

GÉNÉPIERRE

Société Civile de Placement Immobilier

N° 03-11

Bulletin trimestriel d'information - Valable du 1^{er} octobre 2011 au 31 décembre 2011
Période analysée : 1^{er} juillet au 30 septembre 2011

Editorial

CONTEXTE ECONOMIQUE :

Avec une croissance du PIB de 0,9 % au premier trimestre, 2011 débutait plutôt sous de bons auspices. Mais très vite, la tendance s'est atténuée. Les récentes difficultés sur les marchés obligataires, débouchant sur un renforcement des mesures d'austérité budgétaire, ont largement pesé sur ces trois derniers trimestres avec, en première ligne, une consommation affaiblie et un taux de chômage qui repart à la hausse.

Pour autant, les locations de surfaces de bureaux enregistrées au troisième trimestre 2011 s'inscrivent en hausse de 20 % en Ile-de-France, principal marché national, par rapport à la même période en 2010. Lors des précédents trimestres, les transactions qui soutenaient le marché de l'immobilier d'entreprise concernaient des surfaces de moins de 5 000 m². Durant le 3^e trimestre 2011, on constate la tendance inverse : les transactions enregistrées portent surtout sur de grandes surfaces (supérieures à 5 000 m²).

Dans la mesure où la production de locaux neufs est toujours très faible (à peine 1 % du parc francilien est en cours de construction), le stock disponible à la location a diminué de 6 % au 30 septembre 2011 et le taux de vacance locative moyen se stabilise autour de 7 %.

Cette bonne santé du marché francilien, paradoxale dans le contexte macroéconomique, trouve son explication dans plusieurs facteurs : un parc très vaste, des entreprises diversifiées dont la santé est saine, des loyers sages et une production contenue.

La situation est similaire en province, l'offre de bureaux neufs est encore plus faible et l'on observe, dans certaines villes, des progressions de loyers.

Quant au marché de l'investissement, il poursuit lui aussi son embellie. Les volumes d'acquisitions ont progressé de 30 % sur les trois premiers trimestres avec un retour marqué des grandes transactions (plus de 100 M€). Les prix quant à eux sont restés stables : le meilleur immeuble parisien s'achète ainsi sur la base d'un taux de rendement de 4,5 %, sensiblement égal à celui de début. Ce taux est à mettre en regard des rendements offerts par d'autres classes d'actifs peu risqués, notamment les obligations d'état, rémunérées à environ 3 % sur 10 ans.

EVOLUTION RÉCENTE DE GÉNÉPIERRE :

Le programme d'arbitrages entamé fin 2010 se poursuit avec la vente de 7 actifs sur le 3^e trimestre 2011, pour une surface totale de 5 264 m² et un montant global de 7,20 millions €, ce qui porte les ventes pour l'année 2011 à 5 289 m² pour un montant hors droit de 12,66 millions €. De plus 11 promesses de vente sont signées à ce jour pour 9 575 m² représentant un montant de plus de 18 millions €. Les SCPI ne pouvant céder plus de 15 % de leurs actifs par an, les cessions réalisées ou en cours représentent d'ores et déjà 60 % des ventes autorisées de l'exercice. A noter qu'un programme conséquent de travaux est actuellement en cours afin de permettre la commercialisation ou la vente de locaux obsolètes dans les meilleures conditions.

Nous étudions parallèlement un dossier d'acquisition de taille moyenne en Ile-de-France pour le remplacement des cessions. Il sera financé en partie par le produit des cessions réalisées et en partie par un prêt court terme en attendant la réalisation des ventes en cours (cette disposition devrait permettre d'éviter les à-coups sur le résultat).

