



ZENEO - Issy les Moulineaux

# Génépière

Société Civile de Placement Immobilier  
à capital variable

Bulletin d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2017 - Valable du 1<sup>er</sup> avril 2017 au 30 juin 2017  
Période analysée : du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 mars 2017



## Editorial

### ✓ DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende prévisionnel 2017 (avant imposition) 12,00 €

Acomptes de distribution 2017

1<sup>er</sup> trimestre (versement le 20/04/2017) 3,00 €

Prochain acompte prévu vers le 20/07/2017

Nous prévoyons de verser pour les 3 premiers acomptes 3 € par part (base 12 € par part en rythme annuel) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2017 et du prévisionnel de l'année suivante.

### ✓ CHIFFRES CLÉS

	31/12/15	31/12/16	31/03/17
Nombre d'immeubles	85	82	82
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	215 250	214 631	215 378
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	86,84 % <sup>(3)</sup>	89,41 % <sup>(3)</sup>	87,25 %
Capital social (en €)	254 161 611	323 877 591	361 307 817
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	227,93	224,57 <sup>(4)</sup>	224,57 <sup>(4)</sup>
Valeur ISF	244,11	244,11 <sup>(5)</sup>	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	13,00	13,00	3,00
Capitalisation	442 706 336	564 139 726	629 336 819
Nombre de parts	1 661 187	2 116 847	2 361 489
Nombre d'associés	10 132	10 185	10 188
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 de réalisation sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 12 juin 2017.

(5) Valeur ISF égale Valeur de retrait.

Chers Associés,

En France, la croissance trimestrielle du PIB a atteint 0,4 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2016 pour aboutir à 1,1 % en 2016 après 1,2 % en 2015. La confiance des ménages en faible progression au 1<sup>er</sup> trimestre 2017 a retrouvé son niveau de longue période pour la première fois depuis fin 2007. L'indice du climat des affaires a fléchi au 1<sup>er</sup> trimestre 2017, tout en restant près de 4 % au-dessus de sa moyenne historique.

Le début de l'année a été actif, avec 663 900 m<sup>2</sup> de bureaux commercialisés en Ile-de-France au 1<sup>er</sup> trimestre 2017, soit +27 % en 1 an et un point haut en 10 ans.

Cette performance doit beaucoup à la bonne tenue des grandes transactions, dont certaines signées uniquement début 2017. Le volume de bureaux disponibles a très légèrement augmenté en 3 mois, affichant tout de même une baisse annuelle de 7 %. Certains quartiers, essentiellement parisiens conservent des niveaux d'offre très restreints sur certaines surfaces, pouvant limiter les volumes commercialisés.

Les loyers ont peu varié au 1<sup>er</sup> trimestre 2017. L'offre encore élevée dans la plupart des marchés de périphérie empêche pour l'instant d'observer à court terme une hausse des loyers, contrairement au secteur Paris Centre Ouest.

Plus globalement, les investisseurs restent très intéressés par l'immobilier d'entreprise et la demande reste forte dans le 3<sup>e</sup> marché européen. Cela maintient les prix au m<sup>2</sup> à des niveaux élevés et les taux de rendement *prime*, c'est à dire des immeubles les plus qualitatifs situés dans les meilleures localisations, à des niveaux particulièrement bas, autour de 3 % pour les bureaux.

S'agissant de votre SCPI GÉNÉPIÈRE, le taux d'occupation financier est de 87,25 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2017.

Cette baisse s'explique en partie par l'acquisition d'un immeuble dans le 15<sup>e</sup> arrondissement de Paris fin 2016, totalement restructuré et livré ce trimestre. 64 % des surfaces sont louées à un locataire de 1<sup>er</sup> rang avec un bail ferme de 9 ans et une franchise de 18 mois. Des négociations avancées sont en cours pour la location du reste de l'immeuble dans des conditions de location similaires.

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre, et conformément à la stratégie d'ouverture et de diversification à l'étranger, votre SCPI a fait l'acquisition d'un immeuble en Allemagne. Il s'agit d'un actif monolocataire loué à un leader du secteur des télécommunications, avec un bail de 10 ans fermes, neuf récemment livré, acquis pour un montant de 10 M€ (quote part dans une SCI).

Comme annoncé au trimestre précédent, l'acquisition de l'immeuble de bureaux "Le Coruscant" situé à Saint-Denis, pour un montant d'environ 16 M€ (quote part dans une SCI), devrait intervenir très prochainement.

Elle a également cédé deux immeubles pour un montant de 1,78 M€.

Enfin, nous poursuivons notre stratégie de rajeunissement du portefeuille avec 2 promesses de cession, en plus-values.

