



ZENEO - Issy les Moulineaux

# Génépière

Société Civile de Placement Immobilier  
à capital variable

Bulletin d'information du 3<sup>e</sup> trimestre 2016 - Valable du 1<sup>er</sup> octobre 2016 au 31 décembre 2016  
Période analysée : du 1<sup>er</sup> juillet 2016 au 30 septembre 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 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/10/2016)	3,25 €
Prochain acompte prévu vers le 20/01/2017	

### ✓ CHIFFRES CLÉS

	31/12/14	31/12/15	30/09/16
Nombre d'immeubles	92	85	83
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	224 730	215 250	219 079
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	86,94 % <sup>(3)</sup>	86,84 % <sup>(3)</sup>	88,15 %
Capital social (en €)	226 832 598	254 161 611	301 081 050
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	226,58	227,93	227,93
Valeur ISF	244,11	244,11 <sup>(4)</sup>	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	13,00 €	13,00 €	9,75 €
Capitalisation	395 103 839	442 706 336	524 432 025
Nombre de parts	1 482 566	1 661 187	1 967 850
Nombre d'associés	10 267	10 132	10 134
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,

Après une progression au 1<sup>er</sup> trimestre, le PIB a reculé de 0,1 % sur le 2<sup>e</sup> trimestre. Le principal moteur de la croissance, la consommation des ménages, a connu la même évolution avec une hausse de 1,7 % au 1<sup>er</sup> trimestre suivi d'une stabilité au 2<sup>e</sup> trimestre. Si le chômage a baissé depuis le début de l'année, il progresse de 1,4 % au mois d'août selon l'Insee. L'indice Insee du "climat des affaires" marque une légère amélioration : les chefs d'entreprise estiment toujours que le climat conjoncturel est favorable.

Sur le secteur des bureaux en Île-de-France, le marché de la location est resté dynamique au troisième trimestre avec 592 000 m<sup>2</sup> mis en location. Le segment des surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> poursuit sa progression pour atteindre 17 transactions. Cette tendance concerne l'ensemble des secteurs géographiques. Le taux de vacance baisse depuis 5 trimestres et s'établit à 6,8 %. Le loyer des bureaux connaît une hausse moyenne de 2 % sur un an.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise est resté actif en ce 3<sup>e</sup> trimestre avec 5,5 Mrds € de transactions. Si la performance des bureaux et des commerces est restée en ligne avec celle de 2015, la progression du secteur de la logistique et des actifs industriels est notable avec un doublement des transactions. Depuis le début de l'année, les investissements dans des immeubles de plus de 100 M€ diminuent de 6 % alors que nous observons une augmentation pour les actifs de taille inférieure. Le taux de rendement immobilier "prime" (des meilleurs emplacements) a poursuivi sa baisse pour atteindre 3 %.

S'agissant de votre SCPI GÉNÉPIÈRE, le taux d'occupation financier du 3<sup>e</sup> trimestre est de 88,15 %, en diminution par rapport au précédent trimestre. Cette baisse s'explique essentiellement par le départ du locataire de l'immeuble de Châtillon.

Comme annoncé le trimestre dernier GÉNÉPIÈRE a fait l'acquisition en co-investissement de 5 immeubles dont 2 aux Pays-Bas pour 60 M€ :

- un immeuble de bureaux multi locataires à Saint-Denis (6 M€),
- un immeuble de bureaux multi locataires à La Défense principalement loué à une entreprise de services aux entreprises et collectivités (21 M€),
- un immeuble de bureaux mono locataire à Paris loué intégralement à un grand cabinet d'avocats (10,2 M€),
- un immeuble de bureaux à La Haye et loué intégralement à un organisme para public (13,2 M€),
- un immeuble de bureaux multi locataires à Rotterdam principalement loué à un grand cabinet d'audit (9,5 M€).

Elle a également cédé 5 immeubles pour un montant de 13,8 M€, dégageant ainsi une importante plus-value immobilière de 7 M€. Nous poursuivons notre stratégie de rajeunissement du portefeuille avec 3 promesses de cession complémentaires.

La distribution du trimestre s'établit à 3,25 € par part en phase avec l'objectif de distribution prévu en 2016 de 13 € minimum.

Bien cordialement.

**Julien Roqueta**  
Gérant de la SCPI

## ✓ 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€)
Le SUBDRAY, ZAC du César - 18000 BOURGES	Bureaux	Relocation	1 930	17/07/2016	3/6/9 ans	203
17 rue du Bois de la Champelle - 54500 VANDOEUVRE-LES-NANCY	Bureaux	Location	935	01/08/2016	3/6/9 ans	83

\* Hors Taxes/Hors charges

### PRINCIPAUX TRAVAUX EN COURS

Adresse	Type de surface	Surface (en m²)	Montant trimestriel HT (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
ZENEO, 14 boulevard des Frères Voisin 92130 ISSY LES MOULINEAUX	Bureaux	5 605	46	3 <sup>e</sup> trimestre 2016	Remplacement armoire de commande ascenseur en sous sol
ZENEO, 14 boulevard des Frères Voisin 92130 ISSY LES MOULINEAUX	Bureaux	5 605	33	3 <sup>e</sup> trimestre 2016	Remplacement du tambour de la porte d'entrée
LES ALGORITHMES, 3 rue Charles Durand 18000 BOURGES	Bureaux	2 188	129	3 <sup>e</sup> trimestre 2016	Remise en état du hall et des lots vacants du RDC (163 m²)

### TAUX D'ENCAISSEMENT

Le taux d'encaissement du 3<sup>e</sup> trimestre 2016 est de 95,15 % contre 95,62 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2016.

