

Chers Associés,

## Edissimmo a obtenu le Label ISR en décembre 2021.



Depuis 2012, Amundi immobilier, acteur actif en faveur du développement durable et d'une transition écologique forte dans le secteur immobilier, a très tôt mis en œuvre une démarche d'investissement responsable en même temps que la société civile développait sa volonté de donner du sens à son épargne.

Dans ce sillage, votre SCPI Edissimmo a relevé le défi pour obtenir en décembre 2021 le label ISR, en répondant favorablement à l'ensemble des critères du référentiel de ce label qui vise à donner de la transparence et de la visibilité aux investisseurs sur la démarche ESG. Enfin, avec ce label, la SCPI définit son plan d'actions actif immobilier par actif immobilier selon 3 axes :

- **Environnement** : réduire les émissions de gaz à effet de serre, réintroduire de la biodiversité en territoires urbains par des projets de végétalisation,
- **Social** : favoriser l'amélioration du bien-être des utilisateurs des actifs,
- **Gouvernance** : contribuer à des pratiques immobilières durables grâce au dialogue étroit établi avec les principales parties prenantes (gérants des immeubles, locataires, fournisseurs,...).

## Contexte économique et marché de l'immobilier d'entreprise

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 parisien 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.

## Votre SCPI et ses perspectives

**Le taux d'occupation financier de votre SCPI est en très légère hausse par rapport au semestre précédent et s'établit à 81,68 % sur le 2<sup>e</sup> semestre 2021.** L'amélioration du 4<sup>e</sup> trimestre s'explique principalement par la fin des franchises sur les immeubles de la rue des Pirogues à Paris, la rue Rivay à Levallois, Greenelle à Paris et la résidence hôtelière de Tignes. Cependant, la portée de ces éléments positifs a été limitée par certains impacts locatifs défavorables : la vacance de la rue de Provence à Paris et les congés de la Tour Egée à La Défense, ainsi que l'effet transitoire des franchises sur l'immeuble des Docks de Marseille, de l'immeuble de bureaux Bockenheimer à Francfort et des actifs de logistique de Châtres et de Cestas.

Le taux d'encaissement des loyers s'élève à 91,40 % sur le 2<sup>e</sup> semestre 2021, en nette amélioration par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2021 et proche des niveaux que nous connaissions avant la période de la crise sanitaire (94 % au 2<sup>e</sup> semestre 2019).

La collecte nette investissable du semestre s'élève à 87 M€, similaire à celle du semestre précédent, portant ainsi la collecte nette investissable 2021 à 164 M€.

Edissimmo a ainsi pu participer aux acquisitions de deux immeubles de bureaux, un à Bobigny, à hauteur de 20 M€, et un autre, multilocataire, situé en centre ville de Prague pour 33 M€, et un hôtel à proximité de l'aéroport de Nice pour 13 M€.

La collecte a également permis de faire face aux appels de fonds des VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) sur lesquelles votre SCPI est engagée. Au cours du 4<sup>e</sup> trimestre, trois immeubles acquis en VEFA, détenus au travers de SCI, ont été livrés : l'immeuble de bureaux à Levallois (100 % loué), l'immeuble de bureaux et habitation situé à Montrouge (100 % loué sur la partie bureaux et en cours de commercialisation pour les appartements) et la résidence sénior située à Asnières (100 % louée).

Au titre des cessions, ont été signés les actes sur trois immeubles de bureaux, un à la Défense (Tour Areva) partiellement vacant qui nécessitait une restructuration complète, un autre à Marseille, entièrement vacant et devant faire l'objet d'une restructuration totale, et enfin un à Lyon, présentant un état locatif risqué et nécessitant d'importants travaux.

La distribution du 4<sup>e</sup> trimestre s'établit à 2,31 € par part, supérieure de 0,23 € par part aux distributions des trois premiers trimestres de l'année. Cette hausse de la distribution sur le dernier trimestre reflète la progression du résultat anticipée au 31 décembre 2021 par rapport au budget initialement prévu pour l'exercice. **La distribution annuelle 2021 s'élève ainsi à 8,53 € par part avant impôt sur revenus financiers.**

Votre SCPI a aussi payé pour votre compte une fiscalité (en France et/ou à l'étranger) correspondant à 0,17 € par part, portant la distribution brute annuelle à 8,70 € par part. Le taux de distribution selon les nouvelles règles ASPIM offre une performance de votre SCPI de 3,67 % en 2021 précisée page 4.

