



Schiltigheim

# Génépière

Société Civile de Placement Immobilier

Bulletin d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2012 - Valable du 1<sup>er</sup> avril 2012 au 30 juin 2012  
Période analysée : du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 31 mars 2012

## Editorial

### Contexte économique

#### MARCHÉ LOCATIF ILE-DE-FRANCE

Ce début d'année est marqué par un ralentissement de l'économie, une accélération des destructions d'emplois et l'attente des résultats aux élections présidentielles. Ces éléments conjugués provoquent un certain attentisme des entreprises au regard de leurs projets immobiliers. Avec 514 000 m<sup>2</sup> commercialisés au cours du 1<sup>er</sup> trimestre nous restons dans la moyenne des dix dernières années qui s'établit à 532 000 m<sup>2</sup>. Le nombre de m<sup>2</sup> commercialisés dans le Quartier Central des Affaires (partie centrale de l'ensemble formé par les 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> arrondissements de Paris) est en légère baisse. À l'inverse le nombre de m<sup>2</sup> commercialisés en grandes surfaces dans le secteur de la Boucle Sud (Boulogne Billancourt, Issy les Moulineaux, Meudon, Saint Cloud, Sèvres) et plus spécialement à Issy les Moulineaux est en légère augmentation.

La baisse de l'offre (4,3 millions de m<sup>2</sup>) constatée au 1<sup>er</sup> trimestre s'explique par la diminution des surfaces neuves et restructurées. Cette baisse est accentuée par la forte diminution, constatée depuis 2008, des nouvelles constructions neuves.

Nous devrions rester pour 2012 sur un niveau de transactions de 2 à 2,2 millions de m<sup>2</sup> (base annuelle) avec un taux de vacance stable de 7,2 % et une offre maîtrisée autour de 4,4 millions de m<sup>2</sup>.

#### MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT ILE-DE-FRANCE

Avec 2,2 milliards d'euros investis au 1<sup>er</sup> trimestre 2012, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise est stable comparativement au 1<sup>er</sup> trimestre 2011. Ainsi, les volumes pourraient être compris entre 14 et 15 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2012.

Le produit SCPI grâce à l'attractivité de ses rendements connaît une forte progression de sa collecte et devient le 3<sup>e</sup> acteur du marché de l'investissement après les fonds et les assureurs. Les acteurs ayant recours à un niveau de dette bancaire élevée ne sont pratiquement plus présents sur ce marché.

Il y a certes une pression à l'acquisition pour les immeubles les mieux placés et les plus sécurisés, mais la position privilégiée des SCPI, faisant historiquement peu appel à la dette, leur confèrent une marge de manœuvre supplémentaire dans leurs négociations vis-à-vis des vendeurs et ce dans le respect des rendements attendus sur ce type de produit.

### Évolution récente de Génépière

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2012, le taux d'occupation financier ressort à 80,89 % en hausse par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre (79,21 %). Cette hausse s'explique en partie par l'effet positif de l'acquisition réalisée fin 2011 à Issy Les Moulineaux sur un immeuble totalement loué et rénové et par un montant de relocation supérieur au montant des départs et cela malgré les franchises accordées.

Le montant des immeubles vendus et le montant des immeubles sous promesse au 1<sup>er</sup> trimestre représente 3,5 % du patrimoine (en valeur d'expertise au 31/12/2011). Ces immeubles sont vides pour la plupart.

Nous poursuivons notre plan d'arbitrage qui a pour objectif de vendre les immeubles vides ou en deça du taux d'occupation financier actuel ainsi que les immeubles qui présentent des risques techniques et locatifs à court terme. Les acquisitions porteront sur des immeubles neufs ou rénovés dans des marchés profonds (Paris et petite couronne, boucle sud, la Défense et péri-Défense, croissant ouest (Neuilly, Levallois Perret), Lyon, Marseille) avec un taux de vacance faible.

Les ventes en 2011 ont généré une plus value de 3,9 €/part déjà fiscalisé. Nous prévoyons donc de proposer lors de la prochaine Assemblée Générale du mois de Juin une résolution visant la distribution de 1,5 €/part au titre de la plus value immobilière réalisée en complément du résultat de l'année, avec un objectif de distribution totale de 13 €/part en 2012.

