

Chers Associés,

Le marché immobilier d'entreprise et ses perspectives

Le 1^{er} 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^e 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^{er} 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 du patrimoine.

Votre SCPI Edissimmo dispose à ce jour de fondamentaux solides pour faire face à la crise. Son patrimoine est principalement composé de bureaux (78,50 %*) et la part des commerces, de l'hôtellerie et des parcs d'activités représente 15,78 %*. De plus, la stratégie d'investissement a été 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 de l'actif, le secteur d'activité et la solidité du locataire. 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, nous avons encaissé 70,24 % des loyers attendus au 2^e trimestre (par rapport à 89,38 % au 1^{er} 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.

Ainsi, durant cette période difficile, même si la collecte a nettement ralenti du fait de la fermeture des agences des réseaux distributeurs et du maintien du niveau habituel de retraits, la liquidité des parts a pu être assurée.

Au 1^{er} semestre 2020, la collecte nette investissable de votre SCPI s'élève à 154 M€, principalement souscrite au 1^{er} trimestre.

Trois acquisitions ont été réalisées en Europe pour un montant total de 146 M€ :

- un immeuble de bureaux multi-locataires situé à Varsovie (Pologne) pour 31,5 M€,
- un immeuble de bureaux mono locataire situé à Barcelone (Espagne) pour 28,4 M€,
- un entrepôt de logistique loué à un leader européen du commerce en ligne situé en Allemagne pour 86,2 M€.

Par ailleurs, 4 promesses portant sur un immeuble de logistique, deux locaux de supermarchés alimentaires et un immeuble de bureaux en région parisienne ont été signées. Deux immeubles de bureaux ont été vendus : le 1^{er} situé à Courbevoie pour 42 M€ libéré par le locataire le 31 décembre dernier, et le 2^e détenu en indivision dans la banlieue de Lyon pour 2,6 M€.

Le taux d'occupation financier de la SCPI s'établit à 78,40 %. La vacance s'explique à hauteur de 2,32 % par les travaux conséquents en cours sur les immeubles Rue d'Oradour sur Glane à Paris et rue Gustave Eiffel à Issy-Les Moulineaux, intervenus après le départ des locataires. L'immeuble rue des Etudiants à Courbevoie vide et vendu en avril a également pesé sur le manque à gagner locatif. Enfin, des cessions d'immeubles présentant un vide locatif significatif et prévues au 1^{er} semestre ont été suspendues en raison du contexte sanitaire.

L'acompte sur dividende du 2^e trimestre s'élève à 1,88 € par part, soit 80 % de l'objectif de distribution initial du trimestre, contre 1,65 € par part au 1^{er} trimestre.

En fin d'année, en fonction des résultats de votre SCPI et grâce aux réserves distribuables, nous pourrions ajuster la distribution annuelle pour qu'elle se rapproche de l'objectif de distribution avant Covid-19.

Bien cordialement

Rodolphe Guépin, gérant de la SCPI

*Données au 31/12/2019, sur la base de la valeur vénale

Sources : Amundi Immobilier, Recherche Amundi, Immostat, brokers

Chiffres clés

	31/12/2018	31/12/2019	30/06/2020
Nombre d'immeubles ⁽¹⁾	123	174 ⁽⁶⁾	176
Surface totale (en m ²)	858 725	974 734 ⁽⁶⁾	1 026 481
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	86,82 % ⁽⁴⁾	84,91 % ⁽⁴⁾	78,40 %
Capital social (en €)	1 951 143 822	2 316 290 256	2 425 662 459
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	193,08	203,31	203,31
Valeur IFI résident (en €) ⁽⁵⁾	198,62	192,72	-
Valeur IFI non résident (en €) ⁽⁵⁾	176,59	161,43	-
Dividende cumulé brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	9,70	9,40	3,53
Capitalisation (en €)	2 996 854 890	3 557 700 720	3 757 398 711
Nombre de parts	12 752 574	15 139 152	15 854 003
Nombre d'associés ⁽³⁾	58 627	60 380	60 903
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) Prise en compte des usufruitiers. (4) Taux annuel.
(5) Impôt sur la fortune immobilière (cf. Fiscalité). (6) Données mises à jour par rapport au précédent bulletin semestriel.

Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2020 (avant imposition)*	9,40 €
Acomptes de distribution 2020	
1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2020)	1,65 €
2 ^e trimestre (versement le 20/07/2020)	1,88 €
Prochain acompte prévu vers le 23/10/2020	

* Objectif de distribution avant Covid-19.

