

Contexte économique et marché de l'immobilier d'entreprise

En zone euro, après une baisse de -3,7 % au 1^{er} trimestre et -11,8 % au 2^e, la croissance du PIB au 3^e trimestre a été proche de +12,7 %. Toutefois, la mise en place en fin de trimestre de limitations d'activité au niveau local a ralenti la reprise. Les nouvelles restrictions annoncées en octobre, avec par exemple un nouveau confinement en France, devraient impacter la croissance économique du 4^e trimestre. Au final, la croissance économique de la zone euro sera fortement négative en 2020. Au 3^e trimestre, la pression sur le marché du travail est restée élevée bien qu'atténuée par les dispositifs publics de maintien dans l'emploi.

Sur le marché de l'investissement immobilier, la demande reste motivée par un écart souvent significatif entre taux de rendement immobilier *prime* et des taux d'intérêt des titres d'Etat à 10 ans négatifs dans plusieurs pays. Suite à la Covid-19, les investisseurs ont renforcé leur prudence. L'évolution sur les prix est segmentée : des baisses sont notamment constatées dans les secteurs du commerce et de l'hôtellerie ; en revanche, les prix semblent résister pour les bureaux et la logistique *prime* (emplacements et locataires de qualité).

Dans cet environnement, les marchés locatifs ne sont pas épargnés, en particulier sur les secteurs du commerce et de l'hôtellerie. Les loyers faciaux de bureaux *prime* (immeubles de qualité aux meilleurs emplacements) en Europe se maintiennent au 3^e trimestre, même si la visibilité sur leur évolution demeure limitée. L'incertitude ne facilite pas les décisions immobilières des utilisateurs et les premiers chiffres indiquent une activité encore très ralentie.



Focus sur les actions d'Amundi Immobilier en matière de recouvrement de loyers

Depuis le début de la crise sanitaire, Amundi Immobilier s'est engagée à préserver au mieux l'équilibre entre l'accompagnement des locataires et la protection des intérêts des porteurs de parts.

Ainsi, des mesures de soutien au bénéfice des locataires les plus touchés ont été instaurées. Face aux difficultés économiques rencontrées, la situation des locataires est analysée pour apprécier les actions d'accompagnement à mettre en place afin de maintenir leur activité. Chaque action est négociée locataire par locataire. Nous avons ainsi accordé à certains d'entre eux des mesures de soutien, comme l'étalement de loyers et de charges, voire des abandons de loyers pour les cas les plus sensibles.

Les pouvoirs publics soutiennent les bailleurs dans cet effort général et prévoient la mise en place de mesures, dont nous n'avons pas encore les détails à la date de rédaction du présent document. Il s'agirait notamment de la possibilité de bénéficier d'un crédit d'impôt en contrepartie des loyers abandonnés.

Dans ce contexte d'aggravation de la crise sanitaire, nous mettons tout en œuvre pour maintenir notre capacité de recouvrement des loyers et les performances de nos SCPI.

Votre SCPI et ses perspectives

Au 3^e trimestre 2020, le taux d'occupation financier de Génépière ressort à 82,90 %, en baisse de 2,7 points par rapport à celui du 2^e trimestre. Cette baisse s'explique notamment par la libération d'un immeuble de bureaux à Gennevilliers, actif inscrit dans le programme d'arbitrage de la SCPI. Après retraitement des franchises de loyers accordées lors de la signature des nouveaux baux, votre SCPI affiche un taux de locaux occupés de 90,33 %.

Le taux d'encaissement des loyers de Génépière du 2^e trimestre a continué de s'améliorer entre la publication du précédent bulletin d'information et l'ajustement de son calcul fin septembre, passant de 66,67 % à plus de 80 %. Le taux d'encaissement du 3^e trimestre est de 84,07 % (situation arrêtée au 26/10/2020), témoignant de la résilience du patrimoine de votre SCPI en cette période de crise.

Aussi, la distribution du trimestre s'établit à 2,40 € par part soit 85 % de l'objectif de distribution initial du trimestre avant la crise Covid-19, contre 1,98 € au 1^{er} trimestre et 2,26 € au 2^e trimestre.

Le niveau de la distribution a été adapté en fonction des encaissements de loyers constatés pour le trimestre.

La distribution annuelle de votre SCPI sera ajustée en fin d'année en fonction des résultats 2020, des perspectives 2021 et de l'impact de la situation sanitaire qui s'aggrave au 4^e trimestre.

Concernant la collecte nette réalisée par Génépière depuis le début de l'année, elle s'élève à 19,5 M€. La liquidité des parts a pu être assurée, après une collecte soutenue au 1^{er} trimestre et un ralentissement depuis le début de la pandémie Covid-19.

Au niveau des investissements, la SCI Ekinox (véhicule d'investissement spécialisé dans les commerces) dans laquelle votre SCPI a une participation à 12,52 % a réalisé l'acquisition de deux moyennes surfaces alimentaires de centre-ville sous l'enseigne Casino à Paris et à Cannes.

Bien cordialement.

