

Distribution des revenus

Dividende 2018 (avant imposition)	9,70 €
Acomptes de distribution 2018	
1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2018)	2,45 €
2 ^e trimestre (versement le 20/07/2018)	2,45 €
3 ^e trimestre (versement le 22/10/2018)	2,45 €
4 ^e trimestre (versement le 21/01/2019)	2,35 €
Prochain acompte prévu vers le 23/04/2019	

Chiffres clés

	31/12/16	31/12/17	31/12/18
Nombre d'immeubles	86	120	121
Surface totale (en m ²)	696 191	847 213	860 938
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	87,82 % ⁽⁴⁾	88,20 % ⁽⁴⁾	86,82 %
Capital social (en €)	1 454 506 893	1 710 550 098	1 951 143 822
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	185,51	188,23	n.c.
Valeur ISF par part (en €) ⁽⁵⁾	215,28	-	-
Valeur IFI résident (en €) ⁽⁶⁾		193,43	n.c.
Valeur IFI non résident (en €) ⁽⁶⁾		176,51	n.c.
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	10,50	9,95	9,70
Capitalisation (en €)	2 234 046 535	2 627 315 510	2 996 854 890
Nombre de parts	9 506 581	11 180 066	12 752 574
Nombre d'associés ⁽³⁾	55 441	57 147	58 627
Prix de souscription par part (en €)	235,00	235,00	235,00
Prix de retrait par part (en €)	215,28	215,28	215,28

(1) Voir glossaire.

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

(3) Prise en compte des usufruitiers.

(4) Taux annuel.

(5) Valeur ISF (Impôt sur la Fortune) jusqu'au 31/12/2016.

(6) Valeur IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) à partir du 31/12/2017.

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

Chers Associés,

La fin d'année 2018 a été marquée par une accalmie temporaire sur le front des tensions commerciales entre les Etats-Unis et la Chine, le dossier du Brexit toujours très tendu et une importante agitation sociale en France. Sur les marchés financiers, les actions ont fortement baissé tandis que les rendements obligataires des grands pays se sont repliés sous l'effet des craintes portant sur la croissance mondiale.

En France la croissance du PIB a légèrement progressé au 3^e trimestre 2018, avec 0,3 % en 3 mois après 0,2 % aux 1^{er} et 2^e trimestres, ce qui reste modéré. Le taux de chômage métropolitain du 3^e trimestre 2018* a été révisé à 8,8 %. L'indice de confiance des ménages s'est dégradé au 4^e trimestre 2018, à -13 % en deçà de la moyenne historique (100) en décembre.

Au 4^e trimestre 2018, les commercialisations de bureaux en Ile-de-France ont atteint 642 000 m² en baisse sur un an de -26 % comparé à un 4^e trimestre 2017 particulièrement actif. Sur 1 an, les commercialisations totalisent 2,5 millions de m², résultats moins élevés qu'attendus en recul de 5 %. Ils sont cependant supérieurs de 10 % à la moyenne sur 10 ans, la demande étant alimentée notamment par les créations d'emploi et la modernisation des espaces de travail.

L'offre immédiate de bureaux en Ile-de-France a été stable au 4^e trimestre 2018 avec 2,9 millions de m² vacants. A Paris, une hausse des loyers faciaux moyens liée à la rareté de l'offre est observée en particulier dans Paris Centre Ouest. Hors Paris, les hausses de loyers sont néanmoins modérées, et non généralisées et en périphérie la relative abondance de l'offre contraint les loyers.

Les avantages commerciaux octroyés par les bailleurs sont toujours élevés : 20,7 % du loyer facial en moyenne pour les transactions franciliennes > 1 000 m² au 3^e trimestre 2018, avec une forte hétérogénéité selon les secteurs.

L'indice du climat des affaires du commerce de détail s'est dégradé au 4^e trimestre 2018, mais demeure de 3 % supérieur à la moyenne historique. L'immobilier de commerces reste très segmenté tant pour les enseignes que les investisseurs qui privilégient les meilleurs emplacements.

Le 4^e trimestre 2018 a été actif et a contribué au niveau record d'investissement en immobilier d'entreprise français en 2018. Les bureaux ont représenté une part importante des transactions et une plus grande prudence des investisseurs est constatée sur le commerce non prime. Au 4^e trimestre 2018, le taux de rendement prime (meilleurs emplacements) pour les bureaux reste autour de 3 %.