Au titre de 2022, nous maintenons des acomptes trimestriels de 2,07 € par part ou de 2,08 € par part soit 8,30 € en base annuelle. En fonction des événements favorables qui interviendraient les trimestres prochains, **la distribution pourrait être ajustée et atteindre jusqu'à 9,00 € par part avant impôt sur revenus financiers.**

Nous vous remercions pour votre confiance et vous souhaitons une très bonne année 2022.

Bien cordialement.

**Anne Duperche Rabant,**  
 Gérante de la SCPI

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

*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.*

## 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 (m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel	
					HT/HC* (K€)	HT/HC* (K€)
ZAC du Val Bréon - 77610 Châtres	Commerces	34 258	01/09/2021 (L)	3/6/9 ans	1 891	1 891
Gare TGV de Valence - 26300 Alixan	Bureaux	5 186	01/07/2021 (L)	9 ans ferme	778	778
52 boulevard de Sébastopol - 75003 Paris	Bureaux	1 361	01/12/2021 (R)	3/6/9 ans	472	600
455 promenade des Anglais - 06200 Nice (via la SCI Airdf)	Hôtel	2 448	01/09/2021 (L)	12 ans ferme	N/A	493
455 promenade des Anglais - 06200 Nice (via la SCI Airdf)	Bureaux	1 797	30/07/2021 (L)	9 ans ferme	N/A	401
ZAC des Docks parcelle N8 - 93400 Saint-Ouen (via la SCI Evidance)	Bureaux	1 044	01/09/2021 (L)	6/9 ans	N/A	382
Calle de la Mahonia 2 - Madrid - Espagne (via la SCI Titan)	Bureaux	3 819	22/07/2021 (R)	5 ans	379	379
27 rue Duret - 75016 Paris	Bureaux	725	01/07/2021 (L)	6/9 ans	358	358
9-11 allée de l'Arche - 92400 Courbevoie (via la SCI Seo)	Bureaux	848	01/11/2021 (R)	3/6/9 ans	352	352
94 avenue De Villiers / 63 rue Ampère - 75017 Paris	Bureaux	949	01/07/2021 (R)	6/9 ans	249	249
11-15 quai De Dion Bouton - 92800 Puteaux	Bureaux	875	01/12/2021 (L)	3/6/9 ans	238	208
Calle de la Mahonia 2 - Madrid - Espagne (via la SCI Titan)	Bureaux	706	01/12/2021 (L)	5 ans	N/A	192
48-50 rue de la République - 69002 Lyon (via la SCI Lyon 2)	Commerces	309	01/09/2021 (L)	6/9/10 ans	N/A	174

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



**Locaux occupés : 87,96 %**

- Taux d'occupation financier : **81,68 %**
- Locaux sous franchise de loyer : **6,28 %**

**Locaux vacants : 12,04 %**

- Locaux en recherche de locataires : **9,30 %**
- Locaux sous promesse de vente : **0,64 %**
- Locaux en travaux de restructuration : **2,10 %**

Le taux d'occupation du 2<sup>e</sup> semestre 2021 est de 81,68 % contre 81,55 % au 1<sup>er</sup> semestre 2021.

### Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 2<sup>e</sup> semestre 2021 est de 91,40 % contre 88,07 % au 1<sup>er</sup> semestre 2021.

### Principales libérations

Adresse	Type de surface	Surface (m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Perte annuelle loyer HT/HC* (K€)	Loyer annuel marché HT/HC* (K€)
52 boulevard de Sébastopol - 75003 Paris	Bureaux	1 361	30/11/2021	472	500
9-11 allée de l'Arche - 92400 Courbevoie (via la SCI Seo)	Bureaux	836	30/09/2021	422	342
94 rue de Provence - 75009 Paris (via la SCI Ajp94)	Bureaux	806	31/08/2021	415	524
140 boulevard Malesherbes - 75017 Paris (en indivision)	Bureaux	277	30/09/2021	196	200
15 rue Alsace Lorraine - 31000 Toulouse (via la SCI Ekinox)	Commerces	219	31/12/2021	192	108
11-15 quai De Dion Bouton - 92800 Puteaux	Bureaux	621	30/11/2021	164	130

### Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m <sup>2</sup> )	Loyer annuel marché HT/HC* (K€)	Commentaires / Actions menées
15 rue d'Oradour sur Glane - 75015 Paris (en indivision)	Bureaux	4 805	2 121	Livraison des travaux de restructuration en juin 2021 En cours de commercialisation
5 allée Gustave Eiffel - 92130 Issy Les Moulineaux	Bureaux	4 068	1 970	Travaux de restructuration de l'immeuble en cours
Val Bréon Bâtiment 1 - ZAC de Val Bréon - 77610 Châtres	Logistique	40 209	1 809	En cours de commercialisation

### Principaux travaux en cours

Adresse	Type de surface	Surface (m <sup>2</sup> )	Montant HT* (K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
11-15 quai Dion Bouton - 92800 Puteaux	Bureaux	621	1 940	31/12/2021	Désamiantage locaux vacants
63 rue Ampère - 75017 Paris	Bureaux	611	688	31/12/2021	Remplacement des fenêtres et de la chaudière
41-43 rue Christino Garcia - 93200 Saint Denis	Bureaux	12 541	679	31/03/2022	Remise en état et entretien
12 rue d'Oradour sur Glane - 75015 Paris (en indivision)	Bureaux	8 009	557	31/12/2021	Rénovation
5 allée Gustave Eiffel - 92130 Issy-les-Moulineaux	Bureaux	4 090	396	20/10/2021	Restructuration
105 rue du Faubourg Saint Honoré - 75008 Paris (via la SCI Saint Honoré Boétie)	Bureaux	981	374	01/12/2021	Rénovation de plateaux et mises en conformité
4 avenue de la Baltique 91140 Villebon sur Yvette (via la SCI Villebon 504)	Parc d'activités	2 800	255	31/12/2021	Rénovation
9-11 allée de l'Arche - 92400 Courbevoie (via la SCI Seo)	Bureaux	11 167	235	31/12/2021	Rénovation de plateaux
Prinses Beatrixlaan 5-7 2595 AK La Haye - Pays-Bas (via la SCI de Monarch)	Bureaux	8 000	223	01/03/2022	Travaux d'aménagement
1-13 rue George Besse - 92160 Antony (via la SCI Antony 501)	Parc d'activités	500	201	31/12/2021	Rénovation
Strawinskylaan 3001-4111 1077 ZX - Amsterdam - Pays-Bas (via l'OPPCI Ergamundi)	Bureaux	3 800	190	01/03/2022	Rénovation de plateaux
86-90 rue Nd de Nazareth - 75003 Paris	Bureaux	1 700	187	31/12/2021	Étanchéité des toitures

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

## 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*	Type d'actif	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM (€)*	Loyer annuel HT/HC (€)*	Date d'acquisition
247 avenue Paul Vaillant Couturier - 93000 Bobigny (en indivision)	A	Bureaux	4 470	19 650 000	1 244 202	03/08/2021
Klimentůvská 46, Prague 1, République Tchèque (via l'OPPCI Ergamundi)	A	Bureaux	8 781	32 700 000	1 836 168	25/11/2021
147 boulevard René Cassin - 06200 Nice (via la SCI Airdf)	A	Hôtel	3 203	12 755 421	613 500	26/10/2021
1 avenue Gustave Eiffel - 33600 Pessac (via la SCI Ekinox)	PA	Commerces	17 582	37 357 667	1 765 867	15/10/2021

### Cessions

Adresse	V*	Type d'actif	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur nette comptable (€)	Date de vente	Prix de vente HD* (€)
27 boulevard Joseph Vernet - 13000 Marseille	V	Bureaux	4 606	5 482 057	14/10/2021	14 150 000
1 place de la Coupole - 92084 Paris La Défense	V	Bureaux	8 110	67 448 330	29/10/2021	33 975 000
16 rue Jean Marie Leclair - 69009 Lyon	V	Bureaux	17 878	57 947 438	07/12/2021	64 000 000

\* Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA) / Acte en main (AEM) / Hors taxes/Hors charges (HT/TC) / Vente (V) / Hors Droits (HD).