Nicolas KERT
Directeur Pôle Réseaux

GENEPIERRE en chiffres

→ Chiffres clés (pour une part)

Dividende annuel définitif 2010 brut (avant imposition)	14,00 €
Dividende prévisionnel 2011 brut (avant imposition)	14,00 €
- Dividende brut 1 ^{er} trimestre (versé le 21/04/2011)	3,50 €
- Dividende brut 2 ^e trimestre (versé le 28/07/2011)	3,50 €
- Dividende brut 3 ^e trimestre (versé le 28/10/2011)	3,50 €
Prix d'exécution net vendeur et évaluation des portefeuilles titres au 30/09/2011	255,58 €
Valeur d'expertise au 30/09/2011	250,71 €

→ Structure du capital de Génépière (au 30 septembre 2011)

Nombre total de parts	Capital nominal	Valeur de réalisation par part	Nombre d'associés
1 050 466	160 721 298 €	249,51 € (*)	9 885

(*) Valeur de réalisation au 31/12/2010 approuvée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 15/06/2011

Génépière

Le marché des parts

→ Situation du marché secondaire (au 30 septembre 2011)

2011	Date	Nombre de parts cédées	Prix net vendeur	Parts en attente de cession	Parts en attente d'achat
1 ^{er} trimestre		Total : 6 296	Moyenne pondérée : 244,49 €	306	
2 ^e trimestre		Total : 5 208	Moyenne pondérée : 274,14 €	100	
3 ^e trimestre	07/07/2011	2 277 parts	287,06 €		
	21/07/2011	233 parts	278,73 €		
	04/08/2011	1 455 parts	280,00 €		
	18/08/2011	349 parts	271,32 €		
	01/09/2011	237 parts	265,00 €		
	15/09/2011	398 parts	255,58 €		
			Total : 4 949	Moyenne pondérée : 279,89 €	5 510

Au total, 4 949 parts ont été échangées au cours du trimestre à un montant hors frais moyen de 279,89 €

→ Marché de gré à gré

Aucune transaction de gré à gré constatée sur le 3^e trimestre 2011.

→ Le fonctionnement du marché des parts

1. Centralisation des ordres

La Société de Gestion tient un registre où sont inscrits, par ordre chronologique d'arrivée, tous les ordres d'achat et de vente.

2. Rapprochement des ordres

Les ordres d'achat et de vente font l'objet d'une confrontation les premier et troisième jeudis de chaque

mois, à partir de 10 heures (si le jour prévu est chômé, la confrontation est avancée au jour ouvré précédent). Afin de participer à une confrontation donnée, l'ordre doit parvenir à la Société de Gestion, au plus tard la veille du jour prévu avant 16 heures.

3. Fixation du prix d'exécution et date de jouissance

Le prix d'exécution est celui qui permet d'échanger, sur la période, le plus grand nombre de parts.

Il est unique et seuls les ordres compatibles avec ce prix sont exécutés selon les dispositions suivantes :

- sont exécutés d'abord les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. A prix égal, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'arrivée.
- si un ordre n'est pas exécuté ou s'il n'est exécuté que partiellement, il est reporté automatiquement (sauf instructions contraires) sur la prochaine confrontation. Les parts souscrites portent jouissance à partir du 1^{er} jour du mois de la souscription, date à laquelle le vendeur perd, quant à lui, jouissance de celles-ci. Les dividendes afférents à l'exercice au cours duquel s'effectue le transfert sont répartis entre vendeur et acquéreur prorata temporis compte tenu de la date d'entrée en jouissance attribuée aux parts cédées.

4. Garantie de la Société de Gestion

La Société de Gestion est garante de la bonne fin des transactions ; elle garantit désormais à un vendeur dont l'ordre est exécutable, le versement du montant de la vente (dans ce contexte et à titre de couverture, l'inscription d'un ordre d'achat pourra être subordonnée au dépôt préalable des fonds correspondants).

Il est rappelé que la Société de Gestion, par contre, ne garantit pas le rachat des parts.

→ Les modalités pratiques

La confrontation des ordres d'achat et de vente s'effectue selon deux possibilités :

- soit directement entre les intéressés, sans intervention de la Société de Gestion,
- soit avec l'aide de cette dernière qui centralise et rapproche les ordres.

