



ZENEO - Issy les Moulineaux

# Génépière

Société Civile de Placement Immobilier  
à capital variable

Bulletin d'information du 2<sup>e</sup> trimestre 2018 - Valable du 1<sup>er</sup> juillet 2018 au 30 septembre 2018  
Période analysée : du 1<sup>er</sup> avril 2018 au 30 juin 2018



## Editorial

### ✓ DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende prévisionnel 2018 (avant imposition)	11,60 €
Acomptes de distribution 2018	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 20/04/2018)	2,90 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/07/2018)	2,90 €

Prochain acompte prévu vers le 22/10/2018

En 2018, nous prévoyons de verser pour les 3 premiers acomptes 2,90 € par part (soit 11,60 € par part sur une base annuelle) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2018 et du prévisionnel de l'année suivante.

### ✓ CHIFFRES CLÉS

	31/12/16	31/12/17	30/06/18
Nombre d'immeubles <sup>(1)</sup>	82	103	100
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	214 631	238 893	234 702
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	89,41 % <sup>(3)</sup>	88,06 % <sup>(3)</sup>	88,89 %
Capital social (en €)	323 877 591	428 179 374	458 553 393
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	224,57	226,74	226,74
Valeur ISF par part (en €) <sup>(4)</sup>	244,11	-	-
Valeur IFI résident (en €) <sup>(5)</sup>	-	213,98	-
Valeur IFI non résident (en €) <sup>(5)</sup>	-	189,92	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	13,00	11,90	5,80
Capitalisation	564 139 726	745 815 707	798 722 087
Nombre de parts	2 116 847	2 798 558	2 997 081
Nombre d'associés	10 185	10 206	10 155
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) Taux annuel.

(4) Valeur ISF (Impôt sur la Fortune) jusqu'au 31/12/2016.

(5) Valeur IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) à partir du 31/12/2017.

Chers Associés,

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2018, la croissance économique française a ralenti, atteignant 0,2 % sur 3 mois, contre 0,7 % au trimestre précédent. Dans le même temps, le taux de chômage en métropole<sup>\*</sup> a augmenté de +0,3 point et se situe à 8,9 % de la population active.

La confiance des ménages en diminution au 2<sup>e</sup> trimestre est redevenue inférieure de 3 % à sa moyenne de longue période (100) pour la 1<sup>ère</sup> fois depuis fin 2016.

Les commercialisations de bureaux ont atteint 644 100 m<sup>2</sup> au 2<sup>e</sup> trimestre 2018. Au 1<sup>er</sup> semestre 2018, 1,3 million de m<sup>2</sup> ont été commercialisés, + 15 % sur 1 an, un plus haut niveau d'activité en 10 ans, favorisée par de nombreuses transactions > 5 000 m<sup>2</sup>, et des transactions de petite et moyenne taille. L'offre immédiate de bureaux en Ile-de-France a diminué de -12 % sur 1 an, avec 3,1 millions de m<sup>2</sup> de bureaux vacants au 30 juin. La rareté de l'offre demeure très forte dans les quartiers les plus recherchés de Paris.

Cette rareté croissante pour les localisations centrales a favorisé une hausse des loyers faciaux, en particulier dans Paris. Les avantages commerciaux octroyés ont diminué au 1<sup>er</sup> trimestre 2018, mais restent élevés en moyenne : 20,8 % du loyer facial pour les transactions franciliennes > 1 000 m<sup>2</sup>, avec une forte hétérogénéité selon les secteurs.

L'indice du climat des affaires du commerce de détail en légère baisse au 2<sup>e</sup> trimestre reste encore favorable se situant à 6 % environ au-dessus de la moyenne historique. Compte tenu de la mutation du secteur du commerce, enseignes et investisseurs restent très sélectifs, au profit des meilleurs emplacements.

Pour les investissements avec des volumes en hausse sur 1 an, le 1<sup>er</sup> semestre a été actif, plus de 10 Mds € investis en France. Les investissements > 100 M€ ont notamment tiré les volumes, de même que les investisseurs provenant de l'étranger.

L'offre de produits sur le marché devrait augmenter au 2<sup>e</sup> semestre. En effet, l'anticipation d'une future remontée des taux par certains investisseurs et la modification de la convention fiscale franco-luxembourgeoise pourraient accélérer encore les ventes.

Le taux de rendement prime pour les bureaux est resté stable au 2<sup>e</sup> trimestre, autour de 3 %.

S'agissant de votre SCPI GÉNÉPIÈRE, le taux d'occupation financier (TOF) est en baisse, il atteint 88,89 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2018.

Cela s'explique par le départ de locataires sur les immeubles de Mérignac, de Boulogne et d'Aix.

Au cours du 2<sup>e</sup> trimestre, votre SCPI n'a pas fait d'acquisition d'immeuble. Une acquisition en Espagne est en cours d'étude au travers d'une SCI pour une quote part pour la SCPI de 15 M€.

L'investissement dans un immeuble de bureaux situé à Nantes, devrait intervenir début juillet (20,8 % de la SCI).

Votre SCPI a également cédé deux immeubles pour un montant de 4,5 M€ et a signé une promesse de vente à Evry pour 2,3 M€.

