

Amundi Immobilier

Bulletin d'information
N° 2013 - 04

31

Valable du :
1^{er} Janvier 2014 au 31 Mars 2014
Période analysée :
1^{er} Octobre 2013 au 31 Décembre 2013

■ Distribution des revenus

Dividende annuel 2013 (avant imposition)	11,50 €
Acomptes de distribution 2013	
1 ^{er} trimestre (versement le 30/04/2013)	2,87 €
2 ^e trimestre (versement le 21/07/2013)	2,88 € dont 0,50 €/ part de PVI(*)
3 ^e trimestre (versement le 21/10/2013)	2,87 € dont 0,50 €/ part de PVI(*)
4 ^e trimestre (versement le 20/01/2014)	2,88 € dont 0,50 €/ part de PVI(*)

(*) Le paiement du revenu et de la plus-value immobilière (PVI) s'effectuera à la même date et en deux versements séparés.

■ Chiffres clés

	31/12/11	31/12/12	31/12/13
Nombre d'immeubles	93	88	90
Surface totale (en m ²)	581 738	623 093	630 668
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	89,88 %	83,78 % ⁽²⁾	86,45 % ⁽³⁾
Capital social (en €)	883 237 788	950 277 186	1 006 395 750
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	185,14	186,22	n.c. ⁽⁵⁾
Valeur ISF par part (en €)	187,00	206,12	206,12
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	12,50	11,50	11,50
Capitalisation (en €)	1 178 804 943	1 397 466 450	1 479 993 750
Nombre de parts	5 772 796	6 210 962	6 577 750
Nombre d'associés	46 627	47 034	53 054 ⁽⁴⁾
Prix de souscription par part (en €)	nc	225,00 €	225,00 €
Prix de retrait par part (en €)	nc	206,12 €	206,12 €

(1) Voir glossaire. (2) Montant cumulé à la fin de la période.
(3) Changement de méthode de calcul : la valeur brute du taux d'occupation financier reflétant plus précisément la performance locative réelle de la SCPI, a été préférée à la valeur nette depuis le 3^e trimestre 2012. (4) Prise en compte des usufruitiers.
(5) non communiqué, en cours d'établissement.

Edissimmo

SCPI Classique Diversifiée à Capital Variable

■ ÉDITORIAL

Chers Associés,

D'après l'Insee, au quatrième trimestre 2013, l'activité économique en zone Euro devrait continuer de croître, portée par un redressement de l'investissement des entreprises, un ralentissement des efforts d'austérité et une baisse de l'épargne de précaution des ménages.

En France, les perspectives de croissance annuelle sont maintenues (+ 0,2 %) malgré une légère baisse de l'activité au troisième trimestre 2013 (- 0,1 %). Le contexte économique est toutefois difficile pour les entreprises.

Dans l'immobilier d'entreprise en Ile-de-France, nous constatons toujours la baisse des surfaces louées face à une hausse de l'offre de locations. Le loyer "prime" (immeubles les mieux placés) a baissé de 1 % alors que le loyer moyen s'est stabilisé par rapport au trimestre précédent. Les avantages commerciaux accordés lors des signatures des baux restent élevés et peuvent atteindre 2,5 à 3 mois de loyers par année ferme.

Les investissements immobiliers ont progressé de 19 % sur les 9 premiers mois de 2013 par rapport à 2012, pour s'établir à 10,7 milliards €. Les investisseurs immobiliers diversifient leurs investissements et s'intéressent aussi dorénavant aux immeubles en périphérie parisienne et aux meilleurs biens en régions. Les prix des immeubles "prime" restent stables dans Paris et seule une légère hausse a été constatée en 1^{ère} couronne parisienne. L'attrait pour les immeubles sécurisés en termes de baux et sans risque technique (immeubles ne présentant pas de besoins de travaux) est toujours nettement présent, aboutissant à un décalage croissant avec les prix observés pour des actifs plus secondaires peu recherchés et, susceptibles de connaître des réajustements de loyers.

Dans ce contexte, le taux d'occupation financier d'Edissimmo poursuit sa hausse et ressort à 86,45 % pour le 4^e trimestre 2013, en hausse de 1 % par rapport au trimestre dernier et de 2,5 % sur un an. La signature de bail la plus significative du trimestre a concerné l'immeuble de Roissy, pour un loyer annuel de 280 000 €. Toutefois, la principale libération située Quai de Dion Bouton à Puteaux est intervenue le 31/12/2013 représentant un loyer annuel de 940 000 € et aura un impact sur les résultats en 2014.

