

NOTE FLASH COVID-19 du 9 décembre 2020



Cette note a pour objet de faire un nouveau point sur les impacts de la crise sanitaire COVID-19 dans la gestion des SCPI Edissimmo et Rivoli Avenir Patrimoine.

Contexte pour l'immobilier d'entreprise

Avant toute chose, il demeure nécessaire de rester prudent lors de cette analyse car la situation peut continuer d'évoluer d'un point de vue sanitaire, économique et financier.

Toutes les activités économiques sont touchées de manière directe ou indirecte et l'impact sur l'immobilier d'entreprise dépendra de l'amplitude et de la durée de la crise même si certains secteurs sont plus directement touchés et d'autres relativement épargnés.

L'hôtellerie et le commerce non alimentaire sont les premiers secteurs directement affectés. Dans une moindre mesure la logistique, les parcs d'activités et même les bureaux pourraient être fragilisés.

Lors du 1er confinement du printemps 2020, le patrimoine sous gestion d'Amundi Immobilier avait été impacté notamment dans la gestion locative des immeubles et nous souhaitons aujourd'hui vous informer sur les impacts de ce 2ème confinement et sur les nouvelles mesures mises en place par le Gouvernement pour accompagner les locataires touchés directement par la crise.



Mesures gouvernementales d'aide aux entreprises pour le 2^{ème} confinement dans le projet de loi de Finances pour 2021

Du fait du 2^{ème} confinement, sur proposition des bailleurs, il a été décidé de mettre en place une nouvelle mesure de soutien aux locataires avec un **dispositif inédit du gouvernement de création d'un crédit d'impôt** qui sera octroyé aux propriétaires concernés.

- Il s'agit de la création d'un crédit d'impôt de 50% au profit des bailleurs qui annuleront les loyers de leurs locataires de moins de 250 salariés pour la fermeture de leurs établissements au cours du mois de novembre.
- Pour les bailleurs dont les locataires emploient entre 250 et 5000 salariés, un tiers du loyer restera à la charge du locataire et le crédit d'impôt de 50% sera calculé dans la limite des 2/3 du montant du loyer.

Les charges resteront dues puisqu'elles correspondent à des coûts réels encourus par les propriétaires même en période de fermeture des commerces.

Le locaux concernés sont ceux qui font l'objet d'une interdiction d'accueil du public du fait du confinement ou qui sont loués à des entreprises éligibles au fonds de solidarité institué par le décret n° 2020-371 du 30 mars 2020 (entreprises des secteurs de la restauration, de l'hôtellerie, du tourisme, de la culture, de l'évènementiel, du transport, ...).

Le locataire doit être une entreprise de moins de 5 000 salariés, et ne pas être une entreprise en difficulté au 31 décembre 2019, ni une entreprise en liquidation judiciaire au 1er mars 2020, ni encore une entreprise liée au bailleur.

Les porteurs de parts recevront l'information nécessaire en avril 2021 à reporter dans leur déclaration de revenus fonciers 2020 afin de pouvoir bénéficier de cette mesure.



Point sur les taux d'encaissements de loyers 2020 au 3 décembre

Malgré la période de confinement, Amundi Immobilier a réalisé de bons taux d'encaissement sur les immeubles de ses 2 SCPI qui est en moyenne de 87,26% au 3 décembre 2020.

- **Ce taux de recouvrement a été meilleur que prévu pour plusieurs raisons :**
 - La structure du patrimoine immobilier de ses 2 SCPI gérées par Amundi Immobilier, très majoritairement investi en immobilier de bureaux, nous a permis de limiter l'impact puisqu'il est composé de **10,82% de commerces, 3,3% d'hôtels et 1,26% de parcs d'activité** - en valeur vénale du patrimoine des SCPI bureaux gérées.
 - **La stratégie de diversification européenne opérée ces dernières années a joué en notre faveur** car nous avons constaté un taux d'encaissement dans les autres pays d'Europe supérieur à celui de la France.
 - **La qualité des locataires** des immeubles a limité le nombre de demandes de report de loyers.

Même si notre priorité reste l'intérêt de nos porteurs de parts, nous avons eu une démarche d'accompagnement de chacun de nos 3000 locataires, dans un souci de pérennité de leur activité.

Impacts sur la distribution de dividendes 2020

Au début du 1^{er} confinement, pour des raisons de prudence, nous avons été amenés à revoir les prévisions de distributions annuelles de nos SCPI pour tenir compte de l'incertitude générée par cette crise.

