

Chers Associés,

Contexte économique et marché de l'immobilier d'entreprise

La crise sanitaire a impacté la croissance du PIB mondial, négative en 2020. Toutes les économies ont été mises à l'épreuve et le marché du travail est resté affaibli.

Sur le marché locatif européen de l'immobilier d'entreprise, l'activité des bureaux a ralenti significativement en 2020 : par exemple l'Île-de-France a connu un recul de 45 % sur 1 an des m² loués tandis qu'à Amsterdam la baisse est moindre. Cela a eu pour conséquence une hausse de la vacance. Dans les quartiers centraux des affaires, la vacance est souvent plus limitée et les valeurs locatives des meilleurs actifs se maintiennent dans l'ensemble.

L'investissement en immobilier d'entreprise en Europe est en recul de 22 % environ en 2020 mais reste proche de la moyenne décennale. Les investisseurs ont privilégié les meilleurs actifs sécurisés dont certains affichent des hausses de valeurs d'immeubles.

Les commerces alimentaires ont montré une certaine résistance face à la situation sanitaire. En revanche, les hôtels comme les commerces non alimentaires ont été affectés par les fermetures temporaires et les valeurs de certains actifs ont baissé.

En 2021, le scénario économique central attendu en Europe est celui d'une reprise économique mondiale mais instable en raison de flambées épidémiques et de mesures de confinement. L'activité locative des bureaux pourrait croître, cependant un certain attentisme des entreprises devrait perdurer. Dans des quartiers centraux des affaires la vacance serait modérée, les loyers pouvant y être moins impactés que dans les secteurs géographiques où l'offre est supérieure à la demande. Sur le marché de l'investissement malgré des rendements locatifs prime (meilleurs emplacements) bas, l'intérêt des investisseurs pour l'immobilier devrait rester présent dans un environnement de taux financiers bas.

Votre SCPI et ses perspectives

Dans cette situation économique inédite, la SCPI Génépierre a prouvé sa capacité à amortir les chocs de la crise et à tenir ses objectifs de performances.

Amundi Immobilier a accompagné certains locataires dont les locaux ont été fermés en leur accordant un abandon de loyer en novembre, et les pouvoirs publics ont accepté de soutenir les bailleurs en octroyant aux associés un crédit d'impôt exceptionnel de 50 % des abandons de loyer.

■ Une distribution de dividendes 2020 de 90 %, proche de celle annoncée avant la pandémie :

Grâce aux réserves constituées et à notre capacité de recouvrement des loyers, engagée avec pragmatisme auprès de nos locataires en difficulté tout en préservant l'intérêt des porteurs de parts, nous avons atteint des taux d'encaissement de loyers satisfaisants. Le taux de 77,65 % au 1^{er} semestre 2020 s'est redressé à 87,45 % au 2^e semestre 2020.

Face aux incertitudes économiques et au manque de visibilité sur la situation des locataires, nous avons agi avec prudence dès le 1^{er} trimestre en révisant les acomptes de dividendes en les fixant à 70 %, 80 % et 85 % de l'acompte trimestriel prévisionnel initialement estimé à 2,82 € par part (avant Covid). Au 31/12/2020, au regard du résultat, de l'encaissement final et des réserves de votre SCPI, **nous avons décidé de verser un acompte exceptionnellement élevé de 3,53 € par part au 4^e trimestre, soit une distribution annuelle de 10,17 € (soit 90 % de celle envisagée début 2020).**

■ **Un rendement du produit SCPI Génépierre performant, avec un taux de distribution de 3,78 %.** Ce taux (distribution / prix moyen de souscription) lui confère en 2020 un atout comparé à la rentabilité des autres types de placements hors immobilier (Livret A, Obligations d'Etat,...).

■ **La qualité de votre patrimoine majoritairement en bureaux, et située aussi en Europe a porté ses fruits.** Ainsi, en dehors des actifs de commerce hors alimentaire sur lesquels une baisse de valeur a pu être observée, les valeurs des immeubles se sont généralement bien tenues, ce qui explique qu'en définitive la valeur de la part de la SCPI n'a pas été impactée.

