

Bulletin d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2013 - Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2013  
Période analysée : du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 mars 2013



Schiltigheim



## Editorial

### ✓ DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende prévisionnel 2013 (avant imposition)	13,00 €
Acompte de distribution 2013	
1 <sup>er</sup> trimestre versement le 30/04/2013	3,25 €

### ✓ CHIFFRES CLÉS

	31/12/11	31/12/2012	31/03/13
Nombre d'immeubles	105	92 <sup>(3)</sup>	83
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	156 760	147 134 <sup>(3)</sup>	134 389
Taux d'occupation financier	82,20%	85,25% <sup>(3)</sup>	86,98%
Capital social (en €)	160 721 298	160 721 298	160 721 298
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	237,04	229,24	229,24
Valeur ISF par part (en €)	210,00	189,78	189,78
Valeur d'expertise par part (en €)	259,23	252,38	252,38
Valorisation portefeuille titre par part (en €)	210,00	190,00	183,00
Dividende brut par part (en €) avant imposition	13,00	13,00	3,25 € <sup>(2)</sup>
Capitalisation	238 224 679	215 534 614	207 593 091
Nombre de parts	1 050 466	1 050 466	1 050 466
Nombre d'associés	10 009	9 685	9 643

(1) Voir glossaire.

(2) Montant cumulé à la fin de la période.

(3) Données corrigées après la parution du Bulletin d'information du 4<sup>e</sup> trimestre 2012.

Chers Associés,

C'est dans un contexte économique tendu, sur fond de crise chypriote, que l'année a commencé. En France, une croissance à l'arrêt en 2013 accompagnée de la hausse du taux de chômage (plus de 10 % de la population active) semble être le scénario le plus probable. Ces conditions n'encourageant pas la consommation, l'inflation devrait normalement être contenue et les conditions de financements devraient, dans ce contexte, rester durablement attractives.

Le marché locatif des bureaux en Ile-de-France est en baisse mais reste dans la moyenne des dix dernières années. 40 % des surfaces commercialisées en 2012 portent sur des immeubles de plus de 5 000 m<sup>2</sup>, ce qui témoigne d'un mouvement de rationalisation important des directions immobilières des grandes entreprises.

L'offre de surfaces vacantes devrait s'établir à 4 700 000 m<sup>2</sup> à fin 2013, en hausse de 5 %. Le taux de vacance en Ile-de-France, à 7,1 %, reste faible comparé à celui d'autres capitales européennes.

Néanmoins, ce taux de vacance cache des disparités : à Paris, les loyers des immeubles neufs ou rénovés résisteront, à l'inverse, ceux des immeubles plus anciens et moins bien localisés continueront de baisser.

Avec 16,6 milliards d'euros investis, l'année 2012 confirme l'intérêt des investisseurs pour la pierre sur le marché français.

Les bureaux représentent plus de 60 % des investissements avec une nette préférence pour Paris Intramuros (35 % du total). Les acteurs les plus présents sont toujours les fonds souverains, les compagnies d'assurance et les SCPI qui privilégient les immeubles de qualité, entièrement loués.

S'agissant de votre SCPI Génépière, le taux d'occupation financier au 1<sup>er</sup> trimestre s'établit à 86,98 % et est en progression par rapport à celui du 4<sup>e</sup> trimestre 2012. Cela s'explique par un montant de nouvelles signatures plus important que de libérations et par l'effet positif de la cession d'immeubles avec un taux d'occupation financier inférieur.

En 2013, une acquisition est actuellement sous promesse pour un montant de 21 millions d'euros. Il s'agit d'un portefeuille de 5 commerces de périphérie dans des zones établies situés à Herblay (95) et Bondy (93) pour une surface totale de 5 578 m<sup>2</sup> accompagnée d'un rendement immobilier net de 5,96 %. Ce portefeuille est acheté en indivision avec une autre SCPI gérée par Amundi Immobilier, la quote-part étant de 50 % pour Génépière.

Parallèlement, la stratégie de rajeunissement du patrimoine se poursuit avec la cession au 1<sup>er</sup> trimestre de 7 immeubles pour un total de 5,7 millions d'euros.

