

# La lettre Edissimmo

Bulletin d'information du 3<sup>e</sup> trimestre 2011 - Valable du 1<sup>er</sup> octobre 2011 au 31 décembre 2011  
Période analysée : du 1<sup>er</sup> juillet 2011 au 30 septembre 2011

N° 40 - OCTOBRE 2011



## Éditorial

Avec une croissance du PIB de 0,9 % au premier trimestre, 2011 débutait plutôt sous de bons auspices. Mais très vite, la tendance s'est atténuée. Les récentes difficultés sur les marchés obligataires, débouchant sur un renforcement des mesures d'austérité budgétaire, ont largement pesé sur ces deux derniers trimestres avec, en première ligne, une consommation affaiblie et un taux de chômage qui repart à la hausse.

Pour autant, les locations de surfaces de bureaux enregistrées au troisième trimestre 2011 s'inscrivent en hausse de 20 % en Ile-de-France, principal marché national, par rapport à la même période en 2010. Lors des précédents trimestres, les transactions qui soutenaient le marché de l'immobilier d'entreprise concernaient des surfaces de moins de 5 000 m<sup>2</sup>. Durant le 3<sup>e</sup> trimestre 2011, on constate la tendance inverse : les transactions enregistrées portent surtout sur de grandes surfaces (supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>).

Dans la mesure où la production de locaux neufs est toujours très faible (à peine 1 % du parc francilien est en cours de construction), le stock disponible à la location a diminué de 6 % au 30 septembre 2011 et le taux de vacance locative moyen se stabilise autour de 7 %.

Cette bonne santé du marché francilien, paradoxale dans le contexte macroéconomique, trouve son explication dans plusieurs facteurs : un parc très vaste, des entreprises diversifiées dont la santé est saine, des loyers sages et une production contenue.

La situation est similaire en province, l'offre de bureaux neufs est encore plus faible et l'on observe, dans certaines villes, des progressions de loyers.

Quant au marché de l'investissement, il poursuit lui aussi son embellie. Les volumes d'acquisitions ont progressé

.../...



## Regard sur Edissimmo

### ➤ Chiffres clés (par part)

|  |          |
|--|----------|
| Résultat au 31/12/2010   | 11,27 €  |
| Dividende annuel définitif 2010 brut <sup>(1)</sup>              | 12,20 €  |
| Dividende annuel prévisionnel 2011                               | 11,50 €  |
| Acompte sur dividende 2011                                       |          |
| - 1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 20/04/2011) <sup>(2)</sup> | 2,87 €   |
| - 2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 20/07/2011) <sup>(2)</sup>  | 2,88 €   |
| - Distribution exceptionnelle (versé le 20/07/2011)              | 1,00 €   |
| - 3 <sup>e</sup> trimestre (versé le 20/10/2011) <sup>(3)</sup>  | 2,87 €   |
| Valeur de réalisation pour l'exercice 2011 <sup>(4)</sup>        | 190,45 € |
| Marché secondaire  |          |
| Prix d'exécution (net vendeur au 30/09/2011)                     | 187,00 € |
| Prix de transaction (prix acquéreur au 30/09/2011)               | 204,20 € |

### ➤ Capital d'Edissimmo au 30 septembre 2011

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Nombre total de parts | 5 644 421       |
| Capital nominal       | 863 596 413 €   |
| Valeur de réalisation | 1 074 979 979 € |
| Nombre d'associés     | 46 304          |

(1) Avant retenue à la source des prélèvements sociaux de 12,10 % à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2009 et PFL au taux de 18 % appliqué sur option.

(2) Avant retenue à la source des prélèvements sociaux de 12,30 % à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2011 et PFL au taux de 19 % appliqué sur option.

(3) Avant retenue à la source des prélèvements sociaux de 13,50 % à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2011 et PFL au taux de 19 % appliqué sur option. Aucun complément de prélèvements sociaux ne sera effectué sur les dividendes distribués antérieurement au 1<sup>er</sup> octobre 2011.

Les prélèvements libératoires ne concernent que les personnes physiques résidant en France pour leur quote-part de produit financier.

