

# La lettre Edissimmo

Bulletin d'information du 1<sup>er</sup> Trimestre 2011 - Valable du 1<sup>er</sup> avril 2011 au 30 juin 2011  
Période analysée : 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 31 mars 2011

N° 38 - AVRIL 2011



## Éditorial

### Contexte économique

Le contexte économique international est particulièrement complexe depuis plusieurs mois : hausse des coûts des matières premières, risque sur la solvabilité de certains états, hausse des taux directeurs.

Dans cet environnement, le PIB de la France a progressé de 0,4% au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2010, principalement grâce au soutien de la consommation des ménages.

Pour 2011, compte tenu du contexte économique actuel, les dépenses des ménages risquent d'être modérées, mais les perspectives favorables des entreprises devraient soutenir la croissance française, qui est attendue à + 1,7%.

### Marché locatif des bureaux en Ile-de-France

La demande de surfaces à louer ressort à un bon niveau sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2011, en hausse de 15% par rapport au trimestre précédent. Cependant, en dehors de quelques transactions de taille importante finalisées tout début 2011, la demande enregistrée sur les premiers mois de l'exercice s'est concentrée essentiellement sur des transactions de petites et moyennes surfaces.

L'intérêt pour les actifs neufs et restructurés est toujours aussi marqué.

.../...



La prochaine Assemblée Générale Mixte de EDISSIMMO se tiendra le 8 juin 2011 à 14 h au Méditel  
28 Boulevard Pasteur – 75015 PARIS

## Regard sur Edissimmo



Chiffres clés pour une part

Résultat au 31/12/2010	11,27 €
Dividende annuel définitif 2010 brut <sup>(1)</sup>	12,20 €
Dividende annuel prévisionnel 2011	11,48 €
Acompte sur dividende 2011 <sup>(2)</sup>	
1 <sup>er</sup> trimestre	2,87 €
Valeur de réalisation pour l'exercice 2010 <sup>(3)</sup>	190,45 €
Valeur ISF <sup>(4)</sup>	203,00 €
Prix d'exécution (net vendeur au 31/03/2011)	220,00 €
Prix de transaction (prix acquéreur au 31/03/2011)	240,24 €

(1) Avant retenue à la source 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 de 12,30% à compter du 1<sup>er</sup> 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 sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale du 8 juin 2011.

(4) Moyenne des transactions réalisées sur le marché des parts au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2010.

L'offre des surfaces à louer a, quant à elle, légèrement augmenté (soutenue par des libérations de surfaces, mais également de nouvelles livraisons d'actifs neufs ou rénovés, contrairement à ce que nous avons constaté sur l'exercice 2010). La vacance s'élève à 7% en Ile de France, mais a évolué de façon divergente selon les zones (hausse légère constatée sur Paris centre, la Défense, la 2<sup>e</sup> périphérie et baisse sur la 1<sup>ère</sup> couronne).

En ce qui concerne les loyers, les immeubles situés dans les quartiers centraux de Paris connaissent une légère baisse sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2011. Cette tendance qui pourrait se confirmer sur les prochains mois compte tenu de la raréfaction des offres d'immeubles de haute qualité, oriente logiquement les transactions vers des biens de qualité moindre avec des loyers inférieurs. Ceci aurait pour conséquence une stabilisation des loyers moyens en Ile de France après plusieurs trimestre de baisse.

### Marché de l'investissement de bureaux en France

Après un 4<sup>e</sup> trimestre 2010 particulièrement dynamique, le volume des transactions immobilières réalisées au 1<sup>er</sup> trimestre 2011 marque un léger recul (2 Mds € investis).

60% des investissements ont été réalisés sur des actifs neufs, récents ou restructurés. La qualité des actifs devient primordiale dans la sélection d'une opération par les investisseurs et rend le marché des actifs anciens, non sécurisés, d'autant plus difficile.

Le taux de rendement des actifs situés dans les quartiers recherchés se stabilise par rapport au dernier trimestre en raison des anticipations de remontée des taux d'intérêt et de la réduction de la prime de risque applicable à l'immobilier d'entreprise. Certaines transactions d'acquisitions d'actifs se réalisent, pour des actifs de qualité, sur la base de rendements inférieurs à 5% dans les quartiers centraux de Paris et à peine légèrement supérieurs à 6% en régions.

