

## Distribution des revenus

|   |                |
|---|----------------|
| <b>Dividende 2021 brut par part avant mpôt sur revenus financiers</b> | <b>10,17 €</b> |
| Acomptes de distribution 2021   |                |
| 1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 20/04/2021)                   | 2,37 €         |
| 2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/07/2021)                    | 2,38 €         |
| 3 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/10/2021)                    | 2,37 €         |
| 4 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/01/2022)                    | 3,05 €         |
| Prochain acompte prévu vers le 20/04/2022                             |                |

## Chiffres clés <sup>(1)</sup>

|  | 31/12/2019             | 31/12/2020              | 31/12/2021             |
|--|------------------------|-------------------------|------------------------|
| Nombre d'immeubles   | 152                    | 158*                    | 161                    |
| Surface totale (m <sup>2</sup> )   | 280 445                | 283 490*                | 280 647                |
| Taux d'occupation financier  | 89,54 % <sup>(2)</sup> | 85,67 % <sup>(2)*</sup> | 85,56 % <sup>(2)</sup> |
| Capital social (€)   | 544 238 595            | 553 188 942             | 558 494 370            |
| Valeur de réalisation par part (€)   | 232,94                 | 225,03                  | (5)                    |
| Valeur IFI résident (€) <sup>(3)</sup>   | 219,79                 | 217,21                  | n.c                    |
| Valeur IFI non résident (€) <sup>(3)</sup>   | 183,53                 | 177,15                  | n.c                    |
| Dividende cumulé brut par part avant impôt sur revenus financiers (€) <sup>(4)</sup> | 11,52                  | 10,17                   | 10,17                  |
| Capitalisation (€)   | 955 085 378            | 976 215 780             | 985 578 300            |
| Nombre de parts  | 3 557 115              | 3 615 614               | 3 650 290              |
| Nombre d'associés  | 9 835                  | 9 593                   | 9 295                  |
| Prix de souscription par part (€)  | 268,50                 | 270,00                  | 270,00                 |
| Prix de retrait par part (€)   | 245,95                 | 247,02                  | 247,02                 |

(1) Voir glossaire. (2) Taux annuel. (3) Impôt sur la Fortune Immobilière (cf. rubrique fiscalité).

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

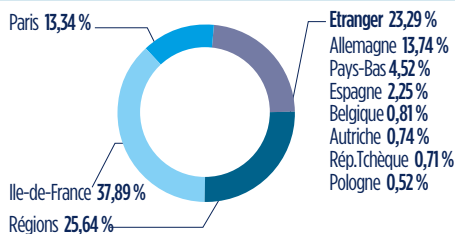
(5) En cours d'établissement, sera communiqué dans le rapport annuel 2021.

\* Données corrigées par rapport au bulletin du 2<sup>e</sup> semestre 2020.

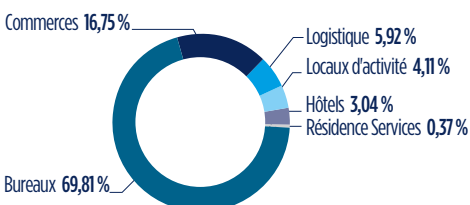
n.c. : non communiqué, en cours d'établissement.

## Répartition du patrimoine en valeur vénale

### Répartition géographique



### Répartition sectorielle



Chers Associés,

Encore marquée par la multiplication des cas covid-19 sur certaines périodes, l'activité économique de la zone euro a rebondi en 2021. Fin 2021, les perturbations des chaînes mondiales d'approvisionnement ont continué de peser sur le secteur industriel. Cela a participé, entre autres facteurs, à l'accélération de l'inflation (qui devrait atteindre 2,5 % environ en 2021 en moyenne annuelle), élément qui profiterait à l'indexation des loyers des actifs immobiliers loués.

**Le marché locatif de bureaux** en Ile-de-France a été encourageant au 4<sup>e</sup> trimestre. Au total, 2021 marque un rebond de l'activité (près de 1,9 million de m<sup>2</sup> commercialisés soit +32 % sur un an). Toutefois l'activité est en retrait de 15 % environ par rapport à la moyenne décennale.

