

# La lettre Edissimmo

Bulletin d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2012 - Valable du 1<sup>er</sup> avril 2012 au 30 juin 2012  
Période analysée : du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 31 mars 2012

N° 42 - AVRIL 2012

## Augmentation de capital

### Regard sur Edissimmo

#### ➤ Chiffres clés (par part)

Résultat au 31/12/2011	10,57 €*
Dividende annuel définitif 2010 (avant imposition)	12,20 €
Dividende annuel définitif 2011 (avant imposition) + distribution exceptionnelle	11,50 € 1,00 €
Dividende annuel prévisionnel 2012	11,50 €
Acompte sur dividende 2012 <sup>(1)</sup>	
- 1 <sup>er</sup> trimestre	2,88 €
Valeur de réalisation pour l'exercice 2012 <sup>(2)</sup>	185,14 €
Valeur ISF <sup>(3)</sup>	187,00 €
Prix d'exécution (net vendeur au 30/03/2012)	187,00 €
Prix de transaction (prix acquéreur au 30/03/2012)	204,20 €

#### ➤ Capital d'Edissimmo au 31 mars 2012

Nombre total de parts	5 968 317
Capital nominal	913 152 501 €
Valeur de réalisation	1 104 974 209 €
Nombre d'associés	46 977



Meudon

## Éditorial

### Contexte économique

#### Marché locatif Ile-de-France

Ce début d'année est marqué par un ralentissement de l'économie, une accélération des destructions d'emplois et l'attente des résultats aux élections présidentielles. Ces éléments conjugués provoquent un certain attentisme des entreprises au regard de leurs projets immobiliers.

Avec 514 000 m<sup>2</sup> commercialisés au cours du 1<sup>er</sup> trimestre nous restons dans la moyenne des dix dernières années qui s'établit à 532 000 m<sup>2</sup>. Le nombre de m<sup>2</sup> commercialisés dans le Quartier Central des Affaires (partie centrale de l'ensemble formé par les 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> arrondissements de Paris) est en légère baisse. À l'inverse le nombre de m<sup>2</sup> commercialisés en grandes surfaces dans le secteur de la Boucle Sud (Boulogne Billancourt, Issy les Moulineaux, Meudon, Saint Cloud, Sèvres) et plus spécialement à Issy les Moulineaux est en légère augmentation.

La baisse de l'offre (4,3 millions de m<sup>2</sup>) constatée au 1<sup>er</sup> trimestre s'explique par la diminution des surfaces neuves et restructurées. Cette baisse est accentuée par la forte diminution, constatée depuis 2008, des nouvelles constructions neuves.

Nous devrions rester pour 2012 sur un niveau de transactions de 2 à 2,2 millions de m<sup>2</sup> (base annuelle) avec un taux de vacance stable de 7,2 % et une offre maîtrisée autour de 4,4 millions de m<sup>2</sup>.

.../...



\* Par part en jouissance.

(1) Avant retenue à la source des prélèvements sociaux de 13,50 % et PFL au taux de 24 % appliqué sur option. Les prélèvements libératoires ne concernent que les personnes physiques résidant en France pour leur quote-part de produit financier.

(2) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 14 juin 2012.

(3) Moyenne de toutes les transactions du 4<sup>e</sup> trimestre 2011.

## Marché de l'investissement Ile-de-France

Avec 2,2 milliards d'euros investis au 1<sup>er</sup> trimestre 2012, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise est stable comparativement au 1<sup>er</sup> trimestre 2011. Ainsi, les volumes pourraient être compris entre 14 et 15 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2012.

Le produit SCPI grâce à l'attractivité de ses rendements connaît une forte progression de sa collecte et devient le 3<sup>e</sup> acteur du marché de l'investissement après les fonds et les assureurs. Les acteurs ayant recours à un niveau de dette bancaire élevée ne sont pratiquement plus présents sur ce marché.

