



ZENEO - Issy les Moulineaux

# Génépière

Société Civile de Placement Immobilier  
à capital variable

Bulletin d'information du 2<sup>e</sup> trimestre 2016 - Valable du 1<sup>er</sup> juillet 2016 au 30 septembre 2016  
Période analysée : du 1<sup>er</sup> avril 2016 au 30 juin 2016



## Editorial

### ✓ DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende prévisionnel 2016 (avant imposition)	13,00 €
Acomptes de distribution 2016	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 20/04/2016)	3,25 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/07/2016)	3,25 €

### ✓ CHIFFRES CLÉS

	31/12/14	31/12/15	30/06/16
Nombre d'immeubles	92	85	83
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	224 730	215 250	214 822
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	86,94 % <sup>(3)</sup>	86,84 % <sup>(3)</sup>	90,35 %
Capital social (en €)	226 832 598	254 161 611	286 427 169
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	226,58	227,93	227,93
Valeur ISF par part (en €)	244,11	244,11 <sup>(4)</sup>	–
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	13,00	13,00	6,50
Capitalisation (en €)	395 103 839	442 706 336	498 907 455
Nombre de parts	1 482 566	1 661 187	1 872 073
Nombre d'associés	10 267	10 132	10 153
Prix de souscription par part (en €) <sup>(1)</sup>	266,50	266,50	266,50
Valeur de retrait par part (en €) <sup>(1)</sup>	244,11	244,11	244,11

(1) Voir glossaire.

(2) Montant cumulé à la fin de la période.

(3) Moyenne annuelle.

(4) Valeur ISF égale Valeur de retrait.

Chers Associés,

La faible inflation, le prix du pétrole toujours relativement bas, les politiques économiques de soutien aux entreprises ont permis de renforcer le pouvoir d'achat des ménages et le taux de marge des entreprises, contribuant à l'amélioration de leur santé financière. La croissance décélère tout de même légèrement au deuxième trimestre. Les conséquences du Brexit sur la croissance du PIB devraient rester mesurées pour la France. La prévision de croissance pour 2016 est de l'ordre de 1,5 %.

Sur le marché des bureaux, 613 800 m<sup>2</sup> ont été mis en location au cours du deuxième trimestre en Ile-de-France, ce qui correspond à une hausse de 20 % sur un an. Corrélativement, l'offre de biens immobiliers immédiatement disponibles continue à décroître avec une baisse de 5 % sur 6 mois. Le taux de vacance francilien, inférieur à 7 %, est au plus bas depuis 2013. Les loyers faciaux de seconde main (relocations) marquent globalement une stabilité en Ile-de-France avec des situations différenciées, des loyers en progression dans les quartiers d'affaires (Paris) et en baisse dans les zones périphériques.

Le dynamisme de la consommation en 2016 fait progresser le chiffre d'affaires du commerce de détail (+1 % au premier trimestre 2016 par rapport au trimestre précédent). Le secteur du luxe s'est particulièrement distingué. Cette demande croissante combinée à la rareté de l'offre des meilleurs emplacements dits "prime" bénéficie à leurs loyers. L'évolution est plus mitigée dans les zones secondaires.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise s'est particulièrement redressé en ce deuxième trimestre. Ainsi, le premier semestre 2016 affiche un volume d'investissement en Ile-de-France en hausse de 11 % par rapport à celui de la même période de 2015. Dans un environnement de taux financiers historiquement bas et en raison de l'abondance de liquidités, les taux de rendement immobiliers "prime" restent orientés à la baisse, approchant le niveau de 3 %.

S'agissant de votre SCPI GÉNÉPIÈRE, le taux d'occupation financier du second trimestre est de 90,35 %, en progression par rapport au trimestre précédent.

GÉNÉPIÈRE a fait l'acquisition de commerces dans la principale rue commerçante de Mulhouse, loués à des enseignes de renom dont un leader mondial du prêt-à-porter.

D'autres acquisitions très avancées devraient intervenir au 3<sup>e</sup> trimestre pour 60 M€ : 3 immeubles en France et 2 immeubles à l'Étranger. Comme présenté et approuvé en Assemblée Générale en juin dernier, GÉNÉPIÈRE ouvre ses opportunités d'investissement dans les plus grandes métropoles européennes. GÉNÉPIÈRE pourra porter progressivement sa diversification à l'étranger jusqu'à une limite de 25 %.

