

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

Au 1<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> trimestre 2020 mais en retrait de 30 % sur 1 an en moyenne, les transactions < 5 000 m<sup>2</sup> 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<sup>ères</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>ers</sup> 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, et s'agissant de GÉNÉPIERRE de commencer à déployer sa collecte dans certains pays européens dès 2016. 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,...). Cette expérience acquise permettra ainsi à notre SCPI de déployer une stratégie complète de valorisation adaptée aux caractéristiques et à la vie de ses immeubles.

## Votre SCPI et ses perspectives

Le taux d'occupation financier de GÉNÉPIERRE est de 88,15 % ce trimestre. Après exclusion des franchises de loyers accordées sur les nouveaux baux, ce taux remonte à 90,86 %.

La diminution de la vacance observée ce trimestre résulte de la cession de l'immeuble de bureau partiellement loué à Paris 20<sup>e</sup> en décembre dernier.

Le taux d'encaissement reste maîtrisé et s'élève à 91,2 % au 1<sup>er</sup> trimestre. L'essentiel des difficultés d'encaissement reste concentré sur nos locataires (hôteliers, commerces et PME) impactées par les mesures de restriction liée à la crise sanitaire actuelle.

GENÉPIERRE a participé à 2 acquisitions ce trimestre représentant un investissement global de 9,6 M€. La 1<sup>ère</sup> participation concerne un immeuble de bureaux multi locataires à Munich et la 2<sup>e</sup> correspond à la réitération d'une promesse de vente sur un immeuble de bureaux neuf à Nice dont la livraison est intervenue le 10 mars dernier.

Conformément aux objectifs annoncés, la distribution du 1<sup>er</sup> trimestre 2021 est fixée à 2,37 € par part, soit 9,50 € en base annuelle. En fonction des événements favorables qui interviendraient au cours des trimestres prochains, la distribution pourrait être ajustée et atteindre jusqu'à 10,50 € par part en 2021.



A noter dans vos agendas !  
Les Matinales d'Amundi  
Immobilier le 14 juin 2021 à 11h

Nous vous invitons à la réunion *d'information annuelle des investisseurs GÉNÉPIERRE* 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-prive.amundi-immobilier.com

## Indicateurs clés du 1T 2021



Immeubles	160
Capitalisation	973 844 100 €
Prix de souscription	270,00 €
Prix de retrait	247,02 €
Nombre d'associés	9 530

Marché des parts	Souscriptions	1 020 600 € (cumul 2021 : 1 020 600 €)
	Retraits compensés	3 103 559 € (cumul 2021 : 3 103 559 €)

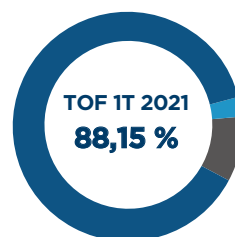
## Dividende brut par part (avant imposition)

1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 20/04/2021)	2,37 €
Acomptes distribution cumulés 2021	2,37 €
Dividende prévisionnel 2021	entre 9,50 € et 10,50 €

## Valeur IFI (Impôt sur la Fortune) par part

Associé résident : 217,21 €	Associé non résident : 177,15 €
-----------------------------	---------------------------------

## Taux d'occupation financier



**Locaux occupés : 90,86 %**

- Taux d'Occupation Financier : 88,15 %
- Locaux sous franchise de loyer : 2,71 %

**Locaux vacants : 9,14 %**

- Locaux en recherche de locataires : 9,14 %
- Locaux sous promesse de vente : 0,00 %
- Locaux en travaux de restructuration : 0,00 %

\* 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

<b>Acompte de distribution, par part en jouissance</b>	<b>2,37 €</b>
Dont revenus financiers	0,2243 €
• issus de placements financiers	0,05479 €
• issus de valeurs mobilières	0,1695 €
Prélèvements sur les revenus financiers :	
• Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2 %)	0,0386 €
• Prélèvement à la source sur les revenus financiers à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (12,8 %)*	0,0287 €

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

Principales locations<sup>(1)</sup>

Adresse	Type	Surface (m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC (K€) <sup>(2)</sup>
5-7 esplanade de la Défense - 92400 Courbevoie (via la SCI HOLD)	Bureaux	165	01/01/2021	6/9	96
218 avenue du Président Wilson - 93200 Saint-Denis (via la SCI SEO)	Bureaux	425	01/03/2021	3/6/9	48
12 rue du Caulet - 31000 Toulouse	Bureaux	298	01/02/2021	3/6/9	24
39 avenue Victor Hugo - 75116 Paris (via la SCI EKINOX)	Commerce	38	17/03/2021	6/10	22

Principales libérations<sup>(1)</sup>

Adresse	Type	Surface (m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Loyer annuel de marché HT/HC (€) <sup>(2)</sup>
505 route des Lucioles - 06560 Valbonne	Bureaux	5 171	31/03/2021	670
218 avenue du Président Wilson - 93200 Saint-Denis	Bureaux	425	28/02/2021	47

Acquisitions<sup>(1)</sup>

Adresse	A/PA/LVT <sup>(2)</sup>	Type	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM (€) <sup>(2)</sup>	Date d'acquisition
Riesstrasse 8-26, 80 922 MUNICH Allemagne (via l'OPPCI ERGAMUNDI)	A	Bureaux	533	2 869 289	11/03/2021
Zac de l'Arenas 06 000 NICE (VEFA) (via la SCI AIRDF)	A	Bureaux	1 546	6 789 229	10/03/2021

(1) données indiquées en quote-part de détention de Génépierre (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 23 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<sup>er</sup> mai, le délai de jouissance passe de 5 mois à 2 mois. Les parts souscrites entreront en jouissance le 1<sup>er</sup> jour du 3<sup>e</sup> mois qui suit leur souscription.

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

GENEPIERRE : Visa COB n° 96-07 du 3 septembre 1996 et n° 03-30 du 13 octobre 2003 et visa AMF n° 14-29 du 19 septembre 2014 et n° 17-12 du 05 mai 2017 et n° 20-03 du 24 janvier 2020.  
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