Il y a certes une pression à l'acquisition pour les immeubles les mieux placés et les plus sécurisés, mais la position privilégiée des SCPI, faisant historiquement peu appel à la dette, leur confèrent une marge de manœuvre supplémentaire dans leurs négociations vis-à-vis des vendeurs et ce dans le respect des rendements attendus sur ce type de produit.

## Évolution récente d'Edissimmo

Les baux signés au cours du trimestre (renouvellements et nouveaux locataires) vont permettre d'encaisser 1 113 K€ de loyers en année pleine, montant nettement supérieur à la perte de loyers de 364 K€ engendrée par les congés reçus. Ces relocations impacteront positivement le taux d'occupation financier au cours des prochains trimestres compte tenu des franchises de loyer accordées (allant de 0 à 6 mois selon les négociations).

Compte tenu du budget prévisionnel 2012, nous envisageons une distribution de 11,50 € / part, réalisée grâce au résultat d'exploitation d'une part et à une distribution exceptionnelle partielle des plus-values immobilières réalisées au cours des exercices antérieurs de 1,50 € / part maximum d'autre part. Cette décision va être soumise à votre vote en Assemblée Générale en juin prochain. Sur cette base, nous maintenons la distribution du 1<sup>er</sup> trimestre 2012 à 2,88 € /part.

L'intégralité de la collecte réalisée en 2011 avait été investie en décembre 2011 au travers de deux acquisitions sur Paris à un rendement immobilier moyen de 6,26 %. Sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2012, la collecte s'élève à 40 M€, en hausse de plus de 50 % par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2011. Plusieurs dossiers sont d'ores et déjà à l'étude pour ce montant, avec un objectif d'investissement des capitaux collectés mi 2012. L'objectif de votre Société de Gestion est d'investir dans des actifs immobiliers similaires aux immeubles achetés fin 2011, dans les meilleurs délais.

Vous trouverez dans ce bulletin, un petit focus sur les dernières acquisitions et les livraisons de VEFA intervenues sur Edissimmo au cours des derniers mois. La fin de la période de collecte de l'augmentation de capital a été fixée au 30 juin 2012.

Nous vous remercions de votre confiance

Nicolas Kert  
Directeur Pôle Réseaux

## Augmentation de capital

Visa AMF SCPI N°11-12 du 1<sup>er</sup> juin 2011.

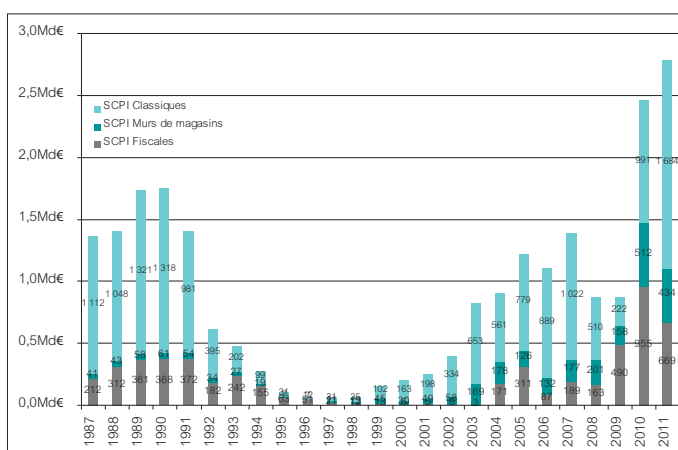
Prix de souscription : 205 € / part.

Dans le cadre de l'augmentation de capital ouverte depuis le 25 juin 2011, le montant des souscriptions au 31 mars 2012 s'élève à 113 745 685 euros avec une souscription moyenne de 44 501 euros par porteur. Sauf clôture anticipée, l'augmentation de capital se poursuit jusqu'au 30 juin 2012.

