

Rivoli Avenir Patrimoine

SCPI de Bureaux à capital variable

Bulletin d'information du 4^e trimestre 2018Valable du : 1^{er} janvier 2019 au 31 mars 2019 - Période analysée : 1^{er} octobre 2018 au 31 décembre 2018

Distribution des revenus

| | |
|---|----------------|
| Dividende 2018 (avant imposition) | 10,80 € |
| Acomptes de distribution 2018 | |
| 1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2018) | 2,70 € |
| 2 ^e trimestre (versement le 20/07/2018) | 2,70 € |
| 3 ^e trimestre (versement le 22/10/2018) | 2,70 € |
| 4 ^e trimestre (versement le 21/01/2019) | 2,70 € |
| Prochain acompte prévu vers le 21/04/2019 | |

Chiffres clés

| | 31/12/16 | 31/12/17 | 31/12/18 |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|
| Nombre d'immeubles ⁽¹⁾ | 81 | 116 | 116 |
| Surface totale (en m ²) | 354 276 | 476 832 | 503 274 |
| Taux d'occupation financier ⁽²⁾ | 92,59 % ⁽⁵⁾ | 89,21 % ⁽⁵⁾ | 88,09 % ⁽⁵⁾ |
| Capital social (en €) | 1 086 185 400 | 1 248 583 200 | 1 427 220 150 |
| Valeur de réalisation par part (en €) ⁽³⁾ | 245,08 | 247,97 | n.c. |
| Valeur ISF par part (en €) ⁽⁴⁾ | 254,67 | - | - |
| Valeur IFI résident (en €) ⁽⁵⁾ | - | 235,57 | n.c. |
| Valeur IFI non résident (en €) ⁽⁵⁾ | - | 217,40 | n.c. |
| Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾ | 11,50 | 11,18 | 10,80 |
| Capitalisation (en €) | 2 013 063 608 | 2 380 631 968 | 2 778 321 892 |
| Nombre de parts | 7 241 236 | 8 323 888 | 9 514 801 |
| Nombre d'associés | 26 486 | 28 289 | 30 671 |
| Prix de souscription par part (en €) | 278,00 | 286,00 | 292,00 |
| Prix de retrait par part (en €) | 254,67 | 262,00 | 267,50 |

(1) Voir glossaire.

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

(3) Taux annuel.

(4) Valeur ISF jusqu'au 31/12/2016.

(5) Valeur IFI 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 %.

En 2018, le taux d'occupation financier de Rivoli Avenir Patrimoine ressort à 88,09 %, en légère baisse par rapport à 2017.

Les principaux immeubles concernés par cette vacance financière sur le 4^e trimestre sont :

- l'immeuble situé Porte de Clichy (Paris), en cours de commercialisation,
- Les Docks de Marseille, en cours de commercialisation,
- La Tour Egée à La Défense, en cours de commercialisation,
- Lyon Garibaldi, vacant depuis mai 2018, en vente,
- Malakoff, vacant depuis juillet 2018, en vente.

La collecte nette s'élève à 239 M€ en 2018 dont 80 M€ ce trimestre.

La collecte nette investissable, ainsi que la mise en place de nouveaux financements bancaires, ont permis de réaliser 3 nouvelles acquisitions ce trimestre, toutes au travers de SCI ou OPPCI :

- un immeuble neuf dans le nouveau quartier des Batignolles (Paris 17^e), loué quasi intégralement à une grande compagnie d'assurance avec un bail ferme de 9 ans pour 61 M€,
- un immeuble de bureaux à Vienne (Autriche), multilocataire, pour 42 M€,
- une résidence sénior en VEFA à Asnières sur Seine (92), entièrement louée, pour 17 M€.

Une promesse d'acquisition a été signée en décembre sur 2 immeubles en Allemagne et un portefeuille de parcs d'activité pour un montant cumulé de 99 M€, permettant à la SCPI d'avoir totalement investi sa collecte.

