

Le contexte économique et le marché de l'immobilier d'entreprise

Au 1^{er} trimestre 2021, l'économie de la zone euro demeure affectée par les restrictions visant à limiter la propagation du virus Covid-19. Les mesures de protection de l'emploi ont limité la progression du taux de chômage (8,1 % en mars contre 7,1 % un an avant) avec un marché du travail toujours dégradé.

Sur le marché locatif francilien, les commercialisations de bureaux sont significativement supérieures à celles observées aux 2^e et 3^e trimestre 2020 mais en retrait de 30 % sur 1 an en moyenne, les transactions < 5 000 m² ayant moins diminué. L'attentisme des entreprises dans leurs décisions immobilières encore présent ralentit le rythme habituel des commercialisations.

Sur le marché de l'investissement, les taux financiers bas sont, comme en 2020, un moteur de la demande en immobilier. Les investisseurs ont maintenu une sélectivité en fonction de la classe d'actif et des caractéristiques de l'actif (emplacement, durée du bail, qualité du locataire,...).

Au niveau européen, les 1^{ères} tendances vont dans le sens d'une résistance des valeurs des bureaux prime (immeubles de qualité aux meilleurs emplacements), avec des loyers faciaux et des taux de rendement de marché globalement stables sur 3 mois. Au 31/03/2021, les volumes investis en France reculent de 40 % sur un an. Cette variation est à nuancer au vu du 1^{er} trimestre 2020 très actif et du contexte de crise inédit ; ces volumes sont supérieurs à la moyenne décennale et les investissements en bureaux sont parmi les plus élevés pour un 1^{er} trimestre.

Concernant les perspectives, nous pensons que le chemin vers la reprise économique en zone euro reste accidenté. L'intensité de la campagne de vaccination déterminera la rapidité avec laquelle la reprise économique pourra se faire. Elle pourrait s'accélérer à partir du deuxième trimestre et profiter à l'activité des marchés immobiliers.



Retrouvez le focus
Immobilier de
bureaux du T1 2021
sur le site Amundi
Immobilier

Cette crise a aussi mis en évidence les évolutions structurelles sur différents marchés - dont les bureaux - et leur capacité d'adaptation

Les fonds d'Amundi Immobilier ont dès 2013 profité de la stratégie d'investissements tournée vers l'Europe

Les 1^{ers} investissements en Europe sur les fonds grand public ont commencé en 2013. Cela nous a permis d'appréhender, depuis près de 10 ans, les changements impactant l'immobilier de bureaux déjà engagés dans certains pays. Notre expérience dans l'Europe du Nord nous a enseigné les adaptations à mettre en œuvre sur notre portefeuille afin d'intégrer les nouvelles demandes des grands locataires et de leurs salariés.

La progression du télétravail est une réalité depuis de nombreuses années par exemple aux Pays-Bas, et Amundi Immobilier avait bien avant la crise intégré ces spécificités dans l'évolution des actifs sous gestion.

Amundi Immobilier analyse le potentiel d'adaptation de chaque actif pour répondre aux attentes du marché

Par exemple, une tendance récente, soutenue par certaines collectivités locales, est la mutation de l'immobilier de bureaux obsolètes en logements lorsque cela est possible et s'avère judicieux, même si les contraintes réglementaires sont nombreuses.

Amundi Immobilier travaille actuellement sur plusieurs projets dans ce sens. Ainsi, un immeuble de bureaux dans Paris 13 (cf. ci-dessous) est en cours de reconversion en résidence seniors et un immeuble proche de Paris sera transformé en immeuble multiservices.

De manière générale, de nombreux autres dossiers de transformation de bureaux sont à l'étude (résidences étudiantes, résidences seniors, co-working, tiers lieux,...).

Votre SCPI et ses perspectives

Le taux d'occupation financier poursuit son rebond et s'établit au 1^{er} trimestre 2021 à 81,08 %. La fin de la franchise accordée au locataire de l'immeuble de Rueil Malmaison (92) en contrepartie du renouvellement du bail, participe à l'amélioration des performances de votre SCPI.