(4) Valeur de réalisation au 31 décembre 2010 approuvée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 8 juin 2011. Elle correspond à la somme des valeurs vénales des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale est déterminée par l'expert immobilier désigné par l'Assemblée Générale.

de 30 % sur les trois premiers trimestres avec un retour marqué des grandes transactions (plus de 100 M€). Les prix quant à eux sont restés stables : le meilleur immeuble parisien s'achète ainsi sur la base d'un taux de rendement de 4,5 %, sensiblement égal à celui de début d'année. Ce taux est à mettre en regard des rendements offerts par d'autres classes d'actifs peu risquées, notamment les obligations d'Etat, rémunérées environ 3 % sur 10 ans.

### Évolution récente d'Edissimmo

Depuis le 25 juin 2011, votre SCPI fait l'objet d'une augmentation de capital. Nous observons un réel engouement pour votre SCPI. Au 30 septembre 2011, le niveau de collecte est de 47,3 M€.

S'agissant du placement du montant collecté, nous sommes en négociation très avancée pour l'acquisition dans le 13<sup>e</sup> arrondissement de Paris d'un immeuble vendu environ 50 M€ loué à plusieurs locataires. Cet actif répond aux attentes de la SCPI tant en terme de localisation, de technique que de diversification du risque. L'acquisition est prévue pour la fin de l'année.

Le marché de l'investissement offre en cette fin d'année plusieurs opportunités de ce type. La société de gestion poursuivra sa politique d'acquisition d'immeubles bien localisés et techniquement à niveau, en mettant l'accent sur les bureaux parisiens pour renforcer l'allocation d'Edissimmo et améliorer sur le long terme le taux d'occupation financier.

Nous maintenons la distribution du 3<sup>e</sup> trimestre 2011 à 2,87 €/part pour un objectif de distribution de 11,50 € pour l'année 2011. Comme indiqué dans le bulletin précédent, la distribution exceptionnelle de 1 €/part de juin a bien été versée le 20 juillet 2011.

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 atteint au 30 septembre 2011 s'élève à 47,3 M€ avec

une souscription moyenne de 40 000 € 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

|                   | Juin 2011 | Juillet 2011 | Août 2011    | Septembre 2011 | Total        |
|-------------------|-----------|--------------|--------------|----------------|--------------|
| Nombre de parts   | 1 299     | 134 651      | 60 371       | 34 640         | 230 961      |
| Montant souscrit  | 266 295 € | 27 603 455 € | 12 376 055 € | 7 101 200 €    | 47 347 005 € |
| Nombre d'associés | 6         | 527          | 371          | 253            | 1 157        |

# Le marché des parts

➤ Situation du marché secondaire au 30 septembre 2011

| Date                           | 29/07/2011   | 31/08/2011   | 30/09/2011   |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Nombre de parts échangées      | 1 042 parts  | 3 222 parts  | 4 303 parts  |
| Montant frais inclus           | 207,48 €     | 204,20 €     | 204,20 €     |
| Montant hors frais             | 190 €        | 187 €        | 187 €        |
| Ordres d'achat non satisfaits  | –            | 298 parts    | 2 207 parts  |
| Ordres de vente non satisfaits | 25 719 parts | 27 459 parts | 27 283 parts |

Au total, 8 567 parts ont été échangées au cours du trimestre à un montant hors frais moyen de 187 €.

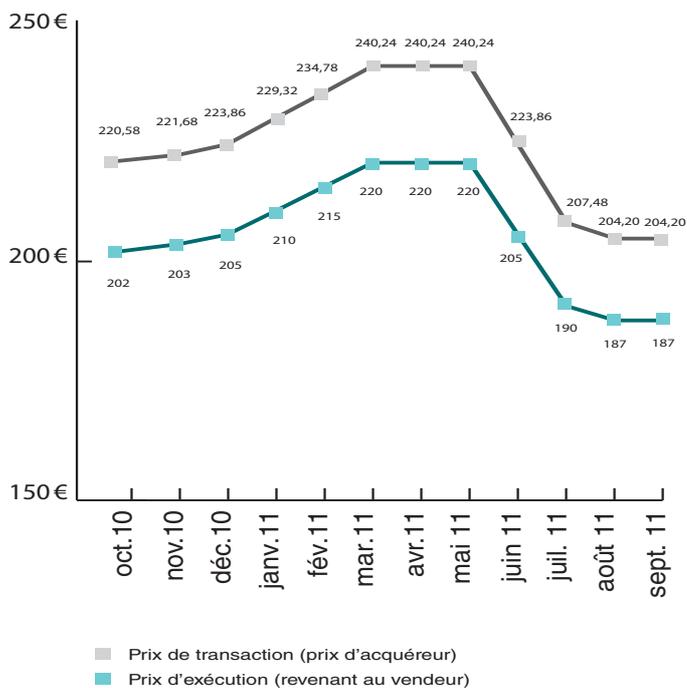
➤ Demandes d'achat et d'offres de vente en attente au 30 septembre 2011

