

Contexte économique et marché de l'immobilier d'entreprise

En zone euro, après une baisse de -3,7 % au 1^{er} trimestre et -11,8 % au 2^e, la croissance du PIB au 3^e trimestre a été proche de +12,7 %. Toutefois, la mise en place en fin de trimestre de limitations d'activité au niveau local a ralenti la reprise. Les nouvelles restrictions annoncées en octobre, avec par exemple un nouveau confinement en France, devraient impacter la croissance économique du 4^e trimestre. Au final, la croissance économique de la zone euro sera fortement négative en 2020. Au 3^e trimestre, la pression sur le marché du travail est restée élevée bien qu'atténuée par les dispositifs publics de maintien dans l'emploi.

Sur le marché de l'investissement immobilier, la demande reste motivée par un écart souvent significatif entre taux de rendement immobilier *prime* et des taux d'intérêt des titres d'Etat à 10 ans négatifs dans plusieurs pays. Suite à la Covid-19, les investisseurs ont renforcé leur prudence. L'évolution sur les prix est segmentée : des baisses sont notamment constatées dans les secteurs du commerce et de l'hôtellerie ; en revanche, les prix semblent résister pour les bureaux et la logistique *prime* (emplacements et locataires de qualité).

Dans cet environnement, les marchés locatifs ne sont pas épargnés, en particulier sur les secteurs du commerce et de l'hôtellerie. Les loyers faciaux de bureaux *prime* (immeubles de qualité aux meilleurs emplacements) en Europe se maintiennent au 3^e trimestre, même si la visibilité sur leur évolution demeure limitée. L'incertitude ne facilite pas les décisions immobilières des utilisateurs et les premiers chiffres indiquent une activité encore très ralentie.



Focus sur les actions d'Amundi Immobilier en matière de recouvrement de loyers

Depuis le début de la crise sanitaire, Amundi Immobilier s'est engagée à préserver au mieux l'équilibre entre l'accompagnement des locataires et la protection des intérêts des porteurs de parts.

Ainsi, des mesures de soutien au bénéfice des locataires les plus touchés ont été instaurées. Face aux difficultés économiques rencontrées, la situation des locataires est analysée pour apprécier les actions d'accompagnement à mettre en place afin de maintenir leur activité. Chaque action est négociée locataire par locataire. Nous avons ainsi accordé à certains d'entre eux des mesures de soutien, comme l'étalement de loyers et de charges, voire des abandons de loyers pour les cas les plus sensibles.

Les pouvoirs publics soutiennent les bailleurs dans cet effort général et prévoient la mise en place de mesures, dont nous n'avons pas encore les détails à la date de rédaction du présent document. Il s'agirait notamment de la possibilité de bénéficier d'un crédit d'impôt en contrepartie des loyers abandonnés.

Dans ce contexte d'aggravation de la crise sanitaire, nous mettons tout en œuvre pour maintenir notre capacité de recouvrement des loyers et les performances de nos SCPI.

Votre SCPI et ses perspectives

Au 3^e trimestre, la part des locaux en recherche de locataires de votre SCPI Edissimmo est en baisse (9,4 % contre 12,14 % au 1^{er} semestre). Cette amélioration se reflète dans le taux d'occupation financier qui remonte à 79,47 % (contre 78,40 % au 1^{er} semestre) et dans le poids des locaux sous franchise qui passe de 6,38 % à 7,15 %, portant le taux de locaux occupés à 86,62 % contre 84,78 % au 1^{er} semestre. Le taux d'encaissement des loyers est de 80,05 % (situation arrêtée au 26/10/2020), témoignant de la résilience du patrimoine de votre SCPI en cette période de crise.

Aussi, la distribution du trimestre s'établit à 2,00 € par part soit 85 % de l'objectif de distribution initial du trimestre avant la crise Covid-19, contre 1,65 € au 1^{er} trimestre et 1,88 € au 2^e trimestre.

Le niveau de la distribution a été adapté en fonction des encaissements de loyers constatés pour le trimestre.

La distribution annuelle de votre SCPI sera ajustée en fin d'année en fonction des résultats 2020, des perspectives 2021 et de l'impact de la situation sanitaire qui s'aggrave au 4^e trimestre.