Nous poursuivons notre stratégie de rajeunissement du portefeuille avec 4 promesses de cession, toutes en plus-value.

La distribution ce trimestre est maintenue à 3,25 € par part.

Bien cordialement.

**Julien Roqueta**  
Gérant de la SCPI

## ✓ SITUATION LOCATIVE DU TRIMESTRE

### PRINCIPALES LOCATIONS / RELOCATIONS

Adresse	Type de surface	Relocation / Location	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
788 rue Yves Kermen - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux	Location	382	01/06/2016	3/6/9 ans	115
3 rue Copernic - 41260 LA CHAUSSÉE SAINT-VICTOR	Mixte	Relocation	4 470	18/06/2016	3/6/9 ans	300
788 rue Yves Kermen - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux	Location	630	15/03/2016	3/6/9 ans	180
La Folie Couvrechef 6 rue du Bailey - 14000 CAEN	Bureaux	Location	1 010	15/06/2016	3/6/9 ans	86

\* Hors Taxes/Hors charges

### PRINCIPAUX TRAVAUX EN COURS

Adresse	Type de surface	Surface (en m <sup>2</sup> )	Montant trimestriel HT (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
Le Zénéo, 14 boulevard des Frères Voisin 92130 ISSY LES MOULINEAUX	Bureaux	5 605	117	2 <sup>e</sup> trimestre 2016	Remplacement de trois aéro-refroidisseurs en toiture
RIE de l'Europarc de Créteil, 17 rue Claude Nicolas Ledoux 94000 CRÉTEIL	Restaurant d'Entreprise	1 504	72	2 <sup>e</sup> trimestre 2016	Travaux d'étanchéité toiture (2 <sup>e</sup> phase)
Tour de LilleEurope, 11 parvis de Rotterdam 59000 LILLE	Bureaux	5 006	42	2 <sup>e</sup> trimestre 2016	Réfection des parties communes (15 & 16 <sup>e</sup> étages)

### TAUX D'ENCAISSEMENT

Le taux d'encaissement du 2<sup>e</sup> trimestre 2016 est de 95,62 % contre 96,35 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2016.

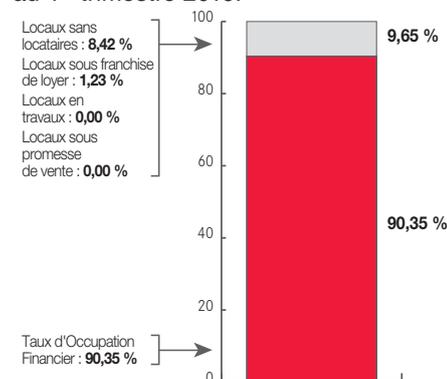
### LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES

Adresse	Type de surface	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Perte annuelle de loyer HT/HC* (en K€)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)
ZAC de Pichaury, 10 rue Guilbert Gauthier de la Lauzière 13100 AIX EN PROVENCE	Bureaux	482	31/05/2016	68	54

\* Hors Taxes/Hors Charges

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le taux d'occupation du 2<sup>e</sup> trimestre 2016 est de 90,35 % contre 90,24 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2016.



### PRINCIPAUX MANQUES À GAGNER LOCATIFS

Adresse	Type de surface	Surface vacante (en m <sup>2</sup> )	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires / Actions menées
Le Septentrion, 2 avenue de la Râperie - 95700 ROISSY EN FRANCE	Show Room	4 713	612	Immeuble proposé à la vente
La Tour Thiers, 4 rue Piroux - 54000 NANCY	Bureaux	1 428	130	Pourparlers avec candidat pour prise à bail d'environ 1 100 m <sup>2</sup>
Les Portes de Roissy, 73 avenue du Général de Gaulle - 95700 ROISSY EN FRANCE	Bureaux	1 402	230	Signature d'une promesse de vente en cours
Le Lotissement du Landy, 214 avenue du Président Wilson - 93200 SAINT-DENIS	Activités	1 365	123	Immeuble proposé à la vente

\* Hors Taxes/Hors Charges

## ✓ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### ACQUISITIONS

Adresse	Type d'actif	A/PA*	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM** (en €)	Loyer annuel HT/HC (en €)***	Date d'acquisition / promesse
37 & 39 rue du Sauvage - 68200 MULHOUSE	Commerces	A	3 510	18 700 000	880 000	21/04/2016

\* Acquisition (A)/Promesse d'acquisition (PA) - \*\* Acte en main - \*\*\* Hors taxes/Hors charges.

