

GÉNÉPIERRE

Société Civile de Placement Immobilier

N° 04-11

Bulletin trimestriel d'information - Valable du 1^{er} janvier 2012 au 31 mars 2012
Période analysée : 1^{er} octobre au 31 décembre 2011

Editorial

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Le marché locatif termine l'année 2011 en hausse de 10 % par rapport à 2010, sur fond de crise des dettes souveraines et de croissance économique faible.

Le marché immobilier francilien résiste bien. Actuellement, les surfaces commercialisées en Ile-de-France ont atteint 2,4 millions de m², un niveau supérieur à la moyenne des dix dernières années. En outre, le maintien du taux de vacance ⁽¹⁾ autour de 7 % témoigne d'une bonne résistance du marché francilien. L'offre de surfaces vacantes à un an est en baisse du fait de la faiblesse des constructions neuves depuis 2010. Ce facteur est toujours un réel soutien du marché.

Les loyers moyens des locaux neufs en Ile-de-France ont néanmoins baissé de 7 %, pour s'établir dorénavant à 372 € par m² par an. Derrière ce chiffre, se cachent d'importantes disparités : les locaux bien placés continuent d'afficher des loyers en progression alors que la tendance est clairement à la baisse pour les autres. Cette situation est bien sûr exacerbée pour les locaux de seconde main.

Avec plus de 17,2 milliards d'euros investis, l'immobilier d'entreprise confirme son statut de valeur refuge dans le climat de défiance actuel. Le 4^e trimestre 2011 a été particulièrement actif avec 7 milliards d'euros investis. Ce dynamisme de fin d'année a été soutenu par la suppression, au 31 décembre 2011, de l'abattement sur les plus-values permis à certains investisseurs dont les SCPI et les sociétés foncières cotées. Les difficultés d'accès au crédit ont également privilégié les acteurs disposant de liquidités. Les SCPI ont ainsi représenté à elles-seules plus de 15 % des investissements du marché de l'immobilier en 2011.

EVOLUTION RÉCENTE DE GENEPIERRE

Ce trimestre le taux d'occupation financier est stable à 79 % par rapport au trimestre précédent.

Le programme d'arbitrage suit son cours ainsi que les plans de travaux sur les immeubles à valoriser. Au 4^e trimestre GENEPIERRE a réalisé la vente de 8 immeubles pour une surface de 5098 m² et un montant global de 5,28 M€, ce qui porte les ventes pour l'année 2011 à 10 387 m² pour un montant hors droit de 17,94 M€. De plus, 6 promesses de vente sont signées à ce jour pour 6 062 m² représentant un montant d'environ 6,8 M€.

L'acquisition d'un immeuble de 5 301 m² à Issy Les Moulineaux pour 34,9 M€ a été réalisée en fin d'année. Il s'agit d'un immeuble loué à 100 % à plusieurs locataires, sur la base de baux de longues durées principalement. Cet immeuble répond aux objectifs de reconstitution du patrimoine de la SCPI : des immeubles bien localisés dans un marché dynamique, neufs ou rénovés avec des baux de longues durées.

Cette acquisition a été financée en partie par le produit des arbitrages et la mise en place d'un financement bancaire de 21 M€ court terme (remboursement fin 2013). Cette dette sera remboursée dans le cadre du plan d'arbitrages étalé sur 2012 et 2013.

Afin de maintenir un niveau de report à nouveau proche à un trimestre de distribution, l'acompte du 4^e trimestre est ramené à 2,5 €/part, soit une distribution annuelle de 13 €/part pour 2011.

Nous vous souhaitons une excellente année 2012 et vous remercions de votre confiance.

Nicolas KERT
Directeur Pôle Réseaux

⁽¹⁾ Nombre de m² vides par rapport au nombre de m² commercialisés.

