

Situation locative du trimestre (Toutes les données sont indiquées en quote-part de Génépière)

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 Crown, Nice Méridia Eco Vallée, boulevard Paul Montel 06000 NICE (75 % de l'indivision)	Bureaux	Location	140	01/06/2019	6/7/8 ans	31
Le Landy, 218 avenue du Président Wilson 93200 SAINT-DENIS	Mixte	Location	362	05/06/2019	3/6/9 ans	37
Square Colombia, centre gare - 95000 CERGY PONTOISE	Commerce	Location	95	10/05/2019	3/6/9 ans	40
Lot Cathédrale, 50 bis rue de la Champmeslé - 76000 ROUEN	Commerce	Location	82	18/04/2019	3/6/9 ans	35

* Hors Taxes/Hors charges.

Principaux travaux en cours

Adresse	Type de surface	Surface (en m²)	Montant HT* (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
Cœur Défense - 5/7 Esplanade de la Défense 92400 COURBEVOIE (5,02 % de la SCI)	Bureaux	8180	200	4 ^e trim. 2019	Amélioration des performances techniques
Les Portes d'Antigone, 43 place Vauban 34000 MONTPELLIER	Bureaux	265	71	2 ^e trim. 2019	Remise en état de plateaux
Zénéo, 14 rue des Frères Voisin - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	Bureaux	5 605	332	2 ^e trim. 2019	Changement de trois ascenseurs
ZAC de Pichaury, 10 rue Guilbert de la Lauzière 13100 AIX EN PROVENCE	Bureaux	585	71	2 ^e trim. 2019	Remise en peinture d'un plateau
Colisée Marceau Marie Claire / Marido, 10 boulevard des Frères Voisin - 92130 ISSY LES MOULINEAUX (12 % de l'OPPCI)	Bureaux	128	52	2 ^e trim. 2019	Remplacement des cinq ascenseurs

* Hors Taxes

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€)
Les Portes d'Antigone, 43 place Vauban - 34000 MONTPELLIER	Bureaux	232	30/04/2019	36	34
Les Cariatides, 24-26 boulevard Carnot - 59000 LILLE	Bureaux	200	30/06/2019	36	36

* 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
ZAC Saint Martin du Touch, 12 rue du Caulet - 31000 TOULOUSE	Mixte	3 355	268	Locaux vacants en cours de commercialisation
Cœur Défense, 5/7 Esplanade de la Défense - 92400 COURBEVOIE (5,02 % de la SCI)	Bureaux	703	88	Locaux vacants en cours de commercialisation
Buropolis, 150 rue Nicolas Vauquelin - 31000 TOULOUSE	Bureaux	991	65	Lots de copropriété sous promesse de vente (15/04/2019)

* Hors Taxes/Hors Charges

Évolution du patrimoine (Toutes les données sont indiquées en quote-part de Génépière)

Acquisitions

Adresse	Type d'actif	A/PA/LVT*	Surface (m²)	Prix d'acquisition AEM** (en €)	Loyer annuel HT/HC (en €)***	Date d'acquisition
ZAC des Haies blanches - 91830 LE COUDRAY-MONTCEAUX (VEFA) (15 % de la SCI)	PA	Logistique	7 847	10 995 000	493 872	25/06/2019
3 Avenue des Charmes - 60100 CREIL (15 % de la SCI)	PA	Logistique	3 440	2 879 488	157 500	25/06/2019
Zac de la Butte aux Bergers - 95380 LOUVRES (VEFA) (15 % de la SCI)	PA	Logistique	4 224	5 085 000	229 214	25/06/2019

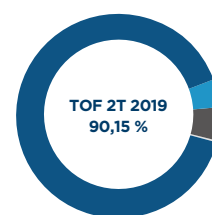
* Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA) / Livraison vente à terme (LVT) - ** Acte en main - *** Hors taxes/Hors charges.