A la suite de livraisons et de libérations, les surfaces vacantes en Ile-de-France sont en hausse de 10 % en un an ; les loyers faciaux prime (meilleurs emplacements) du quartier central des affaires parisiens ont cependant résisté, en raison notamment d'un taux de vacance faible.

Dans les principales villes allemandes, en moyenne, l'activité locative de bureaux a augmenté sans retrouver son niveau pré-Covid. En hausse sur un an, la vacance reste en particulier faible à Berlin ou Hambourg.

**Sur le marché de l'investissement**, en France, celui-ci est en retrait de 8 % sur un an, avec des volumes investis en bureaux, logistique - locaux d'activité et commerces qui ont atteint 25 Mds € en 2021. **En Europe, le 4<sup>e</sup> trimestre particulièrement dynamique a favorisé un rebond de l'investissement en immobilier d'entreprise en 2021**, sans toutefois retrouver ses niveaux pré-Covid. Comme observé récemment, les bureaux restent la 1<sup>ère</sup> classe d'actif en volumes et l'attrait pour la logistique se confirme.

**Le taux d'occupation financier de votre SCPI s'élève à 84,04 % ce semestre.** Après retraitement des franchises de loyers accordées lors de la signature des nouveaux baux, le taux de locaux occupés est de 90,90 %, en légère hausse comparé au 1<sup>er</sup> semestre 2021 (90,64 %).

Génépierre a vendu trois actifs dont deux sont vacants : un immeuble de bureaux à Valbonne (06) et deux commerces dans la zone commerciale de Herblay (95). L'effet positif des cessions des deux actifs vacants se traduira pleinement le trimestre prochain.

Les locataires hôteliers et de commerces, les plus touchés par les restrictions sanitaires, ont pu honorer pour la plupart leurs engagements. Le taux d'encaissement des loyers du 2<sup>e</sup> semestre 2021 atteint ainsi 91,18 % contre 88,31 % au premier semestre 2021 et se rapproche progressivement des niveaux que nous connaissions avant la période de la crise sanitaire (95,22 % au 2<sup>e</sup> semestre 2019).

Trois livraisons d'actifs neufs et loués avec des baux longs sont intervenues ce semestre : une résidence gérée à Asnières, un immeuble de bureaux à Levallois-Perret loué à un groupe international regroupant des agences de publicité et de communication, et enfin un actif de bureaux à Montrouge, loué à un groupe bancaire. Ces actifs sont détenus dans des SCI dans lesquelles Génépierre est investie.

Au cours du semestre, l'OPPCI Ergamundi codétenu par des SCPI d'Amundi dont Génépierre, a acquis un immeuble moderne de bureaux dans le quartier central des affaires de Prague.

S'agissant du programme de cession, une exclusivité de vente sur la résidence gérée de Cannes a été accordée pour une signature prévue au 1<sup>er</sup> semestre 2022, à un investisseur institutionnel.

La collecte nette s'élève à 8,5 M€ pour 2021 en légère baisse par rapport à 2020 avec 14,5 M€.

La Société de Gestion a versé 7,12 € par part sur les trois premiers trimestres de l'année et a ajusté le dernier acompte à 3,05 € en hausse par rapport aux trimestres précédents. Cela s'explique notamment par un niveau de loyer supérieur à 2020 et un taux d'encaissement de plus de 90 % au 2<sup>e</sup> semestre. **La distribution avant impôt sur revenus financiers pour 2021 est de 10,17 € identique à celle de 2020.**

Votre SCPI a aussi payé pour votre compte une fiscalité (en France et/ou à l'étranger) correspondant à 0,21 € par part, portant la distribution brute annuelle à 10,38 € par part. Le taux de distribution selon les nouvelles règles ASPIM offre une performance de votre SCPI de 3,84 % en 2021 précisée en page 4.

En ce début d'année 2022, nous prévoyons pour les trois premiers trimestres de distribuer 2,37 € par part ou 2,38 € 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 avant impôt sur revenus financiers en 2022.

