

Distribution des revenus

Dividende 2019 (avant imposition)	9,40 €
Acomptes de distribution 2019	
1 ^{er} trimestre (versement le 23/04/2019)	2,35 €
2 ^e trimestre (versement le 25/07/2019)	2,35 €
3 ^e trimestre (versement le 21/10/2019)	2,35 €
4 ^e trimestre (versement le 23/01/2020)	2,35 €
Prochain acompte prévu vers le 24/04/2020	

Chiffres clés

	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
Nombre d'immeubles ⁽¹⁾	120	123	178
Surface totale (en m ²)	847 213	858 725	974 047
Taux d'occupation financier ⁽²⁾	88,20 % ⁽⁴⁾	86,82 % ⁽⁴⁾	84,91 % ⁽⁴⁾
Capital social (en €)	1 710 550 098	1 951 143 822	2 316 290 256
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	188,23	193,08	n.c.
Valeur IFI résident (en €) ⁽⁵⁾	193,43	198,62	n.c.
Valeur IFI non résident (en €) ⁽⁵⁾	176,51	176,59	n.c.
Dividende cumulé brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	9,95	9,70	9,40
Capitalisation (en €)	2 627 315 510	2 996 854 890	3 557 700 720
Nombre de parts	11 180 066	12 752 574	15 139 152
Nombre d'associés ⁽³⁾	57 147	58 627	60 374
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)

n.c. : non communiqué, en cours de détallement.

Chers Associés,

L'année 2019 a été marquée par les incertitudes liées au Brexit et les tensions commerciales sino-américaines. En zone euro, la croissance du PIB a ralenti et les difficultés sont globalement restées concentrées dans l'industrie, tandis que le secteur des services et le marché du travail ont fait preuve d'une relative robustesse.

En Ile-de-France, malgré une amélioration au 4T 2019 les commercialisations de bureaux en 2019 (2,3 millions de m²) ont baissé de près de 10 % sur 1 an, tout en étant proche de la moyenne sur 10 ans. Ce recul s'explique notamment par un segment des transactions > 5 000 m² moins dynamique.

L'offre de bureaux franciliens reste limitée en particulier dans Paris intra-muros, élément favorable aux loyers faciaux des secteurs centraux. Les avantages commerciaux octroyés aux locataires restent néanmoins significatifs au T3 2019 (19 % des loyers pour les transactions > 1 000 m²).

Le marché des commerces est très segmenté géographiquement, les valeurs locatives résistant mieux dans les secteurs prime (meilleurs emplacements) que dans les secteurs ou centres commerciaux jugés secondaires. L'amélioration de l'expérience client et la recherche d'une bonne articulation entre commerce physique et digital restent les préoccupations des enseignes. Notons l'inquiétude de certains commerçants de l'impact des mouvements sociaux de fin 2019 - début 2020 sur leur chiffre d'affaires.

Si les volumes investis en Europe devraient diminuer en 2019 tout en étant élevés, le marché français a affiché un record, avec plus de 35 Mds € en bureaux, logistique, commerces et locaux d'activité/logistique. Les investisseurs étrangers y ont été actifs.

Dans un environnement de taux à 10 ans en baisse dans l'année, les taux de rendement des actifs prime ont légèrement diminué pour les bureaux parisiens, passant sous la barre des 3 %, et plus sensiblement pour la logistique. Pour les actifs de commerce, les investisseurs sont prudents et se positionnent sur les emplacements prime jugés plus résistants aux mutations en cours.

La collecte nette investissable du semestre s'élève à 266 M€. Grâce aux capitaux levés, la SCPI a pu procéder à différents investissements.

