

Génépierre est une SCPI diversifiée à capital variable de 746 M€ de capitalisation à fin décembre 2017, qui fêtera en 2018 ses 40 ans d'existence. Elle a pour stratégie d'acquérir des actifs unitaires de grande taille répondant à la demande locative à Paris, en Ile-de-France, en région et dans les grandes métropoles européennes. Elle se positionne sur des immeubles localisés dans les secteurs les plus recherchés par les utilisateurs. Sa particularité est de détenir un important Report à Nouveau (réserves) supérieur à une année de distribution.



Retrouvez la [carte interactive de Génépierre](#)

Prix de la meilleure SCPI à capital variable, au Grand Prix des SCPI 2017, organisé par Mieux Vivre Votre Argent et remis en avril 2017.

LE MARCHE IMMOBILIER D'ENTREPRISE : BILAN ET PERSPECTIVES

Bilan 2017

La consolidation de la croissance économique en Europe a été plutôt favorable au marché des immeubles de bureaux, avec une baisse de la vacance et une hausse des loyers de marché dans beaucoup de secteurs géographiques, même si les situations sont restées très hétérogènes entre villes et sous-localisations.

Sur le marché de l'investissement, le niveau des capitaux à placer en immobilier est resté très élevé, favorisant des volumes souvent très sensiblement supérieurs à la moyenne décennale dans les principaux marchés d'immobilier d'entreprise. Notons que Londres a pour le moment montré une résilience certaine, malgré les incertitudes.

Conséquence d'une demande soutenue et d'une offre plus restreinte pour les bureaux prime (les plus recherchés), des baisses de taux de rendement prime (rapport entre les loyers perçus et le prix d'acquisition) ont été observées à l'acquisition, dans plusieurs des principaux marchés comme Munich, Berlin et Amsterdam, amenant à une certaine convergence des taux de rendement prime. Les taux de rendement des obligations d'État à 10 ans n'ont pas augmenté autant que prévu en 2017. L'écart avec les taux de rendement prime bureaux a ainsi diminué en 2017 dans la plupart des villes européennes, mais, en fin d'année, restait très sensiblement supérieur à sa moyenne de longue période.

Perspectives 2018

Concernant l'économie, 2018 s'ouvre sous des perspectives plutôt favorables. En raison d'une hausse modérée des taux d'intérêt à 10 ans attendue durant 2018 et 2019, leur écart avec les taux de rendement immobiliers *prime* (rendement locatif des actifs les plus recherchés dans un secteur donné) devrait diminuer. Comme pour d'autres classes d'actifs, la hausse des taux d'intérêt à 10 ans pourrait ouvrir la voie à une hausse des taux de rendement immobilier *prime* et à une baisse modérée des valeurs en 2019. Cela pourrait arriver dès la fin 2018 en cas notamment de hausse plus forte qu'anticipée des taux d'intérêt à 10 ans ou d'une baisse de la demande en immobilier.

En revanche, la poursuite de la consolidation de la croissance économique en Europe attendue pour 2018 devrait être plutôt favorable à l'activité des marchés locatifs de bureaux, laissant entrevoir une hausse modérée des loyers de marché dans les localisations où l'offre est rare. Ailleurs les loyers n'augmenteront pas. D'autre part, les revenus perçus devraient bénéficier de la hausse anticipée de l'inflation, favorable aux loyers indexés