Toute l'équipe d'Amundi Immobilier vous remercie de la confiance accordée et vous présente ses meilleurs vœux pour 2022.

Cordialement,

*A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, les indicateurs de performances conformément aux recommandations de l'ASPIM évoluent pour permettre la comparaison entre SCPI. Ainsi le taux de distribution devient le nouvel indicateur de performance de référence. Plus de précisions en page 4.*

**Pierre Alba, Gérant de la SCPI**

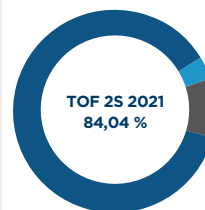
\*Source : Amundi Immobilier, Recherche Amundi, Immostat, brokers (2021 T4)

## 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 | Surface (m²) | Date d'effet   | Durée du bail | Dernier loyer HT/HC* (K€) | Loyer annuel HT/HC* (K€) |
|---|-----------------|--------------|----------------|---------------|---------------------------|--------------------------|
| 6 rue de la Verrerie - 06150 Cannes                                   | Hôtel           | 2 324        | 01/10/2021 (R) | 10 ans ferme  | 383                       | 383                      |
| Calle de la Mahonia 2 - Madrid - Espagne (via la SCI Titan)           | Bureaux         | 1 371        | 22/07/2021 (R) | 5 ans         | 136                       | 136                      |
| 455 promenade des Anglais - 06200 Nice (via la SCI Airdf)             | Hôtel           | 531          | 01/09/2021 (L) | 12 ans ferme  | N/A                       | 107                      |
| 9-11 allée de l'Arche - 92400 Courbevoie (via la SCI Seo)             | Bureaux         | 212          | 01/11/2021 (R) | 3/6/9 ans     | 88                        | 88                       |
| 455 promenade des Anglais - 06200 Nice (via la SCI Airdf)             | Bureaux         | 390          | 30/07/2021 (L) | 9 ans ferme   | N/A                       | 87                       |
| Calle de la Mahonia 2 - Madrid - Espagne (via la SCI Titan)           | Bureaux         | 253          | 01/12/2021 (L) | 5 ans         | N/A                       | 69                       |
| 12 rue du Gaulet - 31000 Toulouse                                     | Bureaux         | 678          | 15/09/2021 (L) | 3/6/9 ans     | N/A                       | 54                       |
| Calle de la Mahonia 2 - Madrid - Espagne (via la SCI Titan)           | Bureaux         | 202          | 15/11/2021 (R) | 1 an          | 50                        | 50                       |
| Boulevard Paul Montel Eco Vallée - 06200 Nice (en indivision)         | Bureaux         | 227          | 01/09/2021 (L) | 3/6/9 ans     | 46                        | 46                       |
| Bat A - 43 place Vauban / Bat B - 71 place Vauban - 34000 Montpellier | Bureaux         | 322          | 07/09/2021 (L) | 3/6/9 ans     | 36                        | 35                       |
| Bat A - 43 place Vauban / Bat B - 71 place Vauban - 34000 Montpellier | Bureaux         | 255          | 22/11/2021 (L) | 3/6/9 ans     | 39                        | 32                       |
| 48/50 rue de la République - 69002 Lyon (via la SCI Lyon 2)           | Commerces       | 55           | 01/09/2021 (L) | 6/9/10 ans    | N/A                       | 31                       |

### Taux d'occupation financier du 2<sup>e</sup> semestre 2021



- Locaux occupés : 90,90 %**
- Taux d'occupation financier : **84,04 %**
  - Locaux sous franchise de loyer : **6,86 %**
- Locaux vacants : 9,10 %**
- Locaux en recherche de locataires : **8,49 %**
  - Locaux sous promesse de vente : **0,61 %**
  - Locaux en travaux de restructuration : **0,00 %**

Le taux d'occupation du 2<sup>e</sup> semestre 2021 est de 84,04 % contre 87,10 % au 1<sup>er</sup> semestre 2021.

### Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 2<sup>e</sup> semestre 2021 est de 91,18 % contre 88,31 % au 1<sup>er</sup> semestre 2021.

