



ZENEO - Issy les Moulineaux

Génépière

Société Civile de Placement Immobilier
à capital variable

Bulletin d'information du 1^{er} trimestre 2018 - Valable du 1^{er} avril 2018 au 30 juin 2018
Période analysée : du 1^{er} janvier 2018 au 31 mars 2018



Editorial

✓ DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende prévisionnel 2018
(avant imposition) 11,60 €

Acomptes de distribution 2018
1^{er} trimestre (versement le 20/04/2018) 2,90 €
Prochain acompte prévu vers le 20/07/2018

En 2018, nous prévoyons de verser pour les 3 premiers acomptes 2,90 € par part (soit 11,60 € par part sur une base annuelle) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2018 et du prévisionnel de l'année suivante.

✓ CHIFFRES CLÉS

	31/12/16	31/12/17	31/03/18
Nombre d'immeubles ⁽¹⁾	82	103	103
Surface totale (en m²)	214 631	238 893	246 192
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	89,41 % ⁽³⁾	88,06 % ⁽³⁾	90,72 %
Capital social (en €)	323 877 591	428 179 374	442 948 311
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	224,57	226,74 ⁽⁶⁾	226,74 ⁽⁶⁾
Valeur ISF par part (en €) ⁽⁵⁾	244,11	–	–
Valeur IFI résident (en €) ⁽⁴⁾	–	213,98,	–
Valeur IFI non résident (en €) ⁽⁴⁾	–	189,92	–
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	13,00	11,90	2,90
Capitalisation	564 139 726	745 815 707	771 540 686
Nombre de parts	2 116 847	2 798 558	2 895 087
Nombre d'associés	10 185	10 206	10 197
Prix de souscription par part (en €) ⁽¹⁾	266,50	266,50	266,50
Valeur de retrait par part (en €) ⁽¹⁾	244,11	244,11	244,11

(1) Voir glossaire. - (2) Montant cumulé à la fin de la période.

(3) Moyenne annuelle.

(4) Valeur IFI à partir du 31/12/2017.

(5) Valeur ISF jusqu'au 31/12/2016.

(6) Valeur de réalisation sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 12 juin 2018.

Chers Associés,

Au 4^e trimestre 2017, la croissance française a atteint 0,7 % sur 3 mois. En 2017, elle s'élève ainsi à 2 % sur 1 an, niveau le plus haut depuis 6 ans.

Cela a favorisé, au 4^e trimestre, un recul sensible du taux de chômage en métropole* de 1,1 point en 1 an. Il se situe à 8,6 % de la population active.

De son côté, l'indice de confiance des ménages de l'Insee a diminué au 1^{er} trimestre 2018, rejoignant la moyenne de longue période (100).

Les commercialisations de bureaux ont atteint 741 800 m² au 1^{er} trimestre 2018 soit +13 % sur 1 an. Il faut remonter à 2006 pour observer un tel démarrage, qui a bénéficié tant aux petites et moyennes surfaces qu'aux transactions > 5 000 m². L'offre immédiate de bureaux en Ile-de-France a diminué de 3 % au 1^{er} trimestre 2018, atteignant 3,2 millions de m². La rareté demeure forte dans les quartiers les plus recherchés de Paris.

Si les avantages commerciaux restent en moyenne très élevés (21,8 % du loyer facial environ au 4^e trimestre 2017 pour les transactions > 1 000 m²), le 1^{er} trimestre 2018 a été dans l'ensemble favorable aux loyers faciaux de bureaux, même si de fortes disparités persistent.

Après un 4^e trimestre 2017 record, le marché de l'investissement a, comme souvent en début d'année, ralenti. Les volumes investis en Ile-de-France au 1^{er} trimestre 2018 sont néanmoins en hausse sur 1 an. La consolidation de la croissance économique et son impact sur le marché locatif des bureaux semblent conforter les investisseurs sur l'intérêt de la classe d'actif.

La concurrence reste d'ailleurs forte entre les actifs de bureaux. En mars 2018, le taux de rendement prime est stable dans Paris, à 3 % environ pour les bureaux.

S'agissant de votre SCPI GÉNÉPIÈRE, le taux d'occupation financier (TOF) est en hausse, il atteint 90,72 % au 1^{er} trimestre 2018.

Cette hausse s'explique en partie par les cessions d'actifs partiellement vacants et des acquisitions occupées.

Au cours du 1^{er} trimestre, votre SCPI a fait l'acquisition d'un immeuble de bureaux à Francfort, pour un montant supérieur à 15 M€ (quote part dans un OPPCI) mais également un immeuble en VEFA à Marseille, pour un montant de près de 21 M€ (quote part dans une SCI).

