



ZENEO - Issy les Moulineaux

Génépière

Société Civile de Placement Immobilier
à capital variable

Bulletin d'information du 3^e trimestre 2018 - Valable du 1^{er} octobre 2018 au 31 décembre 2018
Période analysée : du 1^{er} juillet 2018 au 30 septembre 2018



Editorial

✓ DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende prévisionnel 2018 (avant imposition)	11,60 €
Acomptes de distribution 2018	
1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2018)	2,90 €
2 ^e trimestre (versement le 20/07/2018)	2,90 €
3 ^e trimestre (versement le 22/10/2018)	2,90 €
Prochain acompte prévu vers le 21/01/2019	

✓ CHIFFRES CLÉS

	31/12/16	31/12/17	30/09/18
Nombre d'immeubles ⁽¹⁾	82	103	103
Surface totale (en m ²)	214 631	238 893	245 277
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	89,41 % ⁽³⁾	88,06 % ⁽³⁾	90,52 %
Capital social (en €)	323 877 591	428 179 374	469 254 978
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	224,57	226,74	226,74
Valeur ISF par part (en €) ⁽⁴⁾	244,11	-	-
Valeur IFI résident (en €) ⁽⁵⁾	-	213,98	-
Valeur IFI non résident (en €) ⁽⁵⁾	-	189,92	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	13,00	11,90	8,70
Capitalisation	564 139 726	745 815 707	817 362 429
Nombre de parts	2 116 847	2 798 558	3 067 026
Nombre d'associés	10 185	10 206	10 074
Prix de souscription par part (en €) ⁽¹⁾	266,50	266,50	266,50
Valeur de retrait par part (en €) ⁽¹⁾	244,11	244,11	244,11

(1) Voir glossaire.

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

(3) Taux annuel.

(4) Valeur ISF jusqu'au 31/12/2016.

(5) Valeur IFI à partir du 31/12/2017.

Chers Associés,

Les chiffres économiques du mois de septembre sont restés légèrement décevants en zone euro, sans toutefois signaler de ralentissement brutal. Le renforcement des mesures protectionnistes américaines et les risques liés au budget italien et au Brexit continuent de préoccuper les marchés financiers.

En France, ce ralentissement économique a aussi été observé au 1^{er} semestre avec 0,2 % de croissance du PIB à chacun des trimestres. Dans le même temps, le taux de chômage en métropole* a diminué de 0,2 point en 3 mois et se situe à 8,7 % de la population active au 3^e trimestre 2018.

La confiance des ménages s'est détériorée tout au long du 3^e trimestre, devenant en septembre 2018 de 6 % inférieure à sa moyenne de longue période (100).

Au 3^e trimestre 2018, les commercialisations de bureaux en Ile-de-France ont atteint 503 600 m² soit une baisse sur 1 an de 17 %. Ce résultat plutôt décevant s'explique notamment par une activité moins soutenue qu'en première partie d'année dans l'ouest francilien.

En cumul depuis le début de l'année, les commercialisations franciliennes totalisent néanmoins près de 1,9 million de m² soit +6 % en 1 an.

L'offre immédiate de bureaux en Ile-de-France a poursuivi sa baisse, passant sous la barre des 3 millions de m² de bureaux vacants au 1^{er} octobre 2018, une première depuis mi 2009, même si les disparités géographiques demeurent fortes.

La forte rareté dans Paris intra-muros amène davantage de concurrence entre locataires potentiels et a ainsi permis d'augmenter les loyers faciaux moyens, en particulier dans Paris Centre Ouest (nord ouest de Paris). Hors cas particulier, en périphérie les loyers restent contraints par la relative abondance de l'offre.

Les avantages commerciaux octroyés par les bailleurs restent élevés : 20,6 % du loyer facial en moyenne pour les transactions franciliennes > 1 000 m² au 2^e trimestre 2018, avec une forte hétérogénéité selon les secteurs.

L'indice du climat des affaires du commerce de détail a diminué au 3^e trimestre 2018. En septembre, il atteint un point bas en 1 an, tout en restant 3 % supérieur à la moyenne historique.

L'immobilier de commerces reste très segmenté, les localisations et centres commerciaux secondaires souffrant davantage au niveau des valeurs locatives.

Près de 17 Md € ont été investis en France en bureaux, commerces et locaux d'activité / logistique durant les 9 premiers mois de 2018, un niveau particulièrement élevé. Comme au 1^{er} semestre, les investissements > 100 M€ ont notamment tiré les volumes sur 9 mois.

2018 devrait être une année très dynamique sur le marché de l'investissement compte tenu des négociations en cours.

Au 3^e trimestre 2018, le taux de rendement prime pour les bureaux est resté stable autour de 3 %.