| Prix net cédant | Demandes d'achat | Offres de vente | Total échangé au cours des 12 derniers mois |
|-----------------|------------------|-----------------|---|
| 160 €           | 68               |                 |   |
| 170 €           | 575              |                 |   |
| 172 €           | 75               |                 |   |
| 178 €           | 5                |                 |   |
| 180 €           | 108              |                 |   |
| 181 €           | 25               |                 |   |
| 182 €           | 6                |                 |   |
| 185 €           | 299              |                 |   |
| 186 €           | 4                |                 |   |
| 187 €           |                  |                 | 7 525                                       |
| 188 €           |                  | 52              |   |
| 189 €           |                  | 178             |   |
| 190 €           |                  | 1 749           | 1 042                                       |
| 191 €           |                  | 32              |   |
| 192 €           |                  | 735             |   |
| 195 €           |                  | 214             |   |
| 200 €           |                  | 1 503           |   |
| 202 €           |                  | 36              | 9 445                                       |
| 203 €           |                  |                 | 10 470                                      |
| 204 €           |                  | 5 057           |   |
| 205 €           |                  | 5 765           | 9 637                                       |
| 210 €           |                  | 1 244           | 7 856                                       |
| 212 €           |                  | 18              |   |
| 215 €           |                  | 2 415           | 9 090                                       |
| 217 €           |                  | 34              |   |
| 218 €           |                  | 124             |   |

| Prix net cédant | Demandes d'achat | Offres de vente | Total échangé au cours des 12 derniers mois |
|-----------------|------------------|-----------------|---|
| 219 €           |                  | 950             |   |
| 220 €           |                  | 4 216           | 33 750                                      |
| 223 €           |                  | 56              |   |
| 224 €           |                  | 86              |   |
| 225 €           |                  | 509             |   |
| 227 €           |                  | 89              |   |
| 229 €           |                  | 2               |   |
| 230 €           |                  | 183             |   |
| 231 €           |                  | 2               |   |
| 233 €           |                  | 2               |   |
| 234 €           |                  | 144             |   |
| 236 €           |                  | 2               |   |
| 239 €           |                  | 2               |   |
| 240 €           |                  | 145             |   |
| 242 €           |                  | 2               |   |
| 247 €           |                  | 8               |   |
| 250 €           |                  | 905             |   |
| 251 €           |                  | 120             |   |
| 280 €           |                  | 137             |   |
| 300 €           |                  | 213             |   |
| 350 €           |                  | 283             |   |
| 400 €           |                  | 68              |   |
| 460 €           |                  | 3               |   |
| 1 042 €         | 1 042            |                 |   |
|                 | 2 207 parts      | 27 283 parts    | 88 815 parts *                              |

(\*) Soit 1,57 % de la capitalisation.

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



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 juin 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 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).

17 parts ont été échangées en gré à gré au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2011.

### 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.

## La gestion des immeubles

### Situation locative au 30 septembre 2011

Au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2011, Edissimmo n'a enregistré aucun congé.

Durant cette période, quatre nouveaux baux et trois renouvellements ont été signés. Les signatures du trimestre ont concerné :

- Le Monolithe - 12 rue Casimir Perrier à Lyon :
  - signature d'un bail commercial de 3/6/9 ans avec Toshiba System sur 275 m<sup>2</sup> de bureaux.
  - signature d'un bail commercial de 6/9 ans avec Région Rhône Alpes sur 288 m<sup>2</sup> de bureaux.
- 86/90 rue Notre Dame de Nazareth à Paris : signature d'un bail commercial de 3/6/9 ans, avec Xilam sur deux lots de 1 700 m<sup>2</sup> de bureaux.
- ZAC des Barbanniers à Gennevilliers : signature d'un bail commercial de 3/6/9 ans avec Manpower sur 267 m<sup>2</sup> de bureaux.

### Taux d'occupation financier net



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.

Le taux d'encaissement au 30 septembre 2011 des loyers facturés est de 93,88 % contre 88,49 % au trimestre précédent.