■ **Enfin, dans cet environnement incertain, les associés ont attesté de leur confiance à la SCPI :** les demandes de retrait sont restées stables pendant cette période et la SCPI a assuré sa liquidité malgré un ralentissement de la collecte résultant des 2 périodes de confinement que nous avons connues cette année. La collecte nette investissable s'élève pour 2020 à 14,5 M€.

Le patrimoine immobilier de votre SCPI a évolué au cours du semestre, notamment suite à l'acquisition de deux moyennes surfaces alimentaires de centre-ville sous l'enseigne Casino à Paris et à Cannes par une SCI dans laquelle Génépierre détient une participation. Cette opération permet ainsi à Génépierre de renforcer la part des commerces alimentaires dans sa poche de diversification commerce sans apport de fonds propres. Dans la lignée de cette stratégie, Génépierre a réalisé en fin d'année la cession de sa participation dans une galerie commerciale en régions à proximité de Dijon représentant un risque locatif.

La dernière opération de cession a concerné un immeuble de bureaux neuf partiellement loué à Paris (20^e) qui avait bénéficié d'une garantie locative de 18 mois jusqu'en début d'année 2020.

Le taux d'occupation financier est de 83,61 % ce semestre. Après retraitement des franchises de loyers accordées lors de la signature des nouveaux baux, le taux de locaux occupés est de 90,39 % et un tiers de la vacance est concentré sur des immeubles cédés en fin d'année et sur des immeubles inscrits dans le programme d'arbitrage de Génépierre pour 2021.

En ce début d'année 2021, la situation sanitaire risque encore de peser sur l'ensemble de l'économie. **Nous restons prudents et prévoyons pour le 1^{er} trimestre 2021 de distribuer 2,37 € par part, soit 9,50 € en base annuelle.** En fonction des événements favorables qui interviendraient les trimestres prochains, la distribution pourrait être ajustée et atteindre jusqu'à 10,50 € par part en 2021.

Nous vous remercions pour votre confiance et vous souhaitons une très bonne année 2021.

Bien cordialement,

Rivca Feldman, Gérante de la SCPI

Chiffres clés

	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Nombre d'immeubles ⁽¹⁾	105	152	156
Surface totale (en m ²)	241 251	280 445	284 904
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	89,53 % ⁽³⁾	89,54 % ⁽³⁾	85,67 % ⁽³⁾
Capital social (en €)	483 983 829	544 238 595	553 188 942
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	230,48	232,94	n.c
Valeur IFI résident (en €) ⁽⁴⁾	209,65	219,79	n.c
Valeur IFI non résident (en €) ⁽⁴⁾	180,14	183,53	n.c
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	11,52	11,30	10,17
Capitalisation (en €)	843 017 585	955 085 378	976 215 780
Nombre de parts	3 163 293	3 557 115	3 615 614
Nombre d'associés	10 015	9 835	9 593
Prix de souscription par part (en €) ⁽¹⁾	266,50	268,50	270,00
Valeur de retrait par part (en €) ⁽¹⁾	244,11	245,95	247,02

(1) Voir glossaire. - (2) Montant cumulé à la fin de la période. - (3) Taux annuel. - (4) Impôt sur la Fortune Immobilière (cf. Fiscalité)
n.c : non communiqué, en cours d'établissement.