## Acquisitions en 2021



Score ESG  
**56/100**  
au 31/12/2021



Score ESG  
**65/100**  
au 31/12/2021



Score ESG  
**62/100**  
au 31/12/2021



Klimentaska 46  
Prague 1 – République Tchèque

Riesstrasse 8-26  
Munich - Allemagne



147 boulevard René Cassin  
06200 Nice

Score ESG  
**81,6/100**  
au 31/12/2021

261 boulevard de Tournai  
59650 Villeneuve d'Ascq

## Patrimoine – exemples d'autres immeubles détenus



Score ESG  
**80/100**  
au 31/12/2021



Score ESG  
**47,1/100**  
au 31/12/2021



Score ESG  
**62,78/100**  
au 31/12/2021

Floresco - 2 avenue Pasteur  
94160 Saint-Mandé

15 rue d'Oradour sur Glane  
75015 Paris

Aleje Jerozolimskie 93  
Varsovie - Pologne



Score ESG  
**73,8/100**  
au 31/12/2021

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



Score ESG  
**69,12/100**  
au 31/12/2021

L'Académie - 89-91 rue Gabriel Péri  
92120 Montrouge

### La notation ESG des actifs d'Edissimmo

Chaque immeuble est noté sur 14 thématiques réparties sur les trois piliers ESG : Environnement (énergie, émissions gaz à effet de serre, biodiversité, déchets, eau, pollution), Social (santé bien-être, transports, équipements), et Gouvernance (note property manager, évaluation résilience, réalisation d'audit, procédures d'urgences, audit de sûreté). Les notes obtenues sur ces 14 thématiques sont globalisées dans le score ESG allant de 0 à 100, la meilleure note étant 100.

Chiffres clés <sup>(1)</sup>

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Nombre d'immeubles	174	189	192
Surface totale (m <sup>2</sup> )	974 734	1 086 305*	1 091 565
Taux d'occupation financier	84,91 % <sup>(2)</sup>	79,11 % <sup>(2)</sup>	81,61 % <sup>(2)</sup>
Capital social (€)	2 316 290 256	2 475 305 145	2 590 368 336
Valeur de réalisation par part (€)	203,31	199,45	(5)
Valeur IFI résident (€) <sup>(3)</sup>	192,72	181,52	n.c
Valeur IFI non résident (€) <sup>(3)</sup>	161,43	151,45	n.c
Dividende cumulé brut par part (€) avant imposition (PFU) <sup>(4)</sup>	9,40	8,93	8,53
Capitalisation (€)	3 557 700 720	3 834 296 205	4 012 531 344
Nombre de parts	15 139 152	16 178 465	16 930 512
Nombre d'associés	60 380	60 844	60 796
Prix de souscription par part (€)	235,00	237,00	237,00
Prix de retrait par part (€)	215,28	218,06	218,06

(1) Voir glossaire. (2) Taux annuel. (3) Impôt sur la Fortune Immobilière (cf. rubrique fiscalité). (4) Montant cumulé à la fin de la période.

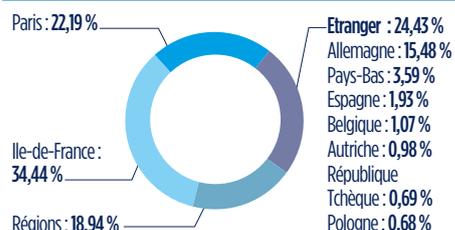
(5) En cours d'établissement, sera communiqué dans le rapport annuel 2021.

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

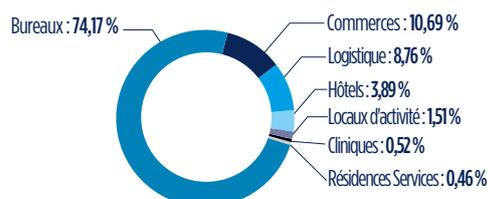
n.c : non communiqué, en cours d'établissement.