GENEPIERRE en chiffres

→ Chiffres clés (pour une part)

Dividende annuel définitif 2011 brut (avant imposition)	13,00 €
- 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 €
- Dividende brut 4 ^e trimestre (versé le 30/01/2012)	2,50 €
Prix d'exécution net vendeur et évaluation des portefeuilles titres au 31/12/2011	210,00 €
Valeur d'expertise par part au 31/12/2010	250,71 €
Valeur ISF – Evaluation faite à la dernière valeur de retrait	210,00 €

Valeur d'expertise : valeur d'expertise du patrimoine immobilier déterminée par l'expert immobilier désigné par l'assemblée générale

Valeur de retrait : Prix net vendeur

→ Structure du capital de Génépierre (au 31 décembre 2011)

Nombre total de parts	Capital nominal	Valeur de réalisation par part	Nombre d'associés
1 050 466	160 721 298 €	249,51 € (*)	9 874

Valeur de réalisation : égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et de la valeur nette des autres actifs.

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

Génépierre

Marché des parts

→ Situation du marché secondaire (au 31 décembre 2011)

2011	Date	Total Nombre de parts cédées sur la période	Prix net vendeur	Parts en attente de cession	Parts en attente d'achat
1^{er} trimestre		6 296	Moyenne pondérée : 244,49 €	306	
2^e trimestre		5 208	Moyenne pondérée : 274,14 €	100	
3^e trimestre		4 949	Moyenne pondérée : 279,89 €	5 510	485
4^e trimestre	06/10/2011 20/10/2011 03/11/2011 17/11/2011 01/12/2011 15/12/2011	1 685 parts 1 132 parts 310 parts 624 parts 864 parts 1 234 parts Total : 5 849	241,23 € 236,00 € 229,00 € 223,17 € 210,88 € 210,00 € Moyenne pondérée : 226,57 €		
				12 609	1 962

Au total, 5 849 parts ont été échangées au cours du trimestre à un montant hors frais moyen de 226,57 €

→ **Marché de gré à gré**

40 parts ont été échangées sur le marché de gré à gré au cours du 4^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 *pro rata 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 rapprocher 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

Gestion des immeubles

→ Situation locative

Au cours du 4^e trimestre 2011, Génépière a enregistré 5 départs de locataire pour une superficie de 3 739 m² et un loyer annuel de 446 681 €.

Parallèlement, Génépière a d'ores et déjà signé 6 relocations pour 2011, représentant 2 807 m² et 263 581 € de loyer annuel.

Les relocations les plus significatives du trimestre ont concerné (date d'effet intervenant au cours du 4^e trimestre 2011) :

- Allée des Erables Bat BV6 - Créteil : signature d'un bail de PRECILENS sur 1 149 m² (date d'effet : 26/10/2011).
- Aéroport St Martin - Toulouse : signature d'un bail avec CLEMESY sur 646 m² de bureaux (date d'effet : 15/11/2011).
- Aéroport St Martin - Toulouse : signature d'un bail avec CPAM sur 1 293 m² de bureaux (date d'effet : 01/12/2011).
- Le Colombier - St Denis : signature d'un bail avec GENESIS sur 622 m² de bureaux (date d'effet : 01/10/2011).

Au 31 Décembre 2011, les locaux vacants représentent une superficie de 38 130 m², incluant certains immeubles en restructuration lourde dont la commercialisation est suspendue et certains actifs sous promesse de vente. Ainsi, après neutralisation de ces actifs (en restructuration ou sous promesse de vente), le patrimoine de Génépière compte 27 417 m² vacants. Les immeubles en vente, mais n'étant pas encore 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 79,21 % au 4^e trimestre 2011. Déduction faite des immeubles « neutralisés », le taux d'occupation financier net ressort à 83,55 %.

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 4^e trimestre 2011 sont :

- Les Lucioles à VALBONNE (5 635 m² pour environ 206 K€ de loyer hors charge par trimestre). L'immeuble, entièrement rénové en octobre 2011, est vacant à ce jour. Un mandat de commercialisation tri-exclusif a été mis en place et à ce jour nous avons une candidature pour 1 400 m² soit 25 % de l'immeuble.
 - Le Trident à Herblay (3 380 m² pour environ 106 K€ de loyer hors charge par trimestre). L'immeuble est vacant. Un mandat de commercialisation tri-exclusif a été mis en place et à ce jour nous avons un intérêt pour la totalité de l'immeuble.
 - Europarc St Martin à Toulouse (environ 61 K€ de loyer hors charge par trimestre). Les surfaces vacantes représentent 40 % de la surface totale (7811 m²). Afin de relancer la location, il a été mis en place un mandat de commercialisation co-exclusif avec des rémunérations des commercialisateurs plus attractives.
 - Les Portes d'Antigone à Montpellier (3 064 m² pour environ 38 K€ de loyer hors charge par trimestre). Les surfaces vacantes représentent 30 % de la surface totale. Les locaux ont été rénovés en 2011 et un Mandat de commercialisation tri-exclusif a été mis en place pour la recherche de locataires ; A ce jour nous avons une candidature sur 200 m².
 - ZI de La Muette à Garches Les Gonesses (environ 36 K€ de loyer hors charge par trimestre). L'immeuble a subi un sinistre (incendie). La procédure auprès des assurances est en cours.
 - Gustave Heinemann à Munich (environ 32 K€ de loyer hors charge par trimestre). A ce jour un locataire est intéressé par le rez-de-chaussée et un second pour le premier étage.
- Le taux d'encaissement au 31 décembre 2011 des loyers facturés du 4^e trimestre 2011 est de 97,38 %.

