

Amundi Immobilier

Bulletin d'information
N° 2011 - 02

31

Valable du :
1^{er} juillet 2011 au 30 septembre 2011

Période analysée :
du 1^{er} avril 2011 au 30 juin 2011

■ Situation du capital au 30 juin 2011

▶ **Nombre total de parts**

5 414 759

▶ **Capital nominal**

828 458 127 €

▶ **Valeur de réalisation**

1 030 999 293 €

▶ **Nombre d'associés**

45 803

1 299 nouvelles parts ont été
souscrites en juin dans le cadre
de l'augmentation de capital
en cours.

Edissimmo

■ ÉDITORIAL

Au terme du deuxième trimestre 2011, la conjoncture économique internationale est toujours aussi peu lisible : une activité globalement plus faible qu'en début d'année dans les économies avancées mais très disparate d'un pays à l'autre, notamment dans la zone Euro.

C'est le cas de l'économie française, plus faible au deuxième trimestre qu'au premier mais avec, paradoxalement, un marché du travail relativement vigoureux malgré un passage à vide en juin. La consommation, facteur de soutien traditionnel de notre économie, est en recul en début d'année mais pourrait se reprendre sur les prochains mois de l'année selon l'INSEE. Autre signe positif, l'investissement des entreprises semble rester dynamique.

Le taux d'épargne des ménages, quant à lui, est toujours supérieur à 2007 mais pourrait, toujours selon l'INSEE, se réduire sous l'effet de l'amélioration de l'emploi et la pression fiscale.

C'est probablement la conjonction d'un environnement incertain et ce niveau d'épargne élevé qui contribue à soutenir la demande pour des produits investis en immobilier : protection contre l'inflation via l'indexation des loyers, bonnes performances passées, volatilité plus faible que les actions, caractère tangible de l'investissement, rendements servis supérieurs à d'autres placements. Autant de caractéristiques qui pourraient expliquer l'engouement pour la pierre papier que connaissent les SCPI investies en immobilier d'entreprise, depuis plus de 18 mois.

Fondamentalement, le marché de l'immobilier d'entreprise présente en France des caractéristiques saines : la surface totale louée pour les 6 premiers mois de l'année est sensiblement égale au niveau de 2010 et reste proche de la moyenne historique. Les loyers de marché moyens progressent quant à eux de nouveau en Ile-de-France : + 2 % sur un an. Il est probable que l'arrêt brutal de la construction entre 2008 et 2010 commence à jouer sur le niveau des loyers des immeubles neufs, entraînant dans son sillage ceux des autres immeubles.

Néanmoins, le niveau des loyers maximum à Paris s'établit toujours à environ 750 €/m²/an, un niveau encore nettement inférieur à celui d'avant crise et sensiblement inférieur, en euros constants, au niveau de 2001.

Les prix de l'immobilier d'entreprise se comportent pour leur part de manière très différenciée :

- 1) il y a toujours un très fort appétit pour les immeubles ayant une situation excellente et bien loués, a fortiori pour les actifs de petite taille compte tenu de l'intérêt de plus en plus fréquent d'investisseurs privés sur le marché.
- 2) il y a toujours aussi peu de transactions sur les immeubles ayant une localisation plus difficile, requérant d'importants travaux ou souffrant de vide locatif par exemple.

Cette sélectivité se retrouve dans les volumes investis : ils sont relativement stagnants par rapport à 2010 et une grande partie des acteurs sont ceux disposant d'importantes liquidités (Compagnies d'assurances) ou ne recourant pas à l'emprunt (les SCPI en tête).



Évolution récente d'Edissimmo :

Vous avez été informés par courrier de l'ouverture d'une augmentation de capital de votre SCPI à compter du 25 juin 2011. Si vous souhaitez y souscrire, nous vous invitons à vous rapprocher de votre conseiller habituel. Le prix d'émission a été fixé à 205 €, commission de souscription incluse.