### PROMESSES DE CESSIONS

Adresse	Type d'actif	V/PV**	Surface (m <sup>2</sup> )	Année d'acquisition	Valeur nette comptable (en €)	Date de vente / Date de promesse de vente	Prix de vente HD* (en €)
Parc Innov'Espace, 2 allée de Coulomb - 45000 ORLÉANS	Bureaux	PV	778	1987	584 066	14/04/2016	700 000
ZA de l'Observatoire, 23/25 avenue des Trois Peuples 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	Activités	PV	296	1980	122 516	24/04/2016	230 000
Les Bureaux Borely, 40 avenue de Hambourg 13000 MARSEILLE	Bureaux	PV	461	1985	597 626	28/04/2016	867 600
5/7, avenue du Général de Gaulle - 94165 SAINT-MANDÉ	Bureaux	PV	712	1990	1 151 857	28/06/2016	2 820 000

\* Hors Droits de mutation - \*\* Vente (V) / Promesse de vente (PV)

## ✓ MARCHÉ DES PARTS

### MARCHÉ PRIMAIRE

	2015	2 <sup>e</sup> trimestre 2016	total année 2016
<b>Souscriptions</b>			
Nombre de parts	250 898	143 286	274 644
Montant (en €)	66 864 317	38 185 719	73 192 626
<b>Retraits</b>			
Nombre de parts	72 277	37 300	63 758
Montant (en €)	17 643 538	9 105 303	15 563 965
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-

### MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

9 636 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2016.

### MODALITÉS DE RETRAITS ET CESSIONS

**Retrait des parts (vente des parts par l'associé) :** s'effectue par une demande de retrait au prix de retrait en vigueur déterminé par la société de gestion. Le prix de retrait ne peut être supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois. Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

Les parts retirées perdent jouissance à compter du premier jour du mois suivant le retrait.

Les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions. Par conséquent, un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des demandes de souscriptions d'un montant suffisant.

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts de la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-59 du Code Monétaire et Financier, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux mois suivant cette information.

La Société de Gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée (cession par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la Société de Gestion).

**Cession des parts de gré à gré :** s'effectue directement entre les associés et sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant (celui qui vend) et le cessionnaire (celui qui achète).

## ✓ PERFORMANCES

Le Taux de Rentabilité Interne (TRI) 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.

Taux de Rentabilité Interne (TRI) à 5 ans : 3,87 %

Taux de Rentabilité Interne (TRI) à 10 ans : 7,38 %

### Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(1)</sup>

	2015	2014	2013 <sup>(3)</sup>	2012 <sup>(3)</sup>	2011 <sup>(3)</sup>	2010 <sup>(3)</sup>	2009 <sup>(3)</sup>	2008 <sup>(3)</sup>	2007 <sup>(3)</sup>	2006 <sup>(3)</sup>
Distribution	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	14,00 €	15,25 €	15,25 €	15,25 €	14,30 €
dont % de RAN et/ou PVI <sup>(2)</sup>	21,92 %	15,4 %	1,70 %	11,5 %	6 %	6 %	5 %	0 %	0 %	0 %
Prix n	266,50	255,92 €	194,47 €	209,48 €	274,91 €	248,48 €	226,67 €	228,40 €	251,66 €	221,38 €
Taux de distribution	4,88 %	5,08 %	6,68 %	6,21 %	4,72 %	5,63 %	6,73 %	6,68 %	6,06 %	6,46 %

(1) Correspond au dividende brut (non optant au PFNL jusqu'en 2012) versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année n. (2) RAN : report à nouveau - PVI : plus-value immobilière.

(3) Données de Génépierre avant fusion avec Géné-Entreprise.

### Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année <sup>(4)</sup>

	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Prix n	266,50 €	255,92 €	194,47 €	209,48 €	274,91 €	248,48 €	226,67 €	228,40 €	251,66 €	221,38 €
Variation n/n-1	4,13 %	31,60 %	-7,17 %	-23,80 %	10,64 %	9,62 %	-0,76 %	-9,24 %	13,68 %	9,00 %

(4) Se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## ✓ À SAVOIR CE TRIMESTRE

### VIE SOCIALE

Au cours de l'Assemblée Générale Mixte de GÉNÉPIERRE en date du 14 juin 2016, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

### Renouvellement du Conseil de Surveillance

Néant.

