

# La lettre Edissimmo

Bulletin d'information du 4<sup>e</sup> trimestre 2011 - Valable du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 31 mars 2012  
Période analysée : du 1<sup>er</sup> octobre 2011 au 31 décembre 2011

N° 41 - JANVIER 2012

## Augmentation de capital

### Regard sur Edissimmo

#### ➤ Chiffres clés (par part)

Dividende annuel définitif 2011 brut + Distribution exceptionnelle	11,50 € 1,00 €
Acompte sur dividende 2011	
- 1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 20/04/2011) <sup>(1)</sup>	2,87 €
- 2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 20/07/2011) <sup>(1)</sup>	2,88 €
- Distribution exceptionnelle (versée le 20/07/2011)	1,00 €
- 3 <sup>e</sup> trimestre (versé le 20/10/2011) <sup>(2)</sup>	2,87 €
- 4 <sup>e</sup> trimestre (versé le 20/01/2012) <sup>(2)</sup>	2,88 €
Valeur de réalisation pour l'exercice 2011 <sup>(3)</sup>	190,45 €
Prix d'exécution (net vendeur au 30/12/2011)	187,00 €
Prix de transaction (prix acquéreur au 30/12/2011)	204,20 €

#### ➤ Capital d'Edissimmo au 31 décembre 2011

Nombre total de parts	5 772 796
Capital nominal	883 237 788 €
Valeur de réalisation <sup>(3)</sup>	1 099 428 998,2 €
Nombre d'associés	46 627

(1) 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.

(2) 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.

(3) 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.



Annemasse

## Éditorial

### Contexte économique

Le marché locatif termine l'année 2011 en hausse de 10 % par rapport à 2010, sur fond de crise des dettes souveraines et de taux de croissance faible de l'économie en 2011.

Le marché immobilier francilien résiste bien. Actuellement, les surfaces commercialisées en Ile de France ont atteint 2,4 millions de m<sup>2</sup>, un niveau supérieur à la moyenne des dix dernières années. En outre, le maintien du taux de vacance<sup>(\*)</sup> autour de 7 % témoigne d'une bonne résistance du marché francilien. L'offre de surfaces vacantes à un an est en baisse du fait de la faiblesse des constructions neuves depuis 2010. Ce facteur est toujours un réel soutien du marché.

Les loyers moyens des locaux neufs en Ile-de-France ont néanmoins baissé de 7 %, pour s'établir dorénavant à 372 € par m<sup>2</sup> par an. Derrière ce chiffre, se cachent d'importantes disparités : les locaux bien placés continuent d'afficher des loyers en progression alors que la tendance est clairement à la baisse pour les autres. Cette situation est bien sûr exacerbée pour les locaux de seconde main.

Avec plus de 17,2 milliards d'euros investis, l'immobilier d'entreprise confirme son statut de valeur refuge dans le climat de défiance actuel. Le 4<sup>e</sup> trimestre 2011 a été particulièrement actif avec 7 milliards d'euros investis. Ce dynamisme de fin d'année a été soutenu par la suppression, au 31 décembre 2011, de l'abattement sur les plus-values permis à certains investisseurs dont les SCPI et les sociétés foncières cotées. Les difficultés d'accès au crédit ont également privilégié les acteurs disposant de liquidités. Les SCPI ont ainsi représenté à elles-seules plus de 15 % des investissements du marché de l'immobilier en 2011.

(\*) Nombre de m<sup>2</sup> vides par rapport au nombre de m<sup>2</sup> commercialisés

.../...



## Évolution récente d'Edissimmo

Pour le 4<sup>e</sup> trimestre 2011, le taux d'occupation financier net ressort à 89,69 %, en légère baisse par rapport au trimestre précédent (90,59 %). Les baux signés au cours du trimestre (renouvellements et nouveaux locataires) compensent la perte de loyers émanant des départs annoncés des locataires. Ces relocations impacteront le taux d'occupation financier à compter de 2012.

Nous maintenons la distribution du 4<sup>e</sup> trimestre à 2,88 € /part. Avec la distribution exceptionnelle de 1 € / part versée en juillet 2011, le montant total de la distribution 2011 sera de 12,5 € / part, en légère hausse par rapport à 2010 (distribution 2010 de 12,20 € / part).

L'augmentation de capital a permis d'investir sur deux immeubles en indivision (avec d'autres SCPI gérées par Amundi Immobilier), situés à Paris :

- Avenue Pierre de Coubertin dans le 13<sup>e</sup> arrondissement, pour 28 millions d'euros, entièrement loué (50% de l'indivision),
- Rue des Pirogues dans le 12<sup>e</sup> arrondissement, pour 48 millions d'euros, entièrement loué (50 % de l'indivision).