- L'acompte prévisionnel de distribution du 1^{er} trimestre avait été diminué de 30%.
- Au 2^{ème} et au 3^{ème} trimestre, nous avons constaté une amélioration des loyers encaissés par rapport à nos prévisions. Nous avons ainsi pu augmenter le montant prévisionnel de distribution.
- En ce qui concerne le 4^{ème} trimestre, au 3 décembre, le taux d'encaissement moyen est de 75,83%.

Au global, en moyenne sur l'année 2020, au 3 décembre 2020, le taux d'encaissement est d'au moins de 87,26%.

Ayant désormais une meilleure vision globale des encaissements annuels, nous envisageons, bien sûr sous la réserve de la clôture comptable de décembre, d'opérer un rattrapage sur l'acompte du 4^{ème} trimestre 2020 pour nous situer en définitive très proches de ce que nous avons annoncé en début d'année à savoir 97% pour la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine et 95% pour la SCPI Edissimmo.

En synthèse concernant les SCPI Edissimmo et Rivoli Avenir Patrimoine

Au 3 décembre 2020	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	Prévision 4 ^{ème} trimestre	Prévision total 2020
Taux d'encaissement (loyers, charges et fiscalité en moyenne sur les 2 SCPI)	90%	92,79%	94%	75,83 % au 3 décembre 2020	87,26% au 3 décembre 2020
Taux de distribution en € pour Edissimmo	1,65€	1,88€	2,00€	3,40€	8,93€ soit 95% du taux prévisionnel*
Taux de distribution en € pour Rivoli Avenir Patrimoine	1,89€	2,16€	2,30€	4,15€	10,50€ soit 97% du taux prévisionnel*

* Taux prévisionnel annoncé début 2020

À retenir : dans ce contexte à rebonds, la classe d'actifs immobilier d'entreprise prouve sa résilience grâce au patrimoine diversifié et de qualité.

Cette classe d'actifs immobilier d'entreprise continue de par ses caractéristiques à attirer les investisseurs institutionnels et particuliers, surtout pour des actifs d'excellente qualité (dits « Core »), majoritairement de bureaux à l'image de ceux détenus par vos SCPI.

De ce fait, Amundi Immobilier, sur ses fonds immobilier à destination des particuliers, a collecté cette année plus de 1,1Md€ en net à fin novembre 2020.

CONT@CT : serviceclients-amundiimmo@amundi.com

SOURCES

Amundi Immobilier, Amundi Recherche

AVERTISSEMENT

Amundi Immobilier est une Société anonyme au capital de 16 684 660€ - 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

Les informations contenues dans ce document sont destinées à une diffusion large sans considération des objectifs d'investissement, de la situation financière ou des besoins particuliers de chaque investisseur potentiel. Ce document est communiqué à titre d'information uniquement et ne constitue en aucun cas une offre d'achat ou une sollicitation de vente. Il ne peut être assimilé ni à une sollicitation pouvant être considérée comme illégale ni à un conseil en investissement. Ce document qui ne constitue pas la base d'un contrat ou d'un engagement de quelque nature que ce soit est fourni à partir de sources qu'Amundi Immobilier considère comme étant fiables. Toutes les informations contenues dans ce document peuvent être modifiées sans préavis. Amundi Immobilier n'accepte aucune responsabilité, directe ou indirecte, qui pourrait résulter de l'utilisation de toutes informations contenues dans ce document. Amundi Immobilier ne peut en aucun cas être tenue responsable pour toute décision prise sur la base des informations contenues dans ce document. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Le cas échéant, si des perspectives d'évolution sont évoquées, elles le sont à titre d'information, peuvent différer de ce qui arrivera et ne sauraient en aucun cas et d'aucune manière engager la responsabilité d'Amundi Immobilier ou du groupe Amundi. Les informations contenues dans ce document vous sont communiquées sur une base confidentielle et ne doivent être ni copiées, ni reproduites, ni modifiées, ni traduites, ni distribuées sans l'accord écrit préalable d'Amundi Immobilier ou du groupe Amundi à aucune personne tierce ou dans aucun pays où cette distribution ou cette utilisation serait contraire aux dispositions légales et réglementaires ou imposerait à Amundi ou à ses produits de se conformer aux obligations d'enregistrement auprès des autorités de tutelle de ces pays. Ce document n'a été revu par aucune autorité de tutelle. Il n'a pas vocation à être diffusé auprès de, ou utilisé par, toute personne, investisseur qualifié ou non, d'un pays ou d'une juridiction dont les lois ou les règlements l'interdiraient.

Les informations contenues dans le présent document sont réputées exactes au 9 décembre 2020.