

EDISSIMMO est une SCPI de bureaux à capital variable proche des 3 Md€ de capitalisation au 31 décembre 2018 (source Amundi Immobilier). Elle est devenue la **1<sup>ère</sup> SCPI d'immobilier d'entreprise en capitalisation en France** (\*source IEIF 30 sept 2018). Elle investit dans des immeubles à Paris, en Ile de France, dans les grandes métropoles françaises, mais également en Europe. En effet, depuis 2016, la SCPI a entamé une stratégie d'ouverture de ses investissements à de nouveaux marchés immobiliers en zone euro, tout en conservant les mêmes critères de sélectivité et en investissant à chaque fois sur des marchés recherchés. En plus des bureaux, EDISSIMMO se positionne également sur des actifs de diversifications tels que l'hôtellerie, les commerces ou la logistique.



Retrouvez la [carte interactive d'Edissimmo](#)

### LE MARCHE IMMOBILIER D'ENTREPRISE : BILAN ET PERSPECTIVES

#### Bilan 2018

En 2018, un tassement de la **croissance économique** mondiale a été observé, sur fond notamment de ralentissement du commerce mondial et des économies émergentes mais aussi d'incertitudes politiques majeures venues obscurcir le ciel européen (Brexit, budget italien). Ces incertitudes ont notamment amené à une correction des marchés boursiers en fin d'année.

Concernant le **marché des bureaux en Europe**, l'activité a été globalement satisfaisante en 2018, la demande ayant été alimentée par les créations d'emploi et la modernisation par les entreprises de leurs espaces de travail. Si la vacance a augmenté à Londres en 2018, dans les principaux marchés d'Europe continentale elle a souvent diminué. La rareté est forte dans plusieurs centres villes, à l'image de Paris, Berlin ou dans une moindre mesure Amsterdam, amenant à des hausses très localisées de loyer pour les meilleurs actifs. En périphérie, l'offre est souvent plus abondante et a généralement empêché une dynamique haussière des loyers

Sur le **marché de l'investissement en immobilier**, la demande en immobilier est restée forte et les volumes investis élevés. Les taux de rendement sont restés globalement stables, avec des compressions de taux ponctuelles en centre-ville et en périphérie. Fin 2018, la différenciation des taux de rendement est relativement faible entre villes et entre centre et périphérie, incitant à porter une attention forte sur les fondamentaux économiques et immobiliers des actifs ciblés. Les taux de rendement des obligations d'État à 10 ans n'ont pas augmenté autant que prévu en 2018 et l'écart avec les taux immobiliers restait conséquent fin 2018, hormis l'Italie qui a connu une hausse des taux à 10 ans suite à la situation politique.

#### Perspectives 2019

Au niveau économique, la croissance de la zone euro devrait demeurer supérieure au potentiel, même si les prévisions pour 2019 ont été revues à la baisse. Les perspectives pour l'Europe restent de facto incertaines et hautement dépendantes du paysage politique : Brexit, Italie, risques géopolitiques mondiaux, etc.

Si ce ralentissement se confirme comme étant léger, l'activité du marché des bureaux pourrait rester satisfaisante en Europe et s'accompagner d'une hausse modérée des loyers, localisée essentiellement dans les secteurs centraux des principales villes, là où le taux de vacance est faible. L'offre future de bureaux sera un des éléments à suivre car en cas d'abondance elle pourra être un frein aux hausses localisées de loyer.

La remontée des taux d'intérêt à 10 ans pourrait être limitée en 2019, et la prime de risque sur l'immobilier de bureaux pourrait permettre d'en limiter l'impact sur les taux de rendement immobilier. Ceux-ci pourraient être globalement stables en 2019 pour les actifs *prime*, même si des hausses ponctuelles ne sont pas à écarter compte tenu des incertitudes économiques et politiques.

### CHIFFRES CLES - Source : Amundi Immobilier au 31/12/2018

**Capitalisation :**  
2 996 854 890 €

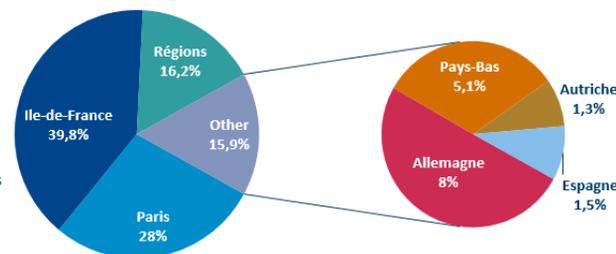
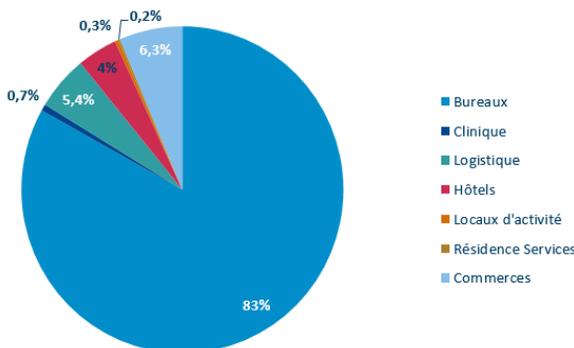
**Nbre d'immeubles :**  
121

**Dividendes 2018\* :**  
9,70€

**Taux de distribution 2018 sur valeur de marché\*\* :**  
4,13%

**TRI 5 ans\*\*\* :**  
3,94%

**TRI 10 ans\*\*\* :**  
7,84%



\* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

\*\* correspond au dividende brut versé au titre de l'année n divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année n

\*\*\* TRI : Taux de Rentabilité Interne. Ce taux indique la rentabilité d'un investissement en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

### EDISSIMMO : BILAN ET PERSPECTIVES

EDISSIMMO a poursuivi sa politique d'investissement grâce à la collecte : 312 M€ net, totalement investis en 2018.