En outre, nous maintenons la distribution (hors distribution exceptionnelle) sur 2011 à 11,5 €/part base annuelle soit 2,88 €/part pour le 2^e trimestre.

À l'occasion du lancement de cette opération, nous vous proposons, en accord avec le conseil de surveillance, de réaliser une distribution exceptionnelle de 1 €/part par prélèvement sur le report à nouveau. Cette distribution a pour objectif de faire bénéficier les associés actuels d'Edissimmo d'une partie du report à nouveau accumulé.

Nicolas KERT
Directeur Pôle Réseaux

Chiffres Clés (par part)

Résultat au 31/12/2010	11,27 €
Dividende annuel définitif 2010 brut ⁽¹⁾	12,20 €
Dividende annuel prévisionnel 2011	11,50 €
Acompte sur dividende 2011 ⁽²⁾	
- 1 ^{er} trimestre	2,87 €
- 2 ^e trimestre (versement le 20/07/2011)	2,88 €
- distribution exceptionnelle (versement le 20/07/2011)	1,00 €
Valeur de réalisation pour l'exercice 2011 ⁽³⁾	190,45 €
Marché secondaire	
Prix d'exécution (net vendeur au 30/06/2011)	205,00 €
Prix de transaction (prix acquéreur au 30/06/2011)	223,86 €

(1) Avant retenue à la source de 12,10 % à compter du 1^{er} janvier 2009 et PFL au taux de 18 % appliqué sur option.

(2) Avant retenue à la source de 12,30 % à compter du 1^{er} janvier 2011 et PFL au taux de 19 % appliqué sur option. Les prélèvements libératoires ne concernent que les personnes physiques résidant en France pour leur quote-part de produit financier.

(3) Valeur de réalisation au 31 décembre 2010 approuvée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 8 juin 2011.

Augmentation de capital

Souscription ouverte du 25 juin 2011 au 30 juin 2012 à hauteur de 185 M€.

Visa AMF SCPI N° 11-12 du 1^{er} juin 2011.

Prix de souscription : 205 €/part.

■ Collecte au 30 juin 2011

Nombre de parts	Montant souscrit	Nombre d'associés
1 299	266 295 €	6

Entrée en jouissance des parts souscrites dans le cadre de l'augmentation de capital : à compter du 1^{er} jour du 4^e mois suivant la date de souscription.

Le marché des parts

■ Situation du marché secondaire au 30 juin 2011

Date	Nombre de parts échangées	Montant frais inclus	Montant hors frais	Ordres d'achat non satisfaits	Ordres de vente non satisfaits
29/04/2011	9 451 parts	240,24 €	220 €	16 642 parts	2 315 parts
31/05/2011	12 629 parts	240,24 €	220 €	3 376 parts	5 785 parts
30/06/2011	2 197 parts	223,86 €	205 €	222 parts	11 692 parts

Au total, 24 277 parts ont été échangées au cours du trimestre à un montant hors frais moyen de 219 €.

■ Demandes d'achat et offres de vente en attente au 30 juin 2011

Prix net cédant	Demandes d'achat	Offres de vente	Total échangé au cours des 12 derniers mois
195 €	100		
198 €			6 927
200 €	122		20 734
202 €			9 445
203 €			10 470
205 €		292	9 637
206 €		4	
207 €		4	
210 €		914	7 856
212 €		18	
214 €		65	
215 €		1 749	9 090
217 €		34	
218 €		124	
219 €		340	
220 €		5 287	33 750
223 €		56	
224 €		86	
225 €		509	
227 €		89	

Prix net cédant	Demandes d'achat	Offres de vente	Total échangé au cours des 12 derniers mois
229 €		2	
230 €		167	
231 €		2	
233 €		2	
234 €		144	
236 €		2	
239 €		2	
240 €		145	
242 €		2	
250 €		836	
251 €		120	
280 €		137	
300 €		189	
350 €		283	
400 €		68	
460 €		3	
880 €		17	
	222 parts	11 692 parts	107 909 parts *

* Soit 1,99 % de la capitalisation.