### Suivi des souscriptions depuis l'ouverture de l'augmentation de capital

Mois	Nombre de parts	Montant souscrit	Nombre de souscriptions
Juin 2011	1 299	266 295 €	6
Juillet 2011	134 651	27 603 455 €	527
Août 2011	60 371	12 376 055 €	372
Septembre 2011	36 446	7 471 430 €	256
Octobre 2011	50 996	10 454 180 €	273
Novembre 2011	35 183	7 212 515 €	198
Décembre 2011	40 390	8 279 950 €	261
Janvier 2012	46 130	9 456 650 €	209
Février 2012	70 461	14 444 505 €	233
Mars 2012	78 930	16 180 650 €	221
<b>TOTAL</b>	<b>554 857</b>	<b>113 745 685 €</b>	<b>2 556</b>

### Évolution des SCPI en 2011



Le marché de la collecte des SCPI reste soutenu avec un montant total de 2,8 Mds€ en hausse de plus de 13 % en un an.

L'appétence pour les SCPI Classiques se confirme avec une collecte 2011 en hausse de 50 % en un an, s'établissant à 1,7 Mds€ contre 1 Mds€ en 2010. Elles représentent dorénavant plus de 60 % de ce marché.

# Marché des parts



Situation du marché secondaire au 30 mars 2012

Date	31/01/2012	29/02/2012	30/03/2012
Nombre de parts échangées	9 224 parts	6 273 parts	6 673 parts
Montant frais inclus	204,20 €	204,20 €	204,20 €
Montant hors frais	187 €	187 €	187 €
Ordres d'achat non satisfaits	913 parts	1 110 parts	1 600 parts
Ordres de vente non satisfaits	26 184 parts	26 310 parts	27 003 parts

Au total, 22 170 parts ont été échangées au cours du trimestre à un montant hors frais moyen de 187 €.



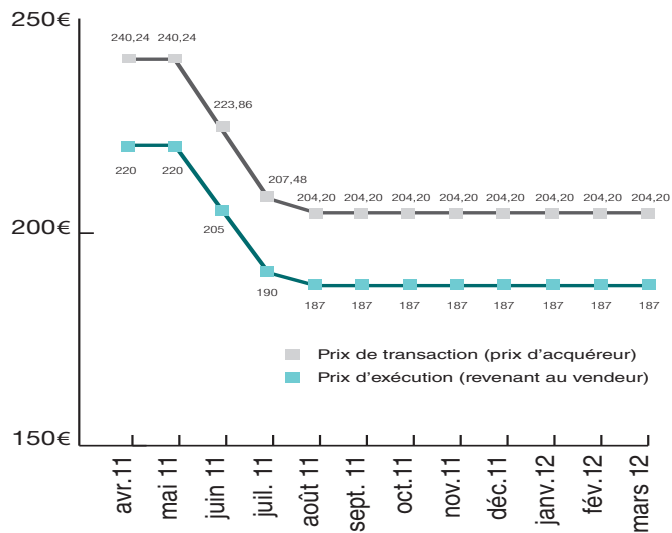
Demandes d'achat et d'offres de vente en attente au 30 mars 2012

Prix net cédant	Demandes d'achat	Offres de vente	Total échangé au cours des 12 derniers mois
172 €	53		
180 €	170		
185 €	250		
186 €	225		
187 €	902		51 767
188 €		246	
189 €		178	
190 €		2 646	1 042
191 €		118	
192 €		271	
195 €		174	
196 €		73	
199 €		457	
200 €		1 522	
201 €		151	
202 €		195	
204 €		4 996	
205 €		5 938	2 197
210 €		890	
213 €		61	
214 €		146	
215 €		1 489	
218 €		140	
219 €		1 064	

Prix net cédant	Demandes d'achat	Offres de vente	Total échangé au cours des 12 derniers mois
220 €		4 153	22 080
223 €		56	
224 €		86	
225 €		309	
227 €		89	
229 €		2	
230 €		193	
231 €		2	
233 €		2	
234 €		144	
236 €		2	
239 €		2	
240 €		145	
242 €		2	
247 €		36	
250 €		201	
251 €		120	
280 €		137	
300 €		213	
350 €		283	
400 €		68	
460 €		3	
	1 600 parts	27 003 parts	77 086 parts *

(\*) Soit 1,29% de la capitalisation.