La SCPI a procédé à l'acquisition de 7 immeubles en 2018, tous localisés en zone euro. La quote-part des investissements hors de France est de 49%. La SCPI a acheté 3 immeubles de bureaux à l'étranger, dont BBW à Francfort, en Allemagne, pays où la SCPI est déjà présente dans 5 villes. EDISSIMMO a élargi son implantation internationale en investissement pour la première fois en Espagne à Madrid, avec El Portico, et en Autriche à Vienne, avec le MQM3. Les investissements français se sont concentrés d'une part sur Paris avec l'acquisition d'Enjoy, un immeuble neuf dans le XVIIème arrondissement de Paris (16% des engagements) et loué à une grande compagnie d'assurance et d'autre part sur 2 immeubles en régions (Euronantes à Nantes et Corail en VEFA à Marseille).

La dernière opération de l'année 2018 illustre la stratégie de diversification de la SCPI : il s'agit d'une résidence service pour seniors achetée à Asnières, en proche banlieue parisienne. Que ce soit en France ou en Europe, les immeubles achetés sont soit en cours de construction, soit neufs ou récemment restructurés. Cette stratégie assure une bonne adéquation de l'immeuble à la demande des utilisateurs actuels. Elle permet également de réduire les charges à 2 niveaux : celles refacturées aux locataires toujours soucieux de maîtriser leurs coûts mais également pour la SCPI concernant les futurs travaux de rénovation. La stratégie d'acquisition d'immeubles en VEFA privilégie les immeubles déjà pré loués (comme ceux achetés cette année à Marseille ou Asnières). Certaines acquisitions en VEFA ont été réalisées sur des immeubles parfois vides. Dans ce cas, il est fait un pari de location qui améliore sensiblement la valeur de l'immeuble, ce qui s'est produit pour l'immeuble Zac Pouchet dans le XVIIème et à Saint Mandé, qui ont été loués courant 2018.

La SCPI a cédé 6 immeubles sur l'année pour un montant total de 162 M€. 4 de ces actifs étaient dans des zones où le potentiel de relocation semblait très aléatoire en cas de départ du locataire. Un immeuble quant à lui était détenu en indivision et représentait un investissement peu significatif à l'échelle du fonds. Enfin, le dernier immeuble a fait l'objet d'une expropriation administrative avec indemnisation.

La situation locative de la SCPI s'est légèrement détériorée au cours de l'exercice avec un taux d'occupation financier moyen sur l'année de 86,72% (contre 88,1% en 2017) . Les 3 premiers acomptes de distribution se sont élevés à 2,45€ par part et le dernier acompte (versé en janvier 2019) a été ajusté à 2,35€, soit une distribution au titre de l'exercice 2018 de 9.70€ par part. Le taux de distribution (dividende versé rapporté au prix de souscription) est de 4.13%.

En 2019, la stratégie d'investissement consistant à rechercher des immeubles de bureaux bien placés et récents en Ile de France et dans les principales métropoles européennes sera poursuivie. Nous initierons au cas par cas la cession pour des actifs arrivés à maturité ou ne correspondant plus à la cible d'immeubles détenus par EDISSIMMO. La diversification du patrimoine ainsi que les acquisitions récentes louées dans des proportions supérieures au Taux d'Occupation Financier moyen du fonds permettront d'absorber partiellement les départs de locataires à venir. Une campagne de travaux sera menée pour permettre la relocation des immeubles qui vont se libérer courant 2019 et qui sont situés dans des zones attractives.

Dans ces conditions, la Société de Gestion envisage de verser, pour l'année 2019, 3 premiers acomptes de 2,35€ par part (soit 9.40€ par part /an) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2019 et des perspectives de l'année 2020.

Cette politique de distribution, identique à celle des années précédentes, a pour objectif de faire converger la distribution et le résultat dégagé par la SCPI, et de protéger ainsi sa valeur.

### ACQUISITIONS 2018 (exemples)



**BBW**  
**Frankfurt**  
34 943 m<sup>2</sup>  
Bureaux et Résidentiel



**El Portico**  
**Madrid**  
21 000 m<sup>2</sup>  
de Bureaux



**Corail**  
**(VEFA)**  
**Marseille**  
14 000 m<sup>2</sup>  
Bureaux et Commerces



**MQM3**  
**Vienne**  
25 355 m<sup>2</sup>  
Bureaux

### POINTS DE VIGILANCE

#### Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Il existe un risque de perte en capital. Le rendement et les revenus ne sont pas garantis.

Horizon d'investissement recommandé de 8 ans minimum.

Ce document est exclusivement conçu à des fins d'informations et ne constitue nullement une incitation, une offre de vente ou une incitation à investir. Doivent être remis préalablement à toute souscription de Edissimmo : la Note d'information, les statuts, le dernier rapport annuel, le dernier bulletin trimestriel et le bulletin de souscription. La Note d'information est disponible sur le site Amundi-Immobilier.com.

### MENTIONS LEGALES

01/2019 - Ce document et ce produit ne sont pas destinés aux US persons, telles que définies par la « Regulation S » de la Securities and Exchange Commission. Edissimmo est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable gérée par Amundi Immobilier, Société Anonyme au capital de 16 684 660 euros – Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF n° GP 07000033 - Siège social : 91-93 boulevard Pasteur, 75015 Paris – France – 315 429 837 RCS Paris. Elle a reçu de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le Visa SCPI n°17-11 du 5 mai 2017. Crédits photos : @myphotoagency