Document d'information clé

Le présent document contient des informations sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce Produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à de comparer à d'autres produits.

EDISSIMMO

Société Civile de Placement Immobilier

Code LEI : 96950XIF49GP1TE9M69

Initiateur : Amundi Immobilier (société de gestion de portefeuille - GP 07000033)
Site internet : www.amundi-immobilier.com – Appelez le **0820 04 10 30** pour de plus amples informations
Autorité de tutelle compétente : Autorité des marchés financiers. Etat Membre : France

Date de publication de ce document : 19/11/2018

***Avertissement** : Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.*

En quoi consiste ce produit ?

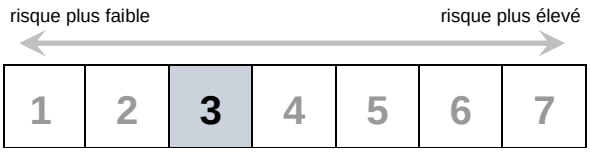
Type :
EDISSIMMO est une **S**ociété **C**ivile de **P**lacement **I**mmobilier à capital variable (le Produit) dont l'objet exclusif est l'acquisition directe ou indirecte et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif générant des revenus locatifs. Le patrimoine du Produit est essentiellement français et accessoirement européen. Le Produit est autorisé à contracter des dettes sous certaines conditions définies dans la note d'information.

Objectifs :
La performance du Produit résulte des revenus locatifs de son portefeuille immobilier et de l'évolution des marchés immobiliers français et européen.

Investisseurs de détail visés :
Investisseurs particuliers recherchant des revenus réguliers dans un investissement immobilier collectif et la valorisation du capital.
Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans le Produit dépend de la situation patrimoniale et des objectifs de l'investisseur, au regard d'un horizon d'investissement à long terme et de l'acceptation des risques spécifiques à un investissement immobilier.
Chaque associé est tenu des dettes et obligations du Produit en proportion et dans la limite du capital qu'il détient.
Ce produit n'est pas destiné à l'usage des résidents ou citoyens des Etats Unis d'Amérique et des « US Persons ».

Assurance : avantages et coûts :
Non applicable

Profil de risque et de rendement



L'indicateur synthétique de risque (ISR) permet d'apprécier le niveau de risque par rapport à d'autres produits.

Nous avons classé ce Produit dans la classe de risque 3 sur 7 qui est **une classe de risque entre basse et moyenne.**

L'ISR part de l'hypothèse que vous conservez le Produit pendant toute la période de détention recommandée de 8 ans minimum.

L'ISR est établi à partir de données historiques du Produit observées sur la durée de placement recommandée ou à partir de données reconstituées à partir d'un indice de référence approprié lorsque les données historiques ne sont pas disponibles pour la période complète de placement recommandée.

Les risques et la performance du Produit sont notamment liés :
- aux fluctuations des marchés immobiliers, des taux d'intérêts et de l'évolution de l'économie sur des cycles longs
- aux caractéristiques spécifiques des immeubles du portefeuille du Produit (typologie des actifs immobiliers, emplacement et état général)
- aux conditions de location (taux d'occupation, valeurs locatives, régularité des paiements des locataires)
- à l'endettement (effet de levier) du Produit qui peut accentuer les performances positives ou négatives du Produit.

L'ISR ne prend pas en compte les risques liés :
- aux fluctuations futures de l'offre et de la demande du marché des parts
- à la concentration des actifs immobiliers
- à la variation des taux d'intérêts des financements.

L'ISR ne tient pas compte du traitement fiscal du Produit selon la situation patrimoniale et fiscale de l'investisseur de détail visé.

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre Produit ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour. Le Produit ne comporte pas de garantie de rendement ou de capital.

Scénarios de performances

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter pour la période de placement recommandée. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.

Scénarios	Pour un Investissement de 10 000 € sur :	1 an	4 ans	8 ans *
Scenario de tensions	**Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts**	**8 492 €**	**7 814 €**	**7 274 €**
	Rendement annuel moyen	*-15,1%*	*-6,0%*	*-3,9%*
Scenario défavorable	**Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts**	**9 266 €**	**10 546 €**	**12 925 €**
	Rendement annuel moyen	*-7,3%*	*1,3%*	*3,3%*
Scenario intermédiaire	**Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts**	**9 719 €**	**11 675 €**	**14 909 €**
	Rendement annuel moyen	*-2,8%*	*3,9%*	*5,1%*
Scénario favorable	**Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts**	**10 260 €**	**12 985 €**	**17 311 €**
	Rendement annuel moyen	*2,6%*	*6,7%*	*7,1%*

*minimum d'investissement recommandée

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur la période de détention recommandée en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 Euros.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de ce Produit. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez le Produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes et ne tient pas compte de l'évolution du marché des parts (voir ci-dessus le paragraphe risques).

Les chiffres indiqués sont calculés nets de tous les coûts mentionnés à la rubrique « que va me coûter l'investissement ? ». Ils ne prennent pas en compte tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur ni votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez. Ils sont présentés dividendes réinvestis dans le placement. Les données historiques de prix projetées pour la période de référence n'ont pas connu de crise majeure.
Les performances du Produit évoluent en fonction des marchés immobiliers et ne sont pas constantes dans le temps. La distribution des revenus potentiels est soumise à la décision de l'assemblée générale des associés et des résultats annuels du Produit. La distribution peut varier à la hausse comme à la baisse principalement en fonction des conditions de location des immeubles, notamment de leur date de mise en location et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi), et des conditions d'acquisition ou de cession d'immeubles.

