

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 de GÉNÉPIERRE est de 84,64 % ce trimestre. Après exclusion des franchises de loyers accordées sur les nouveaux baux, ce taux remonte à 90,62 %, stable par rapport aux trimestres précédents.

Le taux d'encaissement reste maîtrisé et s'élève à près de 91 % au 30 septembre. L'essentiel des difficultés d'encaissement reste toujours concentré sur nos locataires hôteliers, commerces et PME, mais nous restons confiants sur l'issue des opérations de recouvrement dans la mesure, où les taux d'encaissement des trimestres précédents continuent à progresser pour retrouver des niveaux habituellement constatés de l'ordre de 98 %.

La SCPI est en exclusivité de vente avec des acquéreurs sur l'actif de Valbonne (06) et sur deux commerces situés dans la zone commerciale de Herblay (95). Les cessions pourraient intervenir au cours du 4^e trimestre.

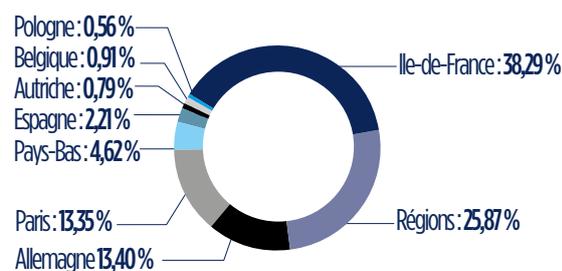
Conformément aux objectifs annoncés, la distribution du 3^e trimestre 2021 est fixée à 2,37 € par part, soit 9,50 € en base annuelle. En fonction des événements favorables qui interviendraient au cours du prochain trimestre et de nos perspectives pour 2022, la distribution pourrait être ajustée et atteindre jusqu'à 10,50 € par part en 2021.

Bien cordialement

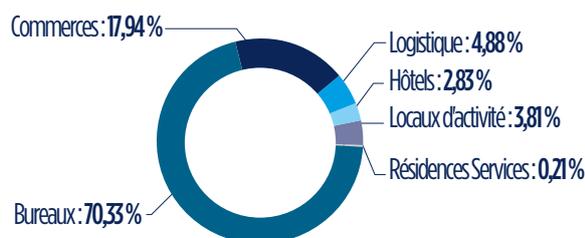
Rivca Feldman,
Gérante de la SCPI

Répartition du patrimoine en valeur vénale

Répartition géographique



Répartition sectorielle



Indicateurs clés du 3T 2021



Immeubles	161
Capitalisation	986 764 140 €
Prix de souscription	270,00 €
Prix de retrait	247,02 €
Nombre d'associés	9 382

Marché des parts	Souscriptions	3 822 390 € (cumul 2021 : 18 934 560 €)
	Retraits compensés	2 314 824 € (cumul 2021 : 7 672 441 €)

Dividende brut par part (avant imposition)

3 ^e trimestre (versement le 20/10/2021)	2,37 €
Acomptes distribution cumulés 2021	7,12 €
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 (TOF)



Locaux occupés : 90,62 %

- Taux d'Occupation Financier : 84,64 %
- Locaux sous franchise de loyer : 5,98 %

Locaux vacants : 9,38 %

- Locaux en recherche de locataires : 9,38 %
- 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 3T

Acompte de distribution, par part en jouissance	2,37 €
Dont revenus financiers	0,2280 €
• issus de placements financiers	0,0245 €
• issus de valeurs mobilières	0,2035 €
Prélèvements sur les revenus financiers :	
• Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2 %)	0,0392 €
• Prélèvement à la source sur les revenus financiers à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (12,8 %)*	0,0292 €

* 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 Calle Mahonia - 28043 Madrid (via la SCI TITAN)	Bureaux	1 371	22/07/2021	7 ans	135 993
Boulevard Paul Montel - 06100 Nice (en indivision)	Bureaux	717	01/09/2021	3 ans	129 105
Rue de la République - 69002 Lyon (via les SCI Lyon 1 et Lyon 2)	Commerces	178	01/09/2021	10 ans	48 644
5-7 Esplanade de la Défense - 92400 Courbevoie (via la SCI HOLD)	Bureaux	80	01/08/2021	6/9 ans	48 593
43 place Vauban - 34000 Montpellier	Bureaux	322	07/09/2021	3/6/9 ans	34 720
9 - 11 allée de l'Arche - 92400 Courbevoie (via la SCI SEO)	Bureaux	70	14/07/2021	3/6/9 ans	33 031
5 avenue de l'Opéra - 75002 Paris (via la SCI Edrim Opéra)	Bureaux	28	15/09/2021	3/6/9 ans	14 596

Principales libérations⁽¹⁾

Adresse	Type	Surface (m ²)	Date d'effet	Loyer annuel de marché HT/HC (€)
12 rue du Caulet - 34000 Toulouse	Activités / Bureaux	1 095	30/09/2021	90 000
Boulevard Paul Montel - 06000 Nice (en indivision)	Bureaux	199	31/08/2021	41 410
5 avenue de l'Opéra - 75002 Paris (via la SCI Edrim Opéra)	Bureaux	28	31/08/2021	14 596

(1) données indiquées en quote-part de détention de Génépierre (SCI, Indivision ou OPPI) - (2) HT/HC = Hors Taxes/Hors Charges

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.

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