Distribution des revenus

Dividende 2020 (avant imposition)	10,17 €
Acomptes de distribution 2020	
1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2020)	1,98 €
2 ^e trimestre (versement le 20/07/2020)	2,26 €
3 ^e trimestre (versement le 20/10/2020)	2,40 €
4 ^e trimestre (versement le 20/01/2021)	3,53 €
Prochain acompte prévu vers le 20/04/2021	

■ Acomptes de distribution du 2^e semestre 2020, par part en jouissance

3^e trimestre

Acompte distribué par part	2,40 €
Dont revenus financiers	0,1731 €
- issus de placements financiers	0,0730 €
- issus de valeurs mobilières	0,1001 €

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

- Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2 %) 0,0298 €
- Prélèvement à la source sur les revenus financiers à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (12,8 %)* 0,0222 €

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

4^e trimestre

Acompte distribué par part	3,53 €
Dont revenus financiers	0,1355 €
- issus de placements financiers	0,0191 €
- issus de valeurs mobilières	0,1163 €

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

- Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2 %) 0,0233 €
- Prélèvement à la source sur les revenus financiers à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (12,8 %)* 0,0173 €

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

Évolution du patrimoine (Données indiquées en quote-part de la SCPI lorsque les actifs sont détenus dans des SCI, indivisions ou OPPCI)

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
Lots Les Docks de Marseille - 13002 Marseille (via l'OPPCI Ergamundi)	A	Commerces	89	251 213	10 655	29/07/2020
Grand Central - Adam Riese Strasse 60327 Francfort - Allemagne (via l'OPPCI Ergamundi)	LVT	Bureaux	2 085	15 108 372	550 065	30/11/2020
ZAC Ecoparc III - 27400 Heudebouville (via la SCI AREELI)	A	Logistique	10 026	9 916 307	418 142	17/12/2020

L'immeuble Grand Central à Francfort avait été acheté en 2017. L'acquisition définitive et le paiement sont intervenus à la livraison de l'immeuble.

En complément à ces acquisitions, les SCI Ekinox (véhicule d'investissement spécialisée en commerce) et AREELI (spécialisée dans l'acquisition d'entrepôts logistiques) dans laquelle Génépière détient une participation ont respectivement acquis au cours du deuxième semestre deux moyennes surfaces alimentaires de centre-ville sous l'enseigne Casino à Paris et à Cannes et un entrepôt de logistique dans la zone portuaire du Havre. La SCPI n'a pas participé à leur financement. Ces deux opérations ont porté la participation de Génépière dans ces SCI respectivement à 12,52 % et 7,41 %.

Cessions

Adresse	V/PV*	Type d'actif	Surface (en m ²)	Valeur nette comptable (en €)	Date de la vente	Prix de vente HD* (en €)
15 avenue du Québec - 91140 Villebon sur Yvette (via la SCI Villebon 504)	V	Activité	80	62 069	26/05/2020	91 000
Centre commercial 58 rue de Longvic - 21800 Chenôve (en indivision)	V	Commerces	4 589	14 369 761	23/12/2020	7 857 811
33 rue Paul Meurice - 75020 Paris (via la SCI LALI)	V	Bureaux	1 072	5 773 250	15/12/2020	6 338 565

* Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA) / Livraison vente à terme (LVT) - Acte en main (AEM) - Hors taxes/Hors charges (HT/HC) - Hors Droits de mutation - Vente(V)/Promesse de vente (PV).

Situation locative du semestre (Données indiquées en quote-part de la SCPI lorsque les actifs sont détenus dans des SCI, indivisions ou OPPCI)

Principales locations/relocations

Adresse	Type de surface	Relocation / Location	Surface (en m ²)	Date d'effet	Durée du bail	Dernier loyer HT/HC* (en K€)	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
5 avenue Victor Cresson - 92130 Issy les Moulineaux	Commerce	Location	380	11/12/2020	3/6/9 ans	70	105
10 place de la Joliette - 13002 Marseille (via l'OPPCI Ergamundi)	Bureaux	Location	463	01/09/2020	6/9 ans	N/A	102
14 boulevard des Frères Voisin 92130 Issy les Moulineaux	Bureaux	Location	170	08/07/2020	3/6/9 ans	59	62
12 rue du Caulet - 31000 Toulouse	Mixte	Location	1 039	01/11/2020	3/6/9 ans	62	60
10 place de la Joliette - 13002 Marseille (via l'OPPCI Ergamundi)	Bureaux	Location	158	01/07/2020	9 ans	N/A	34
43 place Vauban - 34000 Montpellier	Bureaux	Location	232	15/09/2020	6/9 ans	36	33
10 place de la Joliette - 13002 Marseille (via l'OPPCI Ergamundi)	Bureaux	Location	100	01/10/2020	9 ans	N/A	23
9-11 allée de l'Arche - 92400 Courbevoie (via la SCI SEO)	Bureaux	Location	41	01/07/2020	3/6/9 ans	N/A	15

