



ZENEO - Issy les Moulineaux

# Génépière

Société Civile de Placement Immobilier  
à capital variable

Bulletin d'information du 4<sup>e</sup> trimestre 2016 - Valable du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 mars 2017  
Période analysée : du 1<sup>er</sup> octobre 2016 au 31 décembre 2016

N°04-16



## Editorial

### ✓ DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende 2016 (avant imposition)	13,00 €
Acomptes de distribution 2016	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 20/04/2016)	3,25 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/07/2016)	3,25 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/10/2016)	3,25 €
4 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/01/2017)	3,25 €
Prochain acompte prévu vers le 20/04/2017	

### ✓ CHIFFRES CLÉS

	31/12/14	31/12/15	31/12/16
Nombre d'immeubles	92	85	82
Surface totale (en m²)	224 730	215 250	214 631
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	86,94 % <sup>(3)</sup>	86,84 % <sup>(3)</sup>	89,41 % <sup>(3)</sup>
Capital social (en €)	226 832 598	254 161 611	323 877 591
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	226,58	227,93	n.c.
Valeur ISF	244,11	244,11 <sup>(4)</sup>	n.c.
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	13,00	13,00	13,00
Capitalisation	395 103 839	442 706 336	564 139 726
Nombre de parts	1 482 566	1 661 187	2 116 847
Nombre d'associés	10 267	10 132	10 185
Prix de souscription par part (en €) <sup>(1)</sup>	266,50	266,50	266,50
Valeur de retrait par part (en €) <sup>(1)</sup>	244,11	244,11	244,11

(1) Voir glossaire.

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

(3) moyenne annuelle.

(4) Valeur ISF égale Valeur de retrait.

n.c. : non communiqué, en cours d'établissement.

Chers Associés,

Le contexte économique demeure encore fragile avec un PIB en très légère progression au 3<sup>e</sup> trimestre 2016 (+0,2 %) après une baisse au 2<sup>e</sup> trimestre. Au 3<sup>e</sup> trimestre, les dépenses de consommation des ménages sont encore stables et les investissements des entreprises non financières accusent une baisse de 0,4 %.

Avec 669 000 m² de bureaux commercialisés en Ile-de-France, ce trimestre a été le plus actif de l'année. En 2016, portée par un net rebond des transactions > 5 000 m², la demande placée (mise en location) atteint 2,4 M m², en hausse de + 7 % sur 1 an. Ce niveau est au plus haut depuis 2012, année qui avait enregistré une transaction de plus de 100 000 m². Le taux de vacance continue de baisser pour le 7<sup>e</sup> trimestre consécutif et est au plus bas depuis 2009. Même si l'offre d'immeubles à louer se raréfie, les loyers des bureaux restent globalement stables sur la période, les entreprises poursuivant la maîtrise de leurs charges de loyer.

En 2016, les commercialisations d'entrepôts logistiques ont affiché un niveau record, favorisé par des transactions sur des entrepôts de très grande taille mais aussi par la forte activité de la grande distribution et du e-commerce.

Bien qu'en recul annuel de 10 % après une très bonne année 2015, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise français a été actif en 2016 et représente près de 24 Mds € pour les bureaux, la logistique, les locaux d'activité et les commerces avec ce trimestre de grandes transactions dont une de 1 Md €.

Malgré la légère hausse des OAT à 10 ans (taux d'emprunt d'Etat) ce trimestre, la forte appétence des investisseurs pour les actifs immobiliers sécurisés et bien placés conjuguée à une offre restreinte ont maintenu la pression sur les taux de rendement des meilleurs actifs (prime). Ils sont proches de 3 % pour les bureaux et de 2,85 % pour les commerces parisiens.

S'agissant de votre SCPI GÉNÉPIÈRE, le taux d'occupation financier pour l'année 2016 s'élève à 89,41 % soit une hausse de plus de 2 % par rapport à l'exercice antérieur.

Au cours du 4<sup>e</sup> trimestre, GÉNÉPIÈRE a fait l'acquisition de 5 immeubles pour un total d'environ 60 M€ :

#### • En France :

- Avenue de l'Opéra, Paris 2<sup>e</sup> (19,4 M€), immeuble rénové, multi locataire, entre Place de l'Opéra et Musée du Louvre,
- Quai de Grenelle, Paris 15<sup>e</sup> (15,5 M€), immeuble neuf (restructuration complète), loué à 64 % à un grand groupe industriel (bail 9 ans ferme) et le solde est en cours de commercialisation avec de nombreuses visites,
- Un hôtel en VEFA, Clichy (6,5 M€), mono-locataire, entièrement loué.