La distribution du 2<sup>e</sup> trimestre est de 2,90 € par part. La Société de Gestion envisage des acomptes en 2018 de 2,90 € par part les 3 premiers trimestres (base de 11,60 € par part en rythme annuel) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2018 et du prévisionnel de l'année suivante.

Bien cordialement.

Anne Duperche Rabant,  
Gérante de la SCPI

\* Au sens du Bureau International du Travail.

Source : Brokers, Insee, Immostat, BIT.



**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 m²)	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
180 rue René Descartes - 13100 AIX-EN-PROVENCE	Bureaux	Location	1 450	01/05/2018	9 ans	170
505 route des Lucioles - 06560 VALBONNE	Bureaux	Location	4 716	01/04/2018	3/6/9 ans	638
505 route des Lucioles - 06560 VALBONNE	Bureaux	Location	455	01/05/2018	3/6/9 ans	61

\* 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€)
505 route des Lucioles - 06560 VALBONNE	Bureaux	455	30/04/2018	63	61
9-11 allée de l'Arche - 92400 COURBEVOIE (5 % de la SCI)	Bureaux	138	30/06/2018	74	69
43 place Vauban - 34000 MONTPELLIER	Bureaux	200	30/06/2018	30	26

\* 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
6 boulevard de l'Europe - 91000 ÉVRY VILLE NOUVELLE	Bureaux	1 148	135	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

\* Hors Taxes/Hors Charges

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

**ACQUISITIONS**

Aucune acquisition au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2018.

**CESSIONS**

Adresse	Type d'actif	V/PV**	Surface (en m²)	Valeur nette comptable (en €)	Date de la vente	Prix de vente HD* (en €)
3 rue Copernic - 41260 CHAUSSÉE SAINT-VICTOR	Locaux mixtes	V	4 470	4 010 000	05/04/2018	3 115 000
214/218 avenue Pdt Wilson - 93200 SAINT-DENIS	Activités	V	1 365	827 266	28/05/2018	1 365 000
6 boulevard de l'Europe - 91000 ÉVRY	Bureaux	PV	3 198	3 615 536	06/06/2018	2 300 000

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

✓ **MARCHÉ DES PARTS**

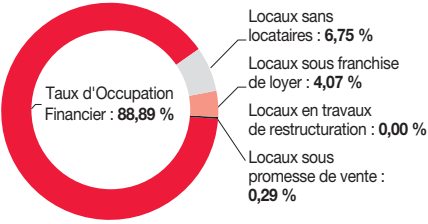
**MARCHÉ PRIMAIRE**

	2017	2 <sup>e</sup> trimestre 2018	Total année 2018
<b>Souscriptions</b>			
Nombre de parts	730 303	111 087	224 385
Montant (en €)	194 625 750	29 604 686	59 798 603
<b>Retraits</b>			
Nombre de parts	48 536	9 093	25 862
Montant (en €)	11 848 123	2 219 692	6 313 173
Nombre de parts en attente de retrait	—	—	—

**MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ**

Au total 1 279 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2018.

**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU 2<sup>E</sup> TRIMESTRE 2018 : 88,89 %**



Le taux d'occupation du 2<sup>e</sup> trimestre 2018 est de 88,89 % contre 90,72 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2018.

**TAUX D'ENCAISSEMENT**

Le taux d'encaissement du 2<sup>e</sup> trimestre 2018 est de 98,20 % contre 98,30 % au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 <sup>(1)</sup>

	2017	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>
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 <sup>(2)</sup>	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 Gène-entreprise.

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

	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.

## ✓ A SAVOIR CE TRIMESTRE

### VIE SOCIALE

Au cours de l'Assemblée Générale de la SCPI GÉNÉPIÈRE du 12 juin 2018, toutes les résolutions d'Ordre Ordinaire et Extraordinaire ont été adoptées à la majorité.

### Renouvellement du Conseil de Surveillance

Monsieur Henri TIESSEN

Monsieur Jacques DE PRUNELLE  
SOGECAP

Monsieur Jean-Claude BALLEGEER  
SCI AVIP SCPI SELECTION

Monsieur Daniel BUKOWIECKI

Société SNRT

SCP MINOS

Monsieur Guy FAUCHON

Monsieur Jacques Philippe MORILLON

Monsieur Daniel GEORGES

### OPTION DISPENSE DE PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

#### Demande de dispense du prélèvement obligatoire à titre d'acompte sur capitaux mobiliers ayant la nature d'intérêts pour l'année 2019

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les revenus de placement perçus par les personnes physiques résidant fiscalement en France sont imposés au PFU (Prélèvement forfaitaire unique) ou, sur option exercée sur la déclaration des revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Ces revenus supportent un prélèvement obligatoire (taxation forfaitaire par défaut au taux de 12,8 % ou, sur option, barème progressif) 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 2017 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 2018, 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 2019. Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du formulaire joint au présent bulletin trimestriel.

À défaut de dispense, le prélèvement réalisé s'imputera sur l'impôt sur le revenu (taxation forfaitaire par défaut au taux de 12,8 % ou, sur option, barème progressif) dû au titre de l'année 2019. S'il excède l'impôt dû, l'excédent sera restitué par l'administration fiscale.

## ✓ 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.

#### Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : valeur IFI

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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.

## ✓ 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.

**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](http://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](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.

**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](http://www.amundi-immobilier.com) - Crédits photos : MyPhotoAgency - Bérangère Lomont

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