

## Amundi Immobilier

Bulletin d'information  
N° 2013 - 03

31

Valable du :  
1<sup>er</sup> Octobre 2013 au 31 Décembre 2013  
Période analysée :  
1<sup>er</sup> Juillet 2013 au 30 Septembre 2013

### ■ Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2013 (avant imposition)	11,50 €
Acomptes de distribution 2013	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 30/04/2013)	2,87 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 21/07/2013)	2,88 € dont 0,50 € / part de PVI(*)
3 <sup>e</sup> trimestre (versement le 21/10/2013)	2,87 € 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	30/09/13
Nombre d'immeubles	93	88	89
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	581 738	623 093	623 291
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	89,88 %	83,78 % <sup>(3)</sup>	85,42 % <sup>(3)</sup>
Capital social (en €)	883 237 788	950 277 186	993 496 779
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	185,14	186,22	186,22
Valeur ISF par part (en €)	187,00	206,12	—
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	12,50	11,50	8,62
Capitalisation (en €)	1 178 804 943	1 397 466 450	1 461 024 675
Nombre de parts	5 772 796	6 210 962	6 493 443
Nombre d'associés	46 627	47 034	53 189 <sup>(4)</sup>
Prix de souscription par part (en €)	nc	225,00 €	225,00 €
Valeur 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<sup>e</sup> trimestre 2012. (4) Prise en compte des usufruitiers.

## Edissimmo

SCPI Classique Diversifiée à Capital Variable

### ■ ÉDITORIAL

Chers Associés,

En Europe, la zone euro est sortie de la récession au 2<sup>e</sup> trimestre 2013. L'investissement a rebondi en Allemagne et dans une moindre mesure en France. Malgré quelques signes de reprise, la croissance risque d'être trop faible en 2013, ainsi qu'en 2014, pour permettre une amélioration du marché de l'emploi et une relance franche de la consommation. Nous anticipons une reprise lente de l'économie en Europe.

Les mises en location des bureaux en Ile-de-France sur un an sont en baisse de 19 %, avec 833 000 m<sup>2</sup> commercialisés au 1<sup>er</sup> semestre 2013. Ce recul s'explique principalement par la forte baisse des transactions supérieures à 10 000 m<sup>2</sup>. On constate toutefois une bonne résistance de la demande dans les secteurs tertiaires parisiens.

Parallèlement, l'offre est en hausse de 3 %, avec 3,68 millions m<sup>2</sup> disponibles en Ile-de-France au 1<sup>er</sup> semestre 2013, ce qui porte le taux de vacance à 6,7 %. Cette hausse s'explique par l'augmentation de la quote-part des immeubles neufs, qui passe de 17 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2013 à 20 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2013. Nous prévoyons un nouveau repli des loyers "prime" (les meilleurs immeubles de chaque zone) au 2<sup>e</sup> semestre 2013.

Sur le marché locatif des bureaux en région, nous constatons une hausse sensible de 13,5 % des commercialisations avec 307 200 m<sup>2</sup> enregistrés au 1<sup>er</sup> semestre 2013 dans les quatre grandes métropoles régionales (Lyon, Lille, Marseille et Toulouse). Cette hausse est portée par le marché locatif lillois et par la signature, en mai, d'une transaction de plus de 30 000 m<sup>2</sup> avec Alstom, dans la ZAC du Carré de Soie à Lyon.

En région, on observe une stabilité de l'offre immédiate, avec un total de 1 005 000 m<sup>2</sup> disponibles à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2013. La moyenne des loyers "prime" dans ces quatre métropoles reste élevée grâce au loyer "prime" à Lyon, qui dépasse 300 €/m<sup>2</sup>/an. Dans ces conditions, une bonne résistance des loyers est attendue au 2<sup>e</sup> semestre 2013.

Au 1<sup>er</sup> semestre 2013, le volume investi en immobilier d'entreprise est en hausse de 6,5 % sur un an avec 5,9 milliards d'euros, dont 73 % sur les transactions de 20 à 200 millions d'euros. Les grands acteurs restent les compagnies d'assurances, les foncières, et les SCPI/ OPCI.

Le marché de l'investissement est toujours dynamique avec un début d'intérêt des investisseurs pour les immeubles en périphérie de Paris, offrant une meilleure rentabilité mais un risque supérieur de vacance en cas de départ du locataire. Au 2<sup>e</sup> semestre 2013, les rendements des immeubles les plus sécurisés devraient rester stables.

Malgré ce contexte difficile, le taux d'occupation financier d'Edissimmo poursuit sa hausse régulière et ressort à 85,42 % pour le 3<sup>e</sup> trimestre 2013, en hausse de 0,9 % par rapport au trimestre dernier. Les signatures de baux les plus significatives ce trimestre ont représenté 880 K€ sur une base annuelle de loyer alors qu'aucune libération n'a eu lieu au cours du trimestre.