* Hors Taxes/Hors charges.

Libérations significatives

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€)
28 boulevard Camélinat - 92230 Gennevilliers	Bureaux	6 422	26/07/2020	1 245	770
Rue du 19 mars 1962 - 76360 Barentin	Commerces	479	30/09/2020	215	175

* Hors Taxes/Hors Charges

Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (en m ²)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires / Actions menées
28 boulevard Camélinat - 92230 Gennevilliers	Bureaux	6 422	770	Immeuble en vente
109/121 avenue Victor Bordier 78180 Montigny le Bretonneux	Commerces	2 327	138	Locaux sous mandat de commercialisation
12 rue du Caulet - 31000 Toulouse	Mixte	4 395	390	Locaux sous mandat de commercialisation
5 avenue Victor Cresson - 92130 Issy les Moulineaux	Bureaux	624	320	Locaux sous mandat de commercialisation

* Hors Taxes/Hors Charges

Principaux travaux en cours

Adresse	Type de surface	Surface (en m ²)	Montant semestriel HT* (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
14 boulevard des Frères Voisin 92130 Issy les Moulineaux	Bureaux	5 605	243	1T 2021	Mise en conformité du système de sécurité incendie et rénovation sanitaires rez de chaussée
12 rue du Caulet - 31000 Toulouse	Mixte	19 395	147	4T 2020	Changement des pompes à chaleur
9-11 allée de l'Arche - 92400 Courbevoie (via la SCI SEO)	Bureaux	2 461	96	2T 2021	Remplacement des batteries ascenseurs
10 place de la Joliette - 13002 Marseille (via l'OPPCI Ergamundi)	Bureaux	7 500	90	3T 2020	Travaux d'aménagements
43 place Vauban - 34000 Montpellier	Bureaux	3 064	68	4T 2020	Réfection sanitaires, remplacement VMC
167 avenue Victor Bordier 78180 Montigny le Bretonneux	Commerces	874	60	4T 2020	Réfection des extérieurs y compris parkings
266 avenue du Président Wilson 93200 Saint-Denis (via la SCI SEO)	Bureaux	1 073	57	2T 2021	Remplacement de trois tours aérofrigorifères

* Hors Taxes

Taux d'occupation financier du 2^e semestre 2020



Locaux occupés : 90,39 %

- Taux d'occupation financier : **83,61 %**
- Locaux sous franchise de loyer : **6,78 %**

Locaux vacants : 9,61 %

- Locaux en recherche de locataires : **9,00 %**
- Locaux sous promesse de vente : **0,61 %**
- Locaux en travaux de restructuration : **0,00 %**

Le taux d'occupation du 2^e semestre 2020 est de 83,61 % contre 87,70 % au 1^{er} semestre 2020.

Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 2^e semestre 2020 est de 87,45 % contre 77,65 % au 1^{er} semestre 2020.

Les taux d'encaissement par semestre sont calculés aux dates d'arrêtés comptables au 30/6 et au 31/12. La Société de Gestion continue à encaisser les loyers après les dates d'arrêtés, ce qui permet de constater à la date de rédaction de ce Bulletin, un taux d'encaissement supérieur à 90 % des loyers attendus sur l'année 2020.