## Prix d'exécution et de transaction sur le marché en € par part



## Marché de gré à gré

Les modalités de cession des parts d'un associé ayant trouvé un acquéreur ainsi que les obligations déclaratives fiscales (droits d'enregistrement, plus-values) sont disponibles sur notre site internet [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com).

319 parts ont été échangées en gré à gré au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2012.

### Date de fin de jouissance

Les parts cédées ne participent plus aux distributions d'acomptes trimestriels et à l'exercice de tout autre droit à compter du premier jour au cours duquel la cession intervient.

## Gestion des immeubles

### Situation locative au 31 mars 2012

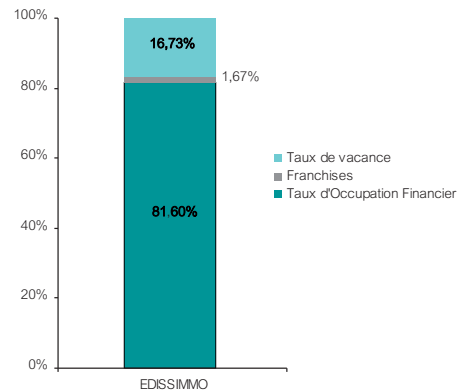
Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2012, Edissimmo a enregistré 2 congés représentant une superficie de 1168 m<sup>2</sup> et un loyer annuel de 364 K€.

Au cours de cette période, 11 signatures sont intervenues, pour un loyer annuel de 1 113 K€ et une surface de 5 543 m<sup>2</sup>.

Les signatures du trimestre ont concerné :

- Chelles - Centre Commercial : négociation d'un loyer variable pour maintenir le locataire en place alors qu'un congé avait été délivré.
- Paris 17<sup>e</sup> - Rue Cardinet : signature d'un bail commercial 3/6/9 ans sur 330m<sup>2</sup> de bureaux avec le sous-locataire à la suite du départ du locataire anciennement titulaire du bail.
- St Denis - Avenue du Stade de France : signature d'un bail commercial 6/9 ans sur 731 m<sup>2</sup> de bureaux et 90 m<sup>2</sup> d'archives.
- Neuilly - Rue du Pont : signature de 2 baux commerciaux 3/6/9 ans sur 370 m<sup>2</sup> de bureaux.
- Roissy - Parc des Reflets : renouvellement d'un bail commercial de 3/6/9 ans sur 325 m<sup>2</sup> de bureaux.
- Joinville le Pont - le Vancouver : signature d'un bail commercial de 3/6/9 ans sur 436 m<sup>2</sup> de bureaux.
- Issy les Moulineaux - Rue des peupliers : signature d'un bail commercial de 3/6/9 ans sur 169 m<sup>2</sup> d'activité.
- Puteaux - Quai de Dion Bouton : renouvellement d'un bail commercial de 3/6/9 ans sur 1 166 m<sup>2</sup> de bureaux, moyennant une baisse de loyer de l'ordre de 20 % pour se positionner à un loyer conforme au prix du marché (220 € / m<sup>2</sup>).
- Lille - Boulevard du Leeds : renouvellement d'un bail commercial de 3/6/9 ans sur 1 263 m<sup>2</sup> de bureaux et extension sur une surface de 471 m<sup>2</sup> vacants (sans réalisation de travaux par le bailleur, moyennant une baisse de loyer de l'ordre de 15 % pour se positionner à un loyer conforme au prix du marché (163 € / m<sup>2</sup>)).

La vacance des immeubles ressort à 16,73 %, en légère amélioration par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2011 (17,94 %). Les négociations en cours devraient permettre de poursuivre cette progression au cours des prochains trimestres.



**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'aménagement, et couvre le coût de ces travaux et le coût du déménagement.

**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.

Taux d'encaissement au 31 mars 2012 des loyers facturés : 97,75 % par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2011 (93,44 %).