### Évolution récente Edissimmo :

Nous avons réalisé mi avril la vente de l'immeuble Technopolis à Issy-les-Moulineaux pour 25 M€. Notre plan d'arbitrage 2011 suit son cours. Les actifs à la vente au 1<sup>er</sup> semestre sont en cours de commercialisation.

Nous regardons un dossier à l'acquisition de l'ordre de 20 M€ à Paris pour lequel nous attendons la validation du vendeur dans les prochains jours.

La prévision de distribution pour 2011 a été fixée au niveau de 11,5 €/part. Cette distribution est en ligne avec l'atterrissage du résultat prévu pour cette année. Ainsi l'acompte de distribution du 1<sup>er</sup> trimestre s'est élevé à 2,87 €/part.

Nicolas Kert  
Directeur Pôle Réseaux



### Capital d'Edissimmo au 31/03/2011

Nombre total de parts	5 413 460
Capital nominal	828 259 380 €
Valeur de réalisation	1 030 999 293 €
Nombre d'associés	45 932



# Le marché des parts

 Situation du marché secondaire au 31/03/2011

Date	31/01/2011	28/02/2011	31/03/2011
Nombre de parts échangées	7 856 parts	9 090 parts	11 670 parts
Montant frais inclus	229,32 €	234,78 €	240,24 €
Montant hors frais	210 €	215 €	220 €
Ordres d'achat non satisfaits	22 960 parts	26 279 parts	27 574 parts
Ordres de vente non satisfaits	2 848 parts	2 727 parts	2 190 parts

Au total, 28 616 parts ont été échangées au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2011 à un montant moyen hors frais de 216 €/part.

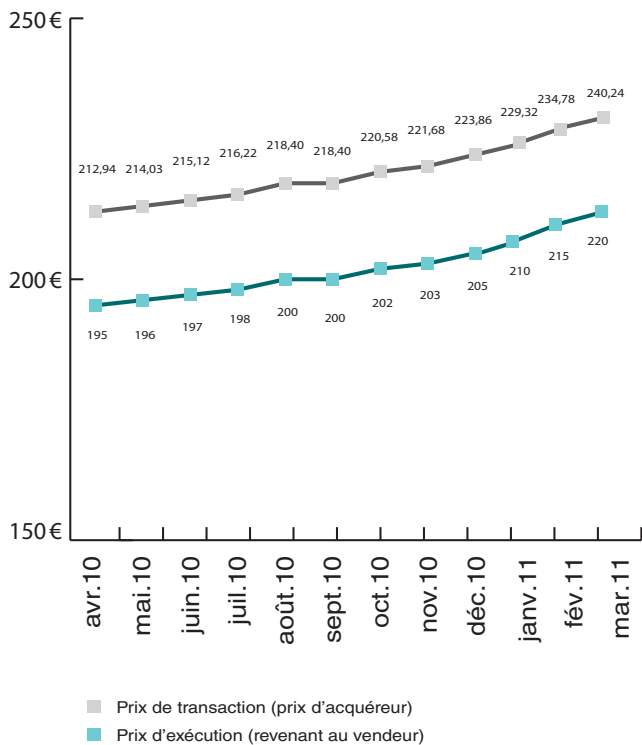
 Demandes d'achat et offres de vente en attente au 31/03/2011

Prix net cédant	Demandes d'achat	Offres de vente	Total échangé au cours des 12 derniers mois
190 €	266		
195 €	188		7 866
196 €			6 142
197 €			8 678
198 €			6 927
200 €	282		20 734
201 €	92		
202 €	265		9 445
203 €	321		10 470
204 €	445		
205 €	1 071		7 440
206 €	890		
207 €	132		
208 €	1 246		
209 €	422		
210 €	1 612		7 856
211 €	852		
212 €	1 472		
213 €	1 055		
214 €	216		
215 €	6 265		9 090