### Libérations significatives

| Adresse   | Type de surface | Surface (m²) | Date d'effet | Perte annuelle de loyer HT/HC* (K€) | Loyer annuel de marché HT/HC* (K€) |
|---|-----------------|--------------|--------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| 9-11 allée de l'Arche - 92400 Courbevoie (via la SCI Seo)             | Bureaux         | 209          | 30/09/2021   | 106                                 | 86                                 |
| 12 rue du Gaulet - 31000 Toulouse                                     | Bureaux         | 1 095        | 30/09/2021   | 92                                  | 90                                 |
| ZA de la petite Montagne - 91003 Évry (via la SCI Evry 503)           | Bureaux         | 369          | 08/12/2021   | 63                                  | 41                                 |
| 15 rue Alsace Lorraine - 31000 Toulouse (via la SCI Ekinox)           | Commerces       | 61           | 31/12/2021   | 53                                  | 30                                 |
| Boulevard Paul Montel Eco Vallée - 06200 Nice (en indivision)         | Bureaux         | 199          | 31/08/2021   | 38                                  | 38                                 |
| Bat A - 43 place Vauban / Bat B - 71 place Vauban - 34000 Montpellier | Bureaux         | 183          | 08/10/2021   | 23                                  | 22                                 |
| Bat A - 43 place Vauban / Bat B - 71 place Vauban - 34000 Montpellier | Bureaux         | 147          | 31/12/2021   | 22                                  | 21                                 |

### Principaux manques à gagner locatifs

| Adresse   | Type de surface     | Surface vacante (m²) | Loyer annuel de marché HT/HC* (K€) | Commentaires / Actions menées |
|---|---------------------|----------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| 28 boulevard Camélinat - 92230 Gennevilliers          | Bureaux/Laboratoire | 6 422                | 835                                | Immeuble en vente             |
| Cœur Défense - 92400 Courbevoie (via la SCI Hold)     | Bureaux             | 962                  | 521                                | En cours de commercialisation |
| 505 route des Lucioles - 06560 Valbonne               | Bureaux             | 5 171                | 497                                | Immeuble en vente             |
| Zac de Montgaillard - 76600 Le Havre (via la SCI Agc) | Commerces           | 3 226                | 353                                | En cours de commercialisation |

### Principaux travaux en cours

| Adresse   | Type de surface  | Surface (m²) | Montant HT* (K€) | Date prévisionnelle fin de travaux | Nature des travaux                 |
|---|------------------|--------------|------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Zone d'activité Pot aux Pins - 33610 Cestas                                   | Logistique       | 31 230       | 410              | 09/12/2021                         | Travaux sécurité incendie          |
| 14 boulevard des Frères Voisin - 92130 Issy-les-Moulineaux                    | Bureaux          | 623          | 229              | 03/12/2021                         | Rénovation plateau RDJ             |
| 4 avenue de la Baltique - 91140 Villebon sur Yvette (via la SCI Villebon 504) | Parc d'activités | 2 800        | 106              | 31/12/2021                         | Rénovation                         |
| 43 place Vauban - 34000 Montpellier   | Bureaux          | 3 064        | 97               | 01/12/2021                         | Remise en état halls et sanitaires |
| Prinses Beatrixlaan 5-7 2595 AK La Haye - Pays-Bas (vis la SCI de Monarch)    | Bureaux          | 8 000        | 89               | 01/03/2022                         | Travaux d'aménagement              |
| 1-13 rue George Besse - 92160 Antony (via la SCI Antony 501)                  | Parc d'activités | 500          | 84               | 31/12/2021                         | Rénovation                         |
| 218 avenue du Président Wilson - 93200 Saint-Denis                            | Bureaux          | 1 718        | 83               | 01/09/2021                         | Ravalement façade                  |

(\*) Hors taxes (HT) /Hors charges (HC)/Non applicable (N/A)/Relocation (R)/Location (L).

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

### Acquisitions

Aucune acquisition n'a eu lieu au cours du semestre.