Le droit à dividende n'est pas acquis à la date de souscription des parts mais à l'issue d'une période (appelée délai de jouissance des parts) précisée dans la note d'information du Produit.

Que se passe-t-il si l'initiateur n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Les versements sont inhérents au Produit et l'investissement dans ce Produit n'est pas couvert par une garantie ni par un système national de compensation. La revente des parts n'est pas garantie par la société de gestion de portefeuille. Une défaillance de la Société de Gestion serait sans effet pour votre investissement dans le Produit. La garde et la conservation des actifs sont assurées par le dépositaire du Produit.

Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement (RIY - « *Reduction in Yield* ») montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement du Produit présenté ci-dessus. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires. Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au Produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. **Ils sont basés sur les données issues du calcul de performances du scénario intermédiaire.** Les chiffres sont présentés pour un investissement de 10 000 euros. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

Coûts au fil du temps :
Il se peut que la personne qui vous vend ce Produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera sur ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Pour un Investissement de 10 000 €, calculé sur la base d'un scénario intermédiaire, si vous sortez après :	**1 an**	**4 ans**	**8 ans***
Coûts totaux	**1 089 €**	**2 052 €**	**3 973 €**
Incidence sur le rendement (Réduction du rendement RIY) par an	*10,9%*	*4,3%*	*3,2%*

*Durée de placement recommandée

Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique :

* l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
* la signification des différentes catégories de coûts ;
* les données retenues sont issues des comptes approuvés par l'assemblée générale des associés ;
* les données sont TTC, le Produit ne récupère pas la TVA.

Les coûts de transaction présentés (moyenne des trois dernières années du Produit) incluent **des droits de mutation à titre onéreux et impôts payés à l'administration fiscale** lors des transactions d'actifs immobiliers.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an			
Coûts ponctuels	Coûts d'entrée (commission d'acquisition de parts)	1,18%	La commission TTC comprend la commission de recherche de capitaux reversée au réseau distributeur et la commission de recherche d'investissements revenant à la société de gestion. Il s'agit du montant maximal que vous paierez, il se pourrait que vous payiez moins.
	Coûts de sortie (retrait / cession)	0,00%	Incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction des actifs composant le portefeuille	0,99%	L'incidence des coûts encourus lorsque le fonds achète ou vend des investissements sous-jacents au Produit.
	Autres coûts récurrents (*)	0,99%	Incidence des coûts prélevés par l'initiateur du Produit chaque année pour la gestion des investissements et les coûts supportés par le Produit.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	0,00%	Incidence des commissions liées aux résultats conformément aux statuts de la SCPI.
	Commission d'intéressement (« *carried interest* »)	0,00%	Incidence de la commission d'intéressement conformément aux statuts de la SCPI.

*dont commissions de gestion de 0,39% et charges d'exploitation des actifs immobiliers de 0,46 %.

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Durée minimum de l'investissement conseillée : 8 ans. Ce Produit, d'une durée de 99 ans à compter de sa création, est construit dans la perspective de détention des actifs immobiliers sur un horizon long terme.

Le Produit présente une faible liquidité. L'associé dispose de 2 moyens, dans la mesure où il existe un acquéreur en contrepartie, pour se séparer de tout ou partie de ses parts : (i) une demande de retrait effectuée auprès de la société de gestion, et en cas de blocage du marché primaire, la cession pourra être réalisée sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège du Produit, le passage du marché primaire au marché secondaire étant mis en place conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, (ii) par la vente directe de ses parts (gré à gré) sans intervention de la société de gestion. Le rachat ou la revente des parts ne sont pas garantis par la SCPI (le Produit) .

En cas de blocage de cessions (demandes non satisfaites dans un délai de 12 mois représentant au moins 10 % des parts du Produit), la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire dans les conditions prévues par la réglementation, en vue de décider une cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

La sortie du Produit peut donc être longue et se réaliser à un prix inférieur à la valeur des parts, l'écart entre l'offre et la demande pouvant conduire à une décote de liquidité.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Vous pouvez adresser votre réclamation auprès de votre conseiller habituel.

Vous pouvez également adresser votre réclamation à l'initiateur du Produit par email à l'adresse suivante : serviceclients-amundiimmo@amundi.com ou par courrier à l'adresse suivante : Amundi Immobilier, Gestion des associés, TSA 56003, 26906 VALENCE Cedex 9.

Autres informations pertinentes :

Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 19/11/2018, établies en application du Règlement Délégué 2017/653 de la Commission Européenne du 8 mars 2017, sur la base de l'approbation des comptes au 31/12/2017. Ce document d'informations clés ne tient pas compte (i) des modalités de commissionnement du réseau distributeur du Produit ni (ii) de la durée de détention spécifique au contrat de distribution duquel le Produit est un sous-jacent (exemple : contrat d'assurance-vie).

Pour toute acquisition du Produit, il vous sera remis préalablement : les statuts, la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, le dernier rapport annuel, le dernier bulletin trimestriel en vigueur et le bulletin de souscription.

Nous révisons et publions ce Document d'Information Clé au moins une fois par an.

Vous trouverez la dernière version des documents réglementaires sur notre site web : www.amundi-immobilier.com.