

Bulletin d'information du 4^e trimestre 2012 - Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2013
Période analysée : du 1^{er} octobre 2012 au 31 décembre 2012



Schiltigheim



Editorial

✓ DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende définitif 2012 (avant imposition)	13,00 €
Acomptes de distribution 2012	
1 ^{er} trimestre versement le 30/04/2012	3,25 €
2 ^e trimestre versement le 30/07/2012	3,25 €
3 ^e trimestre versement le 30/10/2012	3,25 €
4 ^e trimestre versement le 30/01/2013	3,25 €

✓ CHIFFRES CLÉS

	31/12/10	31/12/11	31/12/12
Nombre d'immeubles	121	105	86
Surface totale (en m ²)	171 180	156 760	140 856
Taux d'occupation financier	83,12 %	82,20 %	85,30 %
Capital social	160 721 298	160 721 298	160 721 298
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	249,51	237,04	n.c. ⁽²⁾
Valeur ISF par part (en €)	238,91	210,00	n.c. ⁽²⁾
Valeur d'expertise par part (en €)	252,19	259,23	n.c. ⁽²⁾
Valorisation porte-feuille titre par part (en €)	238,91	210,00	190,00
Dividendes brut par part (en €) avant imposition	14,00	13,00	13,00
Capitalisation	273 121 160	238 224 679	215 534 614
Nombre de parts	1 050 466	1 050 466	1 050 466
Nombre d'associés	9 455	10 009	9 685

(1) Voir glossaire.

(2) En cours d'établissement.

Chers Associés,

Avec une croissance du PIB estimée de + 0,1 % en 2012, la France a mieux résisté que d'autres pays voisins de la zone Euro. Une légère amélioration est prévue en 2013 avec une croissance attendue de + 0,4 %. La consommation des ménages, l'investissement des entreprises, les exportations et la consommation publique auront permis de soutenir l'économie et d'éviter la récession.

Avec 1,56 millions de m² commercialisés durant les 9 premiers mois de l'année 2012, le marché des bureaux en Ile-de-France affiche un repli de 19 % par rapport à la même période en 2011. Malgré cette baisse, le volume reste soutenu, dans la moyenne des 10 dernières années.

Le nombre de surfaces vacantes s'est stabilisé depuis le 2^e trimestre à 4,5 millions de m² disponibles. Le recul de la construction de bureaux depuis plusieurs mois permet de maîtriser l'offre disponible et de stabiliser le taux de vacance autour de 7 %.

Les investissements en immobilier d'entreprise sont en léger repli, en particulier en régions, mais demeurent à des niveaux soutenus avec 16,8 milliards d'euros en 2012, à comparer aux 18 milliards d'euros en 2011. La France reste ainsi l'un des plus grands marchés au monde.

La classe d'actifs bureaux représente bien sûr l'essentiel du volume (67 %), suivie par les commerces (16 %). Les investisseurs français (sociétés d'assurances, foncières et SCPI/OPCI) sont les plus actifs et représentent à eux seuls 52 % du marché.

Les taux d'intérêt devraient se stabiliser en 2013 à des niveaux très bas : les taux monétaires frôlent les 0 % et les titres d'Etat français à 10 ans voient leur rendement approcher les 2 %. Cela pourrait contribuer à alimenter la baisse des taux de rendement des immeubles dits 'prime' (les meilleurs immeubles dans leur marché) du fait d'une forte demande des investisseurs pour cette typologie d'investissement, induisant une hausse des prix. A l'opposé, les immeubles partiellement loués ou mal situés devraient voir leur valeur décliner.