### Cessions

| Adresse  | V/PV* | Type d'actif | Surface (m²) | Valeur nette comptable (€) | Date de vente | Prix de vente HD* (€) |
|--|-------|--------------|--------------|----------------------------|---------------|-----------------------|
| 505 route des Lucioles - 06560 Valbonne                      | V     | Bureaux      | 5 525        | 10 474 458                 | 07/12/2021    | 7 750 000             |
| 123 boulevard Victor Bordier - 95370 Montigny Les Corneilles | V     | Commerces    | 247          | 1 488 326                  | 08/11/2021    | 725 000               |
| 109 boulevard Victor Bordier - 95370 Montigny Les Corneilles | V     | Commerces    | 1 978        | 8 766 006                  | 08/11/2021    | 7 440 000             |

(\*) Vente (V)/Hors droits (HD).

## Acquisitions en 2021



Riesstrasse 8-26  
Munich - Allemagne

ZAC de l'Arenas - 06000 Nice  
Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)

## Patrimoine - exemples d'autres immeubles détenus



81 rue Mstislav Rostropovich  
75017 Paris



Boulevard Montel  
06200 Nice



Cœur Défense  
5-7 place de la Défense - 92400 Courbevoie



Floresco  
2 avenue Pasteur - 94160 Saint-Mandé



Tour Hekla  
92800 Puteaux  
Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)



## Acomptes de distribution du 2<sup>e</sup> semestre 2021, par part en jouissance

|   | 3 <sup>e</sup> trimestre | 4 <sup>e</sup> trimestre |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Acompte brut avant impôt sur revenus financiers distribué par part</b>                                   | <b>2,37 €</b>            | <b>3,05 €</b>            |
| Dont revenus financiers   | <b>0,2280 €</b>          | <b>0,2271 €</b>          |
| - issus de placements financiers  | 0,0245 €                 | 0,0219 €                 |
| - issus de valeurs mobilières   | 0,0235 €                 | 0,2052 €                 |
| Prélèvements sur les revenus financiers (PFU)* :  |                          |                          |
| • Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2 %)  | 0,0392 €                 | 0,0391 €                 |
| • Prélèvement à la source sur les revenus financiers à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (12,8 %)** | 0,0292 €                 | 0,0291 €                 |
| <b>Acompte net versé après impôt sur revenus financiers</b>   | <b>2,3016 €</b>          | <b>2,9818 €</b>          |

\* Cf. rubrique fiscalité - \*\* Impôt de 12,8 % non prélevé aux associés ayant demandé la dispense.

## Performances

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, les indicateurs de performances évoluent pour faciliter la comparaison entre SCPI. Pour plus de transparence dans la présentation des performances entre SCPI, l'ASPIM - l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier, a défini les indicateurs de performances et leurs modes de calcul. Amundi Immobilier applique ces nouvelles règles (plus de précisions sur : [www.aspim.fr](http://www.aspim.fr))

### Taux de rendement interne (TRI) TRI 5 ans : 2,83 % TRI 10 ans : 6,10 %

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

### Taux de distribution

|   | 2021          | 2020          |
|---|---------------|---------------|
| <b>Taux de distribution</b>             | <b>3,84 %</b> | <b>3,97 %</b> |
| Dividende brut                          | 10,38 €       | 10,65 €       |
| - Dont revenus non récurrents (1) en %  | 11,60 %       | 17,84 %       |
| Prix de souscription au 01/01 - année n | 270,00 €      | 268,50 €      |

(1) Variation au Report à Nouveau (RAN) et distribution de Plus Value Immobilière (PVI).

