

Chers Associés,

Le marché immobilier d'entreprise et ses perspectives

Le 1^{er} semestre a été marqué par la pandémie mondiale de covid-19, créant une récession économique. La croissance du PIB en zone euro sera négative en 2020, entre -8 % et -10 % (prévisions Amundi au 18 juin 2020) avec une reprise lente de l'économie attendue à partir du 2^e semestre. Ces éléments s'inscrivent dans un environnement encore incertain.

Sur le marché de l'immobilier Européen, l'impact de la crise se fait sentir avec une baisse importante des volumes de transactions sur le marché locatif et sur celui de l'investissement. Les locations de bureaux en Ile-de-France sont en recul de 40 % sur 1 an et l'investissement en immobilier d'entreprise français est en baisse d'environ 20 % (tout en restant supérieur à la moyenne décennale grâce à un 1^{er} trimestre très actif d'après CBRE).

Les effets de la crise portent aussi sur le recouvrement des loyers face aux difficultés rencontrées par les locataires. L'incidence n'est pas la même en fonction de la nature d'utilisation de l'immeuble. Le secteur des bureaux sera probablement impacté par la baisse du PIB et l'incertitude économique actuelle, mais moins fortement que les secteurs de l'hôtellerie et du commerce non alimentaire dont les locaux ont été le plus souvent fermés durant plusieurs mois. En effet, pour beaucoup d'entreprises l'activité ne dépend pas de l'utilisation de leurs bureaux puisque la mise en place du télétravail a pu réduire les effets du confinement. Les actifs logistique et résidentiel pourraient mieux résister.

Des interrogations existent sur l'évolution des valeurs locatives, sur fond de hausse de la vacance a priori moins prononcée dans les secteurs généralement demandés comme les quartiers centraux d'affaires. L'environnement de taux bas et l'écart de rendement pour l'immobilier pourraient maintenir en 2020 les valorisations sur les locaux bureaux prime (meilleurs emplacements).

S'agissant des perspectives au-delà de 2020, notons que la pandémie pourrait renforcer certaines tendances déjà présentes avant la covid-19, comme le e-commerce et le télétravail.

- En effet, le commerce devrait poursuivre sa mutation et les enseignes vont développer leur stratégie multicanal (offre en boutique et en ligne) et renforcer le digital.
- Concernant les bureaux, la crise pourrait accélérer le développement du télétravail et parallèlement favoriser une réorganisation des espaces, avec des effets sur la demande de surfaces de bureaux qui ne sont pas encore mesurables et qui pourraient rester relativement limités. Cette mutation des usages ne devrait pas être uniforme ni immédiate. Le confinement a rappelé l'importance du lieu de travail comme créateur de lien social et comme moyen de diffusion de l'information et de la culture d'entreprise : les espaces de travail pourraient évoluer pour favoriser ces éléments, avec par exemple de nouveaux formats d'espaces d'échanges entre collaborateurs et de salles de réunions modulables et collaboratives.

Votre SCPI et ses perspectives

Si les SCPI n'échappent pas à la crise, l'immobilier est un investissement qui en a amorti les effets à ce jour. Elles sont un placement de long terme relativement prudent, avec des variations atténuées sur les prix et des rendements relativement stables, bien que non garantis. Si nous revenions dans un monde inflationniste, l'indexation des loyers serait un point positif supplémentaire. Les SCPI ont prouvé leur capacité à verser des revenus réguliers grâce à la résilience des actifs du patrimoine.

Votre SCPI Rivoli Avenir Patrimoine dispose à ce jour de fondamentaux solides pour faire face à la crise. Son patrimoine est principalement composé de bureaux (83,71 %*) et la part des commerces, de l'hôtellerie et des parcs d'activités représente 15,22 %*. De plus, la stratégie d'investissement a été orientée vers des actifs core (de qualité), considérés comme plus résilients. En fonction des impacts de marché, il est possible que les valeurs d'expertise des actifs subissent un ajustement à la baisse, variable en fonction de la qualité de l'actif, le secteur d'activité et la solidité du locataire. Compte tenu de l'exposition en bureaux et de la diversification du patrimoine de votre SCPI, à la fois sectorielle et géographique, et au regard de la situation à la date de rédaction du présent bulletin semestriel, ces ajustements ne devraient pas avoir de conséquences sur le prix de la part en 2020.