#### • À l'Étranger :

- Allemagne : 1 immeuble à Berlin Stresemannstrasse (8,9 M€), multi locataire, neuf récemment livré, loué à 60 %, à un groupe dans l'énergie (bail 10 ans ferme).
- Pays Bas : 1 immeuble à Amsterdam Admiraal de Ruyterkade 152-154 (10,5 M€), proche la Gare Centrale, mono locataire, entièrement loué sur un 6 ans ferme.

Elle a également cédé 6 immeubles pour un montant de 18,8 M€, dégageant ainsi une plus-value immobilière brute d'environ 3 M€. Nous avons signé 3 promesses de cession complémentaires sur des actifs situés dans des zones géographiques à faible potentiel.

La collecte nette s'élève à environ 123 M€ en 2016, entièrement investie au 31/12/2016.

La distribution du trimestre s'établit à 3,25 € par part soit une distribution annuelle de 13 € par part.

Les perspectives de résultat pour l'exercice 2017 sont en baisse. Nous prévoyons de verser pour les 3 premiers acomptes 3 € par part (base 12 € par part en rythme annuel) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2017 et du prévisionnel de l'année suivante.

Cette politique de distribution 2017 a pour objectif de faire converger la distribution et le résultat de l'année de la SCPI, pour protéger ainsi sa valeur.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une belle et heureuse année 2017.

Bien cordialement.

Julien Roqueta  
Gérant de la SCPI

## ✓ 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€)
PARIS NORD II – bâtiments J & K – 20 allée des Erables 93420 VILLEPINTE	Bureaux / Activités	Location	365	06/10/2016	3/6/9 ans	30
LES PORTES DE ROISSY – 73 avenue du Général de Gaulle 95700 ROISSY-EN-FRANCE	Bureaux	Location	302	15/10/2016	3/6/9 ans	42

\* Hors Taxes/Hors charges

### PRINCIPAUX TRAVAUX EN COURS

Adresse	Type de surface	Surface (en m²)	Montant trimestriel HT (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
PARIS NORD II – bâtiments J & K – 20 allée des Erables 93420 VILLEPINTE	Bureaux	384	37	4 <sup>e</sup> trimestre 2016	Mise en conformité électrique complète de la surface
MAILLE NORD – boulevard du Mont d' Est 93160 NOISY-LE-GRAND	Bureaux	1 040	93	4 <sup>e</sup> trimestre 2016	Réfection complète des surfaces vacantes en vue de commercialisation
EUROPARC DE PICHAURY – 10 rue Guilbert Gauthier de la Lauzière – 13100 AIX-EN-PROVENCE	Bureaux	482	74	4 <sup>e</sup> trimestre 2016	Division électrique et physique du lot vacant

### TAUX D'ENCAISSEMENT

Le taux d'encaissement du 4<sup>e</sup> trimestre 2016 est de 97,32 % contre 95,15 % au 3<sup>e</sup> trimestre 2016.

### 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€)
Les Cariatides – 24-26 boulevard Carnot 59000 LILLE	Bureaux	174	31/12/2016	34	32

\* Hors Taxes/Hors Charges

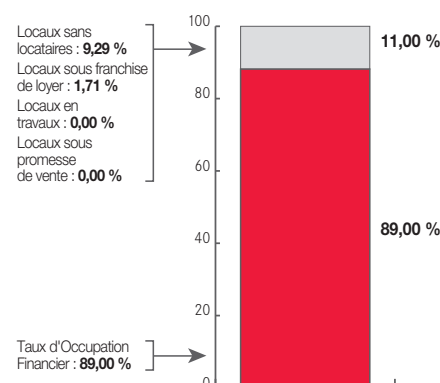
### PRINCIPAUX MANQUES À GAGNER LOCATIFS

Adresse	Type de surface	Surface vacante (en m²)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires / Actions menées
Le SEPTENTRION, 2 avenue de la Râperie 95700 ROISSY-EN-FRANCE	Show Room	4 713	612	Immeuble proposé à la vente
ANTARES, 60 rue Pierre Semard 92320 CHÂTILLON	Bureaux	4 152	685	Immeuble proposé tant à la vente qu'à la location

\* Hors Taxes/Hors Charges

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU 4<sup>E</sup> TRIMESTRE 2016

Le taux d'occupation du 4<sup>e</sup> trimestre 2016 est de 89 % contre 88,15 % au 3<sup>e</sup> trimestre 2016.