S'agissant de votre SCPI Génépière, le taux d'occupation financier au 4^e trimestre s'établit à 85,30 % en progression par rapport à celui du 3^e trimestre. Cette progression 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 2012, deux acquisitions ont été réalisées au cours du dernier trimestre pour un montant de 26,22 millions d'euros :

- Levallois pour 9,1 millions d'euros : 5 408 m² de bureaux à Levallois-Perret (92), 100 % loué, offrant un rendement de 6,1 %,
- Bobigny (11/2012) pour 17,1 millions d'euros : Il s'agit d'un immeuble neuf en construction (livraison novembre 2014) de 13 533 m² de bureaux à Bobigny, sur une durée longue, offrant un rendement de 6,70 % à la livraison.

Nous avons poursuivi notre stratégie de rajeunissement du patrimoine avec la cession d'immeubles pour un total de 10,8 millions d'euros, dont 5,0 millions d'euros sont sous promesse de vente.

Ce trimestre, la valeur de la part sur le marché secondaire est restée stable à 205,18 €/part.

La distribution par part au 4^e trimestre 2012 s'élève à 3,25 € dont 1,5 € résultant d'une distribution de plus-value réalisée (nette d'impôt), conformément aux objectifs annoncés en début d'année.

Cordialement,

Emmanuel Rodriguez Gagnebé
Gérant de la SCPI

✓ SITUATION LOCATIVE DU TRIMESTRE

PRINCIPALES LOCATIONS/RELOCATIONS

Adresse	Type de surface	Relocation / Location	Surface (en m²)	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
141/145, Avenue du Prado - 13417 MARSEILLE	Bureaux	Location	359,5	01/11/12	3/6/9 ans	65
141/145, Avenue du Prado - 13417 MARSEILLE	Bureaux	Location	146	01/12/12	3/6/9 ans	25
141/145, Avenue du Prado - 13417 MARSEILLE	Bureaux	Location	194	15/12/12	3/6/9 ans	26
Total Prado Marseille			699,5			116
Le Capitole - 33000 BORDEAUX	Bureaux	Location	93	15/10/12	3/6/9 ans	11
Le Péricentre IV - 8, Avenue de la Côte de Nacre 14000 CAEN	Bureaux	Location	159	01/10/12	3/6/9 ans	14
Le Wisconsin - 95610 ERAGNY	Bureaux	Location	798	01/10/12	3/6/9 ans	75

LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES

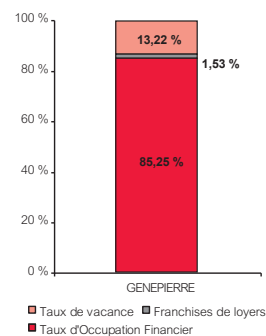
Adresse	Type de surface	Surface (en m²)	Date d'effet	Perte annuelle de loyer HT/HC* (en K€)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)
197, Avenue du Général Patton - 35706 RENNES	Bureaux	948	14/11/12	120	85
Bureaux de la Cépière - 20, Chemin du Pigeonnier de la Cépière - 31081 TOULOUSE	Bureaux	229	31/12/12	24	19
Bureaux de la Cépière - 20, Chemin du Pigeonnier de la Cépière - 31081 TOULOUSE	Bureaux	645	22/10/12	49	48
Total Cépière Toulouse		874		73	67

TAUX D'ENCAISSEMENT

Le taux d'encaissement du 4^e trimestre 2012 est de 97,45 % contre 97,54 % au 3^e trimestre 2012.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le taux d'occupation du 4^e trimestre 2012 est de 85,25 % contre 83,66 % au 3^e trimestre 2012.



PRINCIPAUX TRAVAUX EN COURS

Adresse	Type de surface	Surface (m²)	Montant HT (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux techniques
6, Rue de la Verrerie 06150 CANNES	Résidence de tourisme	2 324	200	01/12/12	Entretien (remboursement des travaux de rénovation conformément au bail de 9 ans signé en 2009)

PRINCIPAUX MANQUES À GAGNER LOCATIFS

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m²)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)
Les Lucioles - 140, Rue Albert Einstein - 06560 VALBONNE	Bureaux	3 539	482
25, Avenue de la Baltique - 91140 VILLEBON SUR YVETTE	Activités	3 820	424
Aéroport Saint Martin du Touch - 31703 TOULOUSE	Activités	1 514	214
Les Portes d'Antigone - Place Vauban - 34000 MONTPELLIER	Bureaux	1 159	173