Cessions

Adresse	Type d'actif	V/PV**	Surface (en m²)	Valeur nette comptable (en €)	Date de la vente	Prix de vente HD* (en €)
Buropolis - 150, rue Nicolas Vauquelin - 31100 TOULOUSE	Bureaux	PV	991	975 328	15/04/2019	150 000
L'Ordinal - Rue des Chauffours - 95800 CERGY-PONTOISE	Bureaux	V	500	171 686	26/04/2019	90 000
Maille Nord - Bat 3 9/10 Porte de Neuilly - 93160 NOISY LE GRAND	Bureaux	V	506	1 628 126	26/04/2019	465 450

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

Taux d'occupation financier du 2^e trimestre 2019



Locaux occupés : 94,51 %

● Taux d'Occupation financier : **90,15 %**

● Locaux sous franchise de loyer : **4,36 %**

Locaux vacants : 5,49 %

● Locaux en recherche de locataires : **5,47 %**

● Locaux sous promesse de vente : **0,02 %**

● Locaux en travaux de restructuration : **0,00 %**

Le taux d'occupation du 2^e trimestre 2019 est de 90,15 % contre 88,16 % au 1^{er} trimestre 2019.

Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 2^e trimestre 2019 est de 95,42 % contre 96,10 % au 1^{er} trimestre 2019.

Marché des parts

Marché primaire	2018	2 ^e trimestre 2019	Total année 2019
Souscriptions			
Nombre de parts	417 792	113 934	246 657
Montant (en €)	111 341 568	30 591 279	65 961 959
Demande de Retraits			
Nombre de parts	53 057	10 120	23 490
Montant (en €)	12 951 744	2 489 014	5 752 765
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-

Marché de gré à gré

150 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 2^e trimestre 2019.

Modalités de souscription et de retrait

Souscription de parts

A compter du 1^{er} avril 2019 (conformément à la publication au Balo du 25 mars 2019), le prix de souscription est de 268,50 € (dont 22,55 € de frais de souscription) et le prix de retrait est de 245,95 €.

Minimum de souscription : 10 parts pour la première souscription, soit une somme minimum de 2 685 € prime d'émission incluse. Les parts souscrites portent 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 informerai sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerai 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 :	9,18 %	Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans :	8,21 %
---	--------	--	--------

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

	2018	2017	2016	2015	2014	2013 ⁽²⁾	2012 ⁽²⁾	2011 ⁽²⁾	2010 ⁽²⁾	2009 ⁽²⁾
Distribution	11,52 €	11,90 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	14,00 €	15,25 €
dont Revenus non récurrents ⁽²⁾	8,11 %	7,48 %	23,46 %	21,9 %	15,4 %	1,70 %	11,5 %	6 %	6 %	5 %
Prix n	266,50 €	266,50 €	266,50 €	266,50 €	255,92 €	194,47 €	209,48 €	274,91 €	248,48 €	226,67 €
Taux de distribution	4,32 %	4,47 %	4,88 %	4,88 %	5,08 %	6,68 %	6,21 %	4,72 %	5,63 %	6,73 %

(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 Géné-entreprise.

Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus ⁽⁴⁾

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Prix n	266,50 €	266,50 €	266,50 €	266,50 €	255,92 €	194,47 €	209,48 €	274,91 €	248,48 €	226,67 €
Variation n/n-1	0,00 %	0,00 %	0,00 %	4,13 %	31,60 %	-7,17 %	-23,80 %	10,64 %	9,62 %	-0,76 %

(4) Cette variation 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

Votre Espace privé s'enrichit de nouveaux services !

- signaler directement tout changement d'adresse, d'e-mail, de coordonnées bancaires...
- opter pour ne plus recevoir de documents au format papier.
- Autant de services pour accéder rapidement à l'information, réduire l'empreinte carbone de votre SCPI et améliorer la performance de votre SCPI en réduisant ses coûts de fonctionnement.

Fréquence semestrielle des bulletins d'information à compter du 2^e semestre 2019

Comme annoncé lors du précédent Bulletin d'information, la fréquence de l'information périodique (bulletin d'information) devient semestrielle. Ainsi, il s'agit du dernier bulletin en périodicité trimestrielle. La prochaine communication sera le bulletin semestriel publié en février 2020 qui analysera la période du 01/07/19 au 31/12/19.