## Répartition du patrimoine en valeur vénale

## Répartition géographique



## Répartition sectorielle



## Distribution des revenus

Dividende 2021 avant impôt sur revenus financiers	8,53 €
Acomptes de distribution 2021	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 20/04/2021)	2,07 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/07/2021)	2,08 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/10/2021)	2,07 €
4 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/01/2022)	2,31 €
Prochain acompte prévu vers le 20/04/2022	

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>2,07 €</b>	<b>2,31 €</b>
Dont revenus financiers	<b>0,2421 €</b>	<b>0,2430 €</b>
- issus de placements financiers	0,0237 €	0,0248 €
- issus de valeurs mobilières	0,2184 €	0,2182 €
Prélèvements sur les revenus financiers (PFU)* :		
• Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2 %)	0,0416 €	0,0418 €
• Prélèvement à la source sur les revenus financiers à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (12,8 %)**	0,0310 €	0,0311 €
<b>Acompte net versé après impôt sur revenus financiers</b>	<b>1,9974 €</b>	<b>2,2371 €</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 : 2,66 % TRI 10 ans : 5,78 %

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	3,67 %	3,90 %
Dividende brut	8,70 €	9,18 €
- Dont revenus non récurrents (1) en %	16,40 %	25,9 %
Prix de souscription au 01/01 - année n	237,00 €	235,00 €

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

## Comprendre le détail de calcul du dividende brut

Edissimmo	2021	2020
Dividende brut	= A + B	8,70 € 9,18 €
= Dividende avant impôt sur revenus financiers	A	8,53 € 8,93 €
+ Intégration des impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé	B = (1) + (2)	0,17 € 0,25 €
• Impôt payé sur la plus value des cessions d'actifs	(1)	0,00 € 0,12 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger	(2)	0,17 € 0,12 €
• Impôt payé sur les revenus financiers en France	(3)	0,25 € 0,16 €
Dividende versé après impôt sur revenus financiers	C = A - (3)	8,28 € 8,77 €

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 3,60 % 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	237,00 €	235,00 €	235,00 €	235,00 €	235,00 €
Variation n/n-1	0,85 %	0,00 %	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	1 291 448	265 142	251 042	175 902	343 529	1 035 615
Montant (€)	305 069 712	62 838 654	59 496 954	41 688 774	81 416 473	245 440 755
<b>Demande de Retraits</b>						
Nombre de parts compensées	252 135	76 444	84 800	64 643	57 682	283 569
Montant (€)	54 830 554	16 669 379	18 491 488	14 096 053	12 578 137	61 835 056
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

Les parts souscrites portent 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

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 EDISSIMMO se tiendra le **mardi 28 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 :

Messieurs Xavier DECROCCQ, Alain FORTOUL, Thierry GARCIA, François PERIMONY et Bernard POUILLE ont été nommés par l'Assemblée Générale du 11 juillet 2019 pour un mandat de trois exercices expirant lors de l'Assemblée Générale du 28 juin 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021. Cinq 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.

### Information à fournir pour la candidature au Conseil de Surveillance :

#### Conditions d'éligibilité :

- Nombre minimum de parts : 100
- Age maximum : 77 ans au jour de la nomination ou du renouvellement
- Nombre de mandats maximum dans les SCPI : 5 (sans distinction de la Société de Gestion qui les gère)

### 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.

La lettre de candidature à télécharger sur le site Amundi Immobilier – **Rubrique "Documents" de votre SCPI**, doit être adressée accompagnée des pièces justificatives avant le **22 mars 2022**.

Par voie postale : lettre recommandée avec accusé de réception	Par voie électronique
Amundi Immobilier Secrétariat Général Vie sociale SCPI Bureau 91A - 05.J95 91-93 Boulevard Pasteur CS 21564 – 75 730 Paris Cedex 15	vie-sociale-scpi@amundi.com

#### Très important :

- en cas de difficulté pour télécharger la lettre de candidature ou toute question relative aux mentions à renseigner,
- si vous n'avez pas reçu d'accusé de réception de votre candidature 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

### 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.

#### 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.

**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

**EDISSIMMO :** Visa AMF SCPI N° 12-22 du 28/09/2012, N° 17-11 du 05/05/2017 et visa n°20-01 du 24 janvier 2020. Siège Social : 91/93 Boulevard Pasteur, 75730 Paris Cedex 15.

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

agrée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 n° GP 07000033.

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