### DEMANDE DE DISPENSE DU PRÉLÈVEMENT OBLIGATOIRE À TITRE D'ACOMPTE SUR CAPITAUX MOBILIERS AYANT LA NATURE D'INTÉRÊTS POUR L'ANNÉE 2017

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les revenus de placement perçus par les personnes physiques résidant fiscalement en France sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Ces revenus supportent un prélèvement obligatoire (21 % pour les dividendes et 24 % pour les intérêts) retenu à la source par l'établissement financier. Ce prélèvement s'analyse comme un acompte sur l'impôt sur le revenu dû. Vous pouvez toutefois être dispensé de cet acompte si votre revenu fiscal de référence établi au titre des revenus 2015 ne dépasse pas 25 000 € pour une personne célibataire, divorcée ou veuve et 50 000 € pour un couple soumis à imposition commune. Jusqu'au 30 novembre 2016, vous avez la possibilité de demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus de capitaux mobiliers ayant nature d'intérêts à percevoir en 2017. Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du formulaire joint au présent bulletin trimestriel.

### NOUVELLE ADRESSE DE CORRESPONDANCE

Depuis le 4 juillet 2016, la nouvelle adresse de correspondance d'Amundi Immobilier est :

Amundi Immobilier, Gestion des associés, TSA 56003, 26906 VALENCE Cedex 9.

## ✓ FISCALITÉ

### FISCALITÉ DES REVENUS ET PLUS-VALUES DES SCPI

(ASSOCIÉS ASSUJETTIS À L'IMPÔT SUR LE REVENU)

**Revenus :** les SCPI sont fiscalement transparentes. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci. Les revenus de la SCPI sont constitués des revenus fonciers provenant de la location des immeubles, et des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible.

### Plus-values immobilières :

- dans le cas de cession de parts, la Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement à l'associé,
- dans le cas de cession d'immeubles par la SCPI, l'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant à la plus-value réalisée sont aussi effectués par la Société de Gestion pour le compte de chacun des associés.

La Société de Gestion indique le montant des plus-values immobilières dans les informations fiscales annuelles adressées aux associés pour remplir leurs déclarations de revenus. Ces données sont à reporter sur la déclaration de revenus n° 2042 C afin que l'Administration fiscale calcule le revenu fiscal de référence des contribuables.

GÉNÉPIERRE : Visa COB n° 96-07 du 3 septembre 1996 et n° 03-30 du 13 octobre 2003 et visa AMF n° 14-29 en date du 19 septembre 2014

Amundi Immobilier : 91-93, boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France

Société Anonyme au capital de 15 666 374 euros - 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.

Site internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com) - Crédits photos : Christophe Audebert, Bérangère Lomont

Impression :  Imp. J. Hiver S.A.S. - Paris

## ✓ GLOSSAIRE

**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER :** rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué.

**FRANCHISE :** négociation entre le bailleur et le locataire d'une gratuité de loyer pendant une période définie permettant notamment d'accompagner le locataire dans la prise en charge de la surface louée. Cet accompagnement commercial permet d'éviter au locataire un double loyer pendant la période des travaux d'aménagements, et couvre le coût de ces travaux et le coût du déménagement.

**VALEUR DE RÉALISATION :** somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

**PRIX DE SOUSCRIPTION (PRIX D'ACHAT) :** déterminé par la Société de Gestion et payé par l'acquéreur, il s'entend frais inclus.

**PRIX DE RETRAIT (PRIX DE VENTE) :** déterminé par la Société de Gestion, il s'entend net de frais.

### CONTACTER AMUNDI IMMOBILIER POUR TOUTES VOS QUESTIONS SUR LES SCPI

@ [associe-amundi-immobilier@amundi.com](mailto:associe-amundi-immobilier@amundi.com)

📞 0820 04 10 30 du lundi au vendredi (8h30 à 17h30)  
(0,12 €/mn + coût d'un appel, tous les appels sont enregistrés)

✉ Amundi Immobilier, Gestion des associés, TSA 56003, 26906 VALENCE Cedex 9

## ✓ PLUS D'INFORMATIONS

Sont disponibles sur le site internet de la Société de Gestion [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com) ou auprès de votre agence :

- la note d'information et les statuts,
- les bulletins de souscription et de retrait.