L'acompte de distribution pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2012 a été arrêté à 3,25 €/part soit sur une base annuelle à 13 €/part.

Nicolas Kert  
Directeur Pôle Réseaux



Schiltigheim

## Génépière en chiffres

### ✓ CHIFFRES CLÉS (par part)

Dividende annuel définitif 2010 brut (avant imposition)	14,00 €
Dividende annuel définitif 2011 brut (avant imposition)	13,00 €
Dividende annuel prévisionnel 2012 brut (avant imposition)	13,00€
– Dividende brut 1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 21/04/2012)	3,25 €
Prix d'exécution net vendeur et évaluation des portefeuilles titres au 15/03/2012	190,02 €
Valeur d'expertise par part au 31/03/2012	250,71 €
Valeur ISF – Évaluation faite à la dernière valeur de retrait de décembre 2011	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 GÉNÉPIÈRE (au 31 mars 2012)

Nombre total de parts	Capital nominal	Valeur de réalisation par part	Nombre d'associés
1 050 466	160 721 298 €	237,04 € (*)	9 858

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

(\*) Valeur de réalisation au 31/12/2011 sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire du 13/06/2011.

## Marché des parts

### ✓ SITUATION DU MARCHÉ SECONDAIRE (au 15 mars 2012)

2012	Date	Total Nombre de parts cédées sur la période	Prix net vendeur	Parts en attente de cession	Parts en attente d'achat
1 <sup>er</sup> trimestre 2012	05/01/2012	1 659 parts	210,88 €		
	19/01/2012	794 parts	205,36 €		
	02/02/2012	479 parts	200,05 €		
	16/02/2012	619 parts	197,99 €		
	01/03/2012	310 parts	190,02 €		
	15/03/2012	413 parts	190,02 €		
		<b>Total : 4 274 parts</b>	<b>Moyenne pondérée : 203,25 €</b>	11 217	1 642

Au total, 4 274 parts ont été échangées au cours du trimestre à un montant hors frais moyen de 203,25 €.

### ✓ MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2012.

## ✓ 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. À 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<sup>er</sup> 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](http://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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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](http://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](http://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



Schiltigheim

## Assemblée générale ordinaire

**L'Assemblée Générale de GENEPIERRE se tiendra le mercredi 28 juin 2012 à 15h à l'Hôtel le Méditel - 28 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS**

Le quorum nécessaire à la tenue de la partie ordinaire de l'Assemblée est de 25 %. Il est donc impératif, afin d'éviter les frais de convocation et de tenue d'une seconde Assemblée, que les associés, en majorité, expriment leur vote. Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit en donnant procuration à un autre associé ou au Président de l'Assemblée, à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.

## La gestion des immeubles

### ✓ SITUATION LOCATIVE

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2012, Génépierre a enregistré 9 départs de locataires pour une superficie de 5 277 m<sup>2</sup> et un loyer annuel de 773 555 €.

Parallèlement, Génépierre a d'ores et déjà signé 5 relocations pour 2011, représentant 4 824 m<sup>2</sup> et 834 964 € de loyer annuel.

Les relocations les plus significatives du trimestre ont concerné (date d'effet intervenant au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2012) :

- Rue Louveau - Chatillon : signature d'un bail de FRANCE TELECOM sur 4 152 m<sup>2</sup> (renouvellement) (date d'effet : 01/01/2012).
- Croix de Barral - Seynod : signature d'un bail avec ANPAA sur 231 m<sup>2</sup> de bureaux (date d'effet : 15/01/2011).
- Les Gemeaux - Toulouse : signature d'un bail avec GCC sur 194 m<sup>2</sup> de bureaux (date d'effet : 24/02/2012).
- Les Gemeaux - Toulouse : signature d'un bail avec GCC sur 183 m<sup>2</sup> de bureaux (date d'effet : 24/02/2012).

Au 31 mars 2012, les locaux vacants représentent une superficie de 37 551 m<sup>2</sup>, incluant certains immeubles en travaux dont la commercialisation est suspendue et certains actifs sous promesse de vente.

Le taux d'occupation financier s'établit à 80,89 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2012.

**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'aménagement, et couvre le coût de ces travaux et le coût du déménagement.

**Taux d'Occupation Financier** : Rapport entre le montant des loyers facturés (franchises incluses) et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué.