La distribution du 1<sup>er</sup> trimestre est de 3 € par part. La Société de Gestion envisage des acomptes en 2017 de 3 € par part les 3 premiers trimestres (base de 12 € par part en rythme annuel) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2017 et du prévisionnel de l'année suivante.

Bien cordialement.

**Julien Roqueta**  
Gérant de la SCPI



**Génépière a obtenu le Grand Prix des SCPI 2017\*, dans la catégorie "SCPI à capital variable de bureaux", décerné par le Magazine Mieux Vivre Votre Argent.**

Les Grands Prix distinguent les SCPI ayant des revenus réguliers ainsi qu'une performance régulière sur 5 ans (parmi les investissements accessibles aux particuliers, classés dans des catégories homogènes d'au moins quinze produits sur la base de leurs indices de référence). Les fonds de droits étrangers sont intégrés et aucun filtre sur l'encours n'est appliqué. – Données Europerformance au 31/12/2016. \* distinction valable jusqu'en avril 2018.

## ✓ SITUATION LOCATIVE DU TRIMESTRE (TOUTES LES DONNÉES SONT INDIQUÉES EN QUOTE PART DE GÉNÉPIERRE)

### 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€)
Les Portes d'Antigone - 43 Place Vauban - 34000 MONTPELLIER	Bureaux	Relocation	255	15/03/2017	3/6/9 ans	37
Les Cariatides - 24/26 boulevard Carnot - 59000 LILLE	Bureaux	Relocation	298	01/01/2017	3/6/9 ans	47
Ilot Asselin - Rue de la Champmesle - 76000 ROUEN	Commerce	Location	89	02/01/2017	3/6/9 ans	40

\* Hors Taxes/Hors charges

### PRINCIPAUX TRAVAUX EN COURS

Adresse	Type de surface	Surface (en m <sup>2</sup> )	Montant HT (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
Le Zénéo - 14 rue des Frères Voisin 92130 ISSY LES MOULINEAUX	Bureaux	5 605	71	1 <sup>er</sup> trimestre 2017	Remplacement de refroidisseurs en toiture
Le Zénéo - 14 rue des Frères Voisin 92130 ISSY LES MOULINEAUX	Bureaux	5 605	30	1 <sup>er</sup> trimestre 2017	Remplacement du système de sécurité incendie pour mise aux normes, voté en Assemblée Générale
788 rue Yves Kermen 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	Bureaux	2 207	41	1 <sup>er</sup> trimestre 2017	Travaux climatisation privative, mise aux normes
Les Cariatides - 24/26 Boulevard Carnot - 59000 LILLE	Bureaux	2 362	36	1 <sup>er</sup> trimestre 2017	Réfection sanitaires, voté en Assemblée Générale (dernière tranche)

### TAUX D'ENCAISSEMENT

Le taux d'encaissement du 1<sup>er</sup> trimestre 2017 est de 96,73 % contre 97,32 % au 4<sup>e</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€)
Le Montana - Route de Saint-Joseph 44000 NANTES	Bureaux	241	08/01/2017	17	17
Les Portes d'Antigone - 43 Place Vauban 34000 MONTPELLIER	Bureaux	183	28/02/2017	27	25

\* Hors Taxes/Hors Charges

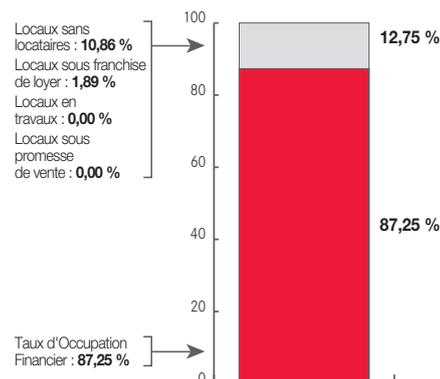
### PRINCIPAUX MANQUES À GAGNER LOCATIFS

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	Bureaux	4 713	612	Immeuble proposé à la vente
Antarès - 60 rue Pierre Semard 92320 CHÂTILLON	Bureaux	4 152	685	Immeuble proposé tant à la vente qu'à la location

\* Hors Taxes/Hors Charges

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2017

Le taux d'occupation du 1<sup>er</sup> trimestre 2017 est de 87,25 % contre 89 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2016.