CHIFFRES CLES - Source : Amundi Immobilier au 31/12/2017

Capitalisation : 745 818 905 €

Nbre d'immeubles : 83

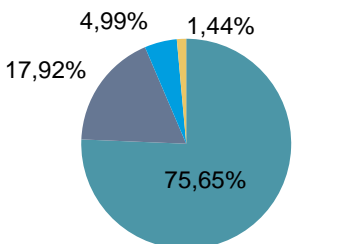
Dividendes 2017* : 11,90 €

Taux de distribution* : 4,47%

TRI * 5 ans*** : 9,39%

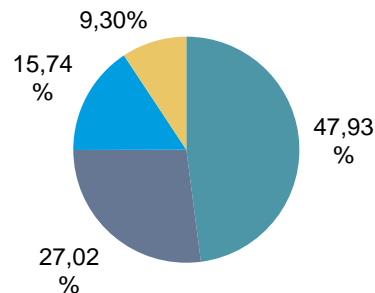
TRI * 10 ans*** : 4,69%

Répartition sectorielle des actifs de Génépierre



- Bureaux
- Commerces
- Autres (Entrepôts, Activités...)
- Hôtel

Répartition géographique des actifs de Génépierre



- IDF
- Région
- Paris
- Etranger

* 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.

Génépierre : BILAN ET PERSPECTIVES

Génépierre a poursuivi sa politique d'investissement (345M€ d'investissements réalisés en 2017) en France, Allemagne et Pays-Bas au travers d'une vingtaine d'actifs.

Elle a notamment investi dans des Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) lui permettant de rajeunir considérablement l'âge moyen de son patrimoine immobilier.

Cette stratégie a été permise par une collecte en hausse, par de la dette bancaire et par le réemploi du produit des cessions.

2017 a été marquée par 5 co-investissements de Génépierre dans des actifs supérieurs à 300 M€ dont le plus important représente à lui seul un montant de 1,8 d€ dans le quartier d'affaire de La Défense via un OPPCI (organisme de placement professionnel collectif immobilier permettant d'acheter une quote part des immeubles détenus par des sociétés que les SCPI ne peuvent pas acheter directement du fait du montant important de ces immeubles).

Dans le contexte actuel, la stratégie d'investissement de Génépierre, visant à investir dans des localisations recherchées, impacte positivement la valorisation de votre patrimoine. Les valeurs d'expertise de la plupart des immeubles devraient être en hausse.

La situation locative de la SCPI s'est quant à elle maintenue au cours de l'exercice, avec un taux d'occupation financier de 87,72 % en moyenne annuelle et qui termine à 88,06 % au 4^{ème} trimestre.

Le distribution s'établit à 11,90€ par part en 2017, soit un taux de distribution sur valeur de marché de 4.47%.

En 2018, une attention particulière sera portée sur :

- les actifs neufs acquis en VEFA (vente en état futur d'achèvement) en cours de commercialisation
- la poursuite de la location des surfaces vacantes des actifs détenus
- l'arbitrage de certains actifs arrivés à maturité ou ne correspondant plus à la cible d'immeubles

Les prévisions de résultat pour 2018 restent prudentes. Dans cet environnement, la Société de Gestion envisage donc de verser 3 premiers acomptes 2,90 € par part (soit 11,60 € par part annuellement) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2018 et du prévisionnel de l'année suivante. Pour rappel, cette politique de distribution pour 2017 et 2018 a pour objectif de faire converger la distribution et le résultat de l'année de la SCPI, pour protéger ainsi sa valeur.

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

	2016	2015	2014	2013 ⁽¹⁾	2012 ⁽¹⁾
Distribution	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €
dont % de RAN et/ou PVI ⁽²⁾	n.c.	21,92 %	15,4 %	1,70 %	11,5 %
Prix n	266,50 €	266,50 €	255,92 €	194,47 €	209,48 €
Taux de distribution	4,88 %	4,88 %	5,08 %	6,68 %	6,21 %

(1) Dividende brut versé au titre de l'année n divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

ACQUISITIONS 2017 (extrait)



Les Docks
Marseille
3 759 m²



In town
Paris 9^e
2 696 m²



Atrium
Amsterdam
1 771 m²



HEKLA
La Défense
3 800 m²



Le
Coruscant
Saint Denis
(93)
2 217 m²

POINTS DE VIGILANCE

Horizon d'investissement recommandé de 8 ans minimum.

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.

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 Génépierre : 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

03/2017 - 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. Génépierre 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° 17-12 du 5 mai 2017. Crédits photos : @myphotoagency