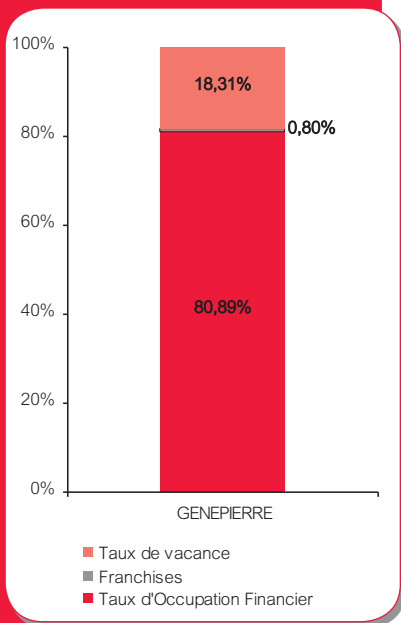
### PRINCIPAUX MANQUES À GAGNER

(HORS NEUTRALISÉS) PRIS EN COMPTE DANS LE CALCUL DU TAUX D'OCCUPATION

Les principaux manques à gagner constatés au 1<sup>er</sup> trimestre 2012 sont :

- Les Lucioles à VALBONNE (environ 204 K€ de loyer hors charge par trimestre). Candidature en cours pour 1400 m<sup>2</sup> soit 25 % de l'immeuble.
- Le Trident à Herblay (environ 106 K€ de loyer hors charge par trimestre) : Immeuble entièrement vacant, un mandat 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 73 K€ de loyer hors charge par trimestre). Candidature en cours sur 503 m<sup>2</sup> dont la signature d'un bail est prévue pour le 01/04/2012. Nous avons un intérêt sérieux pour 3 000 m<sup>2</sup>.
- Avenue de la Baltique - Villebon sur Yvette (environ 105 K€ de loyer hors charge par trimestre).
- Rue du Rhône - Strasbourg (environ 75 K€ de loyers hors charges par trimestre).
- Buroparc III - Labège (environ 54 K€ de loyers hors charge par trimestre).
- Les Portes d'Antigone à Montpellier (environ 36 K€ de loyer hors charge par trimestre), on étudie une candidature sur 200 m<sup>2</sup>.
- ZI de La Muette à Garches Les Gonesses (environ 36 K€ de loyer hors charge par trimestre).

Le taux d'encaissement au 31 Mars 2012 des loyers facturés est de 98,10 % contre 97,38 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2011.



## ✓ ACQUISITION ET CESSIONS

### ACQUISITION DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2012

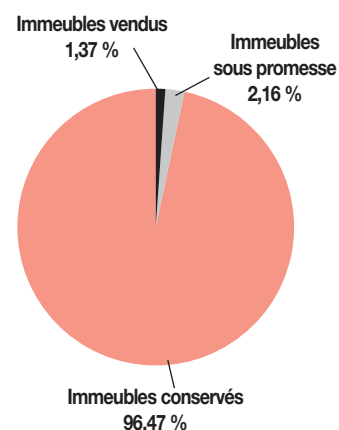
Aucune acquisition n'a été réalisée.

### CESSIONS DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2012

Adresse	Affectation	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Année d'acquisition	Date de vente	Prix de vente (H.D.)	Taux d'Occupation Financier 1T° 2012	Loyer trimestriel
30/32 Rue de Paradis 75010 PARIS	Bureaux	216	1982	30/01/2012	864 000 €	0 %	
30/32 Rue de Paradis 75010 PARIS	Bureaux	263	1982	15/02/2012	1 054 400 €	0 %	
35 Rue Saule Trapu - 91300 MASSY	Bureaux/Activités	1 025	1990	22/02/2012	1 050 000 €	0 %	
1 Impasse Chalard - 31100 TOULOUSE	Bureaux	755	1990	27/02/2012	750 000 €	78 %	12 K€
<b>Total Ventes</b>		<b>2 259</b>			<b>3 718 400 €</b>		<b>12 K€</b>