### Principaux manques à gagner pris en compte dans le calcul du taux d'occupation

Les principaux manques à gagner constatés au 3<sup>e</sup> trimestre 2011 ont concerné :

- 5/10 Rue de la Renaissance 92160 Antony, loyer trimestriel 478 570 € HT hors charges
- Le Lumière - 4 Allée A. Camus 92500 Rueil Malmaison, loyer trimestriel 391 790 € HT hors charges
- ZAC Val Bréon, Bâtiment 4 - 77610 Châtres, loyer trimestriel 367 574 € HT hors charges
- 7 Rue Paul Dautrier 78140 Vélizy, loyer trimestriel 267 020 € HT hors charges
- Le Monolithe - 12 Rue Casimir Perrier 69 Lyon, loyer trimestriel 180 000 € HT hors charges

Sur le bâtiment 4 de la ZAC Val Bréon à Châtres, nous sommes en cours de négociation bien avancée pour la prise à bail d'un tiers des surfaces restant à commercialiser.

Sur l'immeuble de bureau situé à Vélizy, nous attendons une marque d'intérêt forte pour un locataire qui reprendrait la totalité de l'immeuble.

Sur l'immeuble Le Monolithe à Lyon, il reste à ce jour 3 000 m<sup>2</sup> à commercialiser dont 700 m<sup>2</sup> devraient être signés très prochainement.

Acquisitions :

| Adresse   | Type d'actif | Surface (m <sup>2</sup> ) | Prix d'acquisition H.T. (A.E.M)* | Loyer brut H.T.    | Date d'acquisition |
|---|--------------|---------------------------|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ilot B, C, D1, Chablais Parc<br/>74100 Annemasse</b> | Commerce     | 10 011 m <sup>2</sup>     | 34 730 000 €                     | 2 353 000 €        | 22/09/11           |
| <b>Total Acquisitions</b>                               |              |                           | <b>34 730 000 €</b>              | <b>2 353 000 €</b> |                    |

\* Acte en Main

La SCPI a fait l'acquisition d'une opération de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) des surfaces commerciales faisant partie d'un programme de logements haut de gamme en plein centre ville d'Annemasse (à proximité de Genève).

Cessions :

| Adresse   | Type d'actif | Surface (m <sup>2</sup> )  | Année d'acquisition | Date de vente | Prix de vente (H.D.*) |
|---|--------------|----------------------------|---------------------|---------------|-----------------------|
| <b>59 Quai Le Gallo<br/>92100 Boulogne</b>                    | Bureaux      | 1 733 m <sup>2</sup>       | 1987                | 27/07/2011    | 7 611 000 €           |
| <b>18/26 Rue des Gaudines<br/>78100 Saint-Germain-en-Laye</b> | Bureaux      | 4 477 m <sup>2</sup>       | 1986                | 26/09/2011    | 6 850 000€            |
| <b>Total cessions</b>   |              | <b>6 210 m<sup>2</sup></b> |                     |               | <b>14 461 000 €</b>   |

\* Hors droits

Nous continuons notre stratégie de cessions d'actifs de petites tailles présentant des risques techniques au regard des normes environnementales à venir avec des états locatifs peu sécurisés à court / moyen terme.

## Actualités fiscales : Hausse de la fiscalité sur les revenus du patrimoine et de l'épargne (Seconde loi de finances rectificative 2011 du 19 septembre 2011)

### Relèvement des prélèvements sociaux à 13,50 %

Le total des prélèvements sociaux est désormais de 13,50 % au lieu de 12,30 %.

Pour les déclarations annuelles, le taux de 13,50 % s'appliquera de plein droit. Bien qu'approuvé au 3<sup>e</sup> trimestre 2011, l'application du taux se fera pour toute l'année, soit depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011.

Le taux de 13,50 % s'appliquera aux revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers qui seront mentionnés sur l'Imprimé Fiscal Unique (IFU) 2012 concernant les revenus 2011.

Aucun complément de prélèvements sociaux ne sera effectué sur les dividendes distribués et autres revenus soumis au prélèvement forfaitaire libératoire antérieurement au 1<sup>er</sup> octobre 2011.