Prix net cédant	Demandes d'achat	Offres de vente	Total échangé au cours des 12 derniers mois
216 €	857		
217 €	599		
218 €	724		
220 €	8 302		11 670
223 €		56	
224 €		86	
225 €		2	
227 €		89	
229 €		2	
230 €		151	
234 €		129	
240 €		25	
250 €		836	
251 €		134	
280 €		137	
300 €		189	
350 €		283	
400 €		68	
460 €		3	
	<b>27 574 parts</b>	<b>2 190 parts</b>	<b>106 318 parts *</b>

(\*) Soit 1,96% de la capitalisation

## Prix 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 notamment en ce qui concerne les obligations déclaratives fiscales (droits d'enregistrements, plus-values) sont disponibles sur notre site Internet [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com).

1 150 parts ont été échangées en gré à gré au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2011.

### Date de fin de jouissance

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes trimestriels et à l'exercice de tout autre droit à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession intervient.

## Impôt de solidarité sur la fortune (ISF)

### Seuil d'imposition et barème pour 2011

Le ministre du budget a récemment communiqué les grandes lignes des aménagements portant sur l'ISF qui pourraient être adoptés par le Parlement au cours de ces prochains mois ou semaines, dans le cadre du vote d'une loi de réforme portant sur la fiscalité du patrimoine.

L'ISF serait réaménagé comme suit :

- La première tranche d'imposition fixée à 800 000 € pour 2011 (loi de finances pour 2011 du 29 décembre 2010) serait supprimée ;
- Le nouveau barème de l'ISF ne s'appliquerait donc qu'aux contribuables dont le patrimoine taxable est égal ou supérieur à 1,3 millions d'euros. Ainsi, dès lors que le patrimoine atteindrait cette limite, il serait soumis dès le 1<sup>er</sup> euro aux deux taux suivants :
  - Jusqu'à 3 millions d'euros : 0,25%
  - Au-delà de 3 millions d'euros : 0,50%
- Le plafonnement de l'ISF disparaîtrait (jusqu'ici ISF et impôt sur le revenu ne peuvent pas, ensemble, dépasser 85% des revenus), tout comme le bouclier fiscal (plafonnement de 50% des revenus qui ouvre droit à restitution sur réclamation du contribuable).
- Quant à la base imposable, les règles d'assiette devraient rester inchangées.

Selon le ministre du budget, les modifications qui seraient apportées à l'ISF pourraient être applicables dès l'ISF 2011 (imposition de la valeur du patrimoine au 1<sup>er</sup> janvier 2011). Dès lors, les personnes qui ont un patrimoine d'une valeur inférieure à 1,3 millions d'euros n'auraient pas de déclaration ISF à effectuer en 2011.

À ce titre, le ministre du budget a indiqué que la date limite de dépôt des déclarations serait vraisemblablement décalée au mois de septembre 2011. Il est certain qu'un tel décalage nécessite un vote préalable du Parlement. À ce jour, la diffusion des formulaires de déclaration pour l'ISF aurait été suspendue et une disposition législative allant dans le sens d'un report de la déclaration pour le 30 septembre serait en cours de lancement. Si tel est le cas, les "nouveaux" formulaires à régler fin septembre seraient adressés en août, une fois la loi votée. Ce choix sera confirmé le 11 mai prochain lors de la présentation du projet de loi en conseil des ministres. En réalité, seule l'issue des débats parlementaires fixera les règles définitives.

### Envoi des attestations ISF

Les attestations ISF ont été adressées début mai, aux associés qui en ont fait la demande.

# Assemblée générale mixte

L'Assemblée générale de EDISSIMMO se tiendra **le mercredi 8 juin 2011** à 14 heures - au Méditel - 28 boulevard Pasteur - 75015 PARIS - salles A, B et C.

Le quorum nécessaire à la tenue de la partie extraordinaire de l'Assemblée est de 50 %. 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 ou 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.

**À défaut de quorum, une seconde consultation sera organisée le jeudi 23 juin 2011 à 10 heures.**

## La gestion des immeubles

### Situation locative

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2011, Edissimmo a enregistré 1 congé.

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2011, 7 nouveaux baux et 1 avenant ont été signés.

