

Bulletin d'information du 2<sup>e</sup> trimestre 2013 - Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2013  
Période analysée : du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 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 €
2 <sup>e</sup> trimestre versement le 30/07/2013	3,25 €

### ✓ CHIFFRES CLÉS

	31/12/11	31/12/12	30/06/13
Nombre d'immeubles	105	92 <sup>(3)</sup>	82
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	156 760	147 134 <sup>(3)</sup>	138 562
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	82,20 %	85,25 % <sup>(3)</sup>	86,63 %
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	-
Valeur d'expertise par part (en €)	259,23	252,38	252,38
Valorisation portefeuille titre par part (en €)	210,00	190,00	167,61
Dividende brut par part (en €) avant imposition	13,00	13,00	6,50 <sup>(2)</sup>
Capitalisation	238 224 679	215 534 614	190 134 346
Nombre de parts	1 050 466	1 050 466	1 050 466
Nombre d'associés	10 009	9 685	9 607

(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,

Après une croissance en France proche de zéro en 2012, les indicateurs économiques continuent leur dégradation au 1<sup>er</sup> semestre 2013, entraînant une hausse du chômage. Le nombre de nouvelles signatures de baux est en recul, notamment sur les grandes surfaces qui avaient animé le marché locatif en 2012. Toutefois, le nombre de m<sup>2</sup> vacants (3,5 millions de m<sup>2</sup>) se maintient avec un taux de vacance à 6,5 %. Cette stabilité relative masque cependant une dégradation de la qualité de l'offre, les immeubles neufs ne représentant plus que 17 % du parc contre 28 % fin 2009. Ayant bien résisté jusqu'alors, les loyers moyens s'inscrivent en baisse de 1,2 % par rapport à fin 2012 et les niveaux de franchise ou d'accompagnement des locataires (travaux d'aménagement par exemple) progressent. Ce phénomène est d'autant plus marqué que les locaux sont mal situés ou en mauvais état.

L'investissement en immobilier d'entreprise atteint 2,2 milliards d'euros sur le trimestre, en hausse de 16 % sur 12 mois. Les investisseurs s'intéressent principalement aux immeubles les mieux placés et plus particulièrement ce trimestre aux commerces. La plupart des acquéreurs privilégient les immeubles bénéficiant de baux fermes d'au moins 6 ans. Cet attrait pour l'investissement en immobilier d'entreprise s'explique par un rendement locatif moyen toujours deux fois plus élevé que le placement sans risque (l'obligation d'état).

Selon les prévisions des différents analystes, la progression du PIB serait à peine positive sur l'ensemble de l'année 2013. Dans ce contexte, les signatures de baux en Ile-de-France en 2013 devraient néanmoins atteindre un niveau comparable à la moyenne de ces dernières années mais les loyers pourraient poursuivre leur léger recul.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise devrait rester soutenu, du fait des rendements comparativement attractifs. La demande devrait continuer de porter sur les immeubles les plus qualitatifs, les mieux placés aux loyers les plus sécurisés, principes qui guident notre stratégie d'investissement.

S'agissant de la SCPI Génépière, le taux d'occupation financier au 2<sup>e</sup> trimestre s'établit à 86,63 %, en très légère baisse par rapport à celui du 1<sup>er</sup> trimestre 2013.

Cela s'explique en partie par la franchise dégressive accordée à un locataire sur l'immeuble Valbonne qui porte sur les 3 premières années de son bail. En revanche, sur ce même immeuble, nous avons signé avec un locataire de qualité un bail de 6 ans fermes avec une franchise, soldant ainsi la surface vacante sur cet immeuble.

Au 1<sup>er</sup> trimestre, Génépière a signé une promesse d'achat pour un montant de 21 millions d'euros en indivision (quote-part de 50 % pour Génépière) avec une autre SCPI gérée par Amundi Immobilier, dont deux acquisitions ont été signées au 2<sup>e</sup> trimestre 2013. Il s'agit de :

- 2 actifs situés à Montigny-lès-Cormeilles (95) pour 6 millions d'euros : il s'agit d'une partie du portefeuille de 5 commerces de périphérie dans des zones établies pour une surface totale de 5 578 m<sup>2</sup> présentant un rendement immobilier net de 5,96 %.

Nous signerons les actes d'acquisitions pour le solde du portefeuille au 4<sup>e</sup> trimestre.

Parallèlement, la stratégie de rajeunissement du patrimoine se poursuit avec la cession au 2<sup>e</sup> trimestre de 3 immeubles pour un total de 2,7 millions d'euros.

Lors de la confrontation des offres et des demandes de parts du 20 juin 2013, le prix d'exécution d'une part sur le marché secondaire s'est établi à 168 € net vendeur, en baisse de 8 % par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2013.