Ainsi le taux de 13,50 % s'applique depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2011 aux revenus suivants :

- Produits de placements à revenus fixes/ titres de créances négociables, créances, dépôts, cautionnements et comptes courants ;

- Dividendes et distributions assimilées ;
- Revenus de l'épargne exonérés d'impôt sur le revenu, intérêts de PEL, produits de PEA, distributions effectuées par les FCPR, FCPI, SCR ;
- Plus-values immobilières.

Le taux d'imposition global du prélèvement forfaitaire libératoire passe ainsi depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2011 à 32,50 % compte tenu du taux des prélèvements sociaux à 13,50 %.

### Plus-values immobilières

Un nouveau mode de calcul des abattements sur les plus-values réalisées lors de la vente d'un bien immobilier a été adopté (Loi de finances rectificative pour 2011 du 30 juillet 2011).

À compter du 1<sup>er</sup> février 2012, les plus-values seront totalement exonérées d'impôts au-delà de 30 ans de détention, contre 15 ans auparavant.

Les résidences principales restent, pour le moment, totalement exonérées d'impôt sur les plus-values.

## Détails du barème des abattements

Voici la nouvelle formule de calcul des abattements à appliquer sur le montant de la plus-value réalisée avant imposition :

- De la 6<sup>e</sup> à la 17<sup>e</sup> année : 2 % d'abattement par an.
- De la 18<sup>e</sup> à la 24<sup>e</sup> année : 4 % d'abattement par an.
- De la 25<sup>e</sup> à la 30<sup>e</sup> année : 8 % d'abattement par an.

L'imposition globale des plus-values sur cession d'immeubles et de parts s'élèvera à 32,50 % (19 % + 13,50 % de prélèvements sociaux) et ce, dès le premier euro sur cession avant application des abattements.

Ces dispositions seront applicables à partir du 1<sup>er</sup> février 2012. Jusqu'à cette date, l'ancien barème continue de s'appliquer.

De plus, l'abattement fixe de 1 000 euros, qui était auparavant accordé systématiquement, est désormais supprimé pour les cessions réalisées depuis le 21 septembre 2011.

## Impôt de solidarité sur la fortune (ISF)

### Seuil d'imposition et barème 2012

L'article 1<sup>er</sup> de la première loi de finances rectificative pour 2011 a remplacé le barème progressif par tranches par une taxation proportionnelle de 0,25 % ou 0,50 % selon l'importance du patrimoine, calculée sur la totalité de celui-ci dès lors qu'il atteint le seuil d'imposition.

Le seuil d'imposition s'établirait à 1 300 000 €.

- les redevables ayant un patrimoine net taxable compris entre 1 300 000 euros et 3 000 000 euros seront imposés au taux de 0,25 % sur la totalité de leur patrimoine net taxable ;
- les redevables ayant un patrimoine net taxable supérieur à 3 000 000 euros seront imposés au taux de 0,50 % sur la totalité de leur patrimoine net taxable.

Pour lisser les effets de seuils liés à la taxation au premier euro, un dispositif de décote sera instauré pour les patrimoines nets taxables compris entre 1 300 000 euros et 1 400 000 euros, ainsi que pour ceux compris entre 3 000 000 euros et 3 200 000 euros. Ainsi, l'entrée dans l'impôt se traduira par une cotisation réduite à 1 500 euros, soit 0,1 % du patrimoine déclaré.

Le barème de cette décote est le suivant :

Pour la 1<sup>ère</sup> tranche : Entre 1 300 000 € et 1 400 000 € :  
 $24\,500 - (7 \times 0,25 \% \times P)$  ;

Pour la 2<sup>e</sup> tranche : Entre 3 000 000 € et 3 200 000 € :  
 $120\,000 - (7,5 \times 0,50 \% \times P)$ .

*P = Patrimoine ISF imposable.*

Exemple de calculs de décote en fonction du patrimoine du contribuable :

| Valeur nette taxable du patrimoine | ISF 2012 avant décote | Décote ISF | ISF 2012 après décote |
|------------------------------------|-----------------------|------------|-----------------------|
| 1 300 000 €                        | 3 250 €               | 1 750 €    | 1 500 €               |
| 1 350 000 €                        | 3 375 €               | 875 €      | 2 500 €               |
| 3 000 000 €                        | 15 000 €              | 7 500 €    | 7 500 €               |
| 3 190 000 €                        | 15 950 €              | 375 €      | 15 575 €              |



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.

Depuis le 1<sup>er</sup> 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.



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

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)