Retrouvez toute l'actualité de votre SCPI (acquisitions, carte interactive, marchés des parts...) sur le site amundi-immobilier.com.

Vie Sociale

Assemblée générale

Au cours de l'Assemblée Générale de la SCPI GENEPIERE du 25 juin 2019, toutes les résolutions d'Ordre Ordinaires et Extraordinaires ont été adoptées à la majorité.

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 2020

Depuis le 1^{er} 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 2018 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 2019, 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 2020. 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 2020. 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 situés en France ou à l'étranger et des revenus financiers. Les revenus financiers sont issus du placement de la trésorerie ou de dividendes versés par les OPPCI (*Organisme de Placement Professionnel Collectif Immobilier*) dans lesquels la SCPI a investi. S'agissant des revenus provenant des immeubles situés à l'étranger, ils sont imposés dans les pays où sont situés les immeubles, selon les conventions fiscales entre la France et ces pays. Afin d'éviter la double imposition, ils sont exonérés de l'impôt français sous réserve des règles dites du taux effectif ou du crédit d'impôt.

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^{er} janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de référence 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 référence. Pour les SCPI à capital

variable, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de retrait retraitée de certains éléments.

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.

Prélèvement à la source (PAS) : depuis le 1^{er} janvier 2019, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu est entré en vigueur. Il a pour objectif de supprimer le décalage d'un an entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur ces revenus.

- **Pour les revenus fonciers,** l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels sur le compte bancaire des contribuables.

- **Pour les réductions d'impôt** (investissement locatif de type Scellier ou Pinel) acquis au titre de 2018, une avance de 60 % est calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure. Elle est versée le 15 janvier 2019 sur le compte bancaire des contribuables et le solde est versé à l'été 2019.

Les revenus financiers (dividendes) et les plus-values immobilières réalisées par les SCPI ne sont pas concernés par le PAS.

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. La vacance financière correspond aux actifs : sans locataires, sous franchise de loyer, en travaux de restructuration et sous promesse de vente. Les locaux occupés comprennent à la fois les locaux loués sans franchise et les locaux loués sous franchise de loyer. Les locaux vacants sont composés des locaux en recherche de locataire, sous promesse de vente et en travaux de restructuration.

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

Rendez vous sur le site amundi-immobilier.com

Connectez-vous sur votre nouvel espace privé

- Retrouvez votre portefeuille, vos ordres en attente d'exécution, vos duplicatas d'informations fiscales annuelles archivées, et tous les documents qu'Amundi Immobilier vous envoie périodiquement.
- Demandez à recevoir une notification chaque fois qu'un document est mis à disposition dans cet espace.
- Optez pour ne plus recevoir les informations en mode papier.

Pour y accéder c'est simple !

- Cliquez sur le bouton "  CONNEXION Espace privé " et saisissez votre référence client Amundi Immobilier et votre code postal. Vous recevrez par SMS, courriel ou courrier postal selon votre choix, les instructions vous permettant de créer votre mot de passe.

Contactez Amundi Immobilier

@ associe-amundi-immobilier@amundi.com

☎ 0820 04 10 30 - lundi-vendredi (8h30/17h30)
(0,12 €/mn + coût d'un appel)

✉ Amundi Immobilier - Gestion des associés
TSA 56003/26906 VALENCE Cedex

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 - Site internet : www.amundi-immobilier.com

Société Anonyme au capital de 16 684 660 € - 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.

Conception graphique : art'6 - Réalisation : Imp. J. Hiver S.A.S. - Paris - Crédit photo : Christophe Audebert



Besoin d'aide ? Retrouvez Antoine sur le site pour

- Répondre à vos questions sur les produits, actualités, calendriers (fiscalité, Assemblée Générale ...).
- Accéder à un grand nombre de documents.
- Préciser les formalités à accomplir dans la gestion de votre produit.

Pour souscrire ou vendre des parts de SCPI

Retrouvez les documents nécessaires sur Amundi-immobilier.com ou auprès de votre agence

- Pour souscrire : les bulletins de souscription, la note d'information et les statuts, la brochure commerciale.
- Pour vendre : les bulletins de retrait.