### Comprendre le détail de calcul du dividende brut

| Génépierre   |                      | 2021           | 2020           |
|--|----------------------|----------------|----------------|
| <b>Dividende brut</b>  | = A + B              | <b>10,38 €</b> | <b>10,65 €</b> |
| <b>= Dividende avant impôt sur revenus financiers</b>                        | <b>A</b>             | <b>10,17 €</b> | <b>10,17 €</b> |
| + Intégration des impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé B     | <b>B = (1) + (2)</b> | 0,21 €         | 0,48 €         |
| • Impôt payé sur la plus-value des cessions d'actifs                         | (1)                  | 0 €            | 0,28 €         |
| • Impôt payé sur les revenus locaux provenant des actifs situés à l'étranger | (2)                  | 0,21 €         | 0,20 €         |
| • Impôt payé sur les revenus financiers en France                            | (3)                  | 0,23 €         | 0,18 €         |
| <b>Dividende versé après impôt sur revenus financiers</b>                    | <b>C = A - (3)</b>   | <b>9,94 €</b>  | <b>9,99 €</b>  |

$$\text{Le taux de distribution de la SCPI} = \frac{\text{Dividende brut, versé au titre de l'année n}^{(2)}}{\text{Prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n}}$$

(2) y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé. Dividende défini sans considération du délai de jouissance, opposable, le cas échéant, aux nouveaux porteurs.

Le taux de distribution remplace le TDVM (taux distribution sur valeur de marché) qui est égal au dividende avant imposition sur revenus financiers versé au titre de l'année n divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année n. A titre de comparaison, le TDVM, en 2021 s'élève à 3,77 % et en 2020 à 3,78 %.

### Evolution prix de souscription

| Au 1 <sup>er</sup> janvier de l'année | 2021     | 2020     | 2019     | 2018     | 2017     |
|---------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Prix de souscription                  | 270,00 € | 268,50 € | 266,50 € | 266,50 € | 266,50 € |
| Variation n/n-1                       | 0,56 %   | 0,75 %   | 0,00 %   | 0,00 %   | 0,00 %   |

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

## Marché des parts

| Marché primaire                       | Total année 2020 | 1 <sup>er</sup> trimestre | 2 <sup>e</sup> trimestre | 3 <sup>e</sup> trimestre | 4 <sup>e</sup> trimestre | Total année 2021 |
|---------------------------------------|------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------|
| <b>Souscriptions</b>                  |                  |                           |                          |                          |                          |                  |
| Nombre de parts                       | 150 073          | 3 780                     | 52 191                   | 14 157                   | 15 899                   | 86 027           |
| Montant (€)                           | 40 385 367       | 1 020 600                 | 14 091 570               | 3 822 390                | 4 292 730                | 23 227 290       |
| <b>Demande de retraits</b>            |                  |                           |                          |                          |                          |                  |
| Nombre de parts compensées            | 91 574           | 12 564                    | 9 125                    | 9 371                    | 20 291                   | 51 351           |
| Montant (€)                           | 22 636 791       | 3 103 559                 | 2 254 057                | 2 314 824                | 5 012 282                | 12 684 724       |
| Nombre de parts en attente de retrait | 0                | 0                         | 0                        | 0                        | 0                        | 0                |

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2021.

## Modalités de souscription et de retrait

### Souscription de parts

Depuis le 1<sup>er</sup> mai 2021, les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> jour du troisième mois suivant la date de souscription.

Le minimum de souscription est d'une part.

### Retrait et cession de parts

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, le prix de retrait est de 248,40 €.

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.

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).

## A savoir ce semestre

### Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI GENEPIERE se tiendra le **mercredi 22 juin 2022**.

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.

### 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.

### Renouvellement du Conseil de Surveillance :

Le présent Conseil de Surveillance a été nommé lors de l'Assemblée Générale du 23 juin 2021 pour un mandat de trois exercices.

Aucun mandat ne venant à échéance à la prochaine Assemblée Générale, il n'y a donc pas d'appel à candidature pour l'année 2022.

Nous vous informons par avance que le Conseil de Surveillance sera intégralement renouvelé en 2024.

### Informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2021 et l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2022

Elles seront disponibles sur votre Espace privé fin 1<sup>ère</sup> quinzaine du mois d'avril et envoyées par voie postale au cours de la 2<sup>e</sup> 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 dites 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. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de référence de la part au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n. Chaque année, la Société de Gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de référence. Pour les SCPI à capital variable, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de retrait retraitée de certains éléments.

## 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.

## 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.

### 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

**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](http://www.amundi-immobilier.com)

Société par actions simplifiée 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



#### 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"