Au 3^e trimestre 2018, le taux d'occupation financier de Génépière ressort à 90,52 %, en légère augmentation par rapport au trimestre précédent. La cession de l'immeuble à Evry et la fin de la franchise sur les immeubles d'Aix en Provence et Boulogne-Billancourt (Yves Kermen) expliquent cette amélioration par rapport au trimestre précédent.

La collecte nette de retrait et de frais s'élève à 17 M€ au cours de ce trimestre. Le Plan d'Arbitrage 2018 se poursuit avec la vente de 3 actifs à Evry (loué à près de 70 %), Bordeaux et Nantes pour 6 M€ environ.

La collecte investissable du 3^e trimestre complétée de la collecte du 2^e trimestre a permis d'investir dans l'immeuble El Portico à Madrid pour 16,5 M€, 1^{er} actif de votre SCPI en Espagne détenu à hauteur de 14 % via une SCI. Cet immeuble multi locataire situé dans un quartier recherché, est loué à 98 % auprès de 9 locataires. Un investissement complémentaire a été réalisé ce trimestre. Il s'agit de l'immeuble Berlingot à Nantes loué principalement à un grand cabinet de conseil et à une grande compagnie ferroviaire avec des baux d'une durée de 6 ans ferme pour un montant de 15 M€ au travers d'une SCI détenue par Génépière à hauteur de 20 %.

La distribution du trimestre s'établit à 2,90 € par part en phase avec l'objectif de distribution prévu en 2018 (soit 2,90 € par part et par trimestre avec ajustement au dernier trimestre en fonction de l'atterrissage de résultat de 2018 et du prévisionnel pour 2019).

Bien cordialement.

Anne Duperche Rabant,
gérante de la SCPI

* Au sens du Bureau International du Travail.

Source : BIT, Insee, Recherche Amundi (septembre 2018), CBRE, Immostat, brokers.

✓ 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 m²)	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
43 place Vauban - 34000 MONTPELLIER	Bureaux	Location	170	01/08/2018	3/6/9 ans	20
24/26 boulevard Camot - 59000 LILLE	Bureaux	Location	71	01/07/2018	3/6/9 ans	13
305 avenue Le Jour se Lève 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT (16,66 % indivision)	Bureaux	Location	128	01/07/2018	6/9 ans	52
9-11 allée de l'Arche - 92400 COURBEVOIE (5 % de la SCI)	Bureaux	Location	70	01/07/2018	6/9 ans	34

* Hors Taxes/Hors charges.

LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES

Adresse	Type de surface	Surface (en m²)	Date d'effet	Perte annuelle de loyer HT/HC* (en K€)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)
boulevard Paul Montel - 06000 NICE (25 % indivision)	Bureaux	286	23/08/2018	50	53

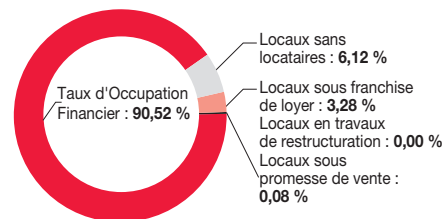
* Hors Taxes/Hors Charges

PRINCIPAUX MANQUES À GAGNER LOCATIFS

Adresse	Type de surface	Surface vacante (en m²)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires / Actions menées
2 avenue de la Râperie - 95700 ROISSY-EN-FRANCE	Show Room	4 713	612	Immeuble proposé à la vente, négociation en cours.
7/10 Porte de Neuilly - 93160 NOISY-LE-GRAND	Bureaux	1 039	157	Lots de copropriété vacants, refaits et proposés à la vente ou à la location.
Buropolis, 150 rue Nicolas Vauquelin - 31000 TOULOUSE	Bureaux	991	65	Immeuble proposé à la vente. Lots de copropriété vacants.
10 place de la Joliette - 13002 MARSEILLE (12,0 % de l'OPPCI)	Bureaux	1 110	245	Commercialisation en cours

* Hors Taxes/Hors Charges

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU 3^E TRIMESTRE 2018 : 90,52 %



Le taux d'occupation du 3^e trimestre 2018 est de 90,52 % contre 88,89 % au 2^e trimestre 2018.

TAUX D'ENCAISSEMENT

Le taux d'encaissement du 3^e trimestre 2018 est de 97,78 % contre 98,20 % au 2^e trimestre 2018.