Commentaires / Actions menées

Surfaces en cours de négociation à la location
Immeuble proposé à la vente
Immeuble en cours de commercialisation locative
Immeuble en cours de commercialisation locative

✓ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Acquisitions	A/PA	Type d'actif	Surface (m²)	Prix d'acquisition AEM** (en €)	Loyer annuel HT/HC* (en €)	Date d'acquisition
70, Rue Rivay - 92300 LEVALLOIS PERRET (25% de l'indivision)	A	Bureaux	5 408 ⁽¹⁾	9 115 000	562 383	07/11/12
247, Avenue Paul-Vaillant-Couturier - 93000 BOBIGNY (33 % de l'indivision)	A	Bureaux	13 533 ⁽¹⁾	17 102 735	1 113 022	19/11/12
Total Acquisitions			18 941	26 217 735	1 675 405	

Cessions	V/PV	Type d'actif	Surface (m²)	Année d'acquisition	Valeur nette comptable (en €)	Date de vente	Prix de vente HT (en €)
2, Allée de Chantilly - 54500 VANDOEUVRE LES NANCY	V	Act / Bureaux	915	1986	649 000	11/10/12	720 000
ZI de la Muette - 1/7, Rue Paul Langevin 95140 GARGES LES GONESSE	V	Act / Bureaux	2 871	1980	796 000	12/10/12	825 000
4, Rue Roland Garros - 38320 EYBENS	V	Bureaux	784	1990	674 000	18/10/12	920 000
147, Rue de la Délivrande - 14000 CAEN	V	Bureaux	342	1981	256 000	13/11/12	220 000
2, Rue de la Tuilerie - PERI EST - 31130 BALMA	V	Bureaux	603	1983	680 000	12/12/12	780 000
2, Rue Jacques Bellange - 54000 NANCY	V	Bureaux	2 398	1986	2 181 000	31/12/12	1 550 000
912, Rue de la Croix Verte - 34000 MONTPELLIER	V	Bureaux	713	1984	711 000	28/12/12	750 000
Total cessions			8 626		5 947 000		5 765 000

* Hors Taxes/Hors Charges - ** Acte En Main - (1) Surface total de l'immeuble

Promesses de cession	V/PV	Type d'actif	Surface (m²)	Année d'acquisition	Valeur nette comptable (en €)	Date prévisionnelle de vente	Prix de vente HT (en €)
16, Rue Adèle Lanson Chenault - 45100 ST JEAN LE BLANC	PV	Bureaux	975	1979	451 000	02/2013	600 000
3, Allée de la Découverte - 21000 DIJON	PV	Bureaux	783	1988	782 000	03/2013	860 000
20, Chemin du Randin - Bat 5 - 69130 ECULLY	PV	Bureaux	689	1988	611 000	17/12/13	2 306 303
20, Chemin du Randin - Bat 3 - 69130 ECULLY	PV	Bureaux	765	1986	749 000	17/12/13	
32, Rue Pierre Brossollette - 76000 LE HAVRE	PV	Bureaux	903	1980	465 000	20/03/13	880 000
22, Place Henri Gadeau de Kerville - 76000 ROUEN	PV	Bureaux	520	1983	533 000	20/02/13	432 171
Total promesses de cession			4 635		3 591 000		5 078 474

* Hors Taxes/Hors Charges - ** Acte En Main

✓ PATRIMOINE



Aix en Provence - Europarc Pichaury



Aix en Provence - Europole



Valbonne - Les Lucioles



Cannes - Villa Francia



Mérignac - Centre Commercial Mérignac Soleil

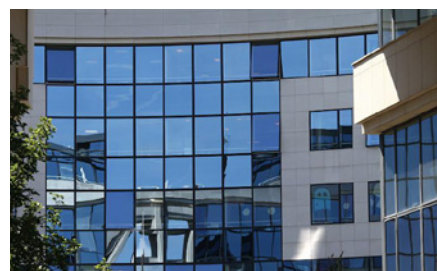


Avoriaz - Hôtel le Saskia

✓ NOUVELLES ACQUISITIONS



Issy-les-Moulineaux - Le Zeneo



Levallois-Perret



✓ MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ SECONDAIRE

Au total 5 840 parts ont été échangées au cours du 4^e trimestre 2012 à un montant moyen hors frais de 189,78 €.