■ Prix d'exécution et de transaction sur le marché (en €/part)



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 du mois au cours duquel la cession intervient.

Le marché secondaire d'Edissimmo a connu début 2011 une pression à la hausse du fait d'une forte demande à l'achat et comparativement peu de vendeurs de parts.

L'ouverture de l'opération d'augmentation de capital au 25/06/2011 a aligné le marché secondaire sur le prix proposé pour cette opération qui devrait durer quelques mois et ainsi maintenir à ce niveau le prix vendeur de la part.

■ Marché de gré à gré

Les modalités de cession des parts d'un associé ayant trouvé un acquéreur et notamment concernant les obligations déclaratives fiscales (droits d'enregistrement, plus-values), sont disponibles sur notre site Internet www.amundi-immobilier.com.

141 parts ont été échangées en gré à gré au cours du 2^e trimestre 2011.

Assemblée Générale Mixte

L'Assemblée Générale du 8 juin 2011 a adopté toutes les résolutions à caractère ordinaire à la majorité (entre 95,61 % et 98,82 %). Au second tour, le 23 juin 2011, toutes les résolutions à caractère extraordinaire, qui n'avaient pu être votées au premier tour faute de quorum, ont été adoptées à la majorité (entre 96,58 % et 98,27 %).

Par ailleurs, les associés se sont prononcés à une large majorité contre la transformation de la SCPI EDISSIMMO en OPCV.

Renouvellement du Conseil de surveillance

■ M. André MADEORE	Réélu
■ M. Christian BOUTHIE	Réélu
■ M. Arnaud BARLET	Élu
■ M. Jean-Marie CLUCHIER	Élu
■ M. Emmanuel JUNG	Élu
■ L'APPSCPI	Élu

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE EST DONC À CE JOUR CONSTITUÉ DE :

■ M. Roland MEHANI	■ M. Christian BOUTHIE
■ M. Alain ALZY	■ M. Michel BAUD
■ M. François CAPES	■ M. Dominique DEVOS
■ M. Renaud DIEZ	■ M. Paul FOUIN
■ M. André MADEORE	■ M. Pierre MATHIEU
■ M. Olivier NIEZGODZKI	■ M. Xavier SABLE
■ M. Arnaud BARLET	■ M. Jean-Marie CLUCHIER
■ M. Thierry LEBRUN	■ M. Emmanuel JUNG
■ La SC CHANTEMERLE représentée par M. Michel LAGRANGE	
■ L'APPSCPI représentée par M. Jean-Jacques BONFIL PRAIRE	

La gestion des immeubles

■ Situation locative

Au cours du 2^e trimestre 2011, Edissimmo a enregistré cinq congés.

Au cours du 2^e trimestre 2011, cinq nouveaux baux ont été signés.

Les signatures du trimestre ont concerné :

- Zac de la Montjoie rue des Blés à ST DENIS : signature d'un bail commercial 3/6/9 ans avec SHOWROOM PRIVE sur 567 m² de bureaux.
- 77 av. Pierre Brossolette à MALAKOFF : signature de deux baux commerciaux 3/6/9 ans, avec EDF sur deux lots de 798 m² de bureaux.
- ZAC du parc de la Durance à AIX-EN-PROVENCE : signature d'un bail commercial 3/6/9 ans avec EUROCOPTER sur 1 527m² de bureaux.
- 11, rue des Peupliers à ISSY-LES-MOULINEAUX : signature d'un bail commercial 3/6/9 ans avec GROHE sur 158 m² de bureaux.

Le taux d'occupation exprime le rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué. Il est exprimé en tenant compte ou non des immeubles neutralisés (taux d'occupation brut et net). La neutralisation d'un immeuble est opérée dès qu'un mandat de vente est signé ou qu'un programme de travaux lourds est engagé.

Erratum de la Lettre Edissimmo du 1^{er} trimestre 2011

Le taux d'occupation net du 1^{er} trimestre est de 89,76 % au lieu de 85,72 %.