À la confrontation du 21 mars 2013, la valeur de la part sur le marché secondaire était à 183 € net vendeur, en baisse de 3,68 % par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2012. Rappelons que le marché secondaire est un marché de confrontation de l'offre et de la demande, les prix y sont fixés librement par les vendeurs et les acheteurs.

Toutefois, le nombre de parts échangées reste faible par rapport au nombre total de parts de la SCPI (environ 0,5 % des parts ont été échangées au 1<sup>er</sup> trimestre 2013).

Bien que le prix constaté sur le marché secondaire soit un indicateur de liquidité des parts, il n'est pas représentatif de la valeur de la SCPI, mieux appréhendée par la valeur de réalisation.

La distribution par part au 1<sup>er</sup> trimestre 2013 s'élève à 3,25 € / part. La distribution prévisionnelle devrait être en 2013 de 13 €/part comme en 2011 et 2012.

Cordialement,

**Emmanuel Rodriguez Gagnebé**  
Gérant de la SCPI

## ✓ SITUATION LOCATIVE DU TRIMESTRE

### PRINCIPALES LOCATIONS/RELOCATIONS

Adresse	Type de surface	Relocation / Location	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
L'Horizon – 12/16 Rue Gaétan Rondeau 44000 NANTES	Bureaux	Location	603	01/02/13	3/6/9 ans	58
Les Portes d'Antigone - Place Vauban 34000 MONTPELLIER	Bureaux	Relocation	393	15/01/13	3/6/9 ans	57
Maille Nord - 7/10 Boulevard du Mont d'Est 93160 NOISY-LE-GRAND	Bureaux	Location	470	01/02/13	3/6/9 ans	52
Les Caryatides – 24/26, Boulevard Carnot 59000 LILLE	Bureaux	Relocation	290	01/01/13	3/6/9 ans	49
La Cépière - 20, Chemin du Pigeonnier de la Cépière 31081 TOULOUSE	Bureaux	Relocation	448	01/01/13	3/6/9 ans	38
Les Portes d'Antigone - Place Vauban 34000 MONTPELLIER	Bureaux	Location	255	15/03/13	3/6/9 ans	37

### LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES

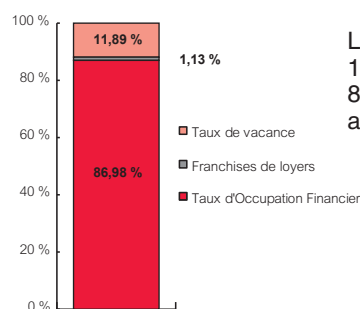
Adresse	Type de surface	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Perte annuelle de loyer HT/HC* (en K€)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)
L'Horizon – 12/16 Rue Gaétan Rondeau 44000 Nantes	Bureaux	966	31/01/13	121	87

\* Hors Taxes/Hors Charges

### TAUX D'ENCAISSEMENT

Le taux d'encaissement du 1<sup>er</sup> trimestre 2013 est de 97,11 % contre 97,45 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2012.

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



Le taux d'occupation du 1<sup>er</sup> trimestre 2013 est de 86,98 % contre 85,25 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2012.

### PRINCIPAUX TRAVAUX EN COURS

Adresse	Type de surface	Surface (m <sup>2</sup> )	Montant HT (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
Heron Building – 66, Avenue du Maine 75014 PARIS	Bureaux	11 174	49	04/2013	Mise en conformité désenfumage
Le Zénéo - 14, boulevard des Frères Voisin -92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	Bureaux	5 605	35	05/2013	Mise en conformité ascenseurs
505, Route des Lucioles - 65600 VALBONNE	Bureaux	3 539	25	03/2013	Création d'une gaine technique
Les Portes d'Antigone - Place Vauban 34000 MONTPELLIER	Bureaux	3 064	18	03/2013	Cloisons séparatrices de lots

### PRINCIPAUX MANQUES À GAGNER LOCATIFS

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m <sup>2</sup> )	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires / Actions menées
505, Route des Lucioles - 65600 VALBONNE	Bureaux	3 539	482	Surfaces en cours de négociation à la location
25, Avenue de la Baltique - 91120 VILLEBON-SUR-YVETTE	Activités	3 820	424	Immeuble proposé à la vente
Le Trident - ZAC des Bellevues - 95610 ERAGNY	Bureaux	3 380	305	Immeuble proposé à la vente
Buoparc III - ZAC de la Grande Borde - 31320 LABÈGE	Bureaux	2 494	274	Immeuble proposé à la vente
Aéroparc de St-Martin - 12, Rue de Caulet - 31000 TOULOUSE	Activités	1 514	214	Surfaces en cours de négociation à la location