Par ailleurs des travaux ont été réalisés dans les immeubles situés Quai de Dion Bouton à Puteaux, rue des Etudiants à Courbevoie et avenue de Villiers à Paris, essentiellement pour des mises en conformité et la remise en état de locaux venant de se libérer.

Au 4^e trimestre 2013, la collecte nette à investir s'est élevée à 17,4 M€. L'immeuble situé rue Lemierre à Paris (20^e) a été vendu le 27 décembre pour un montant de 19,7 M€. Le plan d'arbitrage 2013 aura concerné 3 actifs cédés pour un total de 32 M€.

La collecte et le produit des ventes d'immeubles du 2^e semestre 2013 ont d'ores et déjà été investis au travers des acquisitions suivantes :

- Club Méditerranée de Tignes (73) pour 22,7 M€ (indivision à 50 %), avec un rendement immédiat de 7,25 % - bail ferme restant de 7 ans - acquis en octobre 2013
- Avenue du Général de Gaulle à Charenton-le-Pont (94), immeuble de bureaux loué à un établissement bancaire, pour 26,8 M€ (indivision à 42,50 %), avec un rendement immédiat de 5,90 % - bail ferme de 9 ans - acquis en novembre 2013

Ainsi, 5 acquisitions ont pu être réalisées en 2013, pour un montant total de 124 M€, dont une opération en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) pour 32 M€ ; le rendement immédiat moyen de ces opérations ressort à 6,44 %.

L'intérêt des investisseurs pour votre SCPI s'est poursuivi puisque la collecte 2013 s'est élevée à 115 M€ (contre 100 M€ en 2012).

Le prix de souscription actuel est de 225 € par part avec une distribution de 11,50 € par part sur 2013 (soit un taux de distribution de 5,1 % - avant imposition).

Nous vous remercions de votre confiance et nous vous souhaitons une belle et heureuse année 2014.

Cordialement,

Anne Duperche-Rabant
Gérante de la SCPI



Situation locative du trimestre

Principales locations/relocations

Adresse	Type de surface	Relocation / Location	Surface (en m ²)	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
Parc des reflets - 77680 ROISSY EN FRANCE	Bureaux	Relocation	2 246	01/10/13	6/9 ans	280
43/45 Rue Jean Jaurès - 92300 LEVALLOIS PERRET	Bureaux	Relocation	243	01/10/13	3/6/9 ans	58
Cité Park - 69300 CALUIRE & CUIRE	Bureaux	Relocation	307	19/11/13	3/6/9 ans	52
3 Allée Edmée Lheureux - 94340 JOINVILLE LE PONT	Bureaux	Relocation	320	01/10/13	3/6/9 ans	30

* Hors Taxes/Hors Charges

Principales libérations

Adresse	Type de surface	Surface (m ²)	Date d'effet	Perte annuelle de loyer HT/HC* (en K€)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)
11/15 quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX	Bureaux	3 134	31/12/13	940	658
5 Avenue du Général de Gaulle - 92160 ANTONY	Bureaux	642	31/12/13	140	106
111 Rue Cardinet - 75017 PARIS	Bureaux	338	21/11/13	108	102
83 Bld Vincent Auriol - 75013 PARIS	Bureaux	166	17/10/13	35	35

* Hors Taxes/Hors Charges

Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 4^e trimestre 2013 est de 98,61 % contre 93,99 % au 3^e trimestre 2013.

Principaux travaux en cours

Adresse	Type de surface	Surface (m ²)	Montant HT (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
122 Rue des Etudiants 92400 COURBEVOIE	bureaux		205	31/03/14	Sécurité Incendie en sous-sol (conformité)
122 Rue des Etudiants 92400 COURBEVOIE	bureaux		250		Réfection toiture terrasse
11/15 quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	bureaux	1400	200	01/03/14	Rénovation des locaux vacants
94 Avenue de Villiers 75017 PARIS	bureaux	650	172	01/08/14	Rénovation des locaux vacants