→ Acquisition et cessions du 4^e trimestre 2011

Acquisitions :

Adresse	Affectation	Surfaces (m ²)	Date d'acquisition	Prix d'acquisition (AEM*)
Boulevard des Frères-Voisins 92 Issy-les-Moulineaux	Bureaux	5 301	21/12/2011	34 967 412 €
Total Achat		5 301		34 967 412 €

* Acte en main



Génépière

Cessions :

Adresse	Affectation	Surface (m ²)	Année d'acquisition	Date de vente	Prix de vente (H.D.)**
41 Avenue des Trois peuples 78180 Montigny-le-Bretonneux	Bureaux	796	1989	19/10/2011	930 000 €
5 Rue Thales 33700 Merignac	Bureaux	480	1985	01/11/2011	595 000 €
75 Allée Paul-Langevin 76230 Bois-Guillaume	Bureaux	805	1990	24/11/2011	900 000 €
2/4 Rue du Dauphiné 21121 Fontaine les Dijon (lots 100 à 104 et 33 parkings)	Bureaux	852	1980	08/12/2011	750 000 €
2/4 Rue du Dauphiné 21121 Fontaine les Dijon	Bureaux	134	1980	16/12/2011	90 000 €
20 Chemin de Chirpaz 69081 Ecully	Bureaux	1 264	1988	27/12/2011	1 150 000 €
4 Rue Giotto 31520 Ramonville Saint-Agne	Bureaux	767	1988	28/12/2011	865 000 €
Total Ventes		5 098			5 280 000 €

** Hors droits

Promesses de vente :

Adresse	Affectation	Surface (m ²)	Prix de vente (H.D.)
16 rue Adèle Lanson 45 Saint-Jean-le-Blanc	Bureaux	975	600 000 €
35 rue du Saule Trapu 91 Massy	Bureaux	1 025	1 050 000 €
30 rue de Paradis 75 Paris	Bureaux	216	864 000 €
30 rue de Paradis 75 Paris	Bureaux	263	1 054 400 €
16 rue du Rhône 67 Strasbourg	Bureaux	3 320	2 150 000 €
30-32 rue de Paradis 75 Paris	Bureaux	263	1 050 000 €
Total Ventes		6 062 m²	6 768 400

Fiscalité du patrimoine : Evolutions applicables en 2012

→ Impôt sur le Revenu : barèmes inchangés

Le barème de l'impôt sur le revenu 2011 est identique à celui de 2010.

→ Impôt de Solidarité sur la fortune (ISF) : nouveaux barèmes

Le barème progressif par tranche est supprimé. Le nouveau barème ne prévoit que deux taux et les taux s'appliquent dès le 1^{er} euro de patrimoine.

Le seuil d'imposition s'établit à 1 300 000 € en 2012 (comme en 2011) :

- entre 1 300 000 € et 3 000 000 €, le taux de 0,25 % s'applique à la valeur totale du patrimoine ;
- au delà de 3 000 000 €, le taux de 0,50 % s'applique à la valeur totale du patrimoine.

Pour limiter les effets de seuil, un dispositif de décote est instauré pour les patrimoines compris :

- entre 1 300 000 € et 1 400 000 € :
24 500 - (7 x 0,25 % P) ;
- entre 3 000 000 € et 3 200 000 € :
120 000 - (7,5 x 0,50 % P).