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

ACQUISITIONS

Adresse	Type d'actif	A/PA*	Surface (m²)	Prix d'acquisition AEM** (en €)	Loyer annuel HT/HC (en €)***	Date d'acquisition
La Mahonia 2 - MADRID - Espagne (14 % de la SCI)	Bureaux	A	2 914	16 486 848	711 083	18/07/2018
6-8 rue Nathalie Lemet - 44000 NANTES (20,8 % de la SCI)	Bureaux	A	3 141	15 017 600	603 135	10/07/2018
81 rue Mstislav Rostropovith - 75017 PARIS (7 % de la SCI)	Bureaux	PA	1 188	18 083 460	603 146	20/09/2018

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

CESSIONS

Adresse	Type d'actif	V/PV**	Surface (en m²)	Valeur nette comptable (en €)	Date de la vente	Prix de vente HD* (en €)
6, boulevard de l'Europe - 91000 EVRY	Bureaux	V	3 198	3 615 536	13/09/2018	2 350 000
11-19 rue Marguerite Crauste - 33000 BORDEAUX	Bureaux	PV	2 014	1 989 534	05/07/2018	2 800 000
2 rue du Château de l'Eraudière - 44000 NANTES	Bureaux	PV	1 506	1 035 646	02/07/2018	650 000 €

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

✓ MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE	2017	3 ^e trimestre 2018	Total année 2018
Souscriptions			
Nombre de parts	730 303	83 839	308 224
Montant (en €)	194 625 750	22 343 094	82 141 696
Retraits			
Nombre de parts	48 536	13 894	39 756
Montant (en €)	11 848 123	3 391 664	9 704 837
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 3^e trimestre 2018.

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. Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1^{er} jour du sixième mois suivant la date de souscription.

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 : 9,39 %

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 4,69 %

Taux de distribution sur valeur de marché⁽¹⁾

	2017	2016	2015	2014	2013 ⁽³⁾	2012 ⁽³⁾	2011 ⁽³⁾	2010 ⁽³⁾	2009 ⁽³⁾	2008 ⁽³⁾	2007 ⁽³⁾
Distribution	11,90 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	14,00 €	15,25 €	15,25 €	15,25 €
dont Revenus non récurrents ⁽²⁾	7,48 %	23,46 %	21,9 %	15,4 %	1,70 %	11,5 %	6 %	6 %	5 %	0 %	0 %
Prix n	266,50 €	266,50 €	266,50 €	255,92 €	194,47 €	209,48 €	274,91 €	248,48 €	226,67 €	228,40 €	251,66 €
Taux de distribution	4,47 %	4,88 %	4,88 %	5,08 %	6,68 %	6,21 %	4,72 %	5,63 %	6,73 %	6,68 %	6,06 %

(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 Génépière avant fusion avec Génée-entreprise.

Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année⁽⁴⁾

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Prix n	266,50 €	266,50 €	266,50 €	255,92 €	194,47 €	209,48 €	274,91 €	248,48 €	226,67 €	228,40 €	251,66 €
Variation n/n-1	0,00 %	0,00 %	4,13 %	31,60 %	-7,17 %	-23,80 %	10,64 %	9,62 %	-0,76 %	-9,24 %	13,68 %

(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.

✓ 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. Les locaux non-loués représentant la vacance financière correspondent aux actifs : sans locataires, sous franchise de loyer, en travaux de restructuration et sous promesse de vente.

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 une partie de ces travaux et le coût du déménagement.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : valeur IFI

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1^{er} janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers directs ou indirects. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de retrait de la part au 1^{er} janvier de l'année n. Chaque année, la Société de Gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de retrait. Pour les SCPI à capital variable, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de retrait au 31 décembre de l'année n-1.

PFU (Prélèvement forfaitaire unique)

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les revenus financiers ayant la nature d'intérêts perçus par la SCPI peuvent désormais être soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % décomposée en un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % et en prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 %.

À noter qu'il est possible d'opter, dans la déclaration des revenus, pour l'imposition au barème progressif de l'IR en lieu et place du PFU.

Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes. L'acompte d'impôt sur le revenu prélevé lors du versement des intérêts au taux de 12,8 % doit être distingué de l'imposition finale à l'impôt sur le revenu.

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.

SCI : Société Civile Immobilière.

OPPCI : Organisme de Placement Professionnel Collectif Immobilier.

Immeubles : cela inclut les immeubles livrés et en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement).

Plus d'informations



BESOIN D'AIDE ?

RETROUVEZ ANTOINE SUR LE SITE INTERNET D'AMUNDI IMMOBILIER
WWW.AMUNDI-IMMOBILIER.COM

Antoine est à votre disposition pour :

- répondre à vos questions sur les produits, les actualités, les calendriers (fiscalité, Assemblée Générale ...),
- accéder à un grand nombre de documents,
- apporter l'aide sur les différentes formalités à accomplir dans la gestion de votre produit.

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

POUR 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

POUR SOUSCRIRE

Sont disponibles sur le site internet de la Société de Gestion 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.

GÉNÉPIERRE : 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 - Crédits photos : MyPhotoAgency - Bérengère Lomont

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