L'incidence de la crise a par ailleurs été moins importante que celle que nous avions anticipée. En effet, nous avons encaissé 67,77 % des loyers attendus au 2^e trimestre (par rapport à 90,88 % au 1^{er} trimestre). Cet élément rassurant s'explique notamment par la présence d'actifs en Europe du Nord qui ont moins souffert des contraintes liées au confinement.

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

La collecte nette investissable du semestre s'élève à 166 M€, principalement sur le 1^{er} trimestre, le 2^e trimestre ayant été impacté par le confinement. Elle a permis de réaliser plusieurs acquisitions sur le semestre pour un total de 116 M€ au travers de SCI, avec en particulier :

- un immeuble de bureaux construit en 2018 en Pologne (25 M€), multi-locataires,
- un immeuble neuf de bureaux en Espagne (20 M€), entièrement loué par une enseigne de co-working au travers d'un bail long,
- un immeuble de logistique récent en Allemagne (71 M€), loué à une entreprise de commerce en ligne spécialisée dans le prêt à porter.

4 autres actifs sont sous promesse d'achat pour un montant total de 97 M€.

Le 1^{er} semestre 2020 a également été marqué par 2 cessions d'actifs, ne répondant plus aux critères de détention pour le patrimoine de Rivoli Avenir Patrimoine, pour un total de 9 M€.

Pour cette période, le taux d'occupation financier de Rivoli Avenir Patrimoine ressort à 83,23 %, en baisse par rapport à celui du 2^e semestre 2019 (88,69 %), s'expliquant principalement par la vacance de l'immeuble Oradour sur Glane à Issy les Moulineaux, les Tours Cœur Défense et Egée à La Défense (en cours de résorption), Courbertin à Paris (en cours de vente) et l'impact des franchises sur les immeubles reloués récemment (Pirogues et Omega à Paris, Areva à La Défense...).

L'acompte sur dividende du 2^e trimestre s'élève à 2,16 € par part, soit 80 % de l'objectif de distribution initial du trimestre, contre 1,89 € par part au 1^{er} trimestre.

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

Bien cordialement.

Anne Duperche Rabant, gérante de la SCPI

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

Sources : Amundi Immobilier, Recherche Amundi, Immostat, brokers

Chiffres clés

	31/12/2018	31/12/2019	30/06/2020
Nombre d'immeubles ⁽¹⁾	126	174 ⁽⁵⁾	175
Surface totale (en m ²)	527 339	607 689 ⁽⁵⁾	645 046
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	88,09 % ⁽⁵⁾	88,78 % ⁽⁵⁾	83,23 %
Capital social (en €)	1 427 220 150	1 632 828 000	1 722 215 100
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	260,64	275,16	275,16
Valeur IFI résident (en €) ⁽⁴⁾	236,59	241,64	-
Valeur IFI non résident ⁽⁴⁾ (en €)	213,73	211,51	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	10,80	10,80	2,16
Capitalisation (en €)	2 778 321 892	3 243 884 960	3 490 355 936
Nombre de parts	9 514 801	10 885 520	11 481 434
Nombre d'associés	30 671	33 013	33 810
Prix de souscription par part (en €)	292,00	298,00	304,00
Prix de retrait par part (en €)	267,50	272,99	279,70

(1) Voir glossaire. (2) Montant cumulé à la fin de la période. (3) Taux annuel. (4) Impôt sur la fortune immobilière (cf. Fiscalité).
(5) Données mises à jour par rapport au précédent bulletin semestriel.

Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2020 (avant imposition)*	10,80 €
Acomptes de distribution 2020	
1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2020)	1,89 €
2 ^e trimestre (versement le 20/07/2020)	2,16 €
Prochain acompte prévu vers le 23/10/2020	

* Objectif de distribution avant Covid-19.