Le rendement moyen des acquisitions ou promesses signées du 3<sup>e</sup> trimestre est de 6,70 % et se décompose de la manière suivante :

- Rue du Château des Rentiers à Paris 13<sup>e</sup> pour 24 M€, avec un rendement immédiat de 7,05 % - bail ferme restant de 7 ans.
- Club Méditerranée de Tignes (73) pour 22,7 M€, avec un rendement immédiat de 7,25 % - bail ferme restant de 7 ans - sous promesse.
- Avenue du Général de Gaulle à Charenton-le-Pont (94), immeuble de bureaux loué à un établissement bancaire, pour 26,8 M€, générant un rendement immédiat de 5,90 % - bail ferme de 9 ans - sous promesse.

Les cessions de deux immeubles à Genevilliers (94) ont représenté 12 M€.

La collecte nette à investir depuis le début de l'année est de 58,2 M€ dont 22,9 M€ ce trimestre.

L'acompte du 3<sup>e</sup> trimestre, versé le 21 octobre, s'élève à 2,87 € / part. L'objectif de distribution prévisionnelle de 2013 est maintenu à 11,50 € / part soit un taux de distribution de 5,1 % par rapport au prix de souscription de 225 €/part.

Cordialement,

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



## Situation locative du trimestre

### Principales locations/relocations

Adresse	Type de surface	Relocation / Location	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
31 Avenue de l'Opéra 75001 PARIS	Commerce	Relocation	846	01/09/13	3/6/9/10 ans	380
94 Avenue de Villiers 75017 PARIS	Bureaux	Relocation	611	01/08/13	6/9 ans	244
88ter Avenue du Général Leclerc 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux	Relocation	513	01/09/13	3/6/9 ans	120
88ter Avenue du Général Leclerc 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux	Relocation	254	01/07/13	3/6/9 ans	68
88ter Avenue du Général Leclerc 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux	Relocation	259	01/07/13	3/6/9 ans	68

### Principales libérations

Adresse	Type de surface	Surface (m <sup>2</sup> )	date d'effet	Perte annuelle de loyer HT/HC (en K€)	loyer annuel de marché HT/HC (en K€)
24/26 Rue de Cotentin - 75015 PARIS	Bureaux	435	31/07/13	245	200
Centre commercial C. Chenôve Rue de Longvic 21300 CHENOVE	Commerces	552	14/08/13	61	65

### Taux d'encaissement

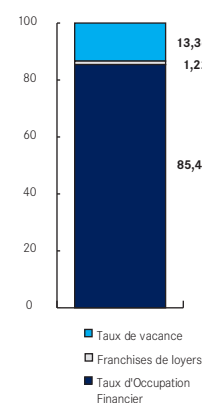
Le taux d'encaissement du 3<sup>e</sup> trimestre 2013 est de 93,99 % contre 95,76 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2013.

### Principaux travaux en cours

Adresse	Type de surface	Surface (m <sup>2</sup> )	Montant HT (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
3 Allée Edmée l'Heureux 94340 JOINVILLE-LE-PONT	Bureaux	2 246	93	31/12/13	Mises en conformité et rénovation des parties communes
Les Montalets 2 Rue de Paris 92190 MEUDON	Bureaux	11 189	92	31/12/13	Changement du système informatique des points de contrôles techniques et remplacement du système d'étanchéité en toiture
27 Boulevard Joseph Vernet 13008 MARSEILLE	Bureaux	4 606	47	31/12/13	Mises en conformité des parties communes

### Taux d'occupation financier 85,42 %

Le taux d'occupation financier du 3<sup>e</sup> trimestre 2013 est de 85,42 % contre 84,64 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2013.



### Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type	Surface vacante (m <sup>2</sup> )	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires / Actions menées
278 bis/280 Avenue Napoleon Bonaparte 92500 RUEIL-MALMAISON	Bureaux	16 318	4 400	Négociations en cours
4 Allée Albert Camus - 92500 RUEIL-MALMAISON	Bureaux	5 776	2 092	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
Centre Commercial Régional "Terre Ciel" 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

## Évolution du patrimoine

### Acquisitions

Adresse	A/PA****	Type d'actif	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM** (en €)	Loyer annuel HT/HC* (en €)	Date d'acquisition/promesse	Date de livraison
122 Rue du Château des Rentiers - 75013 PARIS (50 % de l'indivision)	A	Bureaux	4 365	23 678 585	1 675 149	10/07/13	-
<b>Total Acquisitions</b>			<b>4 365</b>	<b>23 678 585</b>	<b>1 675 149</b>		
Club Méditerranée, Rue du Val Claret - 73220 TIGNES (50 % de l'indivision)	PA	Hôtel	5 977	22 750 000	1 650 000	31/07/13	-
14 Avenue du Général de Gaulle 94220 CHARENTON-LE-PONT (40 % de l'indivision)	PA	Bureaux	5 144	26 506 848	1 578 844	09/09/13	-
<b>Total promesses d'acquisition</b>			<b>11 121</b>	<b>49 256 848</b>	<b>3 228 844</b>		