Acomptes de distribution du 1^{er} semestre 2020, par part en jouissance

1^{er} trimestre

Acompte distribué par part	1,65 €
Dont revenus financiers	0,1977 €
- issus de placements financiers	0,0569 €
- issus de valeurs mobilières	0,1408 €

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

• Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2 %)	0,0340 €
• Prélèvement à la source sur les revenus financiers à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (12,8 %)*	0,0253 €

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

2^e trimestre

Acompte distribué par part	1,88 €
Dont revenus financiers	0,1883 €
- issus de placements financiers	0,0022 €
- issus de valeurs mobilières	0,1861 €

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

• Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2 %)	0,0324 €
• Prélèvement à la source sur les revenus financiers à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (12,8 %)*	0,0241 €

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

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

Acquisitions

Adresse	A/PA/LVT***	Type d'actif	Surface (en m ²)	Prix d'acquisition AEM (en €)**	Loyer annuel HT/HC (en €)*	Date d'acquisition
Einsteinallee 29, 77933 - Lahr - Allemagne (via la SCI AREELI)	A	Logistique	71 739	86 278 500	3 299 539	31/03/2020
Sancho de Avila 65 Barcelone - Espagne (via la SCI AVILA)	A	Bureaux	4 153	28 404 614	1 172 884	07/04/2020
Aleje Jerolimskie 93 - Varsovie - Pologne (via la SCI NOWO)	A	Bureaux	5 765	31 500 000	1 243 373	15/04/2020
148 avenue Pierre Brossolette - 92240 Malakoff (via la SCI GANTRAM)	PA	Bureaux	7 424	72 976 750	2 677 032	04/05/2020
15 rue des Belles Feuilles - 75016 Paris (via la SCI EKINOX)	PA	Commerces	2 249	25 652 764	975 377	22/05/2020
54 boulevard d'Alsace - 06400 Cannes (via la SCI EKINOX)	PA	Commerces	2 565	16 415 691	705 012	22/05/2020
Parc logistique du Pont de Normandie II - 76430 Sandouville (VEFA) (via la SCI AREELI)	PA	Logistique	12 186	8 225 000	494 000	12/06/2020

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

La SCI AIRDF a acheté un immeuble de bureaux en état futur d'achèvement situé boulevard de Dresde à Strasbourg. Edissimmo est associé dans cette SCI mais n'a pas participé au financement de cette opération. Au 30/06/2020, sa participation dans la SCI AIRDF est de 54,4 %.

Cessions

Adresse	V/PV**	Type d'actif	Surface (en m ²)	Valeur nette comptable (en €)	Date de vente	Prix de vente HD* (en €)
122 / 132 rue des étudiants - 92400 Courbevoie	V	Bureaux	10 938	16 631 439	17/04/2020	42 000 000
23 rue Maryse Bastié - 69500 Bron	V	Bureaux	1 682	1 829 388	20/03/2020	2 605 000

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

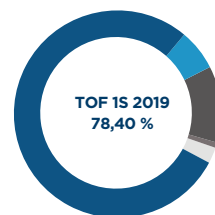
Situation locative du semestre (Toutes les données sont indiquées en quote-part Edissimmo)

Principales locations/relocations

Adresse	Type de surface	Surface (en m ²)	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
280 avenue Napoléon Bonaparte - 92500 Rueil Malmaison	Bureaux	15 443	01/06/2020	4/6/9 ans	3 090
Val Bréon Bâtiment 4 - 77610 Châtres	Entrepôts	39 393	01/06/2020	6 mois	1 890
2 avenue Pasteur - 94160 Saint Mandé (en indivision)	Bureaux	4 332	15/05/2020	9 ans	1 737
1 place de la Coupole - 92400 La Défense	Bureaux	3 886	01/01/2020	3/6/9 ans	1 668
5-7 Place La Défense - 92400 Courbevoie (via la SCI Hold)	Bureaux	1 246	01/06/2020	6/9 ans	697
6 Boulevard de Douaumont - 92110 Clichy (en indivision)	Bureaux	1 583	01/04/2020	4/6/9 ans	604
5-7 Place La Défense - 92400 Courbevoie (via la SCI Hold)	Bureaux	534	01/05/2020	6/9 ans	291
Val Bréon Bâtiment 1 - 77610 Châtres	Entrepôts	5 931	01/01/2020	9 mois	290
11 quai Dion Bouton - 92800 Puteaux	Bureaux	579	01/03/2020	6/9 ans	138
35 rue du Val de Marne - 75013 Paris (en indivision)	Bureaux	479	01/04/2020	4/6/9 ans	136
18-20 rue de Budapest - 75009 Paris (via la SCI Budlon)	Commerce	137	19/05/2020	6/12 ans	130
4-6 rue Marceau - 92130 Issy Les Moulineaux (en indivision)	Bureaux	272	01/01/2020	6/9 ans	119
83 boulevard Vincent Auriol - 75013 Paris	Bureaux	357	01/03/2020	6/9 ans	118

* Hors Taxes/Hors Charges

Taux d'occupation financier du 1^{er} semestre 2020



Locaux occupés : 84,78 %

- Taux d'Occupation financier : **78,40 %**
- Locaux sous franchise de loyer : **6,38 %**

Locaux vacants : 15,22 %

- Locaux en recherche de locataires : **12,14 %**
- Locaux sous promesse de vente : **0,76 %**
- Locaux en travaux de restructuration : **2,32 %**

Le taux d'occupation du 1^{er} semestre 2020 est de 78,40 % contre 85,72 % au 2^e semestre 2019.

Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 1^{er} semestre semestre 2020 est de 79,03 % (dont 89,38 % au 1T et 70,24 % au 2T) contre 94,00 % au 2^e semestre 2019.

Principales libérations

Adresse	Type de surface	Surface (en m ²)	Date d'effet	Perte annuelle de loyer HT/HC* (en K€)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)
280 avenue Napoléon Bonaparte - 92500 Rueil Malmaison	Bureaux	15 443	31/05/20	3 090	3 090
Val Bréon Bâtiment 4 - 77610 Châtres	Logistique	28 376	31/05/20	1 348	1 362
5-7 Place La Défense - 92400 Courbevoie (via la SCI Hold)	Bureaux	1 514	29/02/20	856	739
5-7 Place La Défense - 92400 Courbevoie (via la SCI Hold)	Bureaux	366	30/06/20	223	195

* Hors Taxes/Hors Charges

Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m ²)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires / Actions menées
12 rue d'Oradour sur glane - 75015 Paris (en indivision)	Bureaux /activité	4 805	1 966	Travaux de restructuration en cours
5 allée gustave Eiffel - 92130 Issy-les-Moulineaux	Bureaux	4 068	1 610	Travaux de restructuration en cours
1 place de la Coupole - 92400 La Défense	Bureaux	4 224	1 592	Repositionnement à l'étude
Paris Olympique Coubertin - 9/35 avenue Pierre de Coubertin 75013 Paris (50 % de l'indivision)	Bureaux	4 823	1 543	Repositionnement à l'étude
Val Bréon Bâtiment 1 - 77610 Châtres	Logistique	34 690	1 526	Commercialisation en cours
122 rue du Château des rentiers - 75013 Paris (en indivision)	Bureaux	4 493	786	Restructuration et transformation en résidence senior

* Hors Taxes/Hors Charges

Principaux travaux en cours

Adresse	Type de surface	Surface (en m ²)	Montant HT* (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
5 allée gustave Eiffel 92130 Issy-les-Moulineaux	Bureaux	4 068	795	1S 2021	Restructuration immeuble
12 rue d'Oradour sur glane - 75015 Paris (en indivision)	Bureaux /activité	8 009	791	1S 2021	Restructuration immeuble
88ter Avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne	Bureaux	4 164	640	1S 2021	Ravalement des façades
Route de Grenade - 31840 Seilh	Commerce	11 483	611	1S 2020	Mise en conformité système désenfumage hôtel
11 Allée de l'Arche - 92300 Courbevoie (via la SCI SEO)	Bureaux	839	109	2S 2020	Travaux de rénovation des moteurs de traitement d'air

* Hors Taxes

Marché des parts

Marché primaire	2019	1 ^{er} semestre 2020	Total année 2020
Souscriptions			
Nombre de parts	2 587 566	824 006	824 006
Montant (en €)	608 078 010	194 285 958	194 285 958
Retraits			
Nombre de parts	200 988	109 155	109 155
Montant (en €)	43 268 697	23 632 281	23 632 281
Nombre de parts en attente de retrait		0	0

Marché de gré à gré

266 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 1^{er} semestre 2020.

Modalités de souscription et de retrait

Souscription de parts

Depuis le 1^{er} mars 2020, le prix de souscription est de 237 € (commission de souscription incluse) et 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 :	3,75 %	Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans :	5,40 %
---	--------	--	--------

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Distribution	9,40 €	9,70 €	9,95 €	10,50 €	11,50 €	11,50 €	11,50 €	11,50 €	12,50 €	12,20 €	12,50 €
dont Revenus non récurrents ⁽²⁾	11,86 %	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 €	235,00 €	229,32 € ⁽³⁾	225,00 €	225,00 €	207,61 €	208,77 €	216,88 €	197,85 €
Taux de distribution (en %)	4,00 %	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 ⁽⁴⁾

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Prix n	235,00 €	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 %	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 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 Edissimmo en date du 9 juillet 2020 s'est déroulée à huis clos. Au cours de cette Assemblée Générale, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Ont été réélus :

M. Jean-Yves LAUCOIN
M. Hervé DELABY
M. André MADEORE

Ont été élus :

M. Max WATERLOT
M. Guy PROFFIT

■ 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^e 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 d'Edissimmo 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 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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



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



Besoin d'aide ? Retrouvez Antoine sur le site pour

- Répondre à vos questions sur les produits, actualités, calendriers (fiscalité, Assemblée Générale ...).
- Accéder à un grand nombre de documents.
- Préciser les formalités à accomplir dans la gestion de votre produit.

Pour souscrire ou vendre des parts de SCPI

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

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

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 /

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