Date de confrontation du trimestre	04/10/12	18/10/12	31/10/12	15/11/12	06/12/12	20/12/12
Nombre de parts échangées	660	988	975	635	699	1883
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais)	190,18 €	190,00 €	190,00 €	190,00 €	188,00 €	190,00 €
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus)	205,38 €	205,18 €	205,18 €	205,18 €	203,02 €	205,18 €
Nombre de parts en attente de cession						9 461

Au 31 décembre 2012, 9 461 parts sont en attente de cession soit 0,90 % de la capitalisation.

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée au cours du 4^e trimestre 2012.

RAPPEL DES MODALITÉS DE CESSIION

L'associé qui souhaite céder ses parts peut le faire :

- soit en les vendant de 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 les cédant sur le marché secondaire par l'intermédiaire de 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 d'achat et de vente. Les transactions s'effectuent alors à ce prix. 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.

Les parts souscrites portent jouissance à partir du 1^{er} jour du mois suivant celui au cours duquel l'achat intervient, date à laquelle le vendeur perd, quant à lui, jouissance de celles-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 Gënëpierre 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 ⁽¹⁾

	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	(2)	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.

(2) Cette répartition n'est pas connue au moment où est imprimé ce document. L'information sera complétée lors du prochain trimestre.

Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année ⁽³⁾

	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 %	

(3) 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 GënëPierre 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 pouvez 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.

✓ FISCALITÉ DU PATRIMOINE

ÉVOLUTIONS APPLICABLES EN 2013

1. Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) : nouveaux barèmes

L'imposition à l'ISF est obligatoire pour les contribuables ayant un patrimoine supérieur à 1,3 million d'euros.

Le barème applicable est le suivant :

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine	taux
N'excédant pas 800 000 €	0 %
Supérieur à 800 000 € et inférieur ou égal à 1 300 000 €	0,50 %
Supérieur à 1 300 000 € et inférieur ou égal à 2 570 000 €	0,70 %
Supérieur à 2 570 000 € et inférieur ou égal à 5 000 000 €	1 %
Supérieur à 5 000 000 € et inférieur ou égal à 10 000 000 €	1,25 %
Supérieur à 10 000 000 €	1,50 %

Plafonnement : L'ISF est plafonné afin que l'imposition totale directe (ISF, IR, contribution sur les hauts revenus et prélèvements sociaux) n'excède pas 75 % du montant des revenus du contribuable. Sont inclus, pour l'estimation de ce seuil, les gains tels que les montants des plus-values immobilières que nous vous communiquerons lors de votre déclaration fiscale.

2. Résidents : prélèvement forfaitaire sur les revenus de capitaux mobiliers et relèvement des taux des prélèvements sociaux

Le total des prélèvements sociaux s'élève désormais à 15,50 % depuis le 1^{er} juillet 2012.

En application de la loi de finances pour 2013, l'imposition des revenus de capitaux mobiliers sera désormais alignée sur celle des revenus du travail.

A compter de 2013, sera instauré un prélèvement à la source non libératoire de 24 % applicable par défaut à tous les intérêts versés par les établissements financiers.

Ces revenus étant imposables à l'impôt sur le revenu (IR), la double imposition qui en résulterait sera éliminée par le jeu du crédit d'impôt. Le législateur prévoit toutefois que certains contribuables pourront bénéficier d'un prélèvement libératoire ou d'une dispense de prélèvement.

