2 644	137	31/12/2020	Rénovation d'un plateau et remplacement des ascenseurs

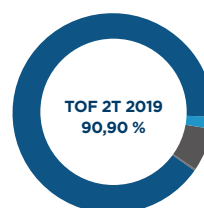
\* Hors Taxes.

### 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
6 boulevard de Douaumont - 92110 CLICHY (41 % de l'indivision)	Bureaux	3 155	1 140	Recherche de locataire en cours
10 place de la Joliette - 13002 MARSEILLE (43 % de l'OPPCI)	Bureaux / Commerces	5 953	1 124	Recherche de locataire en cours
79 rue de Miromesnil - 75008 PARIS	Bureaux	1 451	943	Bail signé (prise d'effet 08/2019)
18/24 rue Garibaldi - 69006 LYON	Bureaux	3 931	743	Départ du locataire fin avril 2018 ; immeuble sous promesse de vente
9-11 allée de l'Arche - 92400 COURBEVOIE (25 % de la SCI)	Bureaux	1 688	756	Partiellement reloué, recherche de locataire en cours

\* Hors Taxes/Hors charges.

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



Locaux occupés : 93,05 %

- Taux d'Occupation financier : 90,90 %
- Locaux sous franchise de loyer : 2,15 %

Locaux vacants : 6,95 %

- Locaux en recherche de locataires : 6,74 %
- Locaux sous promesse de vente : 0,21 %
- Locaux en travaux de restructuration : 0,00 %

Le taux d'occupation du 2<sup>e</sup> trimestre 2019 est de 90,90 % contre 86,81 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2019.

### Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 2<sup>e</sup> trimestre 2019 est de 97,03 % contre 97,75 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2019.

## Évolution du patrimoine (Toutes les données sont indiquées en quote-part Rivoli Avenir Patrimoine)

### 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
ZAC des Haies blanches - 91830 LE COUDRAY-MONTCEAUX (10 % de la SCI)	PA	Logistique	5 231	7 330 000	329 248	25/06/2019
3 Av. des Charmes - 60100 CREIL (10 % de la SCI)	PA	Logistique	2 293	1 919 659	105 000	25/06/2019
Zac de la Butte aux Bergers - 95380 LOUVRES (10 % de la SCI)	PA	Logistique	2 816	3 390 000	152 809	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> )	Prix de vente (en €)	Date de vente	Valeur nette comptable (en €)
7-25 boulevard Gabriel Péri - 92240 MALAKOFF	V	Bureaux	2 645	15 690 339	22/05/2019	8 398 168
18-24 rue Garibaldi - 69006 LYON	PV	Bureaux	3 736	13 000 000	28/06/2019	10 596 180

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

## Marché des parts

Marché primaire	2018	2 <sup>e</sup> trimestre 2019	Total année 2019
<b>Souscriptions</b>			
Nombre de parts	1 085 966	322 743	837 021
Montant (en €)	314 739 110	96 177 414	246 346 590
<b>Demande de Retraits</b>			
Nombre de parts	187 375	34 287	90 218
Montant (en €)	49 826 291	9 360 008	24 321 551
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-

## Marché de gré à gré

149 parts ont été échangées sur le marché de gré à gré au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2019.

## Modalités de souscription et de retrait

### Souscription de parts

A compter du 1<sup>er</sup> avril 2019 (conformément à la publication au Balo du 25 mars 2019), le prix de souscription est de 298 € (dont 25,01 € de frais de souscription) et le prix de retrait est de 272,99 €.

Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> jour du sixième mois suivant la date de souscription.

## 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 :	5,04 %	Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans :	10,60 %
---	--------	--	---------

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

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Distribution	10,80 €	11,18 €	11,50 €	12,50 €	12,50 €	12,50 €	12,50 €	12,73 €	13,00 €	13,00 €
dont revenus non récurrents en % <sup>(2)</sup>	1,02 %	9,93 %	3,57 %	8,32 %	16,00 %	6,88 %	7,92 %	25,61 %	18,31 %	0,46 %
Prix n	289,82 € <sup>(5)</sup>	280,97 € <sup>(4)</sup>	278,00 €	265,41 € <sup>(3)</sup>	260,00 €	260,00 €	260,39 €	232,25 €	216,65 €	195,30 €
Taux de distribution	3,73 %	3,98 %	4,14 %	4,71 %	4,81 %	4,81 %	4,80 %	5,48 %	5,99 %	6,65 %

(1) Correspond au dividende brut (non optant au PFL jusqu'en 2012) versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part des 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) Le prix de souscription a évolué de 260 € à 278 € le 01/07/2015 - (4) Le prix de souscription a évolué de 278 € à 286 € le 01/05/2017.

(5) Le prix de souscription a évolué de 286 € à 292 € le 01/05/2018.

## Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année <sup>(6)</sup>

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Prix n	289,82 €	280,97 €	278,00 €	265,41 €	260,00 €	260,00 €	260,39 €	232,25 €	216,65 €	195,30 €
Variation n/n-1	3,15 %	1,07 %	4,74 %	2,08 %	0,00 %	-0,15 %	12,12 %	7,20 %	10,93 %	1,68 %

(6) 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.

## Vie Sociale

### Assemblée générale

Au cours de l'Assemblée Générale de la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE, le 28 juin 2019 sur première convocation, toutes les résolutions à caractère ordinaire ont été adoptées à la majorité et le 12 juillet 2019 sur 2<sup>e</sup> convocation, toutes les résolutions extraordinaires ont été adoptées à la majorité.

**Minimum de souscription** : 5 parts pour la 1<sup>ère</sup> souscription, soit une somme minimum de 1 490 € prime d'émission incluse.

**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 informerai sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerai 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).

### Renouvellement du Conseil de Surveillance

Ont été réélus :

Monsieur François-Noël BESSE DESMOULIERES  
Monsieur Jean-Jacques DAYRIES

Ont été élus :

SCI MENHIR AEDIFICIUM  
Monsieur Daniel BUKOWIECKI

### 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 sur 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](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

**RIVOLI AVENIR PATRIMOINE :** Visa AMF SCPI n°12-18 du 24/07/2012, n° 17-13 du 05/05/2017 et n°18-26 du 28/09/2018.

**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 - Crédit photo : MyPhotoAgency - RyanWolff - AJN - Christophe Audebert



#### 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.