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

1^{er} trimestre

Acompte distribué par part	1,89 €
Dont revenus financiers	0,2630 €
- issus de placements financiers	0,0802 €
- issus de valeurs mobilières	0,1828 €

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

• Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2 %)	0,0452 €
• Prélèvement à la source sur les revenus financiers à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (12,8 %)*	0,0337 €

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

2^e trimestre

Acompte distribué par part	2,16 €
Dont revenus financiers	0,2489 €
- issus de placements financiers	0,0025 €
- issus de valeurs mobilières	0,2464 €

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

• Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2 %)	0,0428 €
• Prélèvement à la source sur les revenus financiers à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (12,8 %)*	0,0319 €

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

Évolution du patrimoine (Toutes les données sont indiquées en quote-part Rivoli Avenir Patrimoine)

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
Aleje Jerozolimskie 93 - Varsovie - Pologne (via la SCI NOWO)	A	Bureaux	4 612	25 200 000	994 698	15/04/2020
Sancho de Avila 65 Barcelone - Espagne (via la SCI AVILA)	A	Bureaux	2 907	19 883 229	821 019	07/04/2020
Einsteinallee 29, 77933 - Lahr - Allemagne (via la SCI AREELI)	A	Logistique	58 696	70 591 500	2 699 622	31/03/2020
15 rue des Belles Feuilles - 75016 Paris (via la SCI EKINOX)	PA	Commerces	1 840	20 988 625	798 036	22/05/2020
54 boulevard d'Alsace - 06400 Cannes (via la SCI EKINOX)	PA	Commerces	2 098	13 431 020	576 828	22/05/2020
148 avenue Pierre Brossollet - 92240 Malakoff (via la SCI GANTRAM)	PA	Bureaux	6 074	59 708 250	2 190 299	04/05/2020
Parc logistique du Pont de Normandie II - 76430 Sandouville (VEFA) (via la SCI AREELI)	PA	Logistique	4 874	3 311 338	197 600	12/06/2020

* 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)	Prix de vente (en €)	Date de vente	Valeur nette comptable (en €)
100-102 Place du 8 mai 1945 - 93200 Saint-Denis	V	Bureaux	4 986	5 800 000	27/01/2020	10 094 714
3 avenue Gourgaud - 75017 Paris	V	Bureaux	267	3 300 000	28/02/2020	1 769 540

**** Vente (V) / Promesse de vente (PV).

Situation locative du semestre (Toutes les données sont indiquées en quote-part Rivoli Avenir Patrimoine)

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€)
1 place de la Coupole - 92400 Courbevoie	Bureaux	Location	5 681	01/01/2020	3 ans	2 537	2 440
2 avenue Pasteur - 94160 Saint-Mandé (en indivision)	Bureaux	Location	3 033	15/05/2020	9 ans	N/A	1 216
5-7 Place La Défense - 92400 Courbevoie (via la SCI Hold)	Bureaux	Location	1 023	01/06/2020	6/9 ans	N/A	573
6 boulevard de Douaumont - 92110 Clichy (en indivision)	Bureaux	Location	1 100	01/04/2020	4/6/9 ans	N/A	420
5-7 Place La Défense - 92400 Courbevoie (via la SCI Hold)	Bureaux	Location	439	01/05/2020	6/9 ans	257	240
35 rue du Val de Marne - 75013 Paris	Bureaux	Location	718	01/04/2020	4/6/9 ans	214	205
Rue Paul Meurice - 75020 Paris (via la SCI LALI)	Bureaux	Location	395	01/04/2020	6/9 ans	N/A	147
18-20 rue de Budapest - 75009 Paris (via la SCI Budlon)	Commerces	Location	128	19/05/2020	6/12 ans	122	122

* Hors Taxes/Hors Charges.

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



Locaux occupés : 88,93 %

- Taux d'Occupation financier : **83,23 %**
- Locaux sous franchise de loyer : **5,70 %**

Locaux vacants : 11,07 %

- Locaux en recherche de locataires : **9,72 %**
- Locaux sous promesse de vente : **0,04 %**
- Locaux en travaux de restructuration : **1,31 %**

Le taux d'occupation du 1^{er} semestre 2020 est de 83,23 % contre 88,69 % au 2^e semestre 2019.

Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 1^{er} semestre 2020 est de 78,62 % (dont 90,88 % au 1^{er} trimestre et 67,77 % au 2nd trimestre) contre 94,34 % au 2^e semestre 2019.