Au 4^e trimestre 2018, le taux d'occupation financier (TOF) d'EDISSIMMO s'établit à 85,49 %. La baisse s'explique principalement par des franchises accordées sur certaines locations (notamment l'immeuble Paul Dautier à Vélizy (78) pour assurer la relocation de l'immeuble avec le locataire en place pour une période longue de 6 ans et l'immeuble Atrium à Amsterdam pour permettre la signature de baux sur les derniers plateaux vacants).

Concernant la situation locative de votre SCPI, le locataire de l'immeuble 10-12 Avenue du Général de Gaulle à Charenton le Pont (94) a libéré ses locaux au 31/12/2018. Des travaux importants vont être lancés pour permettre la relocation de cet immeuble situé à proximité de la zone de Paris Bercy qui souffre d'une pénurie de bureaux libres.

La collecte, nette de retraits, s'est élevée cette année à 338,5 M€.

Votre SCPI a procédé à 3 acquisitions via des SCI au 4^e trimestre :

- un immeuble de bureaux loué à un assureur et situé à Paris (17^e). C'est un immeuble neuf qui bénéficiera des certifications HQE excellent, Breeam very good. L'investissement porte sur un volume de 49 M€.
- Un immeuble de bureaux multi locataire à Vienne (Autriche) pour 43 M€. L'immeuble récent est loué principalement à 2 entreprises du secteur des médias. Il s'agit du premier investissement d'EDISSIMMO en Autriche.
- Un immeuble à Asnières sur Seine (92) loué à un opérateur de résidence services. Il s'agit d'un immeuble en VEFA (livraison attendue fin 2021) localisé en centre-ville et composé de 121 appartements loués à des seniors.

Enfin, EDISSIMMO s'est porté acquéreur de 24 % d'un OPCCI pour 48,7 M€ investi dans 4 parcs d'activités tous localisés en Ile de France. En complément, 2 promesses d'acquisitions pour des immeubles de bureaux à Berlin et Francfort en Allemagne ont été signées pour un montant total de 173 M€, permettant à la SCPI d'avoir totalement investi la collecte.

Au cours du trimestre, 3 immeubles ont été vendus : Rue du Cotentin (Paris) pour 3 M€ (plateaux de bureaux détenus en indivision), Rue Pajol (Paris) et Rue Pirelli (Saint Maurice) pour 36,6 M€. Ces 2 derniers actifs loués sans discontinuer depuis leur acquisition pouvaient représenter un risque en cas de départ des locataires car situés dans des zones tertiaires moins établies.

Le dernier acompte versé au titre du 4^e trimestre est de 2,35 €. La distribution 2018 s'établit à 9,70 €, en léger retrait par rapport à nos estimations, reflet des relocations d'immeubles localisées en zone secondaire où les mesures d'accompagnement restent importantes. En 2019, nous prévoyons de verser pour les 3 premiers acomptes 2,35 € par part (base 9,40 € par part en rythme annuel) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2019 et du provisionnel de l'année suivante.

Nous vous remercions de votre confiance et nous vous souhaitons une belle et heureuse année 2019.

Bien cordialement.

Rodolphe Guépin, gérant de la SCPI

* Au sens du Bureau International du Travail

Source : BIT, Insee, Recherche Amundi, Immostat, brokers.



Amundi Immobilier a obtenu le 17 octobre 2018 le **TOP d'Or SCPI 2018** dans la catégorie "Prix du Jury" pour Edissimmo par ToutSurMesFinances.com, site d'information sur la finance à destination des particuliers. Le Top SCPI Prix spécial du jury récompense le "coup de cœur" des six jurés, ce prix est décerné à l'unanimité. Le jury des TOP SCPI 2018 est composé de personnalités des mondes de l'épargne et de l'immobilier n'ayant aucun lien avec des gestionnaires ou distributeurs de SCPI.