13 acquisitions ont été réalisées au cours du semestre pour un montant total d'engagement de 413 M€. Les acquisitions ont été diversifiées tant sur le plan sectoriel que géographique. 31 % des acquisitions portent sur des VEFA afin de poursuivre l'objectif de rajeunissement du patrimoine de votre SCPI. 2 types de diversifications ont été mises en œuvre via le renforcement dans des entrepôts de logistique (en cours de construction et exclusivement en région parisienne) et les commerces. EDISSIMMO a procédé à l'acquisition pour un montant total de 203 M€ d'un portefeuille d'actifs dans le quartier de la Presqu'île de Lyon qui comprend environ 73 % (en quote-part du loyer) de commerces en pied d'immeubles localisés rue de la République et rue Carnot. Le reste des actifs également situé rue de la République ou dans des rues adjacentes est constitué de bureaux (17 %) et de logements (10 %). La localisation très centrale de la Rue de la République avec un flux annuel supérieur à 25 millions de passages (artère la plus fréquentée en dehors de Paris) assure une attractivité essentielle pour les commerces. Enfin la SCPI a poursuivi ses acquisitions à l'étranger en achetant notamment un immeuble de bureaux dans une zone proche de l'aéroport d'Amsterdam Schiphol (13 M€) loué à un groupe international spécialisé dans les moyens de paiements et un immeuble de bureaux multi locataires à Bruxelles pour 48 M€ (1^{ère} acquisition dans ce pays).

Concernant l'état locatif, la SCPI a enregistré comme attendu dans les prévisions financières le départ de 3 locataires importants pour un montant total de loyer annuel de 7,9 M€. Un des actifs libérés va faire l'objet d'une restructuration importante pour une remise en location le plus rapidement possible, le 2nd sera arbitré et un bail pour la moitié des surfaces est en cours de signature concernant le 3^e.

S'agissant des locations, nous avons pérennisé le maintien dans les lieux du locataire de l'immeuble situé rue Rivay à Levallois Perret en résignant un bail de 9 ans ferme. Un premier bail a été signé avec un grand groupe spécialisé dans la distribution de matériel technique sur l'immeuble United (VEFA située Bd Douaumont à Clichy (92) et livrée en 2018).

Sur le plan financier, la distribution du 4^e trimestre est maintenue à 2,35 € par part ce trimestre, soit une distribution de 9,40 € par part sur l'année et un taux de distribution sur valeur de marché de 4,00 %.

Compte tenu des perspectives de résultat de votre SCPI pour 2020, la Société de Gestion prévoit de maintenir les acomptes de dividendes des 3 premiers trimestres de l'année 2020 à 2,35 € par part par trimestre. La Société de Gestion pourra envisager une hausse au 4^e trimestre 2020 et d'augmenter la distribution à 2,45 € (distribution totale 9,50€ par part) en fonction des résultats constatés en 2020 et des anticipations financières pour 2021.

Toute l'équipe d'Amundi Immobilier vous remercie de la confiance accordée et vous présente ses meilleurs vœux pour 2020.

Bien cordialement

Rodolphe Guépin, gérant de la SCPI

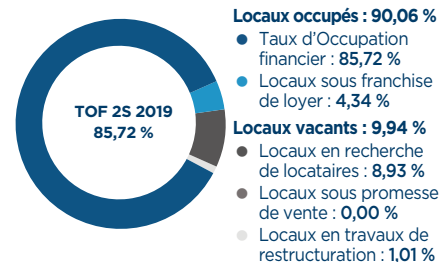
Situation locative du semestre (Toutes les données sont indiquées en quote-part Edissimmo)