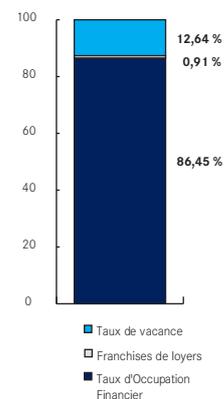
Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type	Surface vacante (m ²)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires / Actions menées
278 Avenue Napoleon Bonaparte - 92500 RUEIL MALMAISON	Bureaux	16 318	4 450	Stratégie commerciale ajustée
4 Allée Albert Camus - 92500 RUEIL MALMAISON	Bureaux	5 776	2 000	Immeuble en vente
5 Avenue du Général de Gaulle - 92160 ANTONY	Bureaux	7 870	1 320	Nombreuses visites pour des locations partielles de l'immeuble
CCR "Terre Ciel" (Ex Chelles 2) - 77500 CHELLES	Commerces	10 113	894	Sur la base de la nouvelle structure, travaux en cours
Zac de Val Breon Bâtiment 4 - 77610 CHATRES	Logistique	17 107	1 029	Stratégie commerciale ajustée. Appel d'offre en cours avec présentation du bâtiment

* Hors Taxes/Hors Charges

Taux d'occupation financier 86,45 %

Le taux d'occupation financier du 4^e trimestre 2013 est de 86,45 % contre 85,42 % au 3^e trimestre 2013.



Évolution du patrimoine

Acquisitions

Adresse	A/PA****	Type d'actif	Surface (m ²)	Prix d'acquisition AEM** (en €)	Loyer annuel HT/HC* (en €)	Date d'acquisition/promesse	Date de livraison
Club Méditerranée, Rue du Val Claret - 73220 Tignes (50 % de l'indivision)	A	Hôtel	5 977	22 750 000 €	1 650 000	15/10/2013	-
14 Avenue du Général de Gaulle - 94220 Charenton-le-Pont (42,50 % de l'indivision)	A	Bureaux	5 466	28 163 526 €	1 677 522	13/11/2013	-
Total Acquisitions			11 443	50 913 526	3 327 522		

Cessions

Adresse	V / PV *****	Type d'actif	Surface (m ²)	Année d'acquisition	Valeur nette comptable (en €)	Date de vente/ promesse	Prix de vente HD *** (en €)
52 Avenue A Lemierre - 75020 Paris	V	Bureaux	4 066	2 006	21 497 000	27/12/2013	19 690 000
Total ventes			4 066		21 497 000		19 690 000

* Hors Taxes/Hors Charges - ** Acte En Main - *** Hors Droits - **** Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA) - ***** Vente (V) / Promesse de vente (PV)

Patrimoine



Caluire & Cuire - Cité Park



Paris - Pajol



Seilh - Hôtel Golf Mercure



Lille - Le Leeds



Val d'Isère - L'Aigle des Neiges



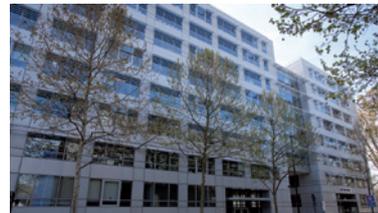
Paris - Coubertin



Rueil Malmaison - Avenue Bonaparte



Lyon - Bayer



Paris - Pirogues

Acquisitions récentes



Levallois-Perret (2012)



Neuilly-sur-Seine (2012)



Issy-les-Moulineaux (2012)



Paris - Château des Rentiers (2013)



Charenton-le-Pont - Avenue du Général de Gaulle (2013)



Tignes - Val Claret (2013)

Marché des parts

Marché primaire

	Total depuis la transformation Capital Variable	4 ^e Trim. 2013	Total année 2013
<i>Souscriptions</i>			
Nombre de parts	586 023	124 132	512 517
Montant (en €)	131 855 175	27 929 700	115 316 325
<i>Retraits</i>			
Nombre de parts	188 192	39 825	145 729
Montant (en €)	38 790 135	8 208 729	30 037 661
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0

Marché de gré à gré

Au total 213 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 4^e trimestre.

Modalités de retraits et cessions

- **Retrait des parts** : il 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.

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

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

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.

- **Cession des parts de gré à gré** : elle s'effectue directement entre les associés et sans intervention de la société de gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

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).

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 : 9,26 %.

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 8,55 %.