Situation locative du trimestre (Toutes les données sont indiquées en quote-part Edissimmo)

Principales locations/relocations

Adresse	Type de surface	Surface (en m ²)	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
7 rue Paul Dautier - 78410 VÉLIZY	Bureaux	4 837	01/11/2018	6/9 ans	1 139
86-90 rue Notre Dame de Nazareth - 75003 PARIS	Bureaux	1 700	01/10/2018	9 ans ferme	867
9-11 allée de l'Arche - 92400 COURBEVOIE (20 % de la SCI)	Bureaux	560	01/10/2018	6/9 ans	260
9-11 allée de l'Arche - 92400 COURBEVOIE (20 % de la SCI)	Bureaux	560	01/10/2018	3/6/9 ans	260
Boulevard Paul Montel - 06000 NICE (75 % de l'indivision)	Bureaux	818	01/11/2018	6/9 ans	146
280 avenue Napoléon Bonaparte - 92500 RUEIL MALMAISON	Bureaux	429	01/11/2018	6/9 ans	104

* Hors Taxes/Hors Charges

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€)
10-12 avenue du Général de Gaulle - 94220 CHARENTON LE PONT	Bureaux	10 023	31/12/2018	3 452	3 016
5-7 esplanade de La Défense - 92400 COURBEVOIE (10,67 % de la SCI)	Bureaux	1 578	31/12/2018	907	873
10 place de la Joliette - 13002 MARSEILLE (45 % de l'OPPCI)	Bureaux	2 750	31/12/2018	645	591
27 boulevard Joseph Vernet - 13008 MARSEILLE	Bureaux	533	30/11/2018	95	90
4-6 rue Marceau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX (33 % de l'indivision)	Bureaux	177	30/11/2018	63	63
Boulevard Paul Montel - 06000 NICE (75 % de l'indivision)	Bureaux	337	14/12/2018	67	63

* Hors Taxes/Hors Charges

Principaux travaux en cours

Adresse	Type de surface	Surface (en m ²)	Montant HT* (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
11/15 quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX	Bureaux	12 727	1 273	31/12/2018	Désamiantage des parties communes
88ter avenue du Général Leclerc - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	Bureaux	3 905	1 115	31/12/2018	Remplacement des climatisations
280 avenue Napoléon Bonaparte - 92500 RUEIL MALMAISON	Bureaux	16 317	332	31/12/2018	Mise en conformité du Restaurant inter entreprises
3 avenue du Stade de France - 93200 SAINT DENIS	Bureaux	12 582	292	31/12/2018	Divers travaux parties communes (ascenseurs, ouvrants)

* Hors Taxes

Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m ²)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires / Actions menées
6 boulevard de Douaumont - 92110 CLICHY (59 % de l'indivision)	Bureaux	4 540	1 681	Commercialisation en cours
22/30 rue des Pavillons - 92800 PUTEAUX	Bureaux	7 785	1 484	Loyer annuel de marché revu à la baisse, repositionnement de l'immeuble à l'étude
Centre Commercial Terre Ciel - 77500 CHELLES (70 % de l'indivision)	Commerces	8 015	1 044	Les travaux sur les pôles loisirs et restauration, sur une surface d'environ 4 200 m ² , ont débuté. L'ouverture au public de ces deux grandes surfaces est prévue au printemps 2019.
10 place de la Joliette - 13002 MARSEILLE (45 % de l'OPPCI)	Bureaux	3 774	828	Commercialisation en cours

* Hors Taxes/Hors Charges

Évolution du patrimoine (Toutes les données sont indiquées en quote-part Edissimmo)

Acquisitions

Adresse	A/PA***	Type d'actif	Surface (en m ²)	Prix d'acquisition AEM (en €)**	Loyer annuel HT/HC (en €)*	Date d'acquisition
81 rue Mstislav Rostropovitch - 75017 PARIS (19 % de la SCI)	A	Bureaux	3 224	49 061 325	1 637 111	12/12/2018
Maria Jacobi Gasse 1, 1030 VIENNE AUTRICHE (45 % de l'OPPCI)	A	Bureaux	11 415	42 982 433	1 959 713	06/12/2018
114 avenue Henri Barbusse - 92600 ASNIERES SUR SEINE (VEFA) (50 % de la SCI)	A	Résidence Services	3 005	20 819 000	833 000	28/12/2018
Postdamer Platz 10, Berlin (Allemagne) (69 % de la SCI)	PA	Bureaux	14 166	125 021 048	3 239 407	21/12/2018
Oper 46 Francfort (Allemagne) (69 % de la SCI)	PA	Bureaux	4 736	48 149 546	1 731 900	21/12/2018
Portefeuille de 4 actifs (Bureaux-locaux d'activité) en Ile-de-France (24 % de l'OPPCI)	PA	Parc d'Activités	52 103	48 720 000	2 630 880	21/12/2018