Par ailleurs, l'investissement dans un immeuble de bureaux situé à Nantes, pour un montant d'environ 15 M€ (quote part dans une SCI), devrait intervenir très prochainement.

Votre SCPI a également cédé deux immeubles en Ile-de-France pour un montant de 5,8 M€.

La distribution du 1^{er} trimestre est de 2,90 € par part. La Société de Gestion envisage des acomptes en 2018 de 2,90 € par part les 3 premiers trimestres (base de 11,60 € par part en rythme annuel) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2018 et du prévisionnel de l'année suivante.

Bien cordialement.

Julien Roqueta
Gérant de la SCPI

* Au sens du Bureau International du Travail.



Génépière a obtenu le Grand Prix des SCPI 2017*, dans la catégorie "SCPI à capital variable de bureaux", décerné par le Magazine Mieux Vivre Votre Argent.

Les Grands Prix distinguent les SCPI ayant des revenus réguliers ainsi qu'une performance régulière sur 5 ans (parmi les investissements accessibles aux particuliers, classés dans des catégories homogènes d'au moins quinze produits sur la base de leurs indices de référence). Les fonds de droits étrangers sont intégrés et aucun filtre sur l'encours n'est appliqué. – Données Europerformance au 31/12/2016. * Distinction valable jusqu'en avril 2018.

✓ SITUATION LOCATIVE DU TRIMESTRE (TOUTES LES DONNÉES SONT INDIQUÉES EN QUOTE PART DE GÉNÉPIERRE)

PRINCIPALES LOCATIONS/RELOCATIONS

Adresse	Type de surface	Relocation / Location	Surface (en m²)	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
3 rue Copernic - 41260 LA CHAUSSÉE SAINT VICTOR	Mixte	Relocation	4 470	01/01/2018	3/6/9 ans	275
4 rue Piroux - 54000 NANCY	Bureaux	Location	1 208	01/03/2018	3/6/9 ans	66
3 place Carnot - 83990 SAINT TROPEZ	Commerces	Relocation	211	01/01/2018	6/9 ans	99
100-110 esplanade du Général de Gaulle - 92400 COURBEVOIE (5 % de la SCI)	Bureaux	Location	82	01/02/2018	3/6/9 ans	44
5 avenue de l'Opéra - 75002 PARIS (18 % de la SCI)	Bureaux	Location	114	01/01/2018	3/6/9 ans	39
305 avenue le Jour se Lève - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT (16,66 % de l'indivision)	Bureaux	Location	64	01/02/2018	6/9 ans	26

* Hors Taxes/Hors charges.

PRINCIPAUX TRAVAUX EN COURS

Pas de travaux significatifs au cours du 1^{er} trimestre 2018.

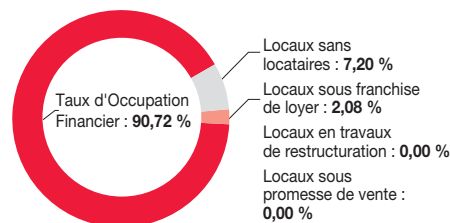
LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES

Adresse	Type de surface	Surface (en m²)	Date d'effet	Perte annuelle de loyer HT/HC* (en K€)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)
180 rue René Descartes 13100 AIX-EN-PROVENCE	Bureaux	2 164	28/02/2018	278	253
505 route des Lucioles - 06560 SOPHIA ANTIPOLIS	Bureaux	1 641	31/03/2018	245	221
305 avenue du Jour se Lève 92100 BOULOGNE BILLANCOURT (16,66 % de l'indivision)	Bureaux	412	06/02/2018	172	164

* Hors Taxes/Hors Charges

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

DU 1^{ER} TRIMESTRE 2018 : 90,72 %



Le taux d'occupation du 1^{er} trimestre 2018 est de 90,72 % contre 89,20 % au 4^e trimestre 2017.

TAUX D'ENCAISSEMENT

Le taux d'encaissement du 1^{er} trimestre 2018 est de 98,3 % contre 98,26 % au 4^e trimestre 2017.

PRINCIPAUX MANQUES À GAGNER LOCATIFS

Adresse	Type de surface	Surface vacante (en m²)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires / Actions menées
2 avenue de la Râperie - 95700 ROISSY-EN-FRANCE	Bureaux / Show Room	4 713	612	Immeuble proposé à la vente, négociations en cours.