Rappelons que sur le marché secondaire, les prix sont fixés librement par les vendeurs et les acheteurs.

Le nombre de parts échangées ce trimestre reste dans la moyenne des trimestres précédents soit 0,6 % de la capitalisation.

La distribution au 2<sup>e</sup> trimestre 2013 s'élève à 3,25 € / part. En 2013, la distribution prévisionnelle est de 13 €/part comme en 2011 et 2012.

Nous remercions les Associés qui ont participé aux Assemblées Générales de juin dernier.

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€)
505 Route des Lucioles- Sophia Antipolis - 06560 Valbonne	Bureaux	Location	2 798	01/06/13	6/9 ans	369
Espace Européen de l'Entreprise - Bâtiment E 26 Avenue de l'Europe - 67300 Schiltigheim	Bureaux	Location	293	01/04/13	3/6/9 ans	47
Les Bureaux du Prado - 141/145 Avenue du Prado - 13008 Marseille	Bureaux	Location	189	15/04/13	3/6/9 ans	45
Les Portes d'Antigone - Bâtiment A - 43 Place Vauban Bâtiment B 71 place Vauban - 34000 Montpellier	Bureaux	Location	242	01/05/13	3/6/9 ans	42
Les Portes d'Antigone - Bâtiment A - 43 Place Vauban Bâtiment B 71 place Vauban - 34000 Montpellier	Bureaux	Location	232	01/05/13	3/6/9 ans	31
Espace Européen de l'Entreprise - Bâtiment E - 26 Avenue de l'Europe - 67300 Schiltigheim	Bureaux	Location	164	01/04/13	3/6/9 ans	22
Le Capitole - 180 Rue Judaique - 33000 Bordeaux	Bureaux	Location	119	01/05/13	3/6/9 ans	14
Les Portes d'Antigone - Bâtiment A - 43 Place Vauban - Bâtiment B 71 place Vauban - 34000 Montpellier	Bureaux	Location	90	01/05/13	3/6/9 ans	10

### LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES

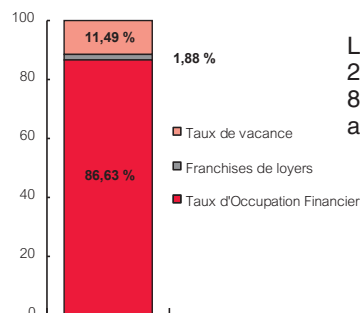
Adresse	Type de surface	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Perte annuelle de loyer HT/HC* (en K€)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)
Le Randin I - Bâtiment 3 et 4 - 20 chemin du Randin - 69130 Ecully	Bureaux	765	30/06/13	130	Actifs sous promesse de vente
Le Randin I - Bâtiment 3 et 4 - 20 chemin du Randin - 69130 Ecully	Bureaux	436	30/06/13	61	
Les Bureaux du Prado - 141/145 Avenue du Prado 13008 Marseille	Bureaux	233	30/04/13	52	33
Le Montana - Route de Saint Joseph - Bâtiment B Parc de l'Eraudière - 44000 Nantes	Bureaux	229	30/04/13	18	18
Aéroparc de Saint-Martin du Touch 12 rue de Caulet - 31000 Toulouse (**)	Mixte	148,5	24/05/13	13	13

\* Hors Taxes/Hors Charges - (\*\*) Indivision 40 % avec Génè-Entreprise

### TAUX D'ENCAISSEMENT

Le taux d'encaissement du 2<sup>e</sup> trimestre 2013 est de 97,81 % contre 97,11 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2013.

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



Le taux d'occupation du 2<sup>e</sup> trimestre 2013 est de 86,63 % contre 86,98 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2013.

### 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
505 Route des Lucioles- Sophia Antipolis - 06560 Valbonne	Bureaux	5 525	196	2 T 2013	Réfection des enrobés de parking
Antarès - 60 rue Pierre Semard - 92320 Châtillon	Bureaux	4 219	131	2 T 2013	Réfection étanchéité toiture
L'Horizon - 12/16, rue Gaetan Bondeau - 44000 Nantes	Bureaux	1 478	91	3 T 2013	Mise en conformité parties communes
Heron Building Montpamasse - 66, Avenue du Maine - 75014 Paris	Bureaux	1 174	48	2 T 2013	Mise en conformité désenfumage
Le Trident - Avenue du Gros Chêne - 95220 Herblay	Bureaux	3 380	44	2 T 2013	Réfection partielle étanchéité toiture
Zénéo - 14, Boulevard des Frères Voisin - 92130 Issy-les-Moulineaux	Bureaux	5 605	35	2 T 2013	Mise en conformité ascenseurs
Le Trident - Avenue du Gros Chêne - 95220 Herblay	Bureaux	3 380	30	2 T 2013	Mise en conformité EDF (socotec)
Le Capitole - 97 Boulevard Gambetta - 69003 Lyon	Bureaux	205	19	2 T 2013	Remise en état du lot ex-Eiffage