## ✓ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE (TOUTES LES DONNÉES SONT INDIQUÉES EN QUOTE-PART DE GÉNÉPIERRE)

### 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
Telekom Campus - Uberseering 2 - 22 297 HAMBOURG Allemagne (7,5 % SCI)	Bureaux	A	2 473	9 935 836	528 302	31/03/2017

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

### CESSIONS

Adresse	Type d'actif	V/PV**	Surface (m <sup>2</sup> )	Année d'acquisition	Valeur nette comptable (en €)	Date de vente	Prix de vente HD* (en €)
La Folie Couvrechef M12 - 15 rue du Commandant Hallet - 14000 CAEN	Bureaux	V	399	1988	309 261	20/01/2017	383 000
Maille Nord - Boulevard du Mont d'Est - 93160 NOISY LE GRAND (vente à la découpe)	Bureaux	V	1 327	1992	1 996 708	23/02/2017	1 400 000

### PROMESSES DE CESSIONS

Adresse	Type d'actif	V/PV**	Surface (m <sup>2</sup> )	Année d'acquisition	Valeur nette comptable (en €)	Date de vente	Prix de vente HT (en €)
30/32 avenue des Trois Peuples - 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	Mixte	PV	5 950	2003	3 246 962	23/01/2017	3 300 000
Paris Nord II - 20 allée des Erables - 93420 VILLEPINTE	Mixte	PV	1 094	1988	1 114 552	26/01/2017	1 250 000

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

## ✓ MARCHÉ DES PARTS

### MARCHÉ PRIMAIRE

	Année 2016	1 <sup>er</sup> trimestre 2017	Total année 2017
<b>Souscriptions</b>			
Nombre de parts	538 745	256 364	256 364
Montant (en €)	143 575 543	68 321 006	68 321 006
<b>Retraits</b>			
Nombre de parts	83 085	11 722	11 722
Montant (en €)	20 281 879	2 861 457	2 861 457
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-

### MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

184 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2017.

### MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAIT

#### Souscription de parts

**Minimum de souscription** : 10 parts pour la première souscription, soit une somme minimum de 2 665 € prime d'émission incluse. Jusqu'au 30 avril 2017, les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> jour du quatrième mois suivant la date de souscription, et à compter du 1<sup>er</sup> mai 2017, les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> jour du sixième mois suivant la date de souscription.

#### Retrait et cession de parts

**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 de 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 : 7,06 %

Taux de Rentabilité Interne (TRI) à 10 ans : 6,70 %

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

	2016	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 €	13,00 €	14,00 €	15,25 €	15,25 €	15,25 €	14,30 €
dont Revenus non récurrents <sup>(2)</sup>	4,31 %	21,92 %	15,4 %	1,70 %	11,5 %	6 %	6 %	5 %	0 %	0 %	0 %
Prix n	266,50 €	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 %	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) Revenus non récurrents : recours au Report à Nouveau (RAN) et distribution de Plus-Value Immobilière (PVI).

(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>

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Prix n	266,50 €	266,5	255,92 €	194,47 €	209,48 €	274,91 €	248,48 €	226,67 €	228,40 €	251,66 €	221,38 €
Variation n/n-1	0,00 %	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

### DU NOUVEAU SUR LE SITE AMUNDI IMMOBILIER

À compter du 18 avril 2017 retrouvez *Antoine* sur le site internet d'Amundi Immobilier [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com), qui est à votre disposition pour répondre à vos questions.



## BESOIN D'AIDE ?

Ce nouveau service vous permettra d'accéder à toute l'information sur les produits, les actualités, les calendriers (fiscalité, Assemblée Générale ...) ainsi qu'à un grand nombre de documents ; Il vous apportera toute l'aide nécessaire sur les différentes formalités à accomplir dans la gestion de votre produit.

Interrogez *Antoine* régulièrement car il va s'enrichir de toutes vos nouvelles questions et améliorer ainsi quotidiennement votre satisfaction.

## VIE SOCIALE

Nous vous rappelons que l'**Assemblée Générale Ordinaire de Génépière se tiendra le lundi 12 juin 2017 à 14 heures**. L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée Générale sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.

Le quorum nécessaire à la tenue de l'Assemblée est de 25 %. **Il est donc impératif, afin d'éviter les frais de convocation et de tenue d'une seconde Assemblée, que les associés, en majorité, expriment leur vote.**

Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit en donnant procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation et enfin, par vote électronique, pour les associés qui ont opté pour ce mode de communication dématérialisée.

À défaut de quorum, une seconde consultation sera organisée le mercredi 5 juillet 2017.

Nous vous informons par ailleurs, que lors de l'**Assemblée Générale Extraordinaire de Génépière qui s'est tenue le mardi 19 avril 2017 à 15h30** et qui a réuni 56,82 % des voix des associés, toutes les résolutions, portant notamment sur l'élargissement de la zone géographique d'investissement et la modification de la stratégie d'investissement pour permettre l'investissement dans des OPCl et OPPCl, ont été adoptées à une majorité allant de 94,77 % à 97,67 % des voix exprimées.

## CONTACTER AMUNDI IMMOBILIER

@	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

## ✓ 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.

## ✓ 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-value 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.

## 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,
- la brochure commerciale.

**GÉNÉPIÈRE** : 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.

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

Société Anonyme au capital de 16 684 660 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 : MyPhotoAgency - Bérengère Lomont

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