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Distribution (en €)	11,50	11,50	12,50	12,20	12,50	13,00	13,00	12,96	13,00	12,00
dont RAN et/ou PVI (%) ⁽²⁾	13 %	13 %	15 %	8 %	0 %	0 %	3 %	7 %	8 %	1 %
Prix n (en €)	225,00	207,61	208,77	216,88	197,85	210,60	217,88	201,08	187,71	180,98
Taux de distribution (en %)	5,11 %	5,54 %	5,99 %	5,63 %	6,32 %	6,17 %	5,97 %	6,45 %	6,93 %	6,63 %

(1) Correspond au dividende brut (non optant au PFL) 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.

(2) RAN : Report à nouveau - PVI : Plus-value immobilière.

Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année ⁽³⁾

	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Prix n (en €)	225,00	207,61	208,77	216,88	197,85	210,60	217,88	201,08	187,71	180,98
Variation n/n-1 (en %)	8,38 %	-0,56 %	-3,74 %	9,62 %	-6,05 %	-3,34 %	8,35 %	7,12 %	3,72 %	9,13 %

(3) 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.

Fiscalité du patrimoine : principales dispositions fiscales applicables en 2014

1. Impôt de Solidarité sur la fortune (ISF) : barème 2014 (identique au barème 2013)

L'imposition à l'ISF est obligatoire pour les contribuables dont le patrimoine net taxable est supérieur à 1,3 million d'euros.

Barème applicable :

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine	Taux
N'excédant pas 800 000 €	0 %
Supérieur à 800 000 € et inférieur ou égal à 1 300 000 €	0,50 %
Supérieur à 1 300 000 € et inférieur ou égal à 2 570 000 €	0,70 %
Supérieur à 2 570 000 € et inférieur ou égal à 5 000 000 €	1 %
Supérieur à 5 000 000 € et inférieur ou égal à 10 000 000 €	1,25 %
Supérieur à 10 000 000 €	1,50 %

Plafonnement : l'ISF est plafonné afin que l'imposition totale directe (ISF, IR, contribution sur les hauts revenus et prélèvements sociaux) n'excède pas 75 % du montant des revenus du contribuable. Sont inclus, pour l'estimation de ce seuil, les gains tels que les montants des plus-values immobilières que nous vous communiquerons lors de votre déclaration fiscale.

2. Résidents : prélèvement forfaitaire sur les revenus de capitaux mobiliers et taux des prélèvements sociaux

Au 1^{er} janvier 2014, le taux des prélèvements sociaux en vigueur s'élève à 15,50 %.

L'imposition des revenus de capitaux mobiliers est désormais alignée sur celle des revenus du travail. Il est instauré un prélèvement à la source non libératoire de 24 % applicable à tous les intérêts versés par les établissements financiers.

Ces revenus étant imposables à l'impôt sur le revenu (IR) au barème progressif, la double imposition qui en résulterait sera éliminée par l'imputation sur l'IR à payer, du prélèvement à la source de 24 %. Ce prélèvement s'analyse comme un acompte sur l'IR dû.

Toutefois certains contribuables pourront bénéficier d'un prélèvement forfaitaire libératoire ou d'une dispense de prélèvement sous conditions.

– Conditions d'option au prélèvement forfaitaire libératoire : les contribuables ayant un taux moyen d'imposition à l'impôt sur le Revenu supérieur à 24 % et qui ne percevront pas plus de 2 000 euros d'intérêts par an au niveau du foyer fiscal.

L'option devra être exercée lors du dépôt de la déclaration d'IR, c'est-à-dire, de manière déclarative et non plus auprès de l'établissement payeur.

– Conditions de dispense du prélèvement forfaitaire libératoire : les contribuables dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 50 000 euros pour un couple et 25 000 euros pour un célibataire.

La demande de dispense de prélèvement pour les intérêts à verser en 2014 devait parvenir aux établissements financiers avant le 30 novembre 2013. Cette demande doit être renouvelée chaque année avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement du revenu.

3. Plafond des niches fiscales

La loi de finances pour 2014 n'a pas modifié le plafond des avantages fiscaux octroyés au titre des dépenses payées, des investissements réalisés ou des aides accordées, fixé à 10 000 €. Ce plafond comprend notamment les réductions d'impôt sur le revenu au titre des investissements immobiliers réalisés dans les dispositifs Scellier et Duflot.