Principales libérations

Adresse	Type de surface	Surface (en m ²)	Date d'effet	Perte annuelle de loyer HT/HC* (en K€)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)
5-7 Place La Défense - 92400 Courbevoie (via la SCI Hold)	Bureaux	1 243	29/02/2020	703	607
11 rue de Rouvray - 92200 Neuilly-Sur-Seine	Bureaux	899	31/01/2020	359	358
11 rue de Rouvray - 92200 Neuilly-Sur-Seine	Bureaux	588	30/06/2020	236	238
9 rue Léo Delibes - 75016 Paris	Bureaux	456	30/06/2020	200	217
5-7 Place La Défense - 92400 Courbevoie (via la SCI Hold)	Bureaux	301	30/06/2020	183	161
5-7 Place La Défense - 92400 Courbevoie (via la SCI Hold)	Bureaux	292	30/03/2020	177	161
105 rue du Faubourg St Honoré - 75008 Paris (en indivision)	Bureaux	491	31/01/2020	162	221
105 rue du Faubourg St Honoré - 75008 Paris (en indivision)	Bureaux	226	31/01/2020	107	104
98 rue de Sèvres - 75007 Paris	Bureaux	285	30/06/2020	103	124

* Hors Taxes/Hors Charges

Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m ²)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires / Actions menées
1 place de la Coupole - 92400 Courbevoie	Bureaux	4 500	1 616	Immeuble en vente
9-35 rue Pierre de Coubertin - 75013 Paris (en indivision)	Bureaux	4 823	1 544	Immeuble en vente
12 rue d'Oradour sur Glane - 75015 Paris (en indivision)	Bureaux	3 204	1 312	Travaux de rénovation en cours
10 place de la Joliette - 13002 Marseille (via OPPCI Ergamundi)	Bureaux	5 172	1 180	Locaux en cours de commercialisation locative
Rue Paul Meurice - 75020 Paris (via la SCI LALI)	Bureaux	3 106	1 092	Locaux en cours de commercialisation locative
5-7 Place La Défense - 92400 Courbevoie (via la SCI Hold)	Bureaux	1 643	888	Locaux en cours de commercialisation locative

* Hors Taxes/Hors charges.

Principaux travaux en cours

Adresse	Type de surface	Surface (m ²)	Montant HT* (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
10 place de la Joliette - 13002 Marseille (via OPPCI Ergamundi)	Bureaux	1 658	947	31/07/2020	Rénovation des surfaces préalable à l'occupation d'un nouveau locataire
15 rue Cognac Jay - 75007 PARIS	Bureaux	4 646	782	31/10/2020	Travaux de rénovation
10 place de la Joliette - 13002 Marseille (via OPPCI Ergamundi)	Bureaux	357	226	30/09/2020	Rénovation des surfaces préalable à l'occupation d'un nouveau locataire

* Hors Taxes.

Marché des parts

Marché primaire	Total année 2019	1 ^{er} semestre 2020	Total année 2020
Souscriptions			
Nombre de parts	1 532 789	700 305	700 305
Montant (en €)	453 685 454	210 337 740	210 337 740
Demande de Retraits			
Nombre de parts	162 070	104 391	104 391
Montant (en €)	43 936 428	29 020 894	29 020 894
Nombre de parts en attente de retrait		0	0

Marché de gré à gré

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

Modalités de souscription et de retrait

Souscription de parts

Depuis le 1^{er} mars 2020 le prix de souscription est de 304 € (commission de souscription incluse) et depuis le 1^{er} juin 2020 le prix de retrait est de 279,70 €.

Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1^{er} jour du sixième mois suivant la date de souscription.

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, les demandes de retrait sont compensées par les souscriptions reçues (i) pendant la période de compensation en cours ou (ii) dans les douze (12) mois précédents, dans la limite toutefois de la dernière variation de prix de souscription à la hausse (la "Période d'utilisation des souscriptions").

En l'absence de souscriptions suffisantes, pendant la Période d'utilisation des souscriptions, permettant de compenser les demandes de retrait, celles-ci pourront être, sur option du porteur de parts, traitées par prélèvement sur le fonds de remboursement dans les conditions de prix et de délais précisées dans la note d'information de la SCPI et dans la limite de la dotation effective du fonds de remboursement (30 millions d'euros à la date de parution du présent bulletin semestriel).