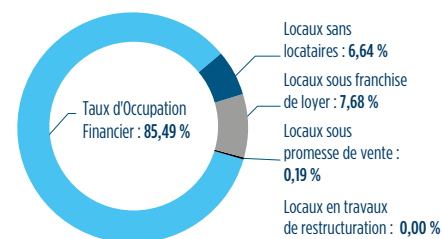
* Hors Taxes/Hors Charges - ** Acte En Main - *** Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA)

Cessions

Adresse	V/PV**	Type d'actif	Surface (en m ²)	Valeur nette comptable (en €)	Date de vente	Prix de vente HD* (en €)
Rue Giovanni Batista Pirelli - 94410 SAINT MAURICE (40 % de l'indivision)	V	Bureaux	3 681	12 666 933	21/12/2018	11 814 000
22 rue Pajol - 75018 PARIS	V	Bureaux	4 883	23 969 810	04/12/2018	33 250 000
24 rue du Cotentin - 75 015 PARIS	V	Bureaux	484	2 430 907	04/12/2018	3 315 000
Fascinatno Boulevard 350 ROTTERDAM (Pays-Bas) (50 % de la SCI)	PV	Bureaux	9 678	22 802 001	21/12/2018	19 000 000

* Hors Droits - ** Vente (V) / Promesse de vente (PV).

Taux d'occupation financier du 4^e trimestre 2018 : 85,49 %



Le taux d'occupation financier du 4^e trimestre 2018 est de 85,49 % contre 87,42 % au 3^e trimestre 2018.

Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 4^e trimestre 2018 est de 96,57 % contre 97,75 % au 3^e trimestre 2018.

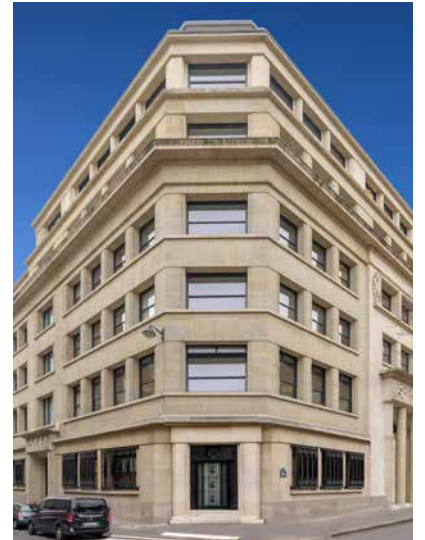
Patrimoine



Cœur Défense - 5/7 Esplanade de la Défense
92400 Courbevoie



Telekom Campus - Uberseering 2.22297 Hamburg - Allemagne



53 quai d'Orsay - 75007 Paris



ZAC Porte Poucher - 75017 Paris (VEFA)



Atrium - Strawinskylaan 3001-4111 - Amsterdam - Pays Bas



Hôtel de l'Aigle des Neiges - 73150 Val d'Isère



3 George - Georg-Glock-Strasse 3 - Düsseldorf - Allemagne



Intown - Place de Budapest - 75009 Paris



2- 8 rue Ancelle - 92200 Neuilly-sur-Seine

Acquisitions 2018



BBW - Grafstrasse / Wildungerstrasse Francfort - Allemagne



81 rue Mstislav Rostropovitch - 75017 Paris



La Mahonia 2 - Madrid - Espagne



6-8 rue Nathalie Lemet - 44 000 Nantes



114 avenue Henri Barbusse - 92600 Asnières sur Seine VEFA



42 boulevard de Dunkerque - 13002 Marseille VEFA



Maria Jacobi Gasse 1, 1030 Vienne - Autriche

Marché des parts

Marché primaire

	2017	4 ^e trimestre 2018	Total année 2018
Souscriptions			
Nombre de parts	1 879 901	513 772	1 785 704
Montant (en €)	441 776 735	120 736 420	419 640 440
Retraits			
Nombre de parts	206 416	46 388	213 196
Montant (en €)	44 437 236	9 986 409	45 896 835
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-

Marché de gré à gré

Au total 212 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 4^e trimestre 2018.

Modalités de souscription et de retrait

Souscription des parts :

Minimum de souscription : 25 parts pour la première souscription, soit une somme minimum de 5 875 € prime d'émission incluse. Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1^{er} jour du sixième mois suivant la date de souscription.

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. Le prix de retrait ne peut être supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois. Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

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

Les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions. Par conséquent, un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des demandes de souscriptions d'un montant suffisant.

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts de la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-59 du Code Monétaire et Financier, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux mois suivant cette information.

La Société de Gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée (cession par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la Société de Gestion).