Manques à gagner supérieurs à 100 K€/ Trimestre pris en compte dans le calcul du taux d'occupation.

Les principaux manques à gagner concernant le 1<sup>er</sup> trimestre 2012 :

- 5/10 Rue de la Renaissance 92160 Antony, loyer trimestriel de 470 527 € HT hors charges.
- ZAC Val Bréon, Batiment 4 - 77610 Chatres, loyer trimestriel de 257 355 € HT hors charges.
- 7 Rue Paul Dautrier 78140 Vélizy, loyer trimestriel de 263 621 € HT hors charges.
- Le Monolithe - 12 Rue Casimir Perrier 69 Lyon, loyer trimestriel de 131 818 € HT hors charges.

Sur l'immeuble de bureau situé à Vélizy nous sommes en contact avec plusieurs locataires potentiels qui pourraient prendre, tout ou partie de l'immeuble.

Sur l'immeuble Le Monolithe à Lyon, compte tenu des derniers baux signés, il reste à ce jour 2 300 m<sup>2</sup> à commercialiser, soit 17,50 % de l'immeuble.

➤ Edissimmo, les acquisitions réalisées grâce à la collecte 2011 et le produit de quelques cessions



- Rue des Pirogues de Bercy – 75012
- Taux d'occupation : 100 %
- **Immeuble de bureaux, bien situé et bien desservi** : ZAC Bercy Paris 12<sup>e</sup>, proche périphérique et autoroute A4. Transport : L 14, Gare de Lyon - réseau banlieue et TGV sud-est).



- 9/35 Avenue Pierre de Coubertin - 75013
- Taux d'occupation : 100 %
- **Immeuble de bureaux, bien situé et bien desservi** : Paris 13<sup>e</sup>, proche périphérique et Autoroute A6. Transport : T3 et RER B, Bus dont Orly Bus.



- Parc Commercial Chablais – Annemasse (74)
- Acquisition en VEFA, première livraison prévue : 03/2013
- **Bien situé** : 2<sup>e</sup> ville de Haute-Savoie, Annemasse est au cœur d'une grande agglomération de 220 000 habitants avec tous ses services, ses commerces et ses loisirs.
- **Répondant à une politique de diversification des biens** : création d'un centre commercial dont l'objectif est de réaliser un nouveau quartier générant une extension de l'hyper centre ville vers la gare SNCF en prévision de l'arrivée du CEVA (extension ferroviaire de Genève).
- Commercialisation : 55 % signés et 17 % en cours de négociation avancée.

Edissimmo, des livraisons d'immeubles biens placés, neufs green ou rénovés avec un taux d'occupation de 100 % à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2012 reflétant sa politique de gestion active



- **Green One**, immeuble de bureaux situé à Paris 18<sup>e</sup> (22 Rue Pajol).
- Green One collectionne les labellisations vertes : HQE (premier immeuble de bureaux à obtenir cette certification), BBC Effinergies ...
- **Bien situé et répondant à une politique de rajeunissement des immeubles** : la ZAC Pajol est un éco-quartier pilote en cours de construction dans le 18<sup>e</sup> arrondissement de Paris.
- Livré en décembre 2011.
- Taux d'occupation : 100 %.



- **Le Valvert**, 6 Avenue de la Gare, 26300 Alixan-Valence.
- **Bien situé et répondant à une politique de rajeunissement des immeubles** : Immeuble de bureaux acquis en VEFA, norme BBC placé au sein d'un parc d'activités avec des entreprises mixtes et tertiaires, emplacement idéal pour une société qui souhaite bénéficier des liaisons rapides TGV-TER.
- La gare TGV de Valence concentre l'ensemble des développements tertiaires de la région.
- Livré en mars 2012.
- Entièrement loué à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2012 (occupé à 85 % à ce jour).

➤ Acquisitions et cessions du 1<sup>er</sup> trimestre 2012

Acquisitions :  
Néant.

Cessions :  
Néant.

