



Génépierre est une SCPI diversifiée à capital variable de 843 M€ de capitalisation à fin décembre 2018, qui a fêté 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. La SCPI détient des réserves distribuables à hauteur d'une année de distribution lui permettant de pouvoir distribuer plus que son résultat si nécessaire.

Retrouvez la [carte interactive de Génépierre](#)

### 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 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 :

843 017 585 €

#### Nbre d'immeubles :

103

#### Dividendes 2018\* :

11,52 €

#### Taux de distribution\*\* :

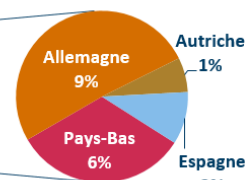
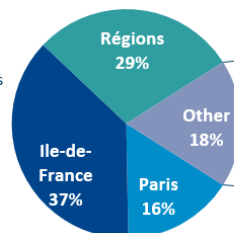
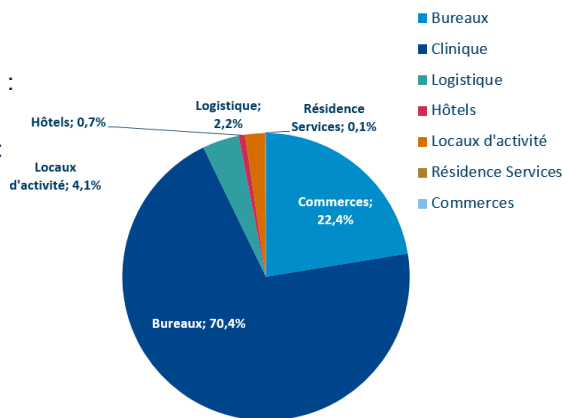
4,32%

#### TRI \*\*\* 5 ans\* :

9,18%

#### TRI \*\*\* 10 ans\* :

8,21%



\* 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 de croissance via les investissements (74 M€ d'investissements réalisés en 2018) en France, Allemagne, Autriche et Espagne au travers 7 immeubles (74M€) et 3 actifs sous promesse (38 M€) pour une signature au 1<sup>er</sup> Trimestre 2019.

Elle a continué à céder son patrimoine historique localisé dans des secteurs fragiles à fort risque locatif pour 24M€ et réinvesti dans des immeubles neufs en Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) pour 14M€, lui permettant de moderniser son patrimoine immobilier.

Cette stratégie a été permise par une collecte nette de 90M€ , par de la dette bancaire et par le réemploi du produit des cessions.

2018 a été marquée par l'ouverture de 2 nouveaux pays à l'internationale zone euro que sont l'Autriche (Vienne) et l'Espagne (Madrid) en co-investissements avec des SCPI Bureaux gérées par Amundi Immobilier. Et la volonté de la Société de Gestion de chercher de la création de valeur dans d'autres classes d'actifs comme les Résidences Services (Vefa à Asnières) et des Parcs d'Activité en Ile de France.

La situation locative de la SCPI s'est quant à elle maintenue au cours de l'exercice, avec un taux d'occupation financier de 88,53% en moyenne annuelle à comparer à 88,06% en 2017. La distribution s'établit à 11,52 € par part en 2018, soit un taux de distribution sur valeur de marché de 4,32%.

En 2019, 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

Nous prévoyons de verser pour les 3 premiers trimestre de 2019 un acompte 2,82 € par part (base 11,28 € par part en rythme annuel) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2019 et du prévisionnel de l'année suivante. Cette baisse du dividende s'explique principalement par le recentrage de nos acquisitions dans des immeubles générant moins de loyers mais offrant de meilleures garanties sur le long terme et la vente de certains immeubles présentant un risque potentiel de vide à court terme.

Bien que Génépierre dispose de fortes réserves la Société de Gestion préconise une politique de distribution prudente de celles-ci pour renforcer la solidité financière de votre SCPI et limiter l'impact sur la valorisation (valeur de réalisation).

### ACQUISITIONS 2018 (exemples)



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



**Berlingot Nantes**  
15 000m<sup>2</sup>  
De Bureaux



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



**Asnières sur Seine**  
8 328 m<sup>2</sup>  
Résidentiel

### 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, le DIC PRIIPS et le bulletin de souscription. La Note d'information et le DIC PRIIPS sont disponibles 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). 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