Concernant l'état locatif de la SCPI, l'actif de Annemasse voit sa situation s'améliorer grâce à la mise en exploitation du tramway reliant la France à la Suisse. C'est un élément clé pour apporter des flux dans ce centre-ville commerçant. Un bail (salle de sports) a d'ailleurs été signé pour un montant de 285 K€. Le principal départ concerne l'actif quai Dion Bouton (Puteaux 92). Cet immeuble fait l'objet d'une étude approfondie pour mesurer son adéquation au marché locatif péri-Défense et un repositionnement possible de son usage.

A noter que la SCPI EDISSIMMO a obtenu un premier accord de la Mairie de Paris pour transformer l'immeuble de bureaux situé Château des Rentiers (Paris 13) en résidence services seniors. Conformément à la stratégie, il s'agit ainsi d'augmenter la contribution dans les revenus de votre SCPI des actifs Résidentiel / Hébergement plus résilients en période de crise et avec une bonne visibilité à long terme grâce à des baux longue durée. Ce projet est mené en collaboration avec un locataire spécialisé du secteur qui s'est engagé sur un bail de 12 ans.

Au cours du 1^{er} trimestre, votre SCPI EDISSIMMO a pris une participation de 13 M€ via l'OPPCI ERGAMUNDI dans un immeuble multi locataires intégralement loué situé dans un quartier d'affaires au nord-ouest de Munich. La SCPI a également finalisé l'acquisition de la partie bureaux d'une VEFA signée en 2019 à Nice (20 M€). EDISSIMMO a vendu la galerie commerciale située à Sarreguemines (57) Le départ de la moyenne surface alimentaire, principal locataire de la galerie affectait la rentabilité de cet investissement. Les tentatives de redynamisation du site sont restées infructueuses et la Société de Gestion a accepté une offre initiée par un organisme public en partenariat avec un investisseur privé.

La distribution du trimestre s'établit à 2,07 € par part en phase avec l'objectif de distribution annoncée dans le bulletin semestriel du 2^e semestre 2020. Pour rappel l'objectif de distribution est de 8,30 € en base annuelle. En fonction des événements favorables qui interviendraient les trimestres prochains, la distribution pourrait être ajustée et atteindre jusqu'à 9,00 € par part en 2021.

Bien cordialement



A noter dans vos agendas !
Les Matinales d'Amundi
Immobilier
le 15 juin 2021 à 11h

Nous vous invitons à la réunion *d'information annuelle des investisseurs EDISSIMMO* qui se déroulera quelques jours avant l'Assemblée Générale.

Nous aurons le plaisir de vous présenter l'actualité et les perspectives de votre SCPI et de répondre à vos questions.

Pour vous inscrire et poser vos questions : rendez vous sur votre espace-privé.amundi-immobilier.com

Indicateurs clés du 1T 2021



Immeubles	190
Capitalisation	3 879 017 631 €
Prix de souscription	237,00 €
Prix de retrait	218,06 €
Nombre d'associés	60 889

Marché des parts	Souscriptions	62 838 654 € (cumul 2021 : 62 838 654 €)
	Retraits compensés	16 669 379 € (cumul 2021 : 16 669 379 €)

Dividende brut par part (avant imposition)

1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2021)	2,07 €
Acomptes de distribution cumulés 2021	2,07 €
Dividende prévisionnel 2021	de 8,30 à 9,00 €

Valeur IFI (Impôt sur la Fortune) par part

Associé résident : 181,52 €	Associé non résident : 151,45 €
-----------------------------	---------------------------------

Taux d'occupation financier (TOF)



Locaux occupés : 87,59 %

- Taux d'Occupation Financier : 81,08 %
- Locaux sous franchise de loyer : 6,51 %

Locaux vacants : 12,41 %

- Locaux en recherche de locataires : 9,58 %
- Locaux sous promesse de vente : 0,16 %
- Locaux en travaux de restructuration : 2,67 %

* 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 1T

Acompte de distribution, par part en jouissance	2,07 €
Dont revenus financiers	0,2311 €
• issus de placements financiers	0,0441 €
• issus de valeurs mobilières	0,1870 €
Prélèvements sur les revenus financiers :	
• Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2 %)	0,0397 €
• Prélèvement à la source sur les revenus financiers à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (12,8 %)*	0,0296 €