Directement entre les intéressés :

Toute personne souhaitant céder des parts a la faculté de rechercher elle-même une contrepartie. Conformément aux dispositions statutaires, tout nouvel associé doit être agréé par la Société de Gestion ; nous invitons les personnes intéressées par cette procédure, à se rap-

procher de nos services afin d'en connaître les modalités précises.

Par l'intermédiaire de la Société de Gestion :

1. Comment formuler un ordre ?

- Utiliser un imprimé spécifique intitulé « mandat d'achat » ou « mandat de vente » (imprimé disponible sur le site Internet de la Société de Gestion www.amundi-immobilier.com)

- Spécifier de façon précise le prix souhaité, sachant – afin que la confrontation puisse s'effectuer en comparant des prix homogènes – que le prix d'exécution est réputé défini comme le prix « net vendeur », l'acquéreur ayant acquitté, en sus, les droits de mutation et la commission de la Société de Gestion selon les conditions suivantes :

Prix net revenant au vendeur :

+ Droits de mutation (5 % depuis le 1^{er} janvier 2006)

+ Commission de cession (2,99 % TTC)

= Prix payé par l'acheteur

Compléter le document de « Déclaration de plus-value immobilière » pour toute cession de parts détenues par l'Associé depuis moins de 15 ans (indispensable pour toute cession de parts depuis la mise en place de la réforme de la plus-value immobilière le 1^{er} janvier 2004). La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'Associé l'impôt sur la plus-value éventuelle dégagée par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement.

Toute personne peut connaître à tout moment, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus bas, ainsi que le nombre de parts correspondant à ces niveaux de prix ; cette information est disponible sur le site Internet de la Société de Gestion www.amundi-immobilier.com.

- Le prix d'exécution et les quantités échangées au cours de la dernière confrontation, la date de la prochaine confrontation sont communiqués également sur le site www.amundi-immobilier.com.

2. Comment et à qui adresser un ordre ?

- Le mandat peut être transmis soit par lettre recommandée (avec avis de réception), soit par télécopie (avec sortie d'un rapport d'émission),

- Il doit être adressé à la Société de Gestion, soit :

- par courrier :

Amundi Immobilier

BP 81236 – 44312 Nantes cedex 3

- par fax : 02.51.85.61.47

La gestion des immeubles

→ Situation locative au 30 septembre 2011

Au cours du 3^e trimestre 2011, Génépierre a enregistré 8 départs de locataires pour une superficie de 2 186 m² et un loyer annuel de 331 783 €.

Pour le reste de l'exercice, Génépierre a reçu des congés portant sur un total de 10 473 m², représentant 1 198 K€.

Parallèlement, Génépierre a d'ores et déjà signé 30 relocations pour 2011, représentant 14 168 m² et 2 222 415 € de loyer annuel dont :

- 8 renouvellements (9 464 m²)

- 22 nouveaux baux (3 970 m²)

Au cours du 3^e trimestre 2011, Génépierre a procédé à 15 relocations pour 10 972 m² représentant 1 805 147 € de loyer annuel.

Les relocations les plus significatives du trimestre ont concerné (date d'effet intervenant au cours du 3^e trimestre 2011) :

- Boulevard Camelinat-Gennevilliers : renouvellement du bail de Nufarm sur 6 422 m² (date d'effet : 27/07/2011)

- RIE de Créteil - Créteil : renouvellement du bail de l'Association du RIE sur 1 340 m² de bureaux (date d'effet : 01/07/2011)
- Aéroparc St Martin-Toulouse : signature d'un bail avec Deutsch Cie sur 1 096 m² de bureaux (date d'effet : 22/08/2011)
- Aéroparc St Martin-Toulouse : signature d'un bail avec Interturbine sur 739 m² de bureaux (date d'effet : 01/09/2011)
- Le Montana-Nantes : signature d'un bail avec Retravailler DS pour 641 m² de bureaux (date d'effet : 01/08/2011)

Au 30 septembre 2011, les locaux vacants représentent une superficie de 35 631 m², incluant certains immeubles en restructuration lourde dont la commercialisation est suspendue et certains actifs sous promesse de vente. Aussi, après neutralisation de ces actifs (en restructuration ou sous promesse), le patrimoine de Génépierre compte 32 683 m² vacants. Les immeubles en vente, mais n'étant pas sous promesse, y compris ceux pour lesquels des négociations avancées sont en cours, n'ont pas été neutralisés.