\* Hors Taxes/Hors Charges

## ✓ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Acquisition	Type d'actif	A/PA****	Surface (m²)	Prix d'acquisition AEM** (en €)	Loyer annuel HT/HC* (en €)
265, Boulevard Victor Bordier - 95220 HERBLAY	Commerce	PA	2 327	4 465 281	266 813
172, Avenue Gallieni - 93140 BONDY	Commerce	PA	1 638	2 598 690	166 971
167, Boulevard Victor Bordier - 95220 HERBLAY	Commerce	PA	873	2 052 962	109 125
108, Boulevard Victor Bordier - 95220 HERBLAY	Commerce	PA	450	934 179	59 623
263, Boulevard Victor Bordier - 95220 HERBLAY	Commerce	PA	290	790 476	50 000
<b>Total promesses d'acquisitions</b>			<b>5 578</b>	<b>10 841 588</b>	<b>652 532</b>

Aucune Acquisition n'a été réalisée au 1<sup>er</sup> Trimestre 2013.

Cessions	Type d'actif	V/PV*****	Surface (m²)	Année d'acquisition	Valeur nette comptable (en €)	Date de vente	Prix de vente HD*** (en €)
Rue Berthelot - 13100 AIX-EN-PROVENCE	Bureaux	V	1 270	1982	1 180 893	20/02/2013	1 344 000
3/3bis, Rue Léonard de Vinci - 33600 PESSAC	Bureaux	V	804	1987	735 740	31/01/2013	885 000
12/14, Rue Léonard de Vinci - 33600 PESSAC	Bureaux	V	786	1990	829 122	31/01/2013	863 000
3, Avenue de la Découverte - 21000 DIJON	Bureaux	V	783	1988	781 580	13/02/2013	860 000
5, Rue Théodore Blanc Bat D - 33520 BRUGES	Bureaux	V	806	1983	818 729	31/01/2013	706 000
18, Avenue de Chavailles Bat H - 33520 BRUGES	Bureaux	V	762	1986	495 548	31/01/2013	696 000
22, Place Henri Gadeau de Kerville - 76000 ROUEN	Bureaux	V	547	1983	532 821	27/02/2013	432 171
20, Chemin du Randin Bat 3, 4 et 5 69130 ECULLY	Bureaux	PV	1 454	1986	1 359 717	17/12/2013	2 306 303
16, Rue Saulnier - 93200 SAINT DENIS	Bureaux	PV	1 175	1986	1 077 459	07/05/2013	1 315 000
Zone Bellevue ARIZONA - Allée Rosa Luxembourg - 95610 ERAGNY	Bureaux	PV	798	1990	791 303	18/04/2013	950 000
32, Rue Pierre Brossolette - 76000 LE HAVRE	Bureaux	PV	903	1980	505 813	25/03/2013	880 000
16, Rue Graham Bell - 57070 METZ	Bureaux	PV	630	1984	736 944	27/12/2013	660 000
16, Rue Adèle Lanson - 45650 SAINT-JEAN-LE-BLANC	Bureaux	PV	975	1980	451 451	31/05/2013	600 000
<b>Total cessions</b>			<b>5 758</b>		<b>5 374 433</b>		<b>5 786 171</b>
<b>Total promesses de cession</b>			<b>5 935</b>		<b>4 922 687</b>		<b>6 711 303</b>

\* Hors Taxes/Hors Charges - \*\* Acte En Main - \*\*\* Hors Droits - \*\*\*\* Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA) - \*\*\*\*\* Vente (V) / Promesse de vente (PV)

## ✓ MARCHÉ DES PARTS

### MARCHÉ SECONDAIRE

Prix d'exécution hors frais au 31/03/2013 : 183,00 €

Prix d'exécution frais inclus au 31/03/2013 : 197,62 €

Au total, 5 523 parts ont été échangées au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2013 à un montant moyen hors frais de 188,26 €.