* 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⁾
Les allées de Chablais Parc - 74100 Annemasse	Commerces	2 030	11/03/2021	6/10 ans	285
31-35 rue Froidevaux - 75014 Paris	Bureaux	450	01/03/2021	6/9 ans	228
5-7 esplanade de La Défense - 92400 Courbevoie (via la SCI Hold)	Bureaux	351	01/01/2021	6/9 ans	204
88 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne Billancourt	Bureaux	513	01/01/2021	4/6/9 ans	144
94 rue de Provence - 75009 Paris (via la SCI AJP 94)	Bureaux	194	01/01/2021	6/9 ans	117
4-6 rue Marceau - 92130 Issy les Moulineaux	Bureaux	360	01/01/2021	Autre*	123
39 avenue Victor Hugo 75016 Paris (via la SCI Ekinox)	Commerces	137	17/03/2021	6/10 ans	81

* Sur l'actif d'Issy les Moulineaux, il s'agit d'un bail avec durée résiduelle de 2,5 ans.

Principales libérations⁽¹⁾

Adresse	Type	Surface (m ²)	Date d'effet	Loyer annuel de marché HT/HC (€) ⁽²⁾
11 quai Dion Bouton - 92800 Puteaux	Bureaux	1 374	31/03/2021	288
31-35 rue Froidevaux - 75013 Paris	Bureaux	450	01/03/2021	228
94 rue de Provence - 75009 Paris (via la SCI AJP 94)	Bureaux	241	31/03/2021	144
11 quai Dion Bouton - 92800 Puteaux	Bureaux	542	31/03/2021	102

Acquisitions⁽¹⁾

Adresse	A/PA/LVT ⁽²⁾	Type	Surface (m ²)	Prix d'acquisition AEM (€) ⁽²⁾	Date d'acquisition
Riesstrasse 8-26, 80922 Munich Allemagne (via l'OPPCI ERGAMUNDI)	A	Bureaux	2 577	13 863 560	11/03/2021
Zac de l'Arenas - 06000 Nice (VEFA) (via la SCI AIRDF)	A	Bureaux	4 637	20 367 687	10/03/2021

L'acquisition des locaux de bureaux à Nice correspond à la réitération de la promesse d'acquisition signée en 2019. Cet investissement se fait en 2 temps. La partie Bureaux signée définitivement au 1^{er} trimestre est une VEFA avec une livraison attendue au T2 2021. La partie Hotellerie sera achetée à la prise d'effet du bail avec le locataire ultérieurement.

Cession⁽¹⁾

Adresse	V/PV ⁽²⁾	Type	Surface (m ²)	Date de vente	Prix de vente HD (€) ⁽²⁾
Carré Louvain - 57200 Sarreguemines	V	Commerces	4 961	24/02/2021	2 600 000

(1) données indiquées en quote-part de détention d'Edissimmo (SCI, Indivision ou OPPCI) - (2) HT/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

■ **Assemblée Générale 2021** : En raison du contexte sanitaire qui contraint les rassemblements, l'Assemblée Générale se tiendra le **30 juin 2021 à huis clos**, hors la présence des associés. Les modalités pratiques de vote seront précisées dans le dossier de convocation transmis à tous les associés.

■ **Les informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2020 et l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)** : Elle ont été envoyées par voie postale et sont aussi disponibles sur votre Espace privé sur le site Amundi Immobilier.

■ **Modalités de souscription - date de jouissance des parts** : A compter du 1^{er} mai, le délai de jouissance passe de 5 mois à 2 mois. Les parts souscrites entreront en jouissance le 1^{er} jour du 3^e mois qui suit leur souscription.

Cette information synthétique sur la SCPI reprend les principaux éléments du 1^{er} trimestre 2021. Ce document non contractuel ne constitue pas un conseil en investissement. Le bulletin d'information semestriel du 1^{er} semestre 2021 sera disponible en juillet 2021.

EDISSIMMO : visa AMF SCPI n° 12-22 du 28/09/2012, n° 17-11 du 05/05/2017 et n° 20-01 du 24 janvier 2020. Siège Social : 91-93 Boulevard Pasteur, 75730 Paris Cedex 15.
Amundi Immobilier : 91-93, boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 France / Site internet : www.amundi-immobilier.com / Société Anonyme au capital de 16 684 660 €
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