Le taux d'occupation financier brut s'établit à 79 % au 3^e trimestre 2011. Déduction faite des immeubles "neutralisés", le taux d'occupation financier net ressort à 80 %.

Le taux d'occupation exprime le rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers

qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué. Il est exprimé en tenant compte ou non des immeubles neutralisés (taux d'occupation brut et net). La neutralisation d'un immeuble est opérée dès qu'un mandat de vente est signé ou qu'un programme de travaux lourds est engagé.

Principaux manques à gagner (hors neutralisés) pris en compte dans le calcul du taux d'occupation.

Les principaux manques à gagner constatés au 3^e trimestre 2011 sont :

- Rue du Rhône à Strasbourg (environ 75 K€ de loyer hors charge par trimestre)
- Rue de Paradis à Paris (environ 64 K€ de loyer hors charge par trimestre)
- Europarc Créteil (environ 41K€ de loyer hors charge par trimestre)
- ZI La Muette à Garges-lès- Gonesse (environ 36K€ de loyer hors charge par trimestre)
- Portes d'Antigones à Montpellier (environ 36 K€ de loyer hors charge par trimestre)
- L'International à Saint-Quentin-en-Yvelines (environ 32 K€ de loyer hors charge par trimestre)

Le taux d'encaissement au 30 Septembre 2011 des loyers facturés du 3^e trimestre 2011 est de 97,62 %.

→ Cessions et acquisitions au 3^e TRIMESTRE 2011

Acquisitions : Aucune acquisition n'a été réalisée au cours du 3^e trimestre 2011.

Cessions :

Adresse	Type d'actif	Surfaces (m ²)	Année d'acquisition	Date de vente	Prix de vente (H.D.)*
70 Rue des Martyrs GRENOBLE	Bureaux	535	1985	01/02/2011	600 000 €
362 Avenue du Campon Le Sun Eden 06110 LE CANNET	Commerces	200	1986,1987, 1988	08/04/2011	256 000 €
Le Luth 92230 GENNEVILLIERS	Commerces	225	1979	12/04/2011	200 000 €
2/4 Rue du Dauphiné 21121 FONTAINE-LES-DIJON	Bureaux	359	1980,1981, 1984	14/04/2011	250 000 €
Route de la Galice LE QUATUOR 13100 AIX-EN-PROVENCE	Bureaux	1 539	1992	09/05/2011	2 650 000 €
5 Rue Charles Duchenes LE TERTIA 13100 AIX-EN-PROVENCE	Bureaux	1 453	1984,1985	09/05/2011	1 550 000 €
13 Rue des Emeraudes 69006 LYON	Bureaux	553	1987	01/07/2011	765 000 €
Les Bureaux du Lac - Bât A 11 Rue Théodore Blanc 33520 BRUGES	Bureaux	425	1984	06/07/2011	513 000 €
Château Gombert Rue Meynard Keynes MARSEILLE	Bureaux	735	1988	25/07/2011	740 000 €
2/4 Rue du Dauphiné 21121 FONTAINE-LES-DIJON	Bureaux	134	1980,1981, 1984	08/08/2011	90 000 €
Bureaux de l'Horloge Mitailières 38000 MEYLAN	Bureaux	1 543	1986	01/09/2011	1 500 000 €
Avenue Granier 38700 LA TRONCHE	Bureaux	700	1985	20/09/2011	610 000 €

(*) Hors droits



Génépierre

Cessions (suite) :