### 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
Le Trident - ZAC des Bellevues - 95610 Eragny	Bureaux	3 380	260	Immeuble proposé à la vente
25 avenue de la Baltique - ZA de Courtaboeuf - 91120 Villebon-sur-Yvette	Mixte	3 820	250	Visites répétées (6) d'une société Qatarienne.
Buoparc III - ZAC de la Grande Borde - 31320 Labège	Bureaux	2 701	243	Immeuble proposé à la vente
Aéroparc de Saint-Martin du Touch (Indivision 50 %) 12 rue de Caulet - 31000 Toulouse	Mixte	1 633	131	Immeuble en cours de commercialisation

\* Hors Taxes/Hors Charges

## ✓ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Acquisitions	Type d'actif	A/PA****	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM** (en €)	Loyer annuel HT/HC* (en K€)	Date d'acquisition
263-265 Bd Victor Bordier- 95370 Montigny-lès-Cormeilles	Commerce	A	1 164 <sup>(1)</sup>	4 465 157	266	23/05/13
106-108 Bd Victor Bordier- 95370 Montigny-lès-Cormeilles	Commerce	A	225 <sup>(1)</sup>	952 005	52	23/05/13
<b>Total des acquisitions</b>			<b>1 389</b>	<b>5 417 161</b>	<b>318</b>	

(1) Indivision 50 % avec Gene-Entreprise.

Cessions	Type d'actif	V/PV*****	Surface (m <sup>2</sup> )	Année d'acquisition	Valeur nette comptable (en €)	Date de vente	Prix de vente HD*** (en €)
32, Rue Pierre Brossolette - 76000 Le Havre	Bureaux	V	903	17/11/80	505 813	28/03/13	836 000
16, Rue Graham Bell - 57070 Metz	Bureaux	V	630	10/05/84	736 944	19/03/13	627 000
Parc du Colombier - 16 rue Jules Saulnier, Bâtiment C 93200 Saint-Denis	Bureaux	V	1 175	01/10/86	1 077 459	17/05/13	1 262 400
L'Arizona ZAC des Bellevues - 95610 Eragny	Bureaux	V	703	16/10/86	840 087	22/05/13	902 500
16 rue Adèle LansonChenault - 45650 Saint-Jean-le-Blanc	Bureaux	V	975	31/12/80	451 451	31/05/13	570 000
<b>Total des cessions</b>			<b>4 386</b>		<b>3 611 753</b>		<b>4 197 900</b>

Promesses de cessions	Type d'actif	V/PV*****	Surface (m <sup>2</sup> )	Année d'acquisition	Valeur nette comptable (en €)	Date prévisionnelle de vente	Prix de vente HT (en €)
Le Patton - 197 avenue du Général Patton - 35000 Rennes	Bureaux	PV	1 407	07/12/01	1 150 020	30/07/13	1 250 000
15 Rue Karl Probst - M8 - 14000 Caen	Bureaux	PV	492	06/12/88	372 065	04/10/13	530 000
Parc de l'Angevinière - 15 boulevard Marcel Paul - 44800 Saint-Herblain	Bureaux	PV	703	04/07/85	556 691	01/07/13	750 000
<b>Total des promesses de cession</b>			<b>2 602</b>		<b>2 078 776</b>		<b>2 530 000</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 20/06/2013 : 167,61 €

Prix d'exécution frais inclus au 20/06/2013 : 181,00 €

Au total, 6 217 parts ont été échangées au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2013 à un montant hors frais moyen de 168,87 €.

Date de confrontation du trimestre	04/04/2013	18/04/2013	02/05/2013	16/05/2013	06/06/2013	20/06/2013
Nombre de parts échangées	436 parts	400 parts	916 parts	1 209 parts	2 054 parts	1 202 parts
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais)	180,00 €	168,00 €	168,00 €	168,53 €	168,01 €	167,61 €
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus)	194,38 €	181,42 €	181,42 €	182,00 €	181,43 €	181,00 €
Nombre de parts en attente de cession						13 247

Au 30 juin 2013, 13 247 parts sont en attente de cession soit 1,26 % de la capitalisation.

### MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2013.

### 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.

– 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.

## ✓ 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 %	
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.

Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## ✓ VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale de Génépière du 12 juin 2013 a adopté toutes les résolutions à la majorité entre 71,61 % et 98,66 %.

## ✓ 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).

**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.

**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