

## Amundi Immobilier

Bulletin d'information  
N° 2012 - 04

31

Valable du :  
1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 mars 2013

Période analysée :  
du 1<sup>er</sup> octobre 2012 au 31 décembre 2012

### ■ Distribution des revenus

Dividende définitif 2012 (avant imposition)	11,50 €
Acomptes de distribution 2012	
– 1 <sup>er</sup> trimestre	2,88 €
versement le 30/04/2012	
– 2 <sup>e</sup> trimestre	2,87 €
versement le 20/07/2012	dont 0,50 € / part de PVI
– 3 <sup>e</sup> trimestre	2,88 €
versement le 20/10/2012	dont 0,50 € / part de PVI
– 4 <sup>e</sup> trimestre	2,87 €
versement le 21/01/2013	dont 0,50 € / part de PVI

### ■ Chiffres clés

	31/12/10	31/12/11	31/12/12
Nombre d'immeubles	96	93	90
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	619 798	581 738	607 921
Taux d'occupation	90,16 %	89,88 %	83,78 % <sup>(3)</sup>
Capital social (en €)	828 259 380	883 237 788	950 277 186
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	190,45	185,14	nc <sup>(4)</sup>
Valeur ISF par part (en €)	203,00	187,00	206,12
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	12,20	12,50	11,50
Capitalisation (en €)	1 211 857 156	1 178 804 943	1 397 466 450
Nombre de parts	5 413 460	5 772 796	6 210 962
Nombre d'associés	46 095	46 627	47 034
Prix de souscription par part (en €)	nc	nc	225,00
Valeur de retrait par part (en €)	nc	nc	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) En cours d'établissement.

## Edissimmo

SCPI Classique Diversifiée à Capital Variable

### ■ ÉDITORIAL

Chers Associés,

Avec une croissance estimée de + 0,1 % en 2012, la France a mieux résisté que d'autres pays voisins de la Zone Euro. Une légère amélioration est prévue en 2013 avec une croissance attendue de + 0,4 %. La consommation des ménages, l'investissement des entreprises, les exportations et la consommation publique ont permis de soutenir l'économie et d'éviter la récession.

Avec 1,56 millions de m<sup>2</sup> commercialisés durant les 9 premiers mois de l'année, le marché des bureaux en Ile-de-France affiche un repli de 19 % par rapport à la même période en 2011. Malgré cette baisse, le volume reste soutenu, dans la moyenne des 10 dernières années.

Le nombre de surfaces vacantes s'est stabilisé depuis le 2<sup>e</sup> trimestre, à 4,5 millions de m<sup>2</sup> disponibles. Le recul de la construction de bureaux depuis plusieurs mois permet de maîtriser l'offre disponible et de stabiliser le taux de vacance autour de 7 %.

Les investissements en immobilier d'entreprise sont en léger repli, en particulier en régions, mais demeurent à des niveaux soutenus avec 16,8 milliards d'euros en 2012, à comparer aux 18 milliards d'euros constatés en 2011. La France reste ainsi l'un des plus grands marchés au monde.

La classe d'actifs bureaux représente bien sûr l'essentiel du volume (67 %), suivie par les commerces (16 %). Les investisseurs français (sociétés d'assurances, foncières et SCPI/OPCI) sont les plus actifs et représentent à eux seuls 52 % du marché.

Les taux d'intérêt devraient se stabiliser en 2013 à des niveaux très bas : les taux monétaires frôlent les 0 % et les titres d'état français à 10 ans voient leur rendement approcher les 2 %. Cela pourrait contribuer à alimenter la baisse des taux de rendement des immeubles dits 'prime' (les meilleurs immeubles dans leur marché) du fait d'une forte demande des investisseurs pour cette typologie d'investissement, induisant une hausse des prix. A l'opposé, les immeubles partiellement loués ou mal situés devraient voir leur valeur décliner.

S'agissant de votre SCPI EDISSIMMO, le taux d'occupation financier du 4<sup>e</sup> trimestre ressort à 83,78 %, en progression de presque 1 % par rapport à celui du 3<sup>e</sup> trimestre.

Les signatures de baux les plus significatives du trimestre ont concerné les immeubles situés à Vélizy, bd Sébastopol à Paris et rue de la Renaissance à Paris et les congés les plus importants concernent les immeubles de Neuilly sur Seine et de Joinville le Pont.