Principales locations/relocations

Adresse	Type de surface	Surface (en m ²)	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
70 rue Rivay - 92300 Levallois-Perret (50 % de l'indivision)	Bureaux	2 704	01/07/2019	9 ans ferme	1 068
103 rue Lauriston - 75016 Paris	Bureaux	718	15/10/2019	6/9 ans	333
83 boulevard Vincent Auriol - 75013 Paris	Bureaux	1 098	01/10/2019	6/9 ans	307
ZAC Val Bréon 1 - 77610 Châtres	Entrepôts	5 960	07/10/2019	6/9 ans	286
4/6 rue Marceau - 92130 Issy-les-Moulineaux (45 % de l'indivision)	Bureaux	274	01/12/2019	4/6/9 ans	228
83 boulevard Vincent Auriol - 75013 Paris	Bureaux	670	16/11/2019	3/6/9 ans	205
5/7 Esplanade de la Défense - 92400 Courbevoie (11 % de la SCI)	Bureaux	356	01/10/2019	6/10 ans	198
5/7 Esplanade de la Défense - 92400 Courbevoie (11 % de la SCI)	Bureaux	341	18/11/2019	6/10 ans	177

* Hors Taxes/Hors Charges

Taux d'occupation financier du 2^e semestre 2019



Le taux d'occupation financier du 2^e semestre 2019 est de 85,72 % contre 84,05 % au 1^{er} semestre 2019.

Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 2^e semestre 2019 est de 94,00 % contre 93,63 % au 1^{er} 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€)
1 Place de la Coupole - 92400 Paris la Défense	bureaux	8 110	31/12/2019	3 502	3 197
122 Rue des étudiants - 92400 Courbevoie	bureaux	11 058	31/12/2019	2 810	2 810
5/7 Esplanade de la Défense - 92400 Courbevoie (11% de la SCI)	Bureaux	1 441	31/12/2019	909	792
12 Rue d'Oradour sur glane - 75015 Paris (60 % de l'indivision)	Activité	4 805	31/08/2019	1 952	1 966
103 Rue Lauriston - 75016 Paris	bureaux	718	14/10/2019	314	334
83 Boulevard Vincent Auriol - 75013 Paris	Bureaux	1 098	30/09/2019	293	306
3 Avenue du Stade de France - 93200 Saint Denis	Bureaux	947	04/07/2019	322	283

* 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
5/7 Esplanade de la Défense - 92400 Courbevoie (11% de la SCI)	Bureaux	17 550	2 003	31/12/2019	Amélioration des équipements techniques
88 Ter avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne	Bureaux	3 905	345	30/06/2020	Ravalement des façades
ZAC Val Bréon - 77610 Châtres	Entrepôts	51 300	369	30/06/2020	Rénovation des installations de sécurité incendie
Route de Grenade - 31700 Seilh	Hôtel	11 483	756	08/01/2020	Mise en conformité sécurité incendie Remplacement équipement chauffage

* Hors Taxes

Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m ²)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires / Actions menées
Val Bréon Bâtiment 1 - 77610 Châtres	Entrepôts	46 197	2 032	Commercialisation en cours
12 Rue d'Oradour sur glane - 75015 Paris (60 % de l'indivision)	Bureaux /Activité	4 805	1 966	Travaux pour transformer les locaux d'activité en bureaux, commercialisation en cours.
Le Boston - 5 allée Gustave Eiffel - 92130 Issy-les-Moulineaux	Bureaux	4 068	1 637	Projet de rénovation lourde et de mise en valeur des espaces extérieurs, commercialisation en cours
6 Boulevard de Douaumont - 92110 Clichy (59 % de l'indivision)	Bureaux	4 390	1 461	Commercialisation en cours
5/7 Esplanade de la Défense - 92400 Courbevoie (11% de la SCI)	Bureaux	2 452	1 226	Surfaces vacantes relouées pour un bail à effet du 01/06/2020