Sur 2012, la Société de Gestion va poursuivre une politique d'arbitrage portant sur des actifs présentant d'importants risques techniques et/ou locatifs à court ou moyen terme, de manière à stabiliser le revenu d'Edissimmo.



# Assemblée générale ordinaire

L'Assemblée Générale de EDISSIMMO se tiendra le jeudi 14 juin 2012 à 14h à l'Hôtel le Méditel 28 Boulevard Pasteur – 75015 PARIS.

Le quorum nécessaire à la tenue de la partie ordinaire de l'Assemblée est de 25 %. Il est donc impératif, afin d'éviter les frais de convocation et de tenue d'une seconde Assemblée,

que les associés, en majorité, expriment leur vote. 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.

## Information réglementaire : Directive AIFM

Prise en application des décisions du sommet du G20 à Londres en 2008, la directive Alternative Investment Fund Managers (AIFM) poursuit l'objectif de permettre aux régulateurs européens de mieux encadrer l'activité des fonds dits alternatifs, dont les fonds immobiliers SCPI. Cette directive doit être transposée dans la réglementation de chaque pays pour la mi 2013. Cette transposition aura un impact sur la gestion des SCPI. Il est déjà possible de citer des contraintes

supplémentaires pour la commercialisation des fonds destinés au grand public, l'obligation de désigner un dépositaire dont il faudra déterminer l'étendue du rôle dans la gestion du passif des SCPI ou encore la mise en place des informations supplémentaires sur le profil de risque, le niveau d'endettement et la liquidité des fonds. L'association professionnelle l'Aspim travaille avec les autorités de tutelle (AMF, Bercy) pour faire valoir les spécificités des SCPI.

## Fiscalité du patrimoine

### Envoi des attestations ISF

Il est rappelé que les relevés ISF ont été adressés première quinzaine de mai à tous les associés qui en ont fait la demande.

### Erratum

Dans l'édition du bulletin du 4<sup>e</sup> trimestre 2011 une erreur s'est glissée concernant le taux de Prélèvement Forfaitaire Libératoire (PFL). En effet la fiscalité propre aux SCPI et notamment l'application du PFL porte sur les revenus des produits de placement et **non** sur les dividendes.

Le texte du paragraphe "Prélèvement forfaitaire libératoire (PFL) et prélèvement sociaux (PS) : relèvement des taux" est modifié comme suit :

Pour les revenus perçus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2012, le taux du Prélèvement Forfaitaire Libératoire (PFL), applicable sur option aux produits de placement de trésorerie, est passé à 24 % (contre 19 % précédemment).

L'imposition globale sur les revenus financiers de parts de SCPI est ainsi relevée à 37,50 % (24 % de Prélèvement Forfaitaire Libératoire (PFL) + 13,50 % de Prélèvements Sociaux).

### Évolutions applicables en 2012 : nouvelle hausse des prélèvements sociaux

La loi de finances rectificative de 2012, adoptée en mars, prévoit une nouvelle hausse des prélèvements sociaux de 13,5 % à 15,5 %, soit une hausse supplémentaire de 2 % :

- Pour les plus-values mobilières, les revenus fonciers et les rentes à titre onéreux : application rétroactive du nouveau taux pour les revenus perçus depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 ;
- Pour les revenus financiers (dividendes, PEA, intérêts d'obligations et livrets d'épargne), les contrats d'assurance-vie, les plus-values immobilières : application du nouveau taux à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2012.



Pour toute information supplémentaire, nous vous invitons :

- à vous rapprocher de votre conseiller habituel dans votre agence
- à consulter le site Internet d'Amundi Immobilier : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

La note d'information d'EDISSIMMO visée par l'AMF est disponible sur le site d'Amundi Immobilier ([www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)). Si vous souhaitez la recevoir, nous vous invitons à nous la demander.



EDISSIMMO : Visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers)  
N° 11-12 du 1<sup>er</sup> juin 2011.

Crédit photo : Groupe Virgil

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)