Nous avons atteint les objectifs suivants :

- investir la collecte très rapidement,
- renforcer notre allocation sur Paris,
- et acheter des actifs à des rendements immobiliers ne diluant pas la performance de la SCPI.

Les souscriptions de parts d'Edissimmo se sont légèrement ralenties sur le 4<sup>e</sup> trimestre 2011 avec 26 millions d'euros de collecte en comparaison avec celles du trimestre précédent (47 millions d'euros). Au 31 décembre 2011, le niveau de collecte est de 74 millions d'euros. La période de souscription devrait prendre fin en juin 2012.

Nous vous souhaitons une excellente année 2012 et 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 atteint au 30 décembre 2011 s'élève à 73,7 millions d'euros avec une souscription moyenne de 39 900 € 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 d'associés
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
<b>TOTAL</b>	<b>359 336</b>	<b>73 663 880 €</b>	<b>1 846</b>



## Marché des parts

➤ Situation du marché secondaire au 31 décembre 2011

Date	31/10/2011	30/11/2011	30/12/2011
Nombre de parts échangées	6 462 parts	9 323 parts	6 287 parts
Montant frais inclus	204,20 €	204,20 €	204,20 €
Montant hors frais	187 €	187 €	187 €
Ordres d'achat non satisfaits	1 404 parts	1 102 parts	2 338 parts
Ordres de vente non satisfaits	27 688 parts	27 197 parts	26 689 parts

Au total, 22 072 parts ont été échangées au cours du trimestre à un montant hors frais moyen de 187 €.

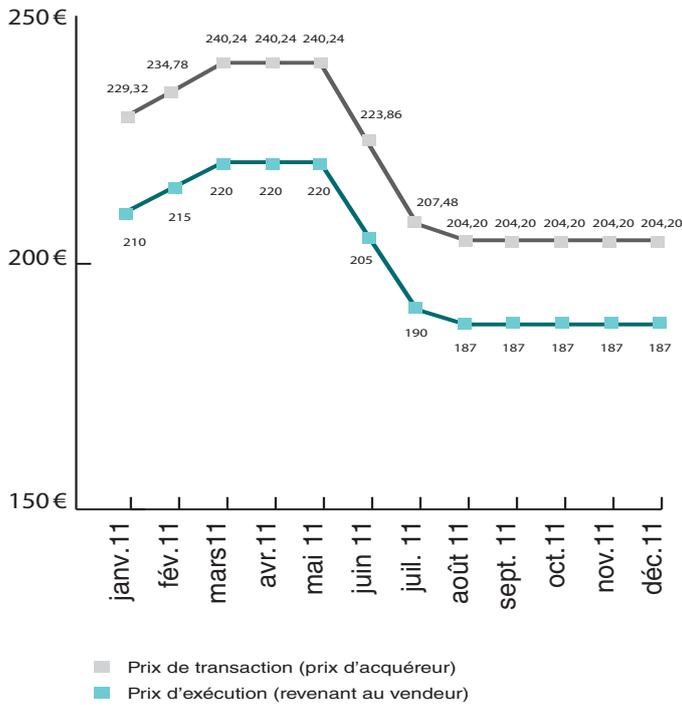
➤ Demandes d'achat et d'offres de vente en attente au 31 décembre 2011

Prix net cédant	Demandes d'achat	Offres de vente	Total échangé au cours des 12 derniers mois
178 €	138		
180 €	111		
185 €	100		
187 €	1 989		29 597
188 €		281	
189 €		178	
190 €		1 808	1 042
191 €		118	
192 €		425	
194 €		137	
195 €		248	
198 €		26	
200 €		1 632	
201 €		185	
204 €		4 946	
205 €		5 958	2 197
210 €		1 004	7 856
213 €		73	
214 €		25	
215 €		1 513	9 090
218 €		140	
219 €		950	
220 €		4 131	33 750

Prix net cédant	Demandes d'achat	Offres de vente	Total échangé au cours des 12 derniers mois
223 €		56	
224 €		86	
225 €		459	
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	
	2 338 parts	26 689 parts	83 532 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).

100 parts ont été échangées en gré à gré au cours du 4<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.

## Valeur ISF

La valeur ISF sera communiquée dans le bulletin trimestriel d'information à paraître en avril 2012.

Les attestations ISF seront adressées aux associés en ayant fait la demande, à compter du 30 avril 2012.

## Gestion des immeubles

### Situation locative au 31 décembre 2011

Au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2011, Edissimmo a enregistré 7 congés représentant une superficie de 8 503 m<sup>2</sup> et un loyer annuel de 1 504 000 €.

Au cours de cette période, 10 signatures sont intervenues, pour un loyer annuel de 1 538 000 € et une surface de 6 379 m<sup>2</sup>.