## Cessions

Adresse	V / PV *****	Type d'actif	Surface (m²)	Année d'acquisition	Valeur nette comptable (en €)	Date de vente/ promesse	Prix de vente HD *** (en €)
119-131 Rue Louis-Roche - 92230 GENNEVILLIERS	V	Activités/ Bureaux	5 228	1990	4 848 519	01/07/13	5 250 000
5, promenade de la Bonnette 92230 GENNEVILLIERS	V	Bureaux	4 473	1991	7 247 476	30/09/13	6 800 000
<b>Total ventes</b>			<b>9 701</b>		<b>12 095 995</b>		<b>12 050 000</b>

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

## Marché des parts

### Marché primaire

	Total depuis le 18/10/2012	3° Trimestre 2013
<i>Souscriptions</i>		
Nombre de parts	461 891	140 241
Montant (en €)	103 925 475	31 554 225
<i>Retraits</i>		
Nombre de parts	148 367	29 315
Montant (en €)	30 581 406	6 042 408
Nombre de parts en attente de retrait	0	0

### Marché de gré à gré

Au total 427 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 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 8 ans : 7,97 %.

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 10,41 %.

### Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(1)</sup>

	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Distribution (en €)	11,50	12,50	12,20	12,50	13,00	13,00	12,96	13,00	12,00	13,00
dont RAN et/ou PVI (%) <sup>(2)</sup>	13 %	15 %	8 %	0 %	0 %	3 %	7 %	8 %	1 %	10 %
Prix n (en €)	207,61	208,77	216,88	197,85	210,60	217,88	201,08	187,71	180,98	165,84
Taux de distribution (en %)	5,54 %	5,99 %	5,63 %	6,32 %	6,17 %	5,97 %	6,45 %	6,93 %	6,63 %	7,84 %

(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 <sup>(3)</sup>

	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Prix n (en €)	207,61	208,77	216,88	197,85	210,60	217,88	201,08	187,71	180,98	165,84
Variation n/n-1 (en %)	-0,56 %	-3,74 %	9,62 %	-6,05 %	-3,34 %	8,35 %	7,12 %	3,72 %	9,13 %	13,95 %

(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

### ■ Réforme du régime d'imposition des plus-values immobilières

Le Bulletin officiel des finances publiques (BOFIP) en date du 2 août 2013 précise les nouvelles modalités du calcul des plus-values immobilières applicables dès le 1<sup>er</sup> septembre 2013. Ces mesures ne résultent pas d'un texte de loi mais d'une simple décision administrative, dépourvue de base légale : toutefois, elles seront intégrées dans le projet de loi de finances pour 2014 en anticipant donc la volonté du législateur.

Ne sont exposées ci-après que les mesures ayant une incidence directe sur le calcul des plus-values pour les cessions d'immeubles autres que les terrains à bâtir et les cessions de parts de SCPI.

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, l'exonération sera complète après 22 ans de détention, et pour les prélèvements sociaux, il faudra attendre 30 ans.

Le tableau ci-après résume la situation applicable au 1<sup>er</sup> septembre 2013 :

	Impôt sur le revenu	Prélèvement sociaux
Jusqu'à 5 ans	0	0
De la 6 <sup>e</sup> à la 21 <sup>e</sup> année, sur 16 ans	6 % l'an soit 96 %	1,65 % l'an soit 26,4 %
Abattement pour durée de détention		
La 22 <sup>e</sup> année soit 1 an	4 % l'an soit 4 %	1,96 % l'an soit 1,96 %
De la 23 <sup>e</sup> année à la 30 <sup>e</sup> année, soit 8 ans	–	9 % l'an soit 72 %
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Si toutefois ces nouvelles mesures de calcul de l'impôt sur les plus-values immobilières, résultant de dispositions déjà publiées par l'administration fiscale avec une date d'entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> septembre 2013, ne devaient pas être retenues ou devaient être modifiées par la Loi de Finances pour 2014 lors de son vote définitif, la Société de Gestion procédera à la régularisation du montant de l'impôt sur les plus-values immobilières et des prélèvements sociaux susceptibles de s'appliquer qui auront été prélevés et payés au Trésor sur une base minorée, pour toutes les transactions effectuées depuis le 1<sup>er</sup> septembre. Chaque associé concerné par cette régularisation sera alors amené à verser à la Société de gestion le montant d'impôt complémentaire dû.

## 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<sup>er</sup> 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.

**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

**Afin de mieux répondre à vos attentes, nous vous informons qu'un numéro de téléphone unique a été mis en place pour toutes vos questions sur vos SCPI :**

**0820 04 10 30 (Coût d'un appel local, les appels sont enregistrés).**

## Pour plus d'informations ou si vous souhaitez souscrire

Sont disponibles sur le site internet de la Société de gestion [www.amundi-immobilier.com](http://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](http://www.amundi-immobilier.com) - Crédit photo : Christophe Audebert