2 cessions ont également été réalisées au cours du trimestre (pour 18 M€), ainsi que la signature de 3 promesses de vente sur des actifs vacants ou partiellement vacants (pour 17 M€).

Le résultat 2018 de votre SCPI est conforme à nos estimations de début d'année, et nous permet de maintenir un dividende de 2,70 € par part sur le 4^e trimestre ce qui conduit à une distribution 2018 de 10,80 € par part.

En 2019, nous prévoyons de conserver les 3 premiers acomptes à 2,70 € par part (base de 10,80 € par part en rythme annuel) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2019 et du prévisionnel de l'année suivante.

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

Bien cordialement.

Anne Duperche Rabant, gérante de la SCPI

* Au sens du Bureau International du Travail

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

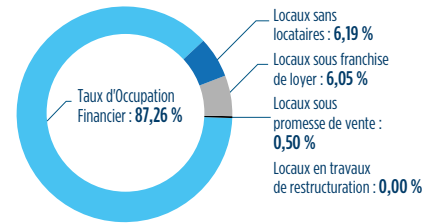
Situation locative du trimestre (Toutes les données sont indiquées en quote-part Rivoli Avenir Patrimoine)

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€) |
|---|-----------------|-----------------------|------------------------------|--------------|---------------|------------------------------|-----------------------------|
| Rue Marcel Mérieux - 69960 CORBAS | Entrepôts | Relocation | 7 861 | 01/10/2018 | 1/2/3/6/9 ans | 382 | 382 |
| 9-11 allée de l'Arche - 92400 COURBEVOIE (25 % de la SCI) | Bureaux | Location | 701 | 01/10/2018 | 6/9 ans | N/A | 326 |
| 9-11 allée de l'Arche - 92400 COURBEVOIE (25 % de la SCI) | Bureaux | Location | 700 | 01/10/2018 | 3/6/9 ans | N/A | 326 |
| 35 rue du Val de Marne - 75013 PARIS (60 % de l'indivision) | Bureaux | Location | 168 | 01/11/2018 | 6/9 ans | N/A | 58 |

* Hors Taxes/Hors Charges. N/A : non applicable.

Taux d'occupation financier du 4^e trimestre 2018 : 87,26 %



Le taux d'occupation du 4^e trimestre 2018 est de 87,26 % contre 87,46 % au 3^e trimestre 2018.

Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 4^e trimestre 2018 est de 97,13 % contre 97,75 % au 3^e trimestre 2018.

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 esplanade de La Défense - 92400 COURBEVOIE (8,76 % de la SCI) | Bureaux | 1 295 | 31/12/2018 | 745 | 717 |
| 10 place de la Joliette - 13002 MARSEILLE (43 % de l'OPPCI) | Bureaux | 2 628 | 31/12/2018 | 617 | 565 |

* 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 |
|---|-----------------|---------------------------|---------------------|------------------------------------|---|
| 79 rue de Miromesnil - 75008 PARIS | Bureaux | 1 400 | 1 471 | 01/04/2019 | Restructuration et rénovation de l'immeuble |
| 305 avenue Le Jour se Lève - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT (41,67 % de l'indivision) | Bureaux | 6 165 | 41 | 31/12/2018 | Rénovation du hall d'entrée |

* 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 (41 % de l'indivision) | Bureaux | 3 155 | 1 140 | Recherche de locataire en cours |
| 10 place de la Joliette - 13002 MARSEILLE (43 % de l'OPPCI) | Bureaux / Commerces | 3 607 | 796 | Recherche de locataire en cours |
| 9-11 allée de l'Arche - 92400 COURBEVOIE (25 % de la SCI) | Bureaux | 1 750 | 788 | Recherche de locataire en cours |
| 18/24 rue Garibaldi - 69006 LYON | Bureaux | 3 931 | 743 | Départ du locataire fin avril 2018 ; immeuble en vente |
| 15 boulevard Gabriel Péri - 92240 MALAKOFF | Bureaux | 2 572 | 580 | Départ du locataire fin juin 2018 ; immeuble en vente |

* Hors Taxes/Hors charges.