Marché des parts

Marché primaire	Total année 2019	1 ^{er} trimestre 2020	2 ^e trimestre 2020	3 ^e trimestre 2020	4 ^e trimestre 2020	Total année 2020
Souscriptions						
Nombre de parts	436 059	107 773	13 797	24 744	3 759	150 073
Montant (en €)	116 816 396	28 964 367	3 725 190	6 680 880	1 014 930	40 385 367
Demande de Retraits						
Nombre de parts compensées	42 237	11 632	28 203	27 309	24 430	91 574
Montant (en €)	10 363 590	2 865 968	6 990 255	6 745 869	6 034 699	22 636 791
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0	0	0

Marché de gré à gré

11 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 2^e semestre 2020.

Modalités de souscription et de retrait

Souscription de parts

Depuis le 1^{er} mars 2020, le prix de souscription est de 270 € (commission de souscription incluse) et depuis le 1^{er} juillet 2020 le prix de retrait est de 247,02 €.

Le minimum de souscription est de 1 part.

Retrait et cession de parts

Deux possibilités offertes aux associés :

1. Retrait des parts (vente des parts par l'associé) : s'effectue par une demande de retrait au prix de retrait en vigueur déterminé par la Société de Gestion (prix de souscription diminué de la commission de souscription).

La demande de retrait ne peut être satisfaite que si elle est compensée par des souscriptions.

Depuis le 29/05/2020 (avec adaptation du fonctionnement le 01/07/2020), les demandes de retrait sont compensées par les souscriptions reçues (i) pendant la période de compensation en cours ou (ii) pendant les mois

précédents la période de compensation en cours jusqu'au 1^{er} janvier 2020 (la "Période d'utilisation des souscriptions").

En l'absence de souscriptions suffisantes, pendant la Période d'utilisation des souscriptions, permettant de compenser les demandes de retrait, celles-ci pourront être, sur option du porteur de parts, traitées par prélèvement sur le fonds de remboursement dans les conditions de prix et de délais précisées dans la note d'information de la SCPI et dans la limite de la dotation effective du fonds de remboursement (18 millions d'euros à la date de parution du présent bulletin semestriel).

Un associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois et ne peut déposer un nouvel ordre de retrait que lorsque le précédent a été totalement satisfait ou annulé.

Les parts retirées perdent jouissance à compter du premier jour du mois suivant le retrait.

2. Cession des parts de gré à gré : s'effectue directement entre les associés et sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant (celui qui vend) et le cessionnaire (celui qui achète).

Performances

Le Taux de rentabilité Interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement, en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

Taux de rentabilité interne (TRI) à 5 ans :	2,98 %	Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans :	4,36 %
---	--------	--	--------

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013 ⁽³⁾	2012 ⁽³⁾	2011 ⁽³⁾	2010 ⁽³⁾
Distribution	10,17 €	11,30 €	11,52 €	11,90 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	14,00 €
dont Revenus non récurrents ⁽²⁾	n.c	11,33 %	8,11 %	7,48 %	23,46 %	21,9 %	15,4 %	1,70 %	11,5 %	6 %	6 %
Prix n	269,10 € ⁽⁵⁾	267,89 € ⁽⁴⁾	266,50 €	266,50 €	266,50 €	266,50 €	255,92 €	194,47 €	209,48 €	274,91 €	248,48 €
Taux de distribution	3,78 %	4,22 %	4,32 %	4,47 %	4,88 %	4,88 %	5,08 %	6,68 %	6,21 %	4,72 %	5,63 %

(1) Correspond au dividende brut (non optant au PFNL jusqu'en 2012) versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus values distribués) divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

(2) Revenus non récurrents : recours au Report à Nouveau (RAN) et distribution de Plus Value Immobilière (PVI). - (3) Données de Génépierre avant fusion avec Géné-entreprise. - (4) prix de souscription moyen en 2019 : le prix de souscription a évolué de 266,50 € à 268,50 € le 1^{er} avril 2019. - (5) prix de souscription moyen en 2020 : le prix de souscription a évolué de 268,50 € à 270,00 € le 1^{er} mars 2020.

Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus ⁽⁶⁾

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Prix n	269,10 €	267,89 €	266,50 €	266,50 €	266,50 €	266,50 €	255,92 €	194,47 €	209,48 €	274,91 €	248,48 €
Variation n/n-1	0,45 %	0,52 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	4,13 %	31,60 %	-7,17 %	-23,80 %	10,64 %	9,62 %

(6) Cette variation se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

A savoir ce semestre

■ Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI Génépière se tiendra le **mercredi 23 juin 2021 à 10 h 00**.

En raison des incertitudes de la crise sanitaire, les modalités de tenue de l'Assemblée Générale seront précisées ultérieurement dans les convocations des Assemblées Générales et sur le site Amundi Immobilier.

Renouvellement du Conseil de Surveillance :

Le présent Conseil de Surveillance a été nommé lors de l'Assemblée Générale du 12 juin 2018.

Il doit être renouvelé en intégralité lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

De 7 à 11 postes sont 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.

Informations à fournir pour la candidature au Conseil de Surveillance :

Conditions d'éligibilité :

- Nombre minimum de parts : 1
- Age maximum : 80 ans au jour de la nomination ou du renouvellement

La lettre de candidature est à télécharger sur le site Amundi Immobilier - **Rubrique "Documents" de votre SCPI** et doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception avant le **15 mars 2021** à :

Amundi Immobilier – Secrétariat Général
Vie sociale - Madame Edwige JAMBAZIAN Bureau 91A - 05.J95
90 Boulevard Pasteur – CS 21564 75730 Paris Cedex 15

En cas de difficulté pour télécharger la lettre de candidature ou toute question relative aux mentions à renseigner, vous pouvez adresser vos questions à l'adresse désignée ci avant.

Très important : si vous n'avez pas reçu d'accusé de réception de votre candidature par mail dans un délai de 15 jours suivant votre envoi, nous vous remercions de bien vouloir prendre contact avec nos Services :

- Tél. : 0820 04 10 30 – Mail : contact-immobilier@amundi.com

■ Optez pour la voie électronique aux Assemblées Générales de vos SCPI

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.

■ Le bulletin d'information de votre SCPI est désormais diffusé semestriellement depuis le 2^e semestre 2019

L'information continue trimestriellement pour les 1^{er} et 3^e trimestres sur le site Amundi Immobilier. La prochaine information "**L'essentiel de Génépière du 1^{er} trimestre 2021**" sera disponible fin avril 2021.

■ Informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2020 et l'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2021

Elles seront disponibles sur votre Espace privé fin 1^{ère} quinzaine du mois d'avril et envoyées par voie postale au cours de la 2^e quinzaine d'avril.

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)

Les revenus financiers ayant la nature d'intérêts perçus par la SCPI sont 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) de l'impôt sur le revenu : 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 2020, une avance de 60 % est calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure. Elle est versée le 15 janvier 2021 sur le compte bancaire des contribuables et le solde est versé à l'été 2021.

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 espace privé

- Retrouvez votre portefeuille, vos ordres, vos duplicatas d'informations fiscales annuelles archivées, et tous les documents qu'Amundi Immobilier vous envoie périodiquement.
- 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.



Besoin d'aide ? Retrouvez Antoine sur le site "Aide en ligne" pour

- Répondre à vos questions sur les produits, actualités, calendriers (fiscalité, Assemblée Générale ...).
- Accéder à un grand nombre de documents.

Retrouvez toutes les informations sur vos SCPI dans la Rubrique "Nos produits"

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

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

Amundi Immobilier : 91-93, boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France - Site internet : www.amundi-immobilier.com

Société Anonyme au capital de 16 684 660 € - 315 429 837 RCS Paris - Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF

(Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 n° GP 07000033.

Conception graphique : art'6 - Réalisation : Imp. J. Hiver S.A.S. - Paris - Crédit photo : Laurent Zylberman