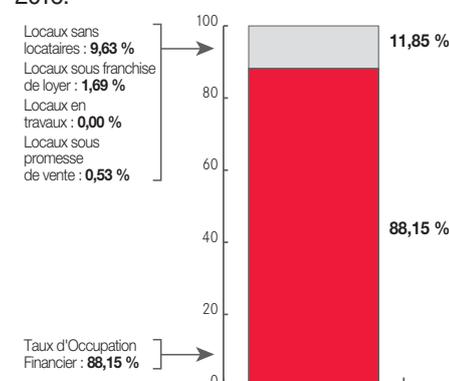
### LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES

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€)
ANTARES, 60 rue Pierre Semard 92320 CHÂTILLON	Bureaux	4 152	01/07/2016	803	685
MAILLE NORD, 7/10 Porte de Neuilly 93160 NOISY-LE-GRAND	Bureaux	936	14/08/2016	200	117
MAILLE NORD, 7/10 Porte de Neuilly 93160 NOISY-LE-GRAND	Bureaux	534	01/07/2016	73	67

\* Hors Taxes/Hors Charges

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le taux d'occupation du 3<sup>e</sup> trimestre 2016 est de 88,15 % contre 90,35 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2016.



### PRINCIPAUX MANQUES À GAGNER LOCATIFS

Adresse	Type de surface	Surface vacante (en m²)	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
ANTARES, 60 rue Pierre Semard - 92320 CHÂTILLON	Bureaux	4 152	685	Immeuble proposé tant à la vente qu'à la location
Les PORTES DE ROISSY, 73 avenue du Général de Gaulle 95700 ROISSY-EN-FRANCE	Bureaux	1 402	230	Signature d'une promesse de vente le 02/08/2016

\* Hors Taxes/Hors Charges

## ✓ 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
Prinses Beatrixlaan 5-7, LA HAYE (Pays-Bas) <sup>(1)</sup>	Bureaux	A	3 481	13 182 650	854 000	11/07/2016
Fascinatia Boulevard 350 ROTTERDAM (Pays-Bas) <sup>(1)</sup>	Bureaux	A	3 871	9 523 122	673 370	22/09/2016
266, avenue du Président Wilson - 93210 Saint-Denis <sup>(2)</sup>	Bureaux	A	1 073	6 000 500	336 099	22/09/2016
Tour Egée / 9-11, Allée de l'Arche - 92400 Courbevoie <sup>(2)</sup>	Bureaux	A	2 703	20 996 000	396 776	22/09/2016
53, Quai d'Orsay - 75007 PARIS <sup>(2)</sup>	Bureaux	A	454	10 221 300	345 610	22/09/2016

(1) détenu à travers une SCI à hauteur de 20 % - (2) détenu à travers une SCI à hauteur de 5 % - \* Acquisition (A)/Promesse d'acquisition (PA) - \*\* Acte en main - \*\*\* Hors taxes/Hors charges.

### CESSIONS

Adresse	Type d'actif	V/PV**	Surface (m²)	Année d'acquisition	Valeur nette comptable (en €)	Date de vente	Prix de vente HD* (en €)
PARC INNO'V ESPACE, 2 allée du Coulomb - 45000 ORLÉANS	Bureaux	V	778	1987	584 066	07/07/2016	700 000
LES BUREAUX BORELY, 40 avenue de Hambourg - 13000 MARSEILLE	Bureaux	V	461	1985	597 626	18/07/2016	867 600
LILLEEUROPE, 11 parvis de Rotterdam - 59000 LILLE	Bureaux	V	5 006	2005	4 539 058	15/09/2016	9 237 000
5/7 avenue du Général de Gaulle - 94165 SAINT-MANDÉ	Bureaux	V	712	1990	1 151 857	22/09/2016	2 820 000
ZA DE L'OBSERVATOIRE, 23/25 avenue des Trois Peuples 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	Activités	V	296	1980	122 516	28/09/2016	230 000

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

## PROMESSES DE CESSIONS

Adresse	Type d'actif	V/PV**	Surface (m <sup>2</sup> )	Année d'acquisition	Valeur nette comptable (en €)	Date de promesse de vente	Prix de vente HD* (en €)
LES PORTES DE ROISSY, 73 avenue du Général de Gaulle 95700 ROISSY-EN-FRANCE	Bureaux	PV	4 313	2005	3 000 000	02/08/2016	2 500 000
L'INTERNATIONAL STEPHENSON, 2 rue Stephenson 78190 SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES	Bureaux	PV	1 362	1980	473 157	04/08/2016	500 000
LE PRADO, 141/145 avenue du Prado - 13000 MARSEILLE	Bureaux	PV	2 699	1990	3 534 184	08/09/2016	5 550 000

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

## ✓ MARCHÉ DES PARTS

### MARCHÉ PRIMAIRE

	2015	3 <sup>e</sup> trimestre 2016	total année 2016
<b>Souscriptions</b>			
Nombre de parts	250 898	104 696	379 340
Montant (en €)	66 864 317	27 901 484	101 094 110
<b>Retraits</b>			
Nombre de parts	72 277	8 919	72 677
Montant (en €)	17 643 538	2 177 217	17 741 182
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<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.

## ✓ 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 Génée-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.

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 achète) et le cessionnaire (celui qui vend).

## ✓ 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-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

@	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.

**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