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

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 (24 % de la SCI) | A | Bureaux | 4 073 | 62 000 435 | 2 067 930 | 12/12/2018 |
| Maria Jacobi Gasse 1, 1030 VIENNE (Autriche) (43 % de l'OPPCI) | A | Bureaux | 10 903 | 41 072 103 | 1 872 615 | 06/12/2018 |
| Postdamer Platz 10, BERLIN (Allemagne) (24 % de la SCI) | PA | Bureaux | 4 927 | 43 485 582 | 1 126 750 | 21/12/2018 |
| Oper 46 FRANCFORT (Allemagne) (24 % de la SCI) | PA | Bureaux | 1 647 | 16 747 668 | 602 400 | 21/12/2018 |
| 114 avenue Henri Barbusse 92600 ASNIERES SUR SEINE (VEFA) (40 % de la SCI) | A | Résidence Services | 2 404 | 16 655 200 | 666 400 | 28/12/2018 |
| Portefeuille de 4 actifs (Bureaux-locaux d'activité) en Ile-de-France (19 % de l'OPPCI) | PA | Parc d'Activités | 41 248 | 38 570 000 | 2 082 780 | 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) | Prix de vente (en €) | Date de vente | Valeur nette comptable (en €) |
|---|----------|---------------------|------------------------------|----------------------|---------------|-------------------------------|
| 8 rue Jacques Daguerre 92500 RUEIL-MALMAISON | V | Commerces | 286 | 363 000 | 14/12/2018 | ***** |
| Rue Giovanni Batista Pirelli 94410 SAINT MAURICE (60 % de l'indivision) | V | Bureaux | 5 172 | 17 721 000 | 21/12/2018 | 19 000 399 |
| Fascinatío Boulevard 350 ROTTERDAM (Pays-Bas) (30 % de la SCI) | PV | Bureaux | 5 806 | 11 400 000 | 21/12/2018 | 13 681 201 |
| 1 rue André Voguet - 94200 IVRY SUR SEINE | PV | Bureaux | 1 476 | 5 150 000 | 27/12/2018 | 4 747 928 |
| Centre Dauphine - 15 rue Bossuet 21000 DIJON | PV | Bureaux / Commerces | 2 873 | 1 000 000 | 19/12/2018 | 3 581 000 |