Adresse	Type d'actif	Surfaces (m ²)	Année d'acquisition	Date de vente	Prix de vente (H.D.)*
Technoparc Rue de l'Occitane 31320 LABEGE TOULOUSE	Bureaux	876	1990	22/09/2011	1 080 000 €
49/51 Rue de Ponthieu 75008 PARIS	Bureaux	298	1985	26/09/2011	1 860 000 €
Total des Ventes		5 264			7 158 000 €

Promesses de vente :

Adresse	Affectation	Surface (m ²)	Année d'acquisition	Date de vente	Prix de vente (H.D.)*
2/4 Rue du Dauphiné 21121 FONTAINE-LES-DIJON	Bureaux	134	1980,1981, 1984	PV** signée le 27 juillet 2011	90 000 €
5 Rue Thales MERIGNAC	Bureaux	480	1985	PV** signée le 05/07/2011	595 000 €
30/32 Rue de Paradis 75010 PARIS	Bureaux	905	1982	PV** signée le 1 ^{er} août 2011	3 080 000 €
41 Avenue des trois peuples 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	Activités / Bureaux	796	1989	28/07/2011	930 000 €
75 Rue Paul Longevin 76230 BOIS GULLAUME	Bureaux	805	1990	PV** signée le 29 juillet et le 01 août 2011	900 000 €
362 Avenue du Campon Le Sun Eden 06110 LE CANNET	Commerces	982	1986,1987, 1988	PV** signée le 13 septembre 2011	1 130 000 €
4 Rue Giotto 31520 RAMONVILLE	Bureaux	767	1988		865 000 €
20 Chemin de Chirpaz 61130 ECULLY	Bureaux	1 264	1984		1 150 000 €
16 Rue Adèle Lanson Chenault 45100 ST JEAN LE BLANC	Bureaux	975	1979 et 1980		600 000 €
2/4 Rue du Dauphiné 21121 FONTAINE-LES-DIJON	Bureaux	852	1980,1981, 1984		750 000 €
1 Impasse Chalard 31100 TOULOUSE	Bureaux	755	1990		750 000 €
Total des Promesses de Vente		8 715			10 840 000 €

(*) Hors droits (** Promesse de vente

Des négociations avancées sont en cours sur plusieurs autres immeubles qui devraient faire l'objet de la signature de promesses de vente au cours de prochaines semaines.

Actualités fiscales

→ La première loi de finances rectificative du 29 juillet 2011

Impôt de solidarité sur la fortune (ISF)

Seuil d'imposition et barème 2012

L'article 1^{er} de la première loi de finances rectificative 2011 a remplacé le barème progressif par tranches par une taxation proportionnelle de 0,25 % ou 0,50 % selon l'importance du patrimoine, calculée sur la totalité de celui-ci dès lors qu'il atteint le seuil d'imposition.

Le seuil d'imposition s'établirait à 1 300 000 €.

- les redevables ayant un patrimoine net taxable compris entre 1 300 000 euros et 3 000 000 euros seront imposés au taux de 0,25 % sur la totalité de leur patrimoine net taxable ;
 - les redevables ayant un patrimoine net taxable supérieur à 3 000 000 euros seront imposés au taux de 0,50 % sur la totalité de leur patrimoine net taxable.
- Pour lisser les effets de seuils liés à la taxation au premier euro, un dispositif de décote sera instauré pour les patrimoines nets taxables compris entre 1 300 000 euros et 1 400 000 euros, ainsi que pour ceux compris entre 3 000 000 euros et 3 200 000 euros. Ainsi, l'entrée dans l'impôt se traduira par une cotisation réduite à 1 500 euros, soit 0,1 % du patrimoine déclaré.