Indicateurs clés



| | |
|----------------------|---------------|
| Immeubles | 157 |
| Capitalisation | 981 796 950 € |
| Prix de souscription | 270,00 € |
| Prix de retrait | 247,02 € |
| Nombre d'associés | 9 716 |

| | | |
|------------------|---------------|---|
| Marché des parts | Souscriptions | 6 680 880 € (cumul 2020 : 39 370 437 €) |
| | Retraits | 6 745 869 € (cumul 2020 : 16 602 092 €) |

Dividende brut par part (avant imposition)

| | |
|---|---------|
| 1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2020) | 1,98 € |
| 2 ^e trimestre (versement le 20/07/2020) | 2,26 € |
| 3 ^e trimestre (versement le 20/10/2020) | 2,40 € |
| Acomptes distribution cumulés 2020 | 6,64 € |
| Dividende prévisionnel 2020* | 11,30 € |

* Objectif de distribution avant Covid-19.

Taux d'occupation financier



Locaux occupés : 90,33 %

- Taux d'Occupation Financier : 82,90 %
- Locaux sous franchise de loyer : 7,43 %

Locaux vacants : 9,67 %

- Locaux en recherche de locataires : 9,67 %
- 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 | 2,40 € |
| Dont revenus financiers | 0,1731 € |
| • issus de placements financiers | 0,0730 € |
| • issus de valeurs mobilières | 0,1001 € |
| Prélèvements sur les revenus financiers : | |
| • Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2 %) | 0,0298 € |
| • Prélèvement à la source sur les revenus financiers à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (12,8 %)* | 0,0222 € |

* 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 (K€) ⁽²⁾ |
|---|---------|---------------------------|--------------|---------------|--|
| 10 place de la Joliette - 13002 Marseille (via l'OPPCI Ergamundi) | Bureaux | 463 | 01/09/2020 | 6/9 ans | 102 |
| 14 boulevard des Frères Voisin - 92130 Issy les Moulineaux | Bureaux | 170 | 08/07/2020 | 3/6/9 ans | 62 |
| 10 place de la Joliette - 13002 Marseille (via l'OPPCI Ergamundi) | Bureaux | 158 | 01/07/2020 | 9 ans | 34 |

Principales libérations⁽¹⁾

| Adresse | Type | Surface (m ²) | Date d'effet | Loyer annuel de marché HT/HC (€) ⁽²⁾ |
|--|----------|---------------------------|--------------|---|
| 28 boulevard Camélinat - 92230 Gennevilliers | Bureaux | 6 422 | 26/07/2020 | 770 |
| Rue du 19 mars 1962 - 76360 Barentin | Commerce | 479 | 30/09/2020 | 175 |

Acquisitions⁽¹⁾

| Adresse | A/PA/LVT ⁽²⁾ | Type | Surface (m ²) | Prix d'acquisition AEM (€) ⁽²⁾ | Date d'acquisition |
|---|-------------------------|-----------|---------------------------|---|--------------------|
| Lots Les Docks de Marseille - 13002 Marseille (via l'OPPCI Ergamundi) | A | Commerces | 89 | 251 213 | 29/07/2020 |

Cessions⁽¹⁾

| Adresse | V/PV ⁽²⁾ | Type | Surface (m ²) | Date de cession | Prix de vente HD (€) ⁽²⁾ |
|---|---------------------|----------|---------------------------|-----------------|-------------------------------------|
| 15 avenue du Quebec - 91140 Villebon sur Yvette (via la SCI Villebon 504) | V | Activité | 80 | 26/05/2020 | 91 000 |



Télétravail : une tendance accélérée par la Covid-19 et des conséquences complexes sur les bureaux

Durant le confinement, le télétravail a permis le maintien de l'activité de nombreuses entreprises. Face au développement de ce mode de travail, si la problématique de la résilience des bureaux est posée, nous sommes convaincus que la probable accélération de sa mise en place ne signifie pas la fin des besoins en bureaux.

En effet, le télétravail est apprécié des salariés, notamment pour le gain de temps de transport ; pour autant, des incertitudes existent sur l'évolution des fonctionnements dans le travail. Les bureaux paraissent être essentiels aux entreprises pour faciliter les échanges entre collaborateurs et pour diffuser la culture d'entreprise et les méthodes de travail.

En cas de mise en place plus étendue du télétravail, une nouvelle complémentarité accrue entre travail à distance et travail sur site pourrait se développer. Si le développement du télétravail et des postes partagés sur site est susceptible d'influer sur la demande locative de bureaux, son impact ne sera pas mécanique compte tenu de la possible hausse des espaces collaboratifs et de la nécessité de "dé-densifier" les locaux à court terme pour des raisons épidémiologiques.

D'autre part, si le télétravail focalise l'attention sur le nombre de m² par emploi, il ne faut pas oublier que la demande de surfaces dépend également du nombre d'emplois.

Enfin, nous pensons que face aux possibles mutations dans les organisations, des variables telles que la situation géographique, une valeur foncière importante et des caractéristiques techniques offrant une flexibilité et une divisibilité des espaces (voire une modification des usages), permettront aux actifs de bureaux de meilleure qualité de se démarquer et de répondre aux nouveaux besoins.

Etude complète disponible sur le site d'Amundi Immobilier : [téléchargeable en cliquant ici](#)