Date de confrontation du trimestre	03/01/2013	17/01/2013	07/02/2013	21/02/2013	07/03/2013	21/03/2013
Nombre de parts échangées	254 parts	1 066 parts	1 546 parts	1 327 parts	502 parts	828 parts
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais)	190,00 €	190,00 €	189,83 €	189,14 €	185,20 €	183,00 €
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus)	205,18 €	205,18 €	205,00 €	204,25 €	200,00 €	197,62 €
Nombre de parts en attente de cession						11 350

Au 31 mars 2013, 11 350 parts sont en attente de cession soit 1,08 % de la capitalisation.

## MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Au total 753 parts ont été échangées de gré à gré au cours du trimestre.

## RAPPEL DES MODALITÉS DE CESSION

L'associé qui souhaite se retirer a la possibilité de céder ses parts :

- soit en vendant ses parts en gré à gré. L'associé cédera directement ses parts à un tiers. Cette cession s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les intéressés.

## ✓ 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 : – 0,01 %

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 8,15 %

Le TRI à 5 ans de – 0,01 % pour la SCPI Génépière s'explique essentiellement par le prix de confrontation au 31/12/2012 en baisse par rapport au prix d'acquisition au 31/12/2007.

### Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(1)</sup>

	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Distribution	13,00 €	13,00 €	14,00 €	15,25 €	15,25 €	15,25 €	14,30 €	14,00 €	14,00 €	14,30 €	14,00 €
dont % de RAN et/ou PVI	11,5 %	6 %	6 %	5 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix n	209,48 €	274,91 €	248,48 €	226,67 €	228,40 €	251,66 €	221,38 €	203,10 €	203,10 €	209,66 €	180,64 €
Taux de distribution	6,21 %	4,72 %	5,63 %	6,73 %	6,68 %	6,06 %	6,46 %	6,89 %	6,89 %	6,82 %	7,75 %

RAN : report à nouveau

PVI : plus-value immobilière

(1) Correspond au dividende brut (non optant au PFL) 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.

### Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année <sup>(2)</sup>

	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Prix n	209,48 €	274,91 €	248,48 €	226,67 €	228,40 €	251,66 €	221,38 €	203,10 €	203,10 €	209,66 €	180,64 €
Variation n/n-1	– 23,80 %	10,64 %	9,62 %	– 0,76 %	– 9,24 %	13,68 %	9,00 %	0,00 %	– 3,13 %	16,07 %	

(2) 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.

## ✓ VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale de Génépière se tiendra le **mercredi 12 juin 2013 à 11 heures** à l'Hôtel le Méditel - 28 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS.

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.

## ✓ GLOSSAIRE

**LE 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.

Depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2012, une nouvelle méthode de calcul a été préconisée par l'Aspim, en accord avec l'AMF. Celle-ci intègre désormais l'intégralité des immeubles du patrimoine de la SCPI (y compris les actifs en vente ou pour lesquels d'importants travaux empêchent la commercialisation auprès de futurs locataires) et est retraité afin d'impacter le taux d'occupation financier des accompagnements consentis aux locataires (franchise de loyer).

**GÉNÉPIÈRE** : 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](http://www.amundi-immobilier.com) - Crédits photos : Christophe Audebert

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

– soit en cédant ses parts sur le marché secondaire grâce à la société de gestion. Dans un premier temps, la société de gestion centralise et horodate les ordres dans le carnet d'ordres. Ensuite, un prix d'exécution est déterminé en confrontant les ordres.

Les parts souscrites portent jouissance à partir du 1<sup>er</sup> jour du mois au cours duquel l'achat intervient, date à laquelle le vendeur perd, quant à lui, jouissance de celle-ci.

**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 le coût de ces travaux et le coût du déménagement.

**LA VALEUR DE RÉALISATION** correspond à la somme des valeurs vénales des immeubles et de la valeur nette des autres actifs.

## ✓ PLUS D'INFORMATIONS

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 mandats d'achat et de vente
- les précisions sur le marché secondaire (prix des parts de la SCPI, date de la prochaine confrontation)
- le guide sur le fonctionnement du marché secondaire.