

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

En zone euro, le chiffre du PIB du 3^e trimestre 2021 a confirmé une forte reprise de l'activité économique (+2,2 % par rapport au 2^e trimestre et +3,7 % sur 1 an, selon une première estimation). Cependant, les enquêtes de conjoncture et les chiffres mensuels portant sur septembre ont signalé une décélération au fur et à mesure que l'économie se rapproche de ses niveaux pré Covid. Les perturbations des chaînes de production mondiales et les pénuries de produits intermédiaires pèsent sur l'activité industrielle.

En raison notamment de la forte demande et de la difficile normalisation du commerce mondial, l'inflation en zone euro s'est envolée à 3,4 % sur 12 mois en septembre. Sur le marché du travail en zone euro, les régimes de protection de l'emploi ont continué de maintenir le taux de chômage à un niveau stable (7,5 % en août). En France, le taux de chômage atteindrait 7,6 % en fin d'année 2021 d'après l'Insee ce qui le placerait parmi les plus bas niveaux des 15 dernières années.

Le regain d'activité des marchés de bureaux en Ile-de-France par rapport à l'année précédente se confirme avec 1,2 million de m² commercialisés durant les 9 premiers mois de 2021 soit +32 % sur 1 an mais cela reste inférieur de plus de 20 % à la moyenne décennale.

Ce marché poursuit sa mutation et parmi les tendances actuellement observées, les utilisateurs privilégient la qualité de l'emplacement et révisent leurs besoins en surfaces.

Après plusieurs trimestres de hausse, la vacance francilienne de bureaux s'est stabilisée au 3^e trimestre, à 4 millions de m². Les loyers faciaux résistent dans l'ensemble, avec néanmoins des avantages commerciaux toujours élevés.

Au 3^e trimestre 2021, les volumes investis en immobilier d'entreprise français sont de 5,4 Mds € et atteignent 14 Mds € sur 9 mois soit une réduction de 19 % sur 1 an. Cela s'explique notamment par la baisse des investissements > 100 M€ et un attentisme de la part de certains vendeurs potentiels.

Les bureaux sont toujours la 1^{ère} classe d'actifs en termes de volumes même si les volumes investis baissent.

L'appétit des investisseurs pour l'immobilier est toujours présent dans un contexte de taux financiers bas.

Concernant les taux de rendement prime (meilleur emplacement), l'aversion au risque des investisseurs les ont maintenus à des niveaux bas, en France autour de 2,6 % pour les bureaux et 3,5 % pour la logistique, secteur qui continue à attirer fortement les investisseurs.

Votre SCPI et ses perspectives

Le taux d'occupation financier (TOF) du 3^e trimestre de votre SCPI EDISSIMMO est stable par rapport au trimestre précédent. Le poids de la vacance provient en particulier des immeubles de la Rue Oradour sur Glane à Paris (restructuration terminée en juin dernier), Rue du Château des Rentiers à Paris (restructuration en résidence sénior en cours), Châtres (77), Le Boston à Issy les Moulineaux (restructuration en cours) et les plateaux de la Tour Areva (sous promesse de vente). Les immeubles loués avec franchise de loyer représentent 5,54 % parmi lesquels figurent l'immeuble Coeur Défense, la résidence hôtelière de Tignes, Rue des Pirogues à Paris.

Parmi les principaux changements de l'état locatif, nous pouvons noter les locations réalisées sur l'immeuble El Portico à Madrid, sur l'actif Le Valvert à Alixan (26) et sur l'actif Evidence à St-Ouen (93). Parmi les départs, les deux principaux congés concernent des actifs parisiens (situés Rue de Provence et Bd Malesherbes) qui devraient pouvoir se relouer dans de bonnes conditions.

Au cours du trimestre, la SCPI EDISSIMMO a procédé à une acquisition en augmentant sa quote-part de détention sur l'actif de bureaux situé à Bobigny et loué au Conseil Général. Par ailleurs, deux promesses de vente ont été signées, l'une pour l'immeuble Joseph Vernet à Marseille (presque entièrement vacant et nécessitant de lourds travaux de restructuration) et la seconde sur un actif de bureaux à Lyon présentant un risque locatif à moyen terme. La réitération de ces deux promesses est attendue pour le 4^e trimestre 2021. Ces opérations sont en ligne avec la stratégie menée depuis plusieurs années d'un rajeunissement régulier du patrimoine immobilier d'EDISSIMMO.

L'acquisition d'un immeuble de bureaux situé à Prague est actuellement à l'étude et pourrait intervenir d'ici la fin de l'année.

La collecte nette investissable du 3^e trimestre s'élève à 36,3 M€ et a été pleinement investie grâce aux acquisitions ci-dessus.

La distribution du 3^e trimestre s'élève à 2,07 € par part en ligne avec l'objectif de distribution minimum. En fonction des événements qui interviendraient d'ici la fin de l'année et selon les perspectives de performance d'Edissimmo pour 2022, la distribution du 4^e trimestre pourra être ajustée et atteindre entre 8,30 € et 9,00 € par part en 2021.

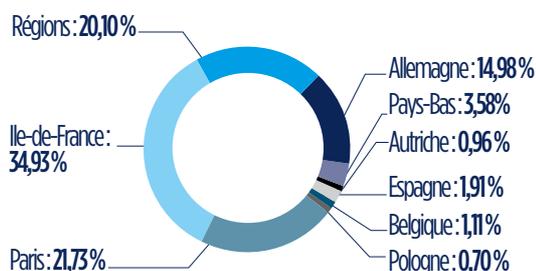
Bien cordialement.