Nous avons effectué des travaux dans l'immeuble de Dion Bouton afin de rénover des parties communes et restructurer les surfaces relouées.

En 2012, 116 millions d'euros ont été investis avec 5 acquisitions réalisées au cours du 4<sup>e</sup> trimestre :

- Le Rivay : un immeuble rénové de 5 408 m<sup>2</sup> de bureaux à Levallois-Perret (92), 100 % loué pour une durée longue, offrant un rendement de 6,1 %,
- Le Riva : un immeuble restructuré de 6 924 m<sup>2</sup> de bureaux à Neuilly sur Seine (92), 100 % loué pour une durée longue, offrant un rendement de 5,63 %,
- L'Axiom : un immeuble de 15 416 m<sup>2</sup> de bureaux à Issy-les-Moulineaux (92), 100 % loué (2 300 m<sup>2</sup> libérés en février 2013 mais intégrés dans la détermination du prix d'acquisition), offrant un rendement immédiat de 6 % minimum,
- Un entrepôt neuf de 33 100 m<sup>2</sup> à Wittenheim, offrant un rendement de 7,80 %, loué à 100 % pour une durée longue à une société de 1<sup>er</sup> rang spécialisée dans la vente de matériel de sport,
- Le Papillon : un immeuble de bureaux neuf en construction de 13 533 m<sup>2</sup> à Bobigny (93), 100 % loué au Conseil Général pour une durée longue, offrant un rendement de 6,70 %. Livraison de l'immeuble en novembre 2014. Les appels de fonds de travaux sont rémunérés au bénéfice de la SCPI.

Parallèlement, nous avons poursuivi notre stratégie de rajeunissement du patrimoine avec la cession de 8 immeubles pour un total de 56 millions d'euros, 17 % au dessus des valeurs d'expertises 2011 et 73 % au dessus de la valeur nette comptable cumulée de ces actifs.

L'augmentation de capital close le 30 juin 2012 suivie de sa transformation en SCPI à capital variable, ont permis de collecter 100 millions d'euros en 2012, soit 93 millions d'euros nets de frais de souscription (à investir). La collecte d'Edissimmo va pouvoir se poursuivre toute l'année 2013.

La distribution du 4<sup>e</sup> trimestre 2012 va s'élever à 2,87 € / part.

Compte tenu de ces acquisitions et des travaux d'investissement réalisés, Edissimmo a utilisé l'intégralité de sa capacité d'investissement en fonds propres au 31/12/2012.

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€)
7 rue Paul Dautier - 78140 VÉLIZY	Bureaux	Location	4 837	01/11/12	6/9 ans	1 203
52 boulevard Sébastopol - 75003 PARIS	Bureaux	Location	1 361	01/12/12	6/9 ans	449
5/10 rue de la Renaissance - 92160 ANTONY	Bureaux	Location	1 268	01/11/12	6/9 ans	286
5 Promenade de la Bonnette - 92230 GENNEVILLIERS	Bureaux	Location	1 366	01/11/12	3/6/9 ans	230
111/113, rue Cardinet - 75017 PARIS	Bureaux	Location	497	01/10/12	3/6/9 ans	160
31 rue du Pont - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	Bureaux	Location	245	01/01/13	3/6/9 ans	75
106 avenue Jean Moulin - 78170 LA CELLE SAINT-CLOUD	Bureaux	Relocation	400	01/01/13	3/6/9 ans	62

### Principales libérations

Adresse	Type de surface	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Perte annuelle de loyer HT/HC* (en K€)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)
31 rue du pont - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	Bureaux	306	14/10/12	142	100
Le Vancouver - 94340 JOINVILLE-LE-PONT	Bureaux	479	30/11/12	92	79

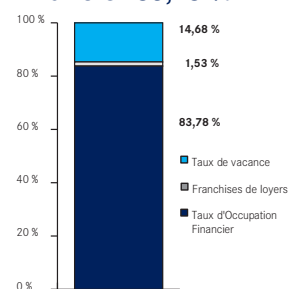
### Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 4<sup>e</sup> trimestre 2012 est de 93,84 % contre 90,88 % au 3<sup>e</sup> trimestre 2012.