### PROMESSES DE VENTE

Adresse	Affectation	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Prix de vente (H.D.)	Taux d'Occupation Financier 1T° 2012	Loyer trimestriel
16 Rue Adèle Lanson Chenault 45100 ST JEAN LE BLANC	Bureaux	975	600 000 €	29,29 %	5,5 K€ de loyer
16 Rue du Rhone - 67000 STRASBOURG	Bureaux	3 320	2 150 000 €	0 %	
27 Rue Thales - LE VEGA - MERIGNAC	Bureaux	850	1 125 000 €	29,86 %	7 K€
Le Trifide - 18 Rue Claude Bloch 14000 CAEN (Mr Marie)	Bureaux	135	137 250 €	100 %	7 K€
Le Trifide - 18 Rue Claude Bloch 14000 CAEN (Dreyfus)	Bureaux	130	132 750 €		
30/32 Rue de Paradis - 75010 PARIS	Bureaux	263	1 050 000 €	0 %	
27 Rue du 24 <sup>e</sup> régiment d'Infanterie 76100 ROUEN	Bureaux	1 132	688 000 €	0 %	
<b>Total Ventes</b>		<b>6 805</b>	<b>5 883 000</b>		<b>20 K€</b>



## Information réglementaire : directive AIFM

Prise en application des décisions du sommet du G20 à Londres en 2008, la directive Alternative Investment Fund Managers (AIFM) poursuit l'objectif de permettre aux régulateurs européens de mieux encadrer l'activité des fonds dits alternatifs, dont les fonds immobiliers SCPI. Cette directive doit être transposée dans la réglementation de chaque pays pour la mi 2013. Cette transposition aura un impact sur la gestion des SCPI. Il est déjà possible de citer des contraintes supplémentaires pour

la commercialisation des fonds destinés au grand public, l'obligation de désigner un dépositaire dont il faudra déterminer l'étendue du rôle dans la gestion du passif des SCPI ou encore la mise en place des informations supplémentaires sur le profil de risque, le niveau d'endettement et la liquidité des fonds. L'association professionnelle l'Aspim travaille avec les autorités de tutelle (AMF, Bercy) pour faire valoir les spécificités des SCPI.



Schiltigheim



## Fiscalité du patrimoine

### ✓ ENVOI DES ATTESTATIONS ISF

Il est rappelé que les relevés ISF ont été adressés première quinzaine de mai à tous les associés qui en ont fait la demande.

### ✓ DÉCLARATION DES REVENUS 2011

Génépierre perçoit des revenus fonciers étrangers au titre de l'immeuble qu'elle détient en Allemagne. Vous devez compléter en plus des déclarations habituelles, le cadre VI de la déclaration n°2047 – revenus imposables de source étrangère.

### ✓ ERRATUM

Dans l'édition du bulletin du 4<sup>e</sup> trimestre 2011 une erreur s'est glissée concernant le taux de Prélèvement Forfaitaire Libératoire (PFL). En effet la fiscalité propre aux SCPI et notamment l'application du PFL porte sur les revenus des produits de placement et **non** sur les dividendes.

Le texte du paragraphe "Prélèvement forfaitaire libératoire (PFL) et prélèvement sociaux (PS) : relèvement des taux" est modifié comme suit :

Pour les revenus perçus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2012, le taux du Prélèvement Forfaitaire

Libératoire (PFL), applicable sur option aux produits de placement de trésorerie, est passé à 24 % (contre 19 % précédemment). L'imposition globale sur les revenus financiers de parts de SCPI est ainsi relevé à 37,50 % (24 % de Prélèvement Forfaitaire Libératoire (PFL) + 13,50 % de Prélèvements Sociaux).

### ÉVOLUTIONS APPLICABLES EN 2012 : NOUVELLE HAUSSE DES PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX

La loi de finances rectificative de 2012, adoptée en mars, prévoit une nouvelle hausse des prélèvements sociaux de 13,5 % à 15,5 %, soit une hausse supplémentaire de 2 % :

- Pour les plus-values mobilières, les revenus fonciers et les rentes à titre onéreux : application rétroactive du nouveau taux pour les revenus perçus depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 ;
- Pour les revenus financiers (dividendes, PEA, intérêts d'obligations et livrets d'épargne), les contrats d'assurance-vie, les plus-values immobilières : application du nouveau taux à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2012.

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

**Pour toute information supplémentaire que vous souhaiteriez obtenir, 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](http://www.amundi-immobilier.com)