Concernant la collecte nette investissable, elle s'élève à 181,7 M€ depuis le 1^{er} janvier, dont 27,3 M€ sur le trimestre écoulé. La collecte est restée positive et la liquidité des parts a pu être assurée. Toutefois la tendance d'un ralentissement des souscriptions constatée depuis l'apparition de la Covid-19 se confirme.

Au niveau des investissements, les promesses d'acquisition sur les supermarchés de Paris 16^e et de Cannes ont été concrétisées. Edissimmo se renforce ainsi sur des commerces alimentaires de centre-ville, plébiscités par les consommateurs. Votre SCPI a également acquis l'immeuble de bureaux multi locataires de Malakoff. Ces 3 opérations portent sur des actifs immobiliers 100 % loués.

Edissimmo s'est également positionnée sur une vente à terme en Espagne. Il s'agira de la 3^e acquisition dans ce pays et de la 2^e à Madrid. Elle porte sur 2 bâtiments indépendants d'une surface totale de 30 600 m², situés à 100 m d'une station de métro. Les livraisons sont prévues entre le 3^e trimestre 2022 et février 2023.

Deux promesses de vente ont été signées au cours du trimestre. L'un des actifs est l'immeuble situé rue Pierre de Coubertin à Paris. Loué sans discontinuité depuis son acquisition en 2011, l'immeuble avait été libéré par le principal locataire le 31 décembre dernier. Des travaux de rénovations étaient nécessaires pour envisager une relocation de cet actif, situé dans une zone plutôt résidentielle pour ces surfaces de bureaux. Dans ce contexte économique incertain, la Société de Gestion a préféré céder cet immeuble.

Bien cordialement.

Rodolphe Guépin, gérant de la SCPI

Indicateurs clés



Immeubles	179
Capitalisation	3 787 082 441 €
Prix de souscription	237,00 €
Prix de retrait	218,06 €
Nombre d'associés	60 870

Marché des parts	Souscriptions	46 215 237 € (cumul 2020 : 240 501 195 €)
	Retraits	15 201 181 € (cumul 2020 : 38 833 462 €)

Dividende brut par part (avant imposition)

1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2020)	1,65 €
2 ^e trimestre (versement le 20/07/2020)	1,88 €
3 ^e trimestre (versement le 20/10/2020)	2,00 €
Acomptes de distribution cumulés 2020	5,53 €
Dividende prévisionnel 2020*	9,40 €

* Objectif de distribution avant Covid-19.

Taux d'occupation financier (TOF)



Locaux occupés : 86,62 %

- Taux d'Occupation Financier : 79,47 %
- Locaux sous franchise de loyer : 7,15 %

Locaux vacants : 13,38 %

- Locaux en recherche de locataires : 9,40 %
- Locaux sous promesse de vente : 1,24 %
- Locaux en travaux de restructuration : 2,74 %

* Taux Aspim (Association française des Sociétés de Placement Immobilier)
TOF : rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué.

Détails sur l'acompte de distribution du 3T

Acompte de distribution, par part en jouissance	2,00 €
Dont revenus financiers	0,1382 €
• issus de placements financiers	0,0510 €
• issus de valeurs mobilières	0,0872 €

Prélèvements sur les revenus financiers :	
• Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2 %)	0,0238 €
• Prélèvement à la source sur les revenus financiers à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (12,8 %)*	0,0177 €

* Impôt de 12,8 % non prélevé aux associés ayant demandé la dispense.

Principales locations⁽¹⁾

Adresse	Type	Surface (m ²)	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC (€) ⁽²⁾
10 place de la Joliette - 13002 Marseille (via l'OPPCI Ergamundi)	Bureaux	1 735	01/09/2020	6/9 ans	384
10 place de la Joliette - 13002 Marseille (via l'OPPCI Ergamundi)	Bureaux	592	01/07/2020	9 ferme	128
9-11 allée de l'Arche - 92400 Courbevoie (via SCI SEO)	Bureaux	162	01/07/2020	3/6/9 ans	57
266 avenue du Président Wilson - 93210 Saint Denis (via la SCI SEO)	Bureaux	178	01/09/2020	4/6/9 ans	42
4-6 rue Marceau - 92130 Issy Les Moulineaux	Bureaux	84	01/07/2020	3/6/9 ans	30