**** Vente (V) / Promesse de vente (PV). ***** Lot résiduel de l'immeuble de bureau cédé en 2016.

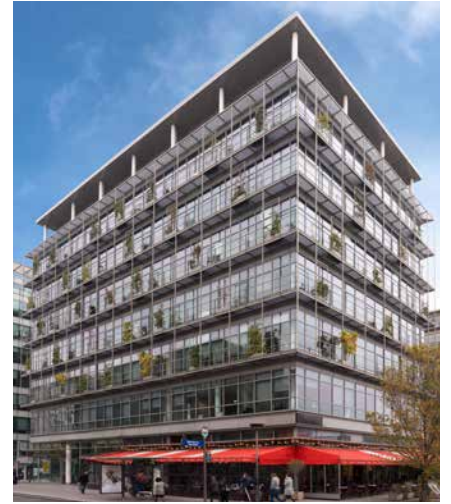
Patrimoine



Tour Hekla - Avenue du Général de Gaulle
La Défense 92800 Puteaux - VEFA



Intown - Place de Budapest 75009 Paris



Parc Avenue - 82-90 avenue de France - 75013 Paris



Loopsite - Werinherstrasse 78,81,91 D 81541 - Munich - Allemagne



Atrium - Strawinskylaan 3001-4111 - Amsterdam - Pays-Bas



94 rue de Provence - 75009 Paris



34 rue du Louvre - 75001 Paris



136 avenue des Champs Elysées - 75008 Paris

Acquisitions 2018



BBW – Grafstrasse / Wildungerstrasse Francfort - Allemagne



81 rue Mstislav Rostropovitch - 75017 Paris



La Mahonia 2 - Madrid - Espagne



114 avenue Henri Barbusse - 92600 Asnières sur Seine 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 | 1 287 257 | 354 960 | 1 085 966 |
| Montant (en €) | 361 680 430 | 103 648 320 | 314 653 141 |
| Demande de Retraits | | | |
| Nombre de parts | 204 605 | 56 344 | 187 375 |
| Montant (en €) | 53 256 913 | 15 072 020 | 49 826 291 |
| Nombre de parts en attente de retrait | | | |

Marché de gré à gré

1 305 parts ont été échangées sur le marché de gré à gré au cours du 4^e trimestre 2018.

Modalités de souscription et de retrait

Souscription de parts

Depuis le 1^{er} mai 2018 (conformément à la publication au BALO du 20/04/2018), le prix de souscription est de 292 € (dont 24,50 € de frais de souscription) et le prix de retrait est de 267,50 €.

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

Minimum de souscription : à compter du 1^{er} mai 2018, 5 parts pour la première souscription, soit une somme minimum de 1 460 € prime d'émission incluse.

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 informerai sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerai une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux mois suivant cette information.

La Société de Gestion proposerai 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 : 5,04 % Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 10,60 %

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 |
|---|-------------------------|-------------------------|----------|-------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Distribution | 10,80 € | 11,18 € | 11,50 € | 12,50 € | 12,50 € | 12,50 € | 12,50 € | 12,73 € | 13,00 € | 13,00 € | 12,00 € |
| dont revenus non récurrents en % ⁽²⁾ | n.c. | 9,93 % | 3,57 % | 8,32 % | 16,00 % | 6,88 % | 7,92 % | 25,61 % | 18,31 % | 0,46 % | 0,00 % |
| Prix n | 289,82 € ⁽³⁾ | 280,97 € ⁽⁴⁾ | 278,00 € | 265,41 € ⁽³⁾ | 260,00 € | 260,00 € | 260,39 € | 232,25 € | 216,65 € | 195,30 € | 192,07 € |
| Taux de distribution | 3,73 % | 3,98 % | 4,14 % | 4,71 % | 4,81 % | 4,81 % | 4,80 % | 5,48 % | 5,99 % | 6,65 % | 6,17 % |

(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

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

Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année ⁽⁶⁾

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 |
|-----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Prix n | 289,82 € | 280,97 € | 278,00 € | 265,41 € | 260,00 € | 260,00 € | 260,39 € | 232,25 € | 216,65 € | 195,30 € | 192,07 € |
| Variation n/n-1 | 3,15 % | 1,07 % | 4,74 % | 2,08 % | 0,00 % | -0,15 % | 12,12 % | 7,20 % | 10,93 % | 1,68 % | 7,90 % |

(6) 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

L'Assemblée Générale de la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE se tiendra le **vendredi 21 juin 2019 à 9h30**.

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 François-Noël BESSE-DESMOULIERES, Jean-Jacques DAYRIES, et les Sociétés VULLIERME, SCI DE L'ASNEE ont été nommés par l'Assemblée Générale du 8 juin 2016 pour un mandat de trois exercices expirant lors de l'Assemblée Générale du 21 juin 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

4 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 deux fois.

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

- Nombre minimum de membres du Conseil : 7 à 12
- Nombre minimum de parts : 10
- Age maximum : Néant
- Nombre de mandats maximum dans les SCPI: 5 (sans distinction de la Société de Gestion qui les gère)
- Durée du mandat : 3 ans
- Rééligible deux fois

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 – Mme Edwige JAMBAZIAN
 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 reconstruction 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

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.

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 - RyanWolff - AJN - Christophe Audebert