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

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

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

Performances

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

Taux de rentabilité interne (TRI) à 5 ans :	5,28 %	Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans :	7,55 %
---	--------	--	--------

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Distribution	10,80 €	10,80 €	11,18 €	11,50 €	12,50 €	12,50 €	12,50 €	12,50 €	12,73 €	13,00 €	13,00 €
dont revenus non récurrents en % ⁽²⁾	5,09 %	1,02 %	9,93 %	3,57 %	8,32 %	16,00 %	6,88 %	7,92 %	25,61 %	18,31 %	0,46 %
Prix n	295,99 € ⁽³⁾	289,82 € ⁽⁴⁾	280,97 € ⁽⁴⁾	278,00 €	265,41 € ⁽⁵⁾	260,00 €	260,00 €	260,39 €	232,25 €	216,65 €	195,30 €
Taux de distribution	3,65 %	3,73 %	3,98 %	4,14 %	4,71 %	4,81 %	4,81 %	4,80 %	5,48 %	5,99 %	6,65 %

(1) Correspond au dividende brut (non optant au PFL jusqu'en 2012) versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part des 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) Le prix de souscription a évolué de 260 € à 278 € le 01/07/2015 - (4) Le prix de souscription a évolué de 278 € à 286 € le 01/05/2017.

(5) Le prix de souscription a évolué de 286 € à 292 € le 01/05/2018. - (6) Le prix de souscription a évolué de 292 € à 298 € le 01/04/2019.

Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année ⁽⁷⁾

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Prix n	295,99 €	289,82 €	280,97 €	278,00 €	265,41 €	260,00 €	260,00 €	260,39 €	232,25 €	216,65 €	195,30 €
Variation n/n-1	2,13 %	3,15 %	1,07 %	4,74 %	2,08 %	0,00 %	-0,15 %	12,12 %	7,20 %	10,93 %	1,68 %

(7) Se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

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

A savoir ce semestre

■ Option dispense de prélèvement à la source

Demande de dispense du prélèvement forfaitaire non libératoire à titre d'acompte sur capitaux mobiliers ayant la nature d'intérêts pour l'année 2020

Les revenus de placement perçus par les personnes physiques résidant fiscalement en France sont imposés au PFU (Prélèvement forfaitaire unique) ou, sur option exercée sur la déclaration des revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Ces revenus supportent un prélèvement obligatoire (taxation forfaitaire par défaut au taux de 12,8 % ou, sur option, barème progressif) retenu à la source par l'établissement financier. Ce prélèvement s'analyse comme un acompte sur l'impôt sur le revenu dû. Vous pouvez toutefois être dispensé de cet acompte si votre revenu fiscal de référence établi au titre des revenus 2019 ne dépasse pas 25 000 € pour une personne célibataire, divorcée ou veuve et 50 000 € pour un couple soumis à imposition commune.

Jusqu'au 30 novembre 2020, vous avez la possibilité de demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus de capitaux mobiliers ayant nature d'intérêts à percevoir en 2021. Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du formulaire joint au présent bulletin semestriel.

À défaut de dispense, le prélèvement réalisé s'imputera sur l'impôt sur le revenu (taxation forfaitaire par défaut au taux de 12,8 % ou, sur option, barème progressif) dû au titre de l'année 2021. S'il excède l'impôt dû, l'excédent sera restitué par l'administration fiscale.

■ Assemblée Générale

L'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine s'est déroulée à huis clos en date du 10 juillet 2020. Au cours de cette Assemblée Générale, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Ont été réélus :

SPIRICA SA
Monsieur Bernard DEVOS
Monsieur Jacques VERNON

A été élu :

MACSF Epargne Retraite

■ L'information périodique est semestrielle et continue de façon allégée au cours des trimestres T1 et T3 de l'année

Le bulletin d'information de votre SCPI est diffusé semestriellement depuis le 2^e semestre 2019. Au cours des trimestres T1 et T3 de l'année, la Société de Gestion publiera sur le site Amundi Immobilier une synthèse des chiffres clés et faits marquants du trimestre "L'essentiel de Rivoli Avenir Patrimoine au trimestre XX". La prochaine avec les données au 30/09/2020 sera disponible fin octobre 2020 sur le site.

Fiscalité

Fiscalité des revenus et plus-values des SCPI (associés assujettis à l'impôt sur le revenu)

Revenus : les SCPI sont fiscalement transparentes. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci. Les revenus de la SCPI sont constitués des revenus fonciers provenant de la location des immeubles situés en France ou à l'étranger et des revenus financiers. Les revenus financiers sont issus du placement de la trésorerie ou de dividendes versés par les OPPCI (*Organisme de Placement Professionnel Collectif Immobilier*) dans lesquels la SCPI a investi. S'agissant des revenus provenant des immeubles situés à l'étranger, ils sont imposés dans les pays où sont situés les immeubles, selon les conventions fiscales entre la France et ces pays. Afin d'éviter la double imposition, ils sont exonérés de l'impôt français sous réserve des règles dite du taux effectif ou du crédit d'impôt.