Principales libérations⁽¹⁾

Adresse	Type	Surface (m ²)	Date d'effet	Loyer annuel de marché HT/HC (€) ⁽²⁾
140 boulevard Malesherbes - 75017 Paris (en indivision)	Bureaux	437	31/07/2020	300
305 avenue Le Jour se Lève - 92100 Boulogne Billancourt (en indivision)	Bureaux	182	31/07/2020	75
Place François Mitterrand - 59777 Lille	Bureaux	526	31/08/2020	73

Acquisitions⁽¹⁾

Adresse	A/PA/LVT ⁽²⁾	Type	Surface (m ²)	Prix d'acquisition AEM (€) ⁽²⁾	Date d'acquisition
Lots Les Docks de Marseille - 13002 Marseille (via l'OPPCI Ergamundi)	A	Commerces	430	1 213 800	29/07/2020
15 rue des Belles Feuilles - 75016 Paris (via la SCI Ekinox)	A	Commerces	2 249	25 652 764	24/07/2020
54 boulevard d'Alsace - 06400 Cannes (via la SCI Ekinox)	A	Commerces	2 565	16 415 691	24/07/2020
148-164 avenue Pierre Brossollette - 92240 Malakoff (via la SCI Tangram)	A	Bureaux	7 424	72 976 750	27/07/2020
Calle de Alcalá, 544-546 - Madrid (Espagne) (via la SCI Lahranis)	LVT	Bureaux	15 328	50 971 219	05/08/2020

Cessions⁽¹⁾

Adresse	V/PV ⁽²⁾	Type	Surface (m ²)	Date de vente	Prix de vente HD (€) ⁽²⁾
9-35 avenue Pierre de Coubertin - 75013 Paris (en indivision)	PV	Bureaux	5 139	29/07/2020	26 500 000
Boulevard de l'Europe / Rue François Truffaut - 91000 Evry	PV	Bureaux	3 719	06/08/2020	3 853 156
15 avenue du Québec - 91140 Villebon sur Yvette (via la SCI Villebon 504)	V	Activité	193	26/05/2020	218 400

(1) données indiquées en quote-part de détention d'Edissimmo (SCI, Indivision ou OPPCI) - (2) HD/HC = Hors Taxes/Hors Charges - A = Acquisition - PA = Promesse d'acquisition - LVT = Livraison Vente à Terme - AEM = Acte en main - V = Vente - PV = Promesse de vente - HD = Hors Droits



Télétravail : une tendance accélérée par la Covid-19 et des conséquences complexes sur les bureaux

Durant le confinement, le télétravail a permis le maintien de l'activité de nombreuses entreprises. Face au développement de ce mode de travail, si la problématique de la résilience des bureaux est posée, nous sommes convaincus que la probable accélération de sa mise en place ne signifie pas la fin des besoins en bureaux.

En effet, le télétravail est apprécié des salariés, notamment pour le gain de temps de transport ; pour autant, des incertitudes existent sur l'évolution des fonctionnements dans le travail. Les bureaux paraissent être essentiels aux entreprises pour faciliter les échanges entre collaborateurs et pour diffuser la culture d'entreprise et les méthodes de travail.

En cas de mise en place plus étendue du télétravail, une nouvelle complémentarité accrue entre travail à distance et travail sur site pourrait se développer. Si le développement du télétravail et des postes partagés sur site est susceptible d'influer sur la demande locative de bureaux, son impact ne sera pas mécanique compte tenu de la possible hausse des espaces collaboratifs et de la nécessité de "dé-densifier" les locaux à court terme pour des raisons épidémiologiques.

D'autre part, si le télétravail focalise l'attention sur le nombre de m² par emploi, il ne faut pas oublier que la demande de surfaces dépend également du nombre d'emplois.

Enfin, nous pensons que face aux possibles mutations dans les organisations, des variables telles que la situation géographique, une valeur foncière importante et des caractéristiques techniques offrant une flexibilité et une divisibilité des espaces (voire une modification des usages), permettront aux actifs de bureaux de meilleure qualité de se démarquer et de répondre aux nouveaux besoins.

Etude complète disponible sur le site d'Amundi Immobilier : [téléchargeable en cliquant ici](#)