Les réductions d'impôt sur le revenu liées au dispositif d'investissement immobilier Malraux ne sont pas intégrées dans ce plafond.

4. Régime d'imposition des Plus-values immobilières

Depuis le 1^{er} septembre 2013, de nouvelles modalités du calcul des plus-values immobilières sont applicables.

Désormais, le calcul des abattements pour durée de détention, sera différencié entre l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux. Pour l'impôt sur le revenu, pour les biens immobiliers autres que les terrains à bâtir, l'exonération sera complète après 22 ans de détention, et pour les prélèvements sociaux, il faudra attendre 30 ans. Les plus-values sont totalement exonérées d'impôt au-delà de 30 ans de détention. Situation de l'abattement au titre de la durée de détention applicable au 1^{er} septembre 2013 :

	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
	Jusqu'à 5 ans	0
	De la 6 ^e à la 21 ^e année, sur 16 ans	6 % l'an soit 96 % pour 16 ans
Abattement pour durée de détention	La 22 ^e année soit 1 an	1,65 % l'an soit 26,4 % pour 16 ans
	De la 23 ^e année à la 30 ^e année, soit 8 ans	4 % l'an
	Exonération totale	1,6 % l'an
	De la 31 ^e année à la 30 ^e année, soit 8 ans	9 % l'an soit 72 % pour 8 ans
	Total	100 %

L'imposition globale des plus-values sur cession d'immeubles et de parts de SCPI s'élève à 34,50 % (19 % + 15,50 % de prélèvements sociaux) dès le premier euro de cession.

A noter : application d'une surtaxe sur les plus-values immobilières lorsqu'elles dépassent 50 000 €.

5. Non-résidents : prélèvements sociaux sur les revenus fonciers et les plus-values immobilières

Depuis la loi de finances rectificative pour 2012, les non-résidents sont désormais redevables des prélèvements sociaux sur les revenus fonciers perçus ainsi que sur les plus-values immobilières de source française.

Vie Sociale

L'Assemblée Générale de Edissimmo se tiendra le **mardi 10 juin 2014 à 14 heures**. L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée par courrier.

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.

Glossaire

Le taux d'occupation financier : rapport entre le montant des loyers facturés (franchises incluses) et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué.

Depuis le 1^{er} trimestre 2012, une nouvelle méthode de calcul a été préconisée par l'Aspim, en accord avec l'AMF. Celle-ci intègre désormais l'intégralité des immeubles du patrimoine de la SCPI (y compris les actifs en vente ou pour lesquels d'importants travaux empêchent la commercialisation auprès de futurs locataires) et est retraitée afin d'impacter le taux d'occupation financier des accompagnements consentis aux locataires (franchise de loyer).

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 le coût de ces travaux et le coût du déménagement.

La valeur nette comptable correspond à la valeur d'acquisition des immeubles hors taxes et hors droits et à la valeur nette des autres actifs.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscriptions.

La valeur de réalisation correspond à la somme des valeurs vénales des immeubles et de la valeur nette des autres actifs.

Le prix de retrait correspond au prix de vente. Il s'entend net de frais et est déterminé par la Société de Gestion.

Le prix de souscription correspond au prix payé par l'acquéreur. Il s'entend frais inclus et est déterminé par la Société de Gestion.

Contactez Amundi Immobilier pour toutes vos questions sur les SCPI



0820 04 10 30 (0,12 € /mn + coût depuis un mobile - tous les appels sont enregistrés).

Amundi Immobilier
90 boulevard Pasteur
CS 21564
75730 Paris Cedex 15

Pour plus d'informations ou si vous souhaitez souscrire

Sont disponibles sur le site internet de la Société de gestion www.amundi-immobilier.com ou auprès de votre agence :

- la note d'information et les statuts
- les bulletins de souscription et de retrait

EDISSIMMO

Société civile de placement immobilier à capital variable

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N° 12-22 en date du 28/09/2012

Siège Social : 91/93 Boulevard Pasteur - 75730 Paris Cedex 15

Adresse postale : 90 Boulevard Pasteur - CS 21564 75730 Paris Cedex 15

SOCIÉTÉ DE GESTION

Amundi Immobilier

91-93, boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France Société Anonyme au capital de 15 666 374 euros - 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.

Site internet : www.amundi-immobilier.com - Crédit photo : Christophe Audebert