Le barème de cette décote est le suivant :

Pour la 1^{re} tranche :
entre 1 300 000 € et 1 400 000 € :
24 500 - (7 x 0,25 % P)

Pour la 2^e tranche :

entre 3 000 000 € et 3 200 000 € :
120 000 - (7,5 x 0,50 % P)

(P = Patrimoine ISF imposable)

Exemple de calculs de décote en fonction du patrimoine du contribuable

Valeur nette taxable du patrimoine	ISF 2012 avant décote	Décote ISF	ISF 2012 après décote
1 300 000 €	3 250 €	1 750 €	1 500 €
1 350 000 €	3 375 €	875 €	2 500 €
3 000 000 €	15 000 €	7 500 €	7 500 €
3 190 000 €	15 950 €	375 €	15 575 €

→ Seconde loi de finances rectificative du 19 septembre 2011

Hausse de la fiscalité sur les revenus du patrimoine et de l'épargne

Le total des prélèvements sociaux est désormais de 13,50 % au lieu de 12,30 %.

Pour les déclarations annuelles, le taux de 13,50 % s'appliquera de plein droit. Bien qu'approuvé au 3^e trimestre 2011, l'application du taux se fera pour toute l'année, soit depuis le 1^{er} janvier 2011.

Le taux de 13,50 % s'appliquera aux revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers qui seront mentionnés sur l'Imprimé Fiscal Unique (IFU) 2012 concernant les revenus 2011.

Aucun complément de prélèvements sociaux ne sera effectué sur les dividendes distribués et autres revenus soumis au prélèvement forfaitaire libératoire antérieurement au 1^{er} octobre 2011.

Ainsi le taux de 13,50 % s'applique depuis le 1^{er} octobre 2011 aux revenus suivants :

- Produits de placements à revenus fixes/titres de créances négociables, créances, dépôts, cautionnements et comptes courants
- Dividendes et distributions assimilées
- Revenus de l'épargne exonérés d'impôt sur le revenu, intérêts de PEL, produits de PEA, distributions effectuées par les FCPR, FCPI, SCR.
- Plus-values immobilières

Le taux d'imposition global du prélèvement forfaitaire libératoire passe ainsi depuis le 1^{er} octobre 2011 à 32,50 % compte tenu du taux des prélèvements sociaux à 13,5 %.

Plus-values immobilières

Un nouveau mode de calcul des abattements sur les plus-values réalisées lors de la vente d'un bien immobilier a été adopté (loi de finances rectificative pour 2011 du 30 juillet 2011).

A compter du 1^{er} février 2012, les plus-values seront totalement exonérées d'impôts au-delà de 30 ans de détention, contre 15 ans auparavant.

Les résidences principales restent, pour le moment, totalement exonérées d'impôt sur les plus-values.

Détails du barème des abattements

Voici la nouvelle formule de calcul des abattements à appliquer sur le montant de la plus-value réalisée avant imposition :

- De la 6^e à la 17^e année : 2 % d'abattement par an.
- De la 18^e à la 24^e année : 4 % d'abattement par an.
- De la 25^e à la 30^e année : 8 % d'abattement par an.

L'imposition globale des plus-values sur cession d'immeubles et de parts s'élèvera à 32,50 % (19 % + 13,50 % de prélèvements sociaux) et ce, dès le premier euro sur cession avant application des abattements.

Ces dispositions seront applicables à partir du 1^{er} février 2012. Jusqu'à cette date, l'ancien barème continue de s'appliquer.

De plus, l'abattement fixe de 1 000 euros, qui était auparavant accordé systématiquement, est désormais supprimé pour les cessions réalisées depuis le 21 septembre 2011.

Depuis le 1^{er} Janvier 2010, Amundi Immobilier est le nom du pôle de gestion d'actifs immobiliers qui regroupe les expertises et les savoir-faire complémentaires de CAAM Real Estate et SGAM REIM.

La note d'information de GENEPIERRE visée par l'AMF est disponible sur demande.

Pour toute information supplémentaire, nous vous invitons :

- 1 - à vous rapprocher de votre interlocuteur habituel dans votre banque
- 2 - à consulter le site Internet d'Amundi Immobilier : www.amundi-immobilier.com

GENEPIERRE - Visa COB n° 96-07 du 3 septembre 1996 et n° 03-30 du 13 octobre 2003

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