

Distribution des revenus

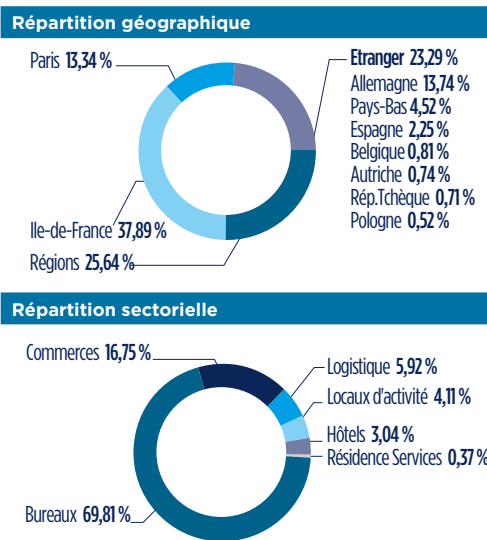
Dividende 2021 brut par part avant mpôt sur revenus financiers	10,17 €
Acomptes de distribution 2021	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 20/04/2021)	2,37 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/07/2021)	2,38 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/10/2021)	2,37 €
4 <sup>e</sup> trimestre (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 (m²)	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 mpôt 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



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 m² 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 %).

Génépière 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 Génépière est investie.

Au cours du semestre, l'OPPCI Ergamundi codétenu par des SCPI d'Amundi dont Génépière, 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.

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.

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

Cordialement,

Pierre Alba, Gérant de la SCPI

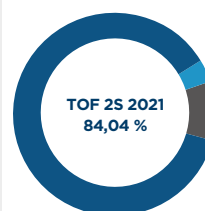
\*Source : Amundi Immobilier, Recherche Amundi, Immostat, brokers (2021 T4)

## 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 Caulet - 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 Caulet - 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

### Acompte brut avant impôt sur revenus financiers distribué par part

Dont revenus financiers

- issus de placements financiers

- issus de valeurs mobilières

Prélèvements sur les revenus financiers (PFU)\* :

• Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2 %)

• Prélèvement à la source sur les revenus financiers à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (12,8 %)\*\*

### Acompte net versé après impôt sur revenus financiers

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

3 <sup>e</sup> trimestre	4 <sup>e</sup> trimestre
2,37 €	3,05 €
0,2280 €	0,2271 €
0,0245 €	0,0219 €
0,0235 €	0,2052 €
0,0392 €	0,0391 €
0,0292 €	0,0291 €
2,3016 €	2,9818 €

## 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
Taux de distribution	3,84 %	3,97 %
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

Génépière		2021	2020
Dividende brut	= A + B	10,38 €	10,65 €
= Dividende avant impôt sur revenus financiers	A	10,17 €	10,17 €
+ Intégration des impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé B	B = (1) + (2)	0,21 €	0,48 €
• Impôt payé sur la plus-value des cessions d'actifs	(1)	0 €	0,28 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs 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 €
Dividende versé après impôt sur revenus financiers	C = A - (3)	9,94 €	9,99 €

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

(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.

### 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.

### 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.

### 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.

#### 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 2021, une avance de 60 % est calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure. Elle est versée le 17 janvier 2022 sur le compte bancaire des contribuables et le solde est versé à l'été 2022.

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](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

**Amundi** | Immobilier  
ASSET MANAGEMENT