(P = Patrimoine ISF imposable)

→ Prélèvement Forfaitaire Libératoire (PFL) et Prélèvements Sociaux (PS) : relèvement des taux

Pour les revenus perçus depuis le du 1^{er} janvier 2012, le taux du Prélèvement Forfaitaire Libératoire (PFL), applicable sur option aux dividendes, est passé à 21 % (contre 19 % précédemment).

Comme indiqué dans le précédent bulletin trimestriel d'information, le total des Prélèvements Sociaux (PS) s'élève désormais à 13,50 % depuis le 1^{er} octobre 2011 (contre 12,30 % précédemment).

L'imposition globale sur les revenus de parts de SCPI est ainsi relevée à 34,5 % (21% de Prélèvement Forfaitaire Libératoire + 13,50 % de Prélèvements Sociaux).

NB : Cette imposition au titre des revenus mobiliers sur la quote-part des SCPI correspond aux placements des sommes en attente d'investissement réalisés à court terme par la SCPI. Les produits de ces placements ne correspondent pas à des revenus fonciers mais à des revenus de capitaux mobiliers. Ils sont imposés directement chez les associés selon la catégorie de revenus concernés (avec possibilité d'opter pour un prélèvement forfaitaire libératoire

13,5 % de prélèvements sociaux si cela est plus favorable). L'option PFL sur dividendes n'est intéressante que pour les contribuables imposés au taux de la dernière tranche du barème de l'impôt sur le revenu (41 %) percevant d'importants dividendes.

→ Baisse du plafond des niches fiscales

La loi de finances pour 2012 instaure un nouveau plafond qui est fixé à 18 000 € + 4 % du revenu imposable servant de base au calcul de l'impôt sur le revenu (contre 18 000 € + 6% du revenu imposable en 2011).

Ce nouveau plafond s'applique à compter de l'imposition des revenus de 2012. Il concerne les avantages fiscaux octroyés au titre des dépenses payées, des investissements réalisés ou des aides accordées à compter du 1^{er} janvier 2012.

→ Dispositif Scellier : baisse des taux de réduction

Le taux de réduction d'impôt afférent à la loi Scellier pour les logements BBC (Bâtiment Basse Consommation) passe à 13 % en 2012 – dans la limite de 300 000 € et à étaler sur 9 ans, contre 22 % en 2011.

Pour ce qui est des logements non BBC, la réduction d'impôt est supprimée pour 2012.

Cette baisse des taux de réduction d'impôt concerne les souscriptions de parts réalisées entre le 1^{er} janvier 2012 et le 31 décembre 2012, avant la suppression du dispositif Scellier en 2013.

→ Dispositif Malraux : baisse des taux de réduction

Les taux de réduction d'impôt afférents à la loi Malraux passent à :

- 22 % en 2012 pour la restauration des immeubles situés en Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) (contre 27 % en 2011)..
- 30 % en 2012 pour la restauration en Secteur Sauvegardé (contre 36 % en 2011)..

Cette baisse des taux de réduction d'impôt ne concerne que les souscriptions de parts réalisées à compter du 1^{er} janvier 2012.

→ Plus-values immobilières : modification du barème des abattements

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

Détail du barème des abattements 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.

Ce nouveau barème s'appliquera à toutes les demandes de cession de parts de SCPI exécutées à compter du 1^{er} février 2012 quelle que soit la date d'envoi de la demande de cession.

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.

L'abattement fixe de 1 000 € est quant à lui supprimé depuis le 21 septembre 2011.

Déclaration de revenus 2011 : Dates limites

Vous avez jusqu'au 31 mai 2012 pour envoyer votre déclaration de revenus 2011 en version papier (date à confirmer par le Ministère des finances en février 2012)

- L'ensemble des supports déclaratifs (IFU, notice explicative, imprimés spécifiques concernant les produits de défiscalisation) vous sera adressé dès le 31 mars 2012.

- Pour l'obtention de duplicatas, vous pourrez contacter à compter du 31 mars 2012 la cellule fiscalité : 02 51 85 65 51

Aucun duplicata d'imprimé fiscal ne sera délivré avant cette date.

- Pour toute explication sur les modalités déclaratives des revenus des SCPI, vous pourrez contacter à compter du 31 mars 2012, le serveur vocal : 01 76 32 81 80.

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