En effet, l'immeuble rue Napoléon Bonaparte à Rueil Malmaison est neutralisé pour travaux depuis le 1^{er} janvier 2011. Cette neutralisation n'avait pas été répercutée dans le taux d'occupation financier du 1^{er} trimestre.

Le taux d'occupation brut du 1^{er} trimestre reste inchangé à 84,89 %.

■ Principaux manques à gagner (hors neutralisés) pris en compte dans le calcul du taux d'occupation.

Les principaux manques à gagner constatés au 2^e trimestre 2011 ont concerné :

- ZAC Val Bréon, Bâtiment 4 - 77610 CHATRES, loyer trimestriel 367 574 € HT hors charges.
- 5/10, rue de la Renaissance - 92160 ANTONY, loyer trimestriel 366 089 € hors charges.
- Centre Commercial - 77500 CHELLES, loyer trimestriel 316 503 € HT hors charges.
- 7, rue Paul Dautrier - 78140 VELIZY, loyer trimestriel 264 344 € hors charges.

Taux d'encaissement au 30 juin 2011 des loyers facturés : 89,19 % par rapport au 1^{er} trimestre 2011 (90,17 %).

■ Taux d'occupation financier net



Cessions et acquisitions du 2^e trimestre 2011

■ Acquisitions

Aucune acquisition n'est intervenue au cours du 2^e trimestre 2011.

■ Cessions

Adresse	Type d'actif	Surface (m ²)	Année d'acquisition	Date de vente	Prix de vente (H.D.*)
Lot A4a - 55 rue Félix-Brun 69007 Lyon	Terrain à bâtir		1978	07/04/2011	375 000 €
145/175 rue J.J. Rousseau 92130 Issy-les-Moulineaux	Bureaux	8 977 m ²	1990	15/04/2011	25 366 000 €
98 avenue de la République 92400 Courbevoie	Bureaux	1 954 m ²	1985	28/06/2011	6 000 000 €
Total cessions		10 931 m²			31 741 000 €

* Hors droits

EDISSIMMO

Société Civile de Placement Immobilier

Visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers)
N° 11-12 du 1^{er} juin 2011.

SOCIÉTÉ DE GESTION

Amundi Immobilier

91-93, Boulevard Pasteur
75710 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

Fiscalité des plus-values immobilières

Nous vous rappelons que l'imposition des plus-values sur cession de parts ou d'immeubles de la SCPI entre dans la catégorie des plus-values immobilières.

La plus-value immobilière est taxée à un taux réel, forfaitaire de 31,30 % (19 % d'imposition + 12,30 % de prélèvements sociaux depuis le 1^{er} janvier 2011) étant précisé que ces taux sont susceptibles de modification dans le temps par voie législative.

En cas de cession d'immeubles par la SCPI ou de parts de la SCPI, la plus-value bénéficie d'un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième année de détention engendrant une exonération totale d'imposition sur la plus-value immobilière au bout de 15 ans de détention (les périodes de détention se calculant par période de 12 mois). Par ailleurs, un abattement fixe de 1 000 € s'applique par cession d'immeuble ou de parts.

Pour les associés non-résidents ressortissants de l'Union Européenne, le taux de 12,10 % est remplacé par 12,30 %.

La note d'information d'EDISSIMMO visée par l'AMF est disponible sur le site
d'Amundi Immobilier (www.amundi-immobilier.com)

Si vous souhaitez la recevoir, nous vous invitons à nous la demander.

Pour toute information supplémentaire que vous souhaiteriez obtenir, nous vous invitons :

- 1) à vous rapprocher de votre interlocuteur habituel dans votre banque
- 2) à consulter le site internet : www.amundi-immobilier.com

Depuis le 1^{er} Janvier 2010, Amundi Immobilier est le nom du pôle de gestion d'actifs immobiliers qui regroupe les expertises et les savoir-faire complémentaires de CAAM Real Estate et SGAM REIM.

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

Crédit photos : Christophe Audebert

Amundi

ASSET MANAGEMENT