* Hors Taxes/Hors Charges

✓ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE (TOUTES LES DONNÉES SONT INDIQUÉES EN QUOTE-PART DE GÉNÉPIERRE)

ACQUISITIONS

Adresse	A/PA*	Type d'actif	Surface (m²)	Prix d'acquisition AEM** (en €)	Loyer annuel HT/HC (en €)***	Date d'acquisition
Gräfstrasse/Wildunger Strasse - FRANCFORT Allemagne (12 % de l'OPPCI)	A	Bureaux	3 774	15 045 734	698 914	31/01/2018
42 bd de Dunkerque - 13002 MARSEILLE (VEFA) (25 % de la SCI)	A	Bureaux	3 525	20 905 750	949 138	30/01/2018

* Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA) - ** Acte en main - *** Hors taxes/Hors charges.

PROMESSES D'ACQUISITIONS

Adresse	A/PA*	Type d'actif	Surface (m²)	Prix d'acquisition AEM** (en €)	Loyer annuel HT/HC (en €)***	Date d'acquisition
Rue Nathalie Lemel- Euronantes Gare - 44000 NANTES (25 % de la SCI)	PA	Bureaux	3 750	15 250 000	724 922	13/02/2018

* Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA) - ** Acte en main - *** Hors taxes/Hors charges.

CESSIONS

Adresse	V/PV**	Type d'actif	Surface (en m²)	Année d'acquisition	Valeur nette comptable (en €)	Date de la vente	Prix de vente HD* (en €)
60 rue Pierre Sémard - 92320 CHÂTILLON	V	Bureaux	4 152	2003	7 954 751	08/02/2018	5 000 000
306 Bureaux de la Colline - 92210 SAINT-CLOUD	V	Bureaux	542	1978	717 302	05/03/2018	800 000

* Hors Droits de mutation - ** Vente(V)/Promesse de vente (PV).

✓ MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

	2017	1 ^{er} trimestre 2018	Total année 2018
Souscriptions			
Nombre de parts	730 303	113 298	113 298
Montant (en €)	194 625 750	30 193 917	30 193 917
Retraits			
Nombre de parts	48 536	16 769	16 769
Montant (en €)	11 848 123	4 093 481	4 093 481
Nombre de parts en attente de retrait	–	–	–

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours du 1^{er} trimestre 2018.

✓ 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 : 9,39 %

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 4,69 %

Taux de distribution sur valeur de marché⁽¹⁾

	2017	2016	2015	2014	2013 ⁽³⁾	2012 ⁽³⁾	2011 ⁽³⁾	2010 ⁽³⁾	2009 ⁽³⁾	2008 ⁽³⁾	2007 ⁽³⁾
Distribution	11,90 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	14,00 €	15,25 €	15,25 €	15,25 €
dont Revenus non récurrents ⁽²⁾	7,48 %	23,46 %	21,9 %	15,4 %	1,70 %	11,5 %	6 %	6 %	5 %	0 %	0 %
Prix n	266,50 €	266,50 €	266,50	255,92 €	194,47 €	209,48 €	274,91 €	248,48 €	226,67 €	228,40 €	251,66 €
Taux de distribution	4,47 %	4,88 %	4,88 %	5,08 %	6,68 %	6,21 %	4,72 %	5,63 %	6,73 %	6,68 %	6,06 %

(1) Correspond au dividende brut (non optant au PFNL jusqu'en 2012) 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.

(2) Revenus non récurrents : recours au Report à Nouveau (RAN) et distribution de Plus Value Immobilière (PVI) - (3) Données de Génépière avant fusion avec Gène-entreprise.

Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année⁽⁴⁾

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Prix n	266,50 €	266,50 €	266,50 €	255,92 €	194,47 €	209,48 €	274,91 €	248,48 €	226,67 €	228,40 €	251,66 €
Variation n/n-1	0,00 %	0,00 %	4,13 %	31,60 %	-7,17 %	-23,80 %	10,64 %	9,62 %	-0,76 %	-9,24 %	13,68 %

(4) 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.

✓ A SAVOIR CE TRIMESTRE

VIE SOCIALE

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale Mixte de Génépière se tiendra le **mardi 12 juin 2018 à 10 heures**. L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée Générale sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée par courrier.

Le quorum nécessaire à la tenue de l'Assemblée est de 25 % pour les résolutions ordinaires et de 50 % pour les résolutions extraordinaires. **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.**

MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAIT

Souscription de parts

Minimum de souscription : 10 parts pour la première souscription, soit une somme minimum de 2 665 € prime d'émission incluse. Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1^{er} jour du sixième mois suivant la date de souscription.