### 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
111 rue Cardinet - 75017 PARIS	Bureaux	330	120	17/12/12	Travaux de réhabilitation
11/15 quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	Bureaux	610	550	01/01/13	Rénovation parties communes et remise en état

### Taux d'occupation financier 83,78 %



### Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type	Surface vacante (m <sup>2</sup> )	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires / Actions menées
EKO - 278 bis/280 avenue Napoléon Bonaparte 92500 RUEIL-MALMAISON	Bureaux	16 163	4 665	Stratégie commerciale ajustée
4 allée A.Camus - 92500 RUEIL-MALMAISON	Bureaux	7 261	2 086	Immeuble en vente
5/10 rue de la Renaissance - 92160 ANTONY	Bureaux	8 462	1 712	Nombreuses visites pour des locations partielles de l'immeuble
Avenue Castermant - 77500 CHELLES	Commerce	9 054	915	Surface gelée pour réalisation du projet de restructuration
Zac de Val Breon Bâtiment 4 - 77610 CHÂTRES	Logistique	17 107	770	Report des décisions du prospect ayant manifesté un intérêt en septembre dernier
31 avenue de l'Opéra - 75001 PARIS	Commerce	553	350	Report de la signature au 1 <sup>er</sup> trimestre 2013

## Évolution du patrimoine

Adresse	A / PA ****	Type d'actif	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM** (en €)	Loyer annuel HT/HC* (en €)	Date d'acquisition	Date de livraison
70 rue Rivay - 92300 LEVALLOIS-PERRET (50 % de l'indivision)	A	Bureaux	2 704	18 230 000	1 124 766	07/11/12	
24 Bd Vital Bouhot - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE (50 % de l'indivision)	A	Bureaux	3 462	32 067 000	1 805 688	13/11/12	
247 avenue Paul-Vaillant-Couturier - 93000 BOBIGNY (34 % de l'indivision) - VEFA	A	Bureaux	4 601	17 621 000	1 146 750	19/11/12	03/01/15
2/10 rue Marceau - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX (33 % de l'indivision)	A	Bureaux	5 087	27 729 797	1 680 477	20/12/12	
Lieudit "Auf den wald" 68270 WITTENHEIM	A	Entrepôt	33 100	20 035 000	1 560 000	20/12/12	
<b>Total acquisitions</b>			<b>48 955</b>	<b>115 682 797</b>	<b>7 317 681</b>		
Center Parcs (114 cottages) - VIENNE 86 - VEFA	PA	Hôtellerie	5 408	32 121 000	1 927 260		2015
<b>Total promesses d'acquisitions</b>			<b>5 408</b>	<b>32 121 000</b>	<b>1 927 260</b>		

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

Adresse	V / PV ****	Type d'actif	Surface (m²)	Année d'acquisition	Valeur nette comptable (en €)	Date de vente	Prix de vente HD *** (en €)
696 rue Yves kermen - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	V	Bureaux	2 207	1989	6 593 000	10/10/12	10 350 000
3 rue Collange - 92300 LEVALLOIS-PERRET	V	Bureaux	2 964	1980	4 848 000	27/11/12	9 654 000
18 avenue Parmentier - 75011 PARIS	V	Bureaux	2 288	1978	3 278 000	30/11/12	8 800 000
Route Nationale, La Châtonnerie - 45770 SARAN	V	Entrepôt	5 600	1978	560 000	06/12/12	250 000
<b>Total ventes</b>			<b>13 059</b>		<b>15 279 000</b>		<b>29 054 000</b>

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

## ■ Patrimoine



Caluire & Cuire - Cité Park



Chatres - Zac Val de Bréon - Bât. 3



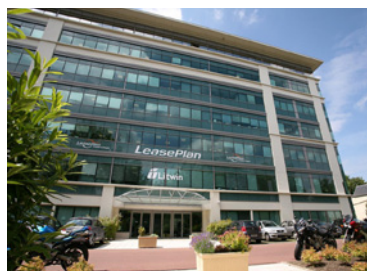
Seilh - Hôtel Golf Mercure



Paris - Coubertin



Lille - Le Leeds



Rueil Malmaison - Avenue Bonaparte



Val d'Isère - L'Aigle des Neiges



Paris - Pirogues

## ■ Nouvelles acquisitions



Levallois Perret



Neuilly sur Seine



Issy-les-Moulineaux

## Marché primaire

	4 <sup>e</sup> trimestre 2012	Total 2012 <sup>(1)</sup>
<i>Souscriptions</i>		
Nombre de parts	73 506	480 629
Montant (en €)	16 538 850	99 999 065
<i>Retraits</i>		
Nombre de parts	42 463	42 463
Montant (en €)	8 752 474	8 752 474
Nombre de parts en attente de retrait	0	0

(1) Cumul de la collecte de l'augmentation de capital et de la collecte du capital variable.