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 :	3,94 %	Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans :	7,84 %
---	--------	--	--------

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Distribution dont Revenus non récurrents ⁽²⁾	9,70 € n.c	9,95 € 11,96 %	10,50 € 6,76 %	11,50 € 13,91 %	11,50 € 10,17 %	11,50 € 11,39 %	11,50 € 12,09 %	12,50 € 15,44 %	12,20 € 7,62 %	12,50 € 0,24 %	13,00 € 0,00 %
Prix n	235,00 €	235,00 €	235,00 €	229,32 € ⁽³⁾	225,00 €	225,00 €	207,61 €	208,77 €	216,88 €	197,85 €	210,60 €
Taux de distribution (en %)	4,13 %	4,23 %	4,47 %	5,01 %	5,11 %	5,11 %	5,54 %	5,99 %	5,63 %	6,32 %	6,17 %

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

(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 225 € à 235 € le 01/07/2015.

Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année ⁽⁴⁾

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Prix n	235,00 €	235,00 €	235,00 €	229,32 €	225,00 €	225,00 €	207,61 €	208,77 €	216,88 €	197,85 €	210,60 €
Variation n/n-1 (en %)	0,00 %	0,00 %	2,48 %	1,92 %	0,00 %	8,38 %	-0,56 %	-3,74 %	9,62 %	-6,05 %	-3,34 %

(4) 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 trimestre - Assemblée Générale

Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI EDISSIMMO se tiendra le **jeudi 20 juin 2019 à 14h00**.

L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation **ou par voie électronique**.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Messieurs Max WATERLOT, Roland MEHANI, Daniel MONGARNY, Philippe BASTIN et Alain MAZUE ont été nommés par l'Assemblée Générale du 9 juin 2016 pour un mandat de trois exercices expirant lors de l'Assemblée Générale du 20 juin 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Conformément aux dispositions transitoires adoptées lors de l'Assemblée Générale de 2014, seuls cinq postes seront 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.

Rappel des règles statutaires et du règlement intérieur pour se porter candidat au Conseil de Surveillance :

- Nombre minimum de membres du Conseil : 7 à 15
- 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 qui les gère)
- Durée du mandat : 3 ans
- Toujours rééligibles

Pensez à la voie électronique !

Nous vous proposons de recevoir le dossier de convocation et de voter aux Assemblées Générales en ligne.

Pour bénéficier de cette option, il suffit de nous transmettre votre accord écrit en retournant le formulaire joint signé et complété.

Informations à fournir pour la candidature au Conseil de Surveillance :

La lettre de candidature doit comporter les informations suivantes :

- Numéro d'associé,
- Nom, prénoms, date de naissance et profession,
- Adresse postale, adresse mail et numéro de téléphone,
- Copie de la carte d'identité ou du passeport, en cours de validité
- Nombre de parts détenues dans la SCPI,
- Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI gérées par Amundi Immobilier,
- Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI non gérées par Amundi Immobilier,

et être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception avant le **15 mars 2019** à :

Amundi Immobilier - Service Juridique

Vie sociale - Madame Nathalie LE BEC

Bureau 91A-05.J95

90 Boulevard Pasteur - CS 21564

75730 Paris Cedex 15

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

- par téléphone : 0820 04 10 30

- ou par mail : contact-immobilier@amundi.com

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, et des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible.

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 directs ou indirects. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de réalisation 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 réalisation. Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation ou valeur du marché secondaire au 31 décembre de l'année n-1.

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 2018, une avance de 60 % est calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure. Elle est versée le 15 janvier 2019 sur le compte bancaire des contribuables et le solde est versé à l'été 2019.

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. Les locaux non-loués représentant la vacance financière correspondent aux actifs : sans locataires, sous franchise de loyer, en travaux de restructuration et sous promesse de vente.

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 un mot de passe provisoire par SMS, courriel ou courrier postal selon votre choix.



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

EDISSIMMO : Visa AMF SCPI N° 12-22 du 28/09/2012 et N° 17-11 du 05/05/2017. 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/
Société Anonyme au capital de 16 684 660 € - 315 429 837 RCS Paris - Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 n° GP 07000033.

Conception graphique : art'6 - Réalisation : Imp. J. Hiver S.A.S. - Paris - Crédit photo : JacquesFerrierArchitecture - MyPhotoAgency - RyanWolff - TAS Grundbesitz GmbH - InfimeSemavip - Christophe Audebert