Les signatures du trimestre ont concerné :

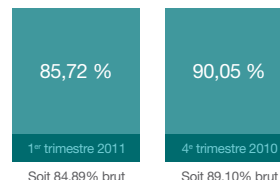
- CITE PARK 3 avenue Poumeyrol - (69) Caluire : signature de 2 baux commerciaux 3/6/9, un avec HSBC sur 510 m<sup>2</sup> de bureaux et l'autre avec TOTAL GAZ sur 1 026 m<sup>2</sup> de bureaux.
- 10 av Albert 1<sup>er</sup> - (92) Rueil Malmaison : signature d'un bail commercial 3/6/9 ans avec Général Knowledge sur 1 768 m<sup>2</sup> de bureaux et 290 m<sup>2</sup> d'archives.
- 11 rue des Peupliers - (92) Issy les Moulineaux : signature de 3 baux commerciaux 3/6/9 ans
  - \* avec CAST ING sur 314 m<sup>2</sup> de bureaux, 65 m<sup>2</sup> d'activité et 18 m<sup>2</sup> d'archives
  - \* avec PHARNEXT sur 494 m<sup>2</sup> de bureaux
  - \* avec TV BASE sur 494 m<sup>2</sup> de bureaux et 23 m<sup>2</sup> d'archives

Le taux d'occupation représente le rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui serait facturés si 100% du patrimoine était loué.

Il est exprimé en excluant les immeubles neutralisés (taux d'occupation net), le taux brut les incluant. La neutralisation d'un immeuble est opérée dès qu'un mandat de vente est signé ou qu'un programme de travaux lourds est engagé.

### Taux d'occupation financier net

La baisse du taux d'occupation, du 1<sup>er</sup> trimestre 2011, résulte principalement de la sortie du locataire unique de l'immeuble rue Napoléon Bonaparte à Rueil Malmaison (16 163 m<sup>2</sup>).



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

Les principaux manques à gagner constatés au 1<sup>er</sup> trimestre 2011 ont concerné :

- rue Napoléon Bonaparte - (92) Rueil Malmaison : loyer trimestriel de 1 148 595 € HT hors charges
- ZAC Val Bréon, Bâtiment 4 - (77) Chatres : loyer trimestriel 367 574 € HT hors charges
- Centre Commercial - (77) Chelles : 2 loyers trimestriels 316 503 € HT hors charges
- 5/10, rue de la Renaissance - (92) Antony : loyer trimestriel 311 656 € hors charges
- 7, rue Paul Dautrier - (78) Vélizy : loyer trimestriel 261 216 € hors charges

Taux d'encaissement au 31 mars 2011 des loyers facturés : 90,17% par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2010 (90,75%).

Adresse	Type d'actif	Surface (m <sup>2</sup> )	Année d'acquisition	Date de vente	Prix de vente (H.D.)
Lot A4E - 55 rue Félix-Brun 69007 Lyon	TERRAIN À BATIR	4 680 m <sup>2</sup>	1978	28/03/2011	1 170 K€
Lot A4E - 55 rue Félix-Brun 69007 Lyon	TERRAIN À BATIR	11 m <sup>2</sup>	1978	28/03/2011	83 K€
<b>TOTAL</b>		<b>4 691 m<sup>2</sup></b>			<b>1 253 K€</b>

## Déclaration de revenus 2010 : dates limites

- Vous disposez jusqu'au 30 mai 2011 pour déposer votre déclaration de revenus 2010 "papier".

L'ensemble des supports déclaratifs (IFU, notice explicative, imprimés spécifiques concernant les produits de défiscalisation) vous a été adressé, par AMUNDI IMMOBILIER, fin mars 2011.

- Pour l'obtention de duplicatas, vous pouvez contacter le :

01 34 75 07 19

- Pour toute explication sur les modalités déclaratives des revenus des SCPI vous pouvez contacter le serveur vocal :

01 76 32 81 80



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

- à vous rapprocher de votre interlocuteur habituel dans votre banque
- à consulter le site internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

La note d'information de 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° 02-02 du 10 juillet 2002.

**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)