### ■ Marché de gré à gré

Au total 14 parts ont été échangées de gré à gré au cours du trimestre.

## Modalités de retraits et de 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>	(3)	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.

(3) Information en attente de validation des comptes par les Commissaires aux Comptes.

### Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année <sup>(4)</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

(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.

## Vie sociale

L'Assemblée Générale de EDISSIMMO se tiendra **le jeudi 13 juin 2013 à 14 heures** à l'Hôtel le Méditel - 28 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS.

Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit en donnant procuration à un autre associé ou au Président de l'Assemblée, à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.

## Renouvellement du Conseil de Surveillance

Les mandats de 5 membres du Conseil de Surveillance, M. Michel BAUD, M. Renaud DIEZ, M. Paul FOUIN, M. Pierre MATHIEU et M. Roland MEHANI, nommés pour 6 ans par l'Assemblée Générale du 12 juin 2007, arrivent à échéance lors de la prochaine Assemblée Générale de juin 2013 devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2012.

Cinq postes sont donc à pourvoir.

Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ont la possibilité de se représenter à l'exception de M. Paul FOUIN conformément à l'article 20 des statuts.

### ■ Règles statutaires du conseil de surveillance :

- nombre minimum-maximum de membres du Conseil : de 7 à 18
- durée du mandat : 6 ans
- toujours rééligibles
- âge maximum : 70 ans
- nombre de part minimum détenu dans Edissimmo : 50
- nombre de mandats maximum dans les SCPI gérées par Amundi Immobilier : 4

### ■ Informations à fournir pour se porter candidat au conseil de surveillance :

Il convient d'adresser, avant le 02 mars 2013, à Amundi Immobilier - 90 Bd Pasteur CS 21564 75730 Paris Cedex 15 une lettre de candidature contenant :

#### Pour les personnes physiques :

- nom, prénom, adresse, date de naissance
- profession (si retraité : dernière profession exercée)
- téléphone, e-mail
- numéro d'associé
- nombre de parts dans EDISSIMMO et dans d'autres SCPI gérées par Amundi Immobilier
- nombre de mandats exercés le cas échéant dans les SCPI gérées par Amundi Immobilier
- joindre une photocopie recto-verso de la carte d'identité ou du passeport.

*Note : en cas d'élection, une attestation de non condamnation vous sera demandée.*

#### Pour les personnes morales :

- extrait K-Bis de moins de trois mois
- statuts certifiés conformes par le représentant légal
- si le représentant de la personne morale au sein du conseil de surveillance n'est pas son représentant légal, préciser ses nom, prénom et adresse, et joindre une photocopie recto-verso de sa carte d'identité ou de son passeport ainsi qu'une délégation de pouvoir du représentant légal
- si la personne morale n'est pas immatriculée au RCS, joindre une photocopie recto-verso de la carte d'identité ou du passeport de son représentant légal.

## ■ Rappel de la composition actuelle du conseil de surveillance (18 membres)

- |                                |                         |
|--------------------------------|-------------------------|
| - M. Roland MEHANI (Président) | - M. Renaud DIEZ        |
| - M. Alain ALZY                | - M. Paul FOUIN         |
| - Association A.P.P.S.C.P.I.   | - M. Emmanuel JUNG      |
| - M. Arnaud BARLET             | - M. Thierry LEBRUN     |
| - M. Michel BAUD               | - M. Andre MADEORE      |
| - M. Christian BOUTHIE         | - M. Pierre MATHIEU     |
| - M. François CAPES            | - M. Olivier NIEZGODZKI |
| - M. Jean-Marie CLUCHIER       | - M. Xavier SABLÉ       |
| - M. Dominique DEVOS           | - SC CHANTEMERLE        |

## Fiscalité du patrimoine

### ■ Évolutions applicables en 2013

#### 1. Impôt de Solidarité sur la fortune (ISF) : nouveaux barèmes

L'imposition à l'ISF est obligatoire pour les contribuables ayant un patrimoine supérieur à 1,3 million d'euros.

Le barème applicable est le suivant :

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 relèvement des taux des prélèvements sociaux

Le total des prélèvements sociaux s'élève désormais à 15,50 % depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012.

En application de la loi de finance pour 2013 l'imposition des revenus de capitaux mobiliers sera désormais alignée sur celle des revenus du travail.