Les signatures du trimestre ont concerné :

- Blagnac (31) - Parc du Millénaire : signature d'un bail commercial de 3/6 ans (avec sortie possible au bout de 5 ou 30 mois) sur 1 091 m<sup>2</sup> de bureaux
- Caluire-et-Cuire (69) - Avenue de Poumeyrol : signature d'un bail commercial de 3/6/9 ans sur 225 m<sup>2</sup> de bureaux
- Paris (75) - Avenue Parmentier (11<sup>e</sup>) : signature d'un bail commercial de 3/6/9 ans sur 150 m<sup>2</sup> de bureaux
- Boulogne-Billancourt (92) - Avenue Général Leclerc : signature d'un bail commercial de 1/3/6/9 ans sur 2 081 m<sup>2</sup> de bureaux
- Boulogne-Billancourt (92) - Rue de Sèvres : signature d'un bail commercial de 9 ans sur 657 m<sup>2</sup> de bureaux
- Levallois-Perret (92) - Rue Jean Jaurès : signature d'un bail commercial de 3/6/9 ans sur 63 m<sup>2</sup> de bureaux (extension)
- Levallois-Perret (92) - Rue Edouard Vaillant : signature d'un bail commercial de 3/6/9 ans sur 149 m<sup>2</sup> de bureaux
- Fontenay sous Bois (94) - Avenue Louison Bobet : signature d'un bail commercial de 6/9 ans sur 712 m<sup>2</sup> de bureaux et 80 m<sup>2</sup> d'archives
- Lyon (69) - Le Monolithe : signature d'un bail commercial de 4/6/9 ans sur 721 m<sup>2</sup> de bureaux
- Paris - Rue Froidevaux (14<sup>e</sup>) : signature d'un bail commercial de 3/6/9 ans sur 346 m<sup>2</sup> de bureaux et 104 m<sup>2</sup> d'activité

### 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 31 décembre 2011 des loyers facturés est de 93,44 % contre 93,88 % au trimestre précédent.

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

Les principaux manques à gagner constatés au 4<sup>e</sup> trimestre 2011 ont concerné :

- Lyon (69), Le Monolithe - 12 Rue Casimir Perrier, loyer trimestriel de 148 854 € HT hors charges
- Châtres (77), ZAC Val Bréon, Bâtiment 4, loyer trimestriel de 245 917 € HT hors charges
- Vélizy (78), 7 Rue Paul Dautrier, loyer trimestriel de 267 020 € HT hors charges
- Antony (92), 5/10 Rue de la Renaissance, loyer trimestriel de 478 570 € HT hors charges
- Rueil-Malmaison (92), Le Lumière - 4 Allée Albert Camus, loyer trimestriel de 408 985 € HT hors charges

- Fontenay sous bois (94), 14 Avenue Louison Bobet, loyer trimestriel de 108 828 € HT hors charges

Sur l'immeuble logistique situé ZAC Val Bréon à Châtres, nous sommes en cours de négociation sur la quasi-totalité des surfaces restant à commercialiser sur le bâtiment 4.

Sur l'immeuble de bureau situé à Vélizy, nous sommes en contact avec un locataire potentiel qui reprendrait 2 étages 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.

## Acquisitions et cessions du 4<sup>e</sup> trimestre 2011

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
9-35 Avenue Pierre de Coubertin 75013 Paris (50 % de l'indivision)	Bureaux	5 138 m <sup>2</sup>	27 949 492 €	1 765 790 €	22/12/2011
12 Rue des Pirogues 75012 Paris (50 % de l'indivision)	Bureaux	6 587 m <sup>2</sup>	47 955 256 €	3 017 574 €	21/12/2011
<b>Total acquisitions</b>		<b>11 725 m<sup>2</sup></b>	<b>75 904 748 €</b>	<b>4 783 364 €</b>	

\* Acte en Main

Cessions :

Adresse	Type d'actif	Surface (m <sup>2</sup> )	Année d'acquisition	Date de vente	Prix de vente (H.D.*)
100 Avenue Albert 1 <sup>er</sup> 92500 Rueil-Malmaison	Bureaux	2 058 m <sup>2</sup>	1985	17/10/2011	8 900 000 €
10 Avenue de la gare 92330 Sceaux	Bureaux	4 434 m <sup>2</sup>	1991	10/11/2011	11 800 000 €
69 Boulevard Gallieni 92130 Issy-les-Moulineaux	Bureaux	2 449 m <sup>2</sup>	2002	27/12/2011	9 600 000 €
<b>Total cessions</b>		<b>8 941 m<sup>2</sup></b>			<b>30 300 000 €</b>

\* Hors droits

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 rendement d'Edissimmo.

## Fiscalité du patrimoine : évolutions applicables en 2012

### Impôt sur le Revenu : barèmes inchangés

Le barème de l'impôt sur le revenu 2011 est identique à celui de 2010.