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

### ACQUISITIONS

Adresse	Type d'actif	A/PA*	Surface (m²)	Prix d'acquisition AEM** (en €)	Loyer annuel HT/HC (en €)***	Date d'acquisition
22-24 rue Auboin – 92700 CLICHY (VEFA) (25 % indivision)	Hôtel	A	1 758	6 475 000	412 500	21/12/2016
ADMIRAAL DE RUYTERKADE 152-154 – AMSTERDAM – Pays-Bas (20 % SCI)	Bureaux	A	1 459	10 539 671	413 000	22/12/2016
Stresemannstrasse / Köthener Strasse – BERLIN – Allemagne (10,50 % SCI)	Bureaux	A	1 376	8 918 800	353 456****	30/12/2016
GREENELLE – 43 quai de Grenelle – 75015 PARIS (10 % SCI)	Bureaux	A	1 423	15 479 822	730 753****	20/12/2016
OPÉRA – 5 avenue de l'Opéra – 75002 PARIS (18 % SCI)	Bureaux	A	1 248	19 416 688	596 197	16/12/2016

### PROMESSES D'ACQUISITIONS

LE CORUSCANT - 17 rue JP Rameau – 93418 SAINT-DENIS (15 % indivision)	Bureaux	PA	2 217	16 364 282	664 946	22/12/2016
---	---------	----	-------	------------	---------	------------

\* Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA) - \*\* Acte en main - \*\*\* Hors taxes/Hors charges - \*\*\*\* Loyer potentiel, immeuble partiellement loué à ce jour.





53 Quai d'Orsay - 75007 PARIS



2- 8 Rue Ancelle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE



Tour Égée - 9-11 Allée de l'arche - 92400 COURBEVOIE



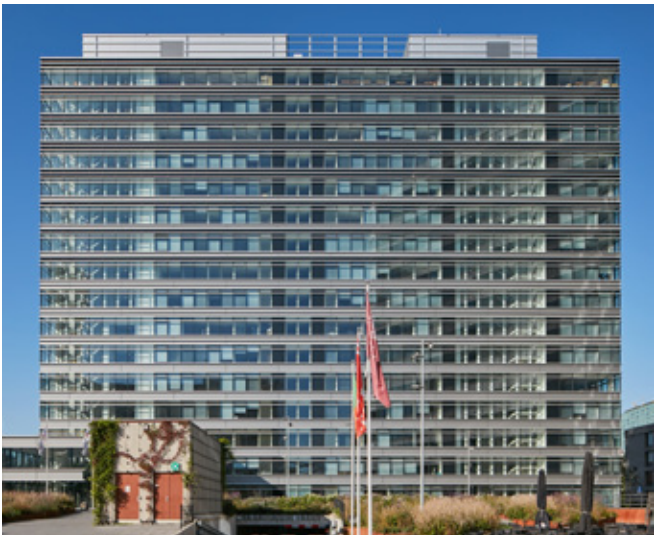
37-39 Rue du Sauvage - 68200 MULHOUSE



Fascinatio Boulevard 350 - ROTTERDAM (PAYS-BAS)



266 Avenue du Président Wilson - 93210 SAINT-DENIS



Prinses Beatrixlaan 5-7 - LA HAYE (PAYS BAS)





Rue Paul Meurice - 75020 PARIS



Gustav Heinemann Ring 125 - MUNICH (ALLEMAGNE)



14, Boulevard des frères voisin - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX

## CESSIONS

Adresse	Type d'actif	V/PV**	Surface (m²)	Année d'acquisition	Valeur nette comptable (en €)	Date de vente Date de promesse de vente	Prix de vente HD* (en €)
LES PORTES DE ROISSY – 73 Avenue du Général de Gaulle 95700 ROISSY EN FRANCE	Bureaux	V	4 313	2005	3 000 000	30/11/2016	2 500 000
LE PRADO – 141/145 Avenue du Prado – 13000 MARSEILLE	Bureaux	V	2 699	1990	3 534 184	28/11/2016	5 550 000
171 Avenue du Général de Gaulle – 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	Bureaux	V	574	2002	3 733 618	23/12/2016	4 200 000
MORIZET – 67 Avenue André Morizet 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux	V	940	2006	4 470 000	14/12/2016	4 460 000
CENTRE BERNARD PALISSY – Angle Batardière / rue Mouchetie 45140 SAINT JEAN DE LA RUEILLE	Activité	V	2 176	1986	451 167	28/12/2016	985 000
LA FOLIE COUVRECHEF – 6 rue du Bailey – 14000 CAEN	Bureaux	V	1 010	2006	700 000	02/12/2016	1 100 000