* 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 ²)	Prix d'acquisition AEM (en €)**	Loyer annuel HT/HC (en €)*	Date d'acquisition
Westbridge 145-149 rue Anatole France 92 300 Levallois-Perret (9,75 % de la SCI) (VEFA)	A	Bureaux	2 729	39 411 327	1 488 566	22/10/2019
Tour de Lille, bd de Turin - 59000 Lille	A	Bureaux	7 992	14 217 700	991 950	30/10/2019
L'Académie 89-91 rue Gabriel Péri 92120 Montrouge (15 % de la SCI) (VEFA)	A	Bureaux	4 910	39 435 000	1 714 530	15/07/2019
Zac des Docks - 93400 Saint-Ouen (14,5 % de la SCI) (VEFA)	A	Bureaux	2 194	14 431 809	828 968	24/07/2019
41-63 Neptunstraat Hoofddorp - Pays-Bas (50 % de la SCI)	A	Bureaux	4 253	12 670 360	644 456	01/08/2019
13-17 Marnixlaan 1000 Bruxelles - Belgique (45 % de l'OPPCI)	A	Bureaux	10 315	47 790 000	1 953 108	06/08/2019
Europaallee 12-22, 60327 Francfort - Allemagne (45 % de l'OPPCI)	A	Bureaux	1 052	5 571 000	245 070	24/04/2019
ZAC les hauts prés - 77170 Brie Comte Robert (25 % de la SCI) (VEFA)	A	Logistique	9 102	10 027 686	455 088	26/07/2019
ZAC de la Butte aux Bergers - 95380 Louvres (25 % de la SCI)	A	Logistique	7 040	8 475 000	382 023	09/07/2019
ZAC des Haies Blanches - 91830 Le Courday-Montceaux (25 % de la SCI) (VEFA)	A	Logistique	13 078	18 325 000	823 120	09/07/2019
Rue de la République / Rue Confort - 69002 Lyon (28% de la SCI)	A	Commerces / Résidentiel / Bureaux	8 443	85 592 594	2 635 093	04/12/2019
Rue Grolée / Rue Carnot - 69002 Lyon - (45 % de l'OPPCI)	A	Commerces / Résidentiel / Bureaux	5 481	47 426 586	1 498 715	04/12/2019
Rue de la République / Rue des Archers - 69002 Lyon (28 % de la SCI)	A	Commerces / Résidentiel / Bureaux	6 702	70 501 561	2 262 474	04/12/2019
Sancho de Avila 65 Barcelone- Espagne (50 % de la SCI)	PA	Bureaux	4 153	28 404 614	1 196 044	18/07/2019
Aleje Jerzolimskie 93 - Varsovie - Pologne (50 % de la SCI)	PA	Bureaux	5 765	31 500 000	1 627 304	18/12/2019
ZAC Ecoparc III - 27400 Heudebouville (25 % de la SCI) (VEFA)	PA	Logistique	25 249	22 443 623	1 004 397	16/12/2019
39 Avenue Trudaine - 75009 Paris (30 % de la SCI) (VEFA)	PA	Activité	100	1 222 222	49 500	18/12/2019

* 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 ²)	Valeur nette comptable (en €)	Date de vente	Prix de vente HD * (en €)
23 Rue Maryse Bastié - 69500 Bron	PV	Bureaux	1 682	1 841 949	23/12/2019	2 605 000

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

Marché des parts

Marché primaire	2018	2 ^e semestre 2019	Total année 2019
Souscriptions			
Nombre de parts	1 785 704	1 332 169	2 587 566
Montant (en €)	419 640 440	313 059 715	608 078 010
Retraits			
Nombre de parts	213 196	94 529	200 988
Montant (en €)	45 896 835	20 350 203	43 268 697
Nombre de parts en attente de retrait			

Marché de gré à gré

Au total 1 781 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 2^e semestre 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^{er} 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 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).