Retrait des parts (vente des parts par l'associé) : s'effectue par une demande de retrait au prix de retrait en vigueur déterminé par la Société de Gestion. Le prix de retrait ne peut être supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois. Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

Les parts retirées perdent jouissance à compter du premier jour du mois suivant le retrait. Les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions. Par conséquent, un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des demandes de souscriptions d'un montant suffisant.

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts de la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-59 du Code Monétaire et Financier, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux mois suivant cette information.

La Société de Gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée (cession par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la Société de Gestion).

Cession des parts de gré à gré : s'effectue directement entre les associés et sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant (celui qui vend) et le cessionnaire (celui qui achète).

✓ FISCALITÉ

FISCALITÉ DES REVENUS ET PLUS-VALUES DES SCPI (ASSOCIÉS ASSUJETTIS À L'IMPÔT SUR LE REVENU)

Revenus : les SCPI sont fiscalement transparentes. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci. Les revenus de la SCPI sont constitués des revenus fonciers provenant de la location des immeubles, et des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible.

Plus-values immobilières :

- dans le cas de cession de parts, la Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement à l'associé,
- dans le cas de cession d'immeubles par la SCPI, l'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant à la plus-value réalisée sont aussi effectués par la Société de Gestion pour le compte de chacun des associés.

La Société de Gestion indique le montant des plus-values immobilières dans les informations fiscales annuelles adressées aux associés pour remplir leurs déclarations de revenus. Ces données sont à reporter sur la déclaration de revenus n° 2042 C afin que l'Administration fiscale calcule le revenu fiscal de référence des contribuables.

✓ GLOSSAIRE

Taux d'occupation financier : rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué. Les locaux non-loués représentant la vacance financière correspondent aux actifs : sans locataires, sous franchise de loyer, en travaux de restructuration et sous promesse de vente.

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.

Valeur de réalisation : somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : valeur IFI

La valeur IFI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur vénale de la part au 1^{er} janvier de l'année. Chaque année, la Société de Gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de la part. Pour les SCPI à capital variable, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de retrait.

Il y a deux valeurs IFI :

- une valeur IFI résident qui porte sur tous les actifs immobiliers de la SCPI,
- une valeur IFI non résident qui porte uniquement sur les actifs immobiliers situés en France.

NOUVEAUTÉS 2018

PFU (Prélèvement forfaitaire unique)

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % qui se décompose de la manière suivante :

- un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (contre 24 % pour 2017),
- les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 % (contre 15,5 % pour 2017).

Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes.

Prix de souscription (prix d'achat) : déterminé par la Société de Gestion et payé par l'acquéreur, il s'entend frais inclus.

Prix de retrait (prix de vente) : déterminé par la Société de Gestion, il s'entend net de frais.

SCI : Société Civile Immobilière.

OPPCI : Organisme de Placement Professionnel Collectif Immobilier.

Immeubles : cela inclut les immeubles livrés, en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) et faisant l'objet d'une Vente à terme.

Plus d'informations



BESOIN D'AIDE ?

RETROUVEZ ANTOINE SUR LE SITE INTERNET D'AMUNDI IMMOBILIER
WWW.AMUNDI-IMMOBILIER.COM

Antoine est à votre disposition pour :

- répondre à vos questions sur les produits, les actualités, les calendriers (fiscalité, Assemblée Générale ...),
- accéder à un grand nombre de documents,
- apporter l'aide sur les différentes formalités à accomplir dans la gestion de votre produit.

Interrogez Antoine régulièrement car il va s'enrichir de toutes vos questions et améliorer ainsi votre satisfaction.

POUR CONTACTER AMUNDI IMMOBILIER

- @ associe-amundi-immobilier@amundi.com
- ☎ 0820 04 10 30 du lundi au vendredi (8h30 à 17h30)
(0,12 €/mn + coût d'un appel, tous les appels sont enregistrés)
- ✉ Amundi Immobilier, Gestion des associés, TSA 56003,
26906 VALENCE Cedex 9

POUR SOUSCRIRE

Sont disponibles sur le site internet de la Société de Gestion www.amundi-immobilier.com ou auprès de votre agence :

- la note d'information et les statuts,
- les bulletins de souscription et de retrait,
- la brochure commerciale.

GÉNÉPIERRE : Visa COB n° 96-07 du 3 septembre 1996 et n° 03-30 du 13 octobre 2003 et visa AMF n° 14-29 du 19 septembre 2014 et n° 17-12 du 05 mai 2017.

Amundi Immobilier : 91-93, boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France

Société Anonyme au capital de 16 684 660 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 - Crédits photos : MyPhotoAgency - Bérangère Lomont

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