Conditions d'option au prélèvement libératoire : les contribuables ayant un taux moyen d'imposition à l'IR supérieur à 24 % et qui ne percevront pas plus de 2 000 € d'intérêts par an.

L'option devra être exercée lors du dépôt de la déclaration d'IR, c'est-à-dire, de manière déclarative et non plus auprès de l'établissement payeur.

Conditions de dispense du prélèvement forfaitaire : les contribuables dont les revenus annuels sont inférieurs à 50 000 € pour un couple et 25 000 € pour un célibataire.

Le prélèvement devenant désormais le moyen de paiement de l'impôt par défaut, nous attirons votre attention sur le fait que, si vous souhaitez bénéficier de la dispense prévue par le législateur, vous devez nous informer **de votre choix par écrit avant le 31 mars 2013** (cachet de la poste faisant foi) à l'aide du formulaire ci-joint, afin que nous puissions vous dispenser de ce prélèvement sur les revenus perçus en 2013.

Cette demande doit être formulée dans le cadre d'une déclaration sur l'honneur fondée sur votre dernière déclaration sur les revenus (revenus 2011 pour la dispense sur les revenus de 2013 à venir).

Pour les années suivantes, votre demande devra être renouvelée chaque année avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement du revenu c'est-à-dire, avant le 30 novembre 2013 pour les revenus de 2014.

3. Non-résidents : prélèvements sociaux sur les revenus fonciers et les plus-values immobilières

En application de la loi de finances rectificative pour 2012, les non-résidents sont désormais redevables des prélèvements sociaux sur les revenus fonciers perçus ainsi que sur les plus-values immobilières de source française.

4. Baisse du plafond des niches fiscales

La loi de finances pour 2013 instaure un nouveau plafond applicable à compter de l'imposition des revenus 2013 qui est fixé à 10 000 € (contre 18 000 € + 4 % du revenu imposable en 2012).

Il concerne les avantages fiscaux octroyés au titre des dépenses payées, des investissements réalisés ou des aides accordées à compter du 1^{er} janvier 2013. Le dispositif Malraux sera exclu de tout plafonnement.

5. Plus-values immobilières : barème des abattements

Depuis le 1^{er} février 2012, l'imposition globale des plus-values sur cessions d'immeubles et de parts de SCPI notamment s'élève à 34,50 % (19 % + 15,50 % de prélèvements sociaux) et ce, dès le premier euro sur cession avant application des abattements. Les plus-values sont totalement exonérées d'impôt au-delà de 30 ans de détention. Ce barème est maintenu.

Les plus-values immobilières seront davantage imposées en 2013 à partir de 50 000 €.

Le principe d'une surtaxe des plus-values immobilières selon l'importance du gain réalisé par le vendeur a été voté le 7 décembre par l'Assemblée Nationale dans le cadre de la loi de finances rectificative pour 2012. À partir de 50 000 € de plus-values, le taux global d'imposition s'établira de 21 % à 25 %, selon l'importance du gain après application de l'abattement au titre de la durée de détention. Le taux de 19 % actuellement appliqué sera maintenu lorsque le gain réalisé par le vendeur n'excède pas 50 000 €. À noter qu'à ce taux d'imposition, s'ajoutent les prélèvements sociaux qui représentent un total de 15,5 %. De ce fait, sous réserve du vote définitif de cette mesure, les plus-values taxables subiront des prélèvements atteignant au maximum 40,5 % au lieu de 34,5 % aujourd'hui.

✓ VALEUR ISF

La valeur ISF sera communiquée dans le bulletin trimestriel d'information à paraître en mai 2013 et disponible avant cette date sur le site d'Amundi Immobilier.

✓ 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^{er} 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 retraitée 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 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 prochaine confrontation)
- le guide sur le fonctionnement du marché secondaire.

GÉNÉPIERRE : 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 - Crédits photos : Christophe Audebert