**A compter de 2013**, sera instauré un prélèvement à la source non libératoire de 24 % applicable par défaut à tous les intérêts versés par les établissements financiers.

Ces revenus étant imposables à l'impôt sur le revenu (IR), la double imposition qui en résulterait sera éliminée par le jeu du crédit d'impôt.

Le législateur prévoit toutefois que, certains contribuables pourront bénéficier d'un prélèvement libératoire ou d'une dispense de prélèvement.

Conditions d'option au prélèvement libératoire : les contribuables ayant un taux moyen d'imposition à l'IR supérieur à 24 % et qui ne percevront pas plus de 2 000 euros d'intérêts par an.

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 : les contribuables dont les revenus annuels sont inférieurs à 50 000 euros pour un couple et 25 000 euros pour un célibataire.

Le prélèvement devenant désormais le moyen de paiement de l'impôt par défaut, nous attirons votre attention sur le fait que, si vous souhaitez bénéficier de la dispense prévue par le législateur, vous devez nous informer **de votre choix par écrit avant le 31 mars 2013** (cachet de la poste faisant foi) à l'aide du formulaire ci-joint, afin que nous puissions vous dispenser de ce prélèvement sur les revenus perçus en 2013.

Cette demande doit être formulée dans le cadre d'une déclaration sur l'honneur fondée sur votre dernière déclaration sur les revenus (revenus 2011 pour la dispense sur les revenus de 2013 à venir).

Pour les années suivantes, votre demande devra être renouvelée chaque année avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement du revenu c'est-à-dire, avant le 30 novembre 2013 pour les revenus de 2014.

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

En application de la loi de finance 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.

### 4. Baisse du plafond des niches fiscales

La loi de finances pour 2013 instaure un nouveau plafond applicable à compter de l'imposition des revenus 2013 qui est fixé à 10 000 € (contre 18 000 € + 4 % du revenu imposable en 2012).

Il concerne les avantages fiscaux octroyés au titre des dépenses payées, des investissements réalisés ou des aides accordées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013. Le dispositif Malraux sera exclu de tout plafonnement.

### 5. Plus-values immobilières : barème des abattements

Depuis le 1<sup>er</sup> février 2012, l'imposition globale des plus-values sur cession d'immeubles et de parts de SCPI notamment s'élève à 34,50 % (19 % + 15,50 % de prélèvements sociaux) et ce, dès le premier euro sur cession avant application des abattements. Les plus-values sont totalement exonérées d'impôt au-delà de 30 ans de détention. Ce barème est maintenu.

Les plus-values immobilières seront davantage imposées en 2013 à partir de 50 000 €.

Le principe d'une surtaxe des plus-values immobilières selon l'importance du gain réalisé par le vendeur a été voté le 7 décembre par l'Assemblée Nationale dans le cadre de la loi de finances rectificative pour 2012. À partir de 50 000 € de plus-value, le taux global d'imposition s'établira de 21 % à 25 %, selon l'importance du gain après application de l'abattement au titre de la durée de détention. Le taux de 19 % actuellement appliqué sera maintenu lorsque le gain réalisé par le vendeur n'excède pas 50 000 €. À noter : à ce taux d'imposition, s'ajoutent les prélèvements sociaux qui représentent un total de 15,5 %. De ce fait, sous réserve du vote définitif de cette mesure, les plus-values taxables subiront des prélèvements atteignant au maximum 40,5 % au lieu de 34,5 % aujourd'hui.

## Valeur ISF

A compter de 2013, la valeur ISF sera transmise à l'ensemble des associés en même temps que l'IFU à partir du 15 avril 2013 et disponible avant cette date sur le site d'Amundi Immobilier.

## 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 retraité 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.

## 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

Visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) n° 12-22 par l'AMF le 28 septembre 2012.

Siège Social :

91/93, Boulevard Pasteur - 75015 PARIS

Adresse postale :

91/93, Boulevard Pasteur - 75710 PARIS CEDEX 15

Crédit photo : Christophe Audebert

Réalisation : Imp. J. Hiver S.A.S. - Paris

## SOCIÉTÉ DE GESTION

Amundi Immobilier

90, boulevard Pasteur - CS 21564 75730 Paris Cedex 15 - France

Société Anonyme au capital de 15 666 374 € - 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)

**Amundi**

ASSET MANAGEMENT