Anne Duperche-Rabant

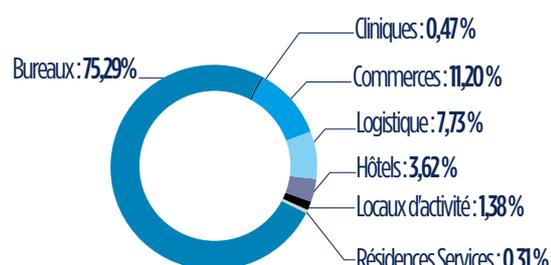
Source : Amundi Immobilier, Recherche Amundi, brokers, Eurostat, Immostat (2021 T3)

Répartition du patrimoine en valeur vénale

Répartition géographique



Répartition sectorielle



Indicateurs clés du 3T 2021



Immeubles	191
Capitalisation	3 944 785 368 €
Prix de souscription	237,00 €
Prix de retrait	218,06 €
Nombre d'associés	60 902

Marché des parts	Souscriptions	41 688 774 € (cumul 2021 : 164 024 382 €)
	Retraits compensés	14 096 053 € (cumul 2021 : 49 256 919 €)

Dividende brut par part (avant imposition)

3 ^e trimestre (versement le 20/10/2021)	2,07 €
Acomptes de distribution cumulés 2021	6,22 €
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 : 87,37 %

- Taux d'Occupation Financier : 81,83 %
- Locaux sous franchise de loyer : 5,54 %

Locaux vacants : 12,63 %

- Locaux en recherche de locataires : 9,26 %
- Locaux sous promesse de vente : 1,03 %
- Locaux en travaux de restructuration : 2,34 %

* 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	2,07 €
Dont revenus financiers	0,2421 €
• issus de placements financiers	0,0237 €
• issus de valeurs mobilières	0,2184 €

Prélèvements sur les revenus financiers :

• Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2 %)	0,0416 €
• Prélèvement à la source sur les revenus financiers à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (12,8 %)*	0,0310 €

*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 (€)
ZAC du Val Bréon - 77610 Chatres	Logistique	34 358	01/09/2021	3/6/9 ans	1 890 864
6 avenue de la Gare - 26300 Alixan	Bureaux	5 185	01/07/2021	9 ans ferme	620 295
Boulevard Paul Montel - 06100 Nice (en indivision)	Bureaux	2 152	01/09/2021	3 ans	387 315
16 rue Simone Veil - 93400 Saint-Ouen (via la SCI Evi-Dance)	Bureaux	1 044	01/09/2021	6/9 ans	382 242
2 Calle Mahonia - 28043 Madrid (via la SCI TITAN)	Bureaux	3 819	22/07/2021	7 ans	378 837
27 rue Duret - 75016 Paris	Bureaux	725	01/07/2021	6/9 ans	358 289
Rue de la République - 69002 Lyon (via les SCI Lyon 1, SCI Lyon 2)	Commerces	997	01/09/2021	10 ans	272 405
9-11 allée de l'Arche - 92400 Courbevoie (via la SCI SEO)	Bureaux	280	14/07/2021	3/6/9 ans	132 122
140 boulevard Malesherbes - 75017 Paris (en indivision)	Bureaux	190	01/08/2021	6/9 ans	129 700
105 rue du Faubourg St Honoré - 75008 Paris (via la SCI Saint Honoré-Boétie)	Bureaux	203	01/07/2021	3/6/9 ans	109 560
4-6 rue Marceau - 92130 Issy-les-Moulineaux (en indivision)	Bureaux	289	01/09/2021	6/9 ans	104 325
5-7 esplanade de La Défense - 92400 Courbevoie (via la SCI HOLD)	Bureaux	170	01/08/2021	6/9 ans	103 284

Principales libérations⁽¹⁾

Adresse	Type	Surface (m ²)	Date d'effet	Loyer annuel de marché HT/HC (€)
94 rue de Provence - 75009 Paris (via la SCI AJP94)	Bureaux	806	31/08/2021	515 840
140 boulevard Malesherbes - 75017 Paris (en indivision)	Bureaux	318	30/09/2021	200 000
boulevard Paul Montel - 06000 Nice (en indivision)	Bureaux	597	31/08/2021	124 230

Acquisition⁽¹⁾

Adresse	A/PA/LVT	Type	Surface (m ²)	Prix d'acquisition AEM (€)	Loyer annuel HT/HC (€)	Date d'acquisition
247 avenue Paul Vaillant Couturier - 93000 Bobigny (en indivision)	A	Bureaux	4 470	19 650 000	1 244 202	03/08/2021

Cessions⁽¹⁾

Adresse	V/PV	Type	Surface (m ²)	Prix de vente HD (€)	Date de vente
16 rue Jean Marie Leclair - 69009 Lyon	PV	Bureaux	17 878	64 000 000	26/07/2021
27 Boulevard Joseph Vernet - 13000 Marseille	PV	Bureaux	4 606	14 150 000	30/07/2021

(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

Cette information synthétique sur la SCPI reprend les principaux éléments du 3^e trimestre 2021. Ce document non contractuel ne constitue pas un conseil en investissement. Le bulletin d'information semestriel du 2^e semestre 2021 sera disponible à partir de janvier 2022.

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 0700003