Principales acquisitions en 2019



Postdamer Platz 10, Berlin, Allemagne



13-17 Marnixlaan 1000 Bruxelles, Belgique



41-63 Neptunstraat Hoofddorp, Pays-Bas



16-19 Mühlenstrasse Berlin, Allemagne



Europaallee 12-22, 60327 Francfort, Allemagne



39 avenue Trudaine - 75009 PARIS (VEFA)



Zac de la Butte aux Bergers - 95380 Louvres



3 rue Président Carnot - 69002 Lyon



L'Académie 89-91 rue Gabriel Péri - 92120 Montrouge (VEFA)

Patrimoine



2-8 rue Ancelle - 92200 Neuilly-sur-Seine



31 avenue de l'Opéra - 75001 Paris



330 rue de Vaugirard - 75015 Paris



Werinherstrasse 79/81/91 - Munich, Allemagne



5/7 Esplanade du Gal de Gaulle - Cœur Défense - 92400 Courbevoie



24 boulevard du Roi René - 13100 Aix en Provence

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⁾	n.c.	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.
n.c. : non communiqué, en cours d'établissement.

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

■ Acompte de distribution du 4^e trimestre 2019 par part en jouissance

Acompte distribué par part	2,35 €
Dont revenus financiers	0,3482 €
- issus de placements financiers	0,2029 €
- issus de valeurs mobilières	0,1453 €

Sur ces revenus financiers, sont prélevés (cf. rubrique Fiscalité) :

- Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2 %) 0,0608 €
- Prélèvement à la source sur les revenus financiers à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (12,8 %)* 0,0436 €

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

■ Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI EDISSIMMO est prévue le **jeudi 25 juin 2020 à 14h00**.

L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation ou par voie électronique.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Messieurs Jean-Yves LAUCOIN, Claude BOULAND, Hervé DELABY, Jean-Luc PAUR et André MADEORE ont été nommés par l'Assemblée Générale du 22 juin 2017 pour un mandat de trois exercices expirant lors de l'Assemblée Générale du 25 juin 2020 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

5 postes restent donc à pourvoir.

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

Très important : si vous n'avez pas reçu d'accusé de réception de votre candidature par courriel dans un délai de 15 jours suivant votre envoi, nous vous remercions de bien vouloir prendre contact avec nos Services : par téléphone : 0820 04 10 30 ou par mail : contact-immobilier@amundi.com

■ 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 désormais 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 1^{ère} information allégée a été réalisée au 30/09/2019. La prochaine avec les données au 31/03/2020 sera disponible fin avril 2020 sur le site.

Rappel des règles statutaires et du règlement intérieur pour se porter candidat au Conseil de Surveillance :

- Nombre de membres du Conseil : 7 à 15,
- Nombre minimum de parts : 100,
- Age maximum : 77 ans au jour de la nomination ou du renouvellement,
- Nombre de mandats maximum dans les SCPI : 5 (sans distinction de la Société qui les gère),
- Durée du mandat : 3 ans,
- Toujours rééligibles.

Informations à fournir pour la candidature au Conseil de Surveillance :

La lettre de candidature doit comporter les informations suivantes :

- Numéro d'associé,
- Nom, prénoms, date de naissance et profession,
- Adresse postale, adresse mail et numéro de téléphone,
- Copie de la carte d'identité ou du passeport, en cours de validité,
- Nombre de parts détenues dans la SCPI,
- Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI gérées par Amundi Immobilier,
- Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI non gérées par Amundi Immobilier,

être accompagnée de l'attestation validant certaines informations, selon le modèle téléchargeable sur le site Amundi Immobilier - Rubrique "Documents" de votre SCPI, et être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception avant le 13 mars 2020 à :

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

Optez pour la voie électronique aux Assemblées Générales de vos SCPI ! Rendez-vous sur votre Espace privé

A partir de fin février 2020, vous pourrez donner votre accord pour **recevoir le dossier de convocation et voter en ligne** aux Assemblées Générales.

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

Si vous bénéficiez déjà du vote en ligne, vous n'avez rien à faire. **Vous recevrez**, comme tous les ans, **votre convocation par courriel** 2 à 3 semaines avant l'Assemblée Générale de votre SCPI ; l'accès se fera via l'Espace privé.

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 reconstruction 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 reconstruction.

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, 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 - Christophe Audebert

Béangère Lomont - Etoile Property - Paul Starink - Philippe Barbosa



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.