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

Le barème progressif par tranches est supprimé. Le nouveau barème ne prévoit que deux taux et les taux s'appliquent dès le 1<sup>er</sup> euro de patrimoine.

Le seuil d'imposition s'établit à 1 300 000 € en 2012 comme en 2011 :

- entre 1 300 000 € et 3 000 000 €, le taux de 0,25 % s'applique à la valeur totale du patrimoine,
- au delà de 3 000 000 €, le taux de 0,50 % s'applique à la valeur totale du patrimoine.

Pour limiter les effets de seuil, un dispositif de décote est instauré pour les patrimoines compris :

- entre 1 300 000 € et 1 400 000 € : 24 500 - (7 x 0,25 % P) ;
- entre 3 000 000 € et 3 200 000 € : 120 000 - (7,5 x 0,50 % P).

P = valeur nette taxable du patrimoine ISF.

## Prélèvement Forfaitaire Libérateur (PFL) et Prélèvements Sociaux (PS) : relèvement des taux

Pour les revenus perçus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2012, le taux du Prélèvement Forfaitaire Libérateur (PFL), applicable sur option aux dividendes, est passé à 21 % (contre 19 % précédemment).

Comme indiqué dans le précédent bulletin trimestriel d'information, le total des Prélèvements Sociaux (PS) s'élève désormais à 13,50 % depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2011 (contre 12,30 % précédemment).

L'imposition globale sur les revenus de parts de SCPI est ainsi relevée à 34,5 % (21 % de Prélèvement Forfaitaire Libérateur + 13,50 % de Prélèvements Sociaux).

NB : Cette imposition au titre des revenus mobiliers sur la quote-part des SCPI correspond aux placements des sommes en attente d'investissement réalisés à court terme par la SCPI. Les produits de ces placements ne correspondent pas à des revenus fonciers mais à des revenus de capitaux mobiliers. Ils sont imposés directement chez les associés selon la catégorie de revenus concernés (avec possibilité d'opter pour un prélèvement forfaitaire libérateur + 13,5 % de prélèvements sociaux si cela est plus favorable). L'option PFL sur dividendes n'est intéressante que pour les contribuables imposés au taux de la dernière tranche du barème de l'impôt sur le revenu (41 % percevant d'importants dividendes).

## Baisse du plafond des niches fiscales

La loi de finances pour 2012 instaure un nouveau plafond qui est fixé à 18 000 € + 4 % du revenu imposable servant de base au calcul de l'impôt sur le revenu (contre 18 000 € + 6 % du revenu imposable en 2011).

Ce nouveau plafond s'applique à compter de l'imposition des revenus de 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 2012.

## Dispositif Scellier : baisse des taux de réduction

Le taux de réduction d'impôt afférent à la loi Scellier pour les logements BBC (Bâtiment Basse Consommation) passe à 13 % en 2012 – dans la limite de 300 000 € et à étaler sur 9 ans, contre 22 % en 2011.

Pour ce qui est des logements non BBC, la réduction d'impôt est supprimée pour 2012.

Cette baisse des taux de réduction d'impôt concerne les souscriptions de parts réalisées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et le 31 décembre 2012, avant la suppression du dispositif Scellier en 2013.

## Dispositif Malraux : baisse des taux de réduction

Les taux de réduction d'impôt afférents à la loi Malraux passent à :

- 22 % en 2012 pour la restauration des immeubles situés en Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) contre 27 % en 2011.
- 30 % en 2012 pour la restauration en Secteur Sauvegardé contre 36 % en 2011.

Cette baisse des taux de réduction d'impôt ne concerne que les souscriptions de parts réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

## Plus-values immobilières : modification du barème des abattements

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

### Détails du barème des abattements 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.

Ce nouveau barème s'appliquera à toutes les demandes de cession de parts de SCPI exécutées à compter du 1<sup>er</sup> février 2012, quelle que soit la date d'envoi de la demande de cession.

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.

L'abattement fixe de 1 000 € est quant à lui supprimé depuis le 21 septembre 2011.

### Déclaration de revenus 2011 : dates limites

- Vous avez jusqu'au 31 mai 2012 pour envoyer votre déclaration de revenus 2011 en version papier (date à confirmer par le Ministère des Finances en février 2012).
- L'ensemble des supports déclaratifs (IFU, notice explicative, imprimés spécifiques concernant les produits de défiscalisation) vous sera adressé dès le 31 mars 2012.
- Pour l'obtention de duplicatas, vous pourrez contacter, à compter du 31 mars 2012, la cellule fiscalité : 01 34 75 07 19. Aucun duplicata d'imprimé fiscal ne sera délivré avant cette date.
- Pour toute explication sur les modalités déclaratives des revenus des SCPI, vous pourrez contacter, à compter du 31 mars 2012, le serveur vocal : 01 76 32 81 80.



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)