Plus-values immobilières :

- dans le cas de cession de parts, la Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement à l'associé,
- dans le cas de cession d'immeubles par la SCPI, l'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant à la plus-value réalisée sont aussi effectués par la Société de Gestion pour le compte de chacun des associés.

La Société de Gestion indique le montant des plus-values immobilières dans les informations fiscales annuelles adressées aux associés pour remplir leurs déclarations de revenus. Ces données sont à reporter sur la déclaration de revenus n° 2042 C afin que l'Administration fiscale calcule le revenu fiscal de référence des contribuables.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : valeur IFI

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1^{er} janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de référence de la part au 1^{er} janvier de l'année n. Chaque année, la Société de Gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de référence. Pour les SCPI à capital variable, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de retrait retraitée de certains éléments.

PFU (Prélèvement forfaitaire unique)

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les revenus financiers ayant la nature d'intérêts perçus par la SCPI peuvent désormais être soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % décomposée en un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % et en prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 %.

À noter qu'il est possible d'opter, dans la déclaration des revenus, pour l'imposition au barème progressif de l'IR en lieu et place du PFU.

Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes. L'acompte d'impôt sur le revenu prélevé lors du versement des intérêts au taux de 12,8 % doit être distingué de l'imposition finale à l'impôt sur le revenu.

Prélèvement à la source (PAS) : depuis le 1^{er} janvier 2019, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu est entré en vigueur. Il a pour objectif de supprimer le décalage d'un an entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur ces revenus.

- **Pour les revenus fonciers**, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels sur le compte bancaire des contribuables.

- **Pour les réductions d'impôt** (investissement locatif de type Scellier ou Pinel) acquis au titre de 2019, une avance de 60 % est calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure. Elle est versée le 15 janvier 2020 sur le compte bancaire des contribuables et le solde est versé à l'été 2020.

Les revenus financiers (dividendes) et les plus-values immobilières réalisées par les SCPI ne sont pas concernés par le PAS.

Glossaire

Taux d'occupation financier : rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué. La vacance financière correspond aux actifs : sans locataires, sous franchise de loyer, en travaux de restructuration et sous promesse de vente. Les locaux occupés comprennent à la fois les locaux loués sans franchise et les locaux loués sous franchise de loyer. Les locaux vacants sont composés des locaux en recherche de locataire, sous promesse de vente et en travaux de restructuration.

Franchise : négociation entre le bailleur et le locataire d'une gratuité de loyer pendant une période définie permettant notamment d'accompagner le locataire dans la prise en charge de la surface louée. Cet accompagnement commercial permet d'éviter au locataire un double loyer pendant la période des travaux d'aménagements, et couvre une partie de ces travaux et le coût du déménagement.

Valeur de réalisation : somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

Prix de souscription (prix d'achat) : déterminé par la Société de Gestion et payé par l'acquéreur, il s'entend frais inclus.

Prix de retrait (prix de vente) : déterminé par la Société de Gestion, il s'entend net de frais.

SCI : Société Civile Immobilière.

OPPCI : Organisme de Placement Professionnel Collectif Immobilier.

Immeubles : cela inclut les immeubles livrés et en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement).


Plus d'informations

Rendez vous sur le site amundi-immobilier.com

Connectez-vous sur votre nouvel espace privé

- Retrouvez votre portefeuille, vos ordres en attente d'exécution, vos duplicatas d'informations fiscales annuelles archivées, et tous les documents qu'Amundi Immobilier vous envoie périodiquement.
- Demandez à recevoir une notification chaque fois qu'un document est mis à disposition dans cet espace.
- Optez pour ne plus recevoir les informations en mode papier.

Pour y accéder c'est simple !

- Cliquez sur le bouton "  CONNEXION Espace privé" et saisissez votre référence client Amundi Immobilier et votre code postal. Vous recevrez par SMS, courriel ou courrier postal selon votre choix, les instructions vous permettant de créer votre mot de passe.



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.

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

RIVOLI AVENIR PATRIMOINE : Visa AMF SCPI n°12-18 du 24/07/2012, n° 17-13 du 05/05/2017 et n°18-26 du 28/09/2018 et visa n°20-02 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 - Crédit photo : MyPhotoAgency

Amundi | Immobilier
ASSET MANAGEMENT