## PROMESSES DE CESSIONS

306 Bureaux de la Colline – 92210 SAINT-CLOUD (vente d'un lot)	Bureaux	PV	509	1978	535 565	15/11/2016	930 000
Maille Nord – Porte de Neuilly – Boulevard du Mont d'Est 93160 NOISY-LE-GRAND (vente d'un lot)	Bureaux	PV	1 327	1992	1 996 708	06/12/2016	1 400 000
TECHNOPOLE NANCY BRABOIS 17 rue du Bois de la Champelle 54500 VANDŒUVRE-LES-NANCY	Bureaux	PV	935	1984	603 344	09/12/2016	720 000

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

## ✓ MARCHÉ DES PARTS

### MARCHÉ PRIMAIRE

	2015	4 <sup>e</sup> trimestre 2016	Total année 2016
<b>Souscriptions</b>			
Nombre de parts	250 898	159 405	538 745
Montant (en €)	66 864 317	42 481 433	143 575 543
<b>Retraits</b>			
Nombre de parts	72 277	10 408	83 085
Montant (en €)	17 643 538	2 540 697	20 281 879
Nombre de parts en attente de retrait	–	–	–

### MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2016.

### MODALITÉS DE RETRAITS ET CESSIONS

**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 de 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 achète) et le cessionnaire (celui qui vend).

## ✓ 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 : 7,06 %

Taux de Rentabilité Interne (TRI) à 10 ans : 6,70 %

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

	2016	2015	2014	2013 <sup>(3)</sup>	2012 <sup>(3)</sup>	2011 <sup>(3)</sup>	2010 <sup>(3)</sup>	2009 <sup>(3)</sup>	2008 <sup>(3)</sup>	2007 <sup>(3)</sup>	2006 <sup>(3)</sup>
Distribution	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	14,00 €	15,25 €	15,25 €	15,25 €	14,30 €
dont % de RAN et/ou PVI <sup>(2)</sup>	n.c.	21,92 %	15,4 %	1,70 %	11,5 %	6 %	6 %	5 %	0 %	0 %	0 %
Prix n	266,50 €	266,50 €	255,92 €	194,47 €	209,48 €	274,91 €	248,48 €	226,67 €	228,40 €	251,66 €	221,38 €
Taux de distribution	4,88 %	4,88 %	5,08 %	6,68 %	6,21 %	4,72 %	5,63 %	6,73 %	6,68 %	6,06 %	6,46 %

(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) RAN : report à nouveau - PVI : plus-value immobilière. (3) Données de Génépierre avant fusion avec Géné-Entreprise. n.c. : non communiqué, en cours d'établissement.

### Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année <sup>(4)</sup>

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Prix n	266,50 €	266,50 €	255,92 €	194,47 €	209,48 €	274,91 €	248,48 €	226,67 €	228,40 €	251,66 €	221,38 €
Variation n/n-1	0,00 %	4,13 %	31,60 %	-7,17 %	-23,80 %	10,64 %	9,62 %	-0,76 %	-9,24 %	13,68 %	9,00 %

(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.

## ✓ À SAVOIR CE TRIMESTRE

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale de la SCPI GÉNÉPIERRE se tiendra le **lundi 12 juin 2017 à 14H00**.

L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation ou par voie électronique.

#### Convocation aux Assemblées Générales et vote en ligne

Depuis 2016, vous pouvez accéder à votre dossier de convocation et voter aux Assemblées Générales en ligne.

**Pour bénéficier de la consultation en ligne, il vous suffit de donner votre accord écrit en retournant le formulaire joint complété et signé.**

### RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Aucun mandat ne venant à échéance à la prochaine Assemblée Générale, il n'y a donc pas d'appel à candidature pour l'année 2017.

### VALEUR ISF

La valeur ISF par part sera transmise (début avril 2017) avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus et sera communiquée dans le bulletin trimestriel d'information à paraître en mai 2017.

## ✓ 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.

**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-value latentes sur actifs financiers.

**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.

### 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

### 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 bulletins de souscription et de retrait.

GÉNÉPIERRE : Visa COB n° 96-07 du 3 septembre 1996 et n° 03-30 du 13 octobre 2003 et visa AMF n° 14-29 en date du 19 septembre 2014

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](http://www.amundi-immobilier.com) - Crédits photos : MyPhotoAgency - Bérangère Lomont

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