



ZENEO - Issy les Moulineaux

Génépière

Société Civile de Placement Immobilier
à capital variable

Bulletin d'information du 1^{er} trimestre 2016 - Valable du 1^{er} avril 2016 au 30 juin 2016
Période analysée : du 1^{er} janvier 2016 au 31 mars 2016



Editorial

Chers Associés,

La Banque de France vient de revoir à la hausse son estimation de croissance en France pour le premier trimestre 2016 à 0,4 % et 1,4 % sur l'année 2016, en retrait par rapport à la zone euro (1,7 %) mais en hausse par rapport à 2015 (1,2 %).

Le prolongement de la politique accommodante de la BCE et la baisse du prix du pétrole vont continuer à soutenir les investissements des entreprises et la consommation des ménages. La création d'emplois dans le secteur des services devrait faire reculer le chômage à 10,2 % mi 2016. Cette amélioration devraient se traduire par une hausse des locations en immobilier d'entreprise sur 2016.

Concernant les bureaux en Ile-de-France, le premier trimestre 2016 est marqué par une forte croissance des mises en location avec une augmentation de 19 %, soutenue par les grandes transactions, portant ainsi les surfaces louées à 492 600 m² contre 414 600 m² au 1^{er} trimestre 2015. Les surfaces disponibles de bureaux s'élèvent à 3 837 000 m² en baisse de plus de 3 % par rapport à la même période en 2015. Ces chiffres nous confirment une bonne tenue du marché locatif ce trimestre.

Les investissements bureaux en Île-de-France ont baissé de 50 % par rapport au niveau du 1^{er} trimestre 2015 avec 1,8 Md€ d'investissements contre 3,6 Md€ au 1^{er} trimestre 2015. Ce volume en baisse s'analyse comme une accalmie après un fort 4^e trimestre 2015 (8,57 Md€). Nous prévoyons toujours sur 2016 un volume de transactions aussi intense qu'en 2015 (25 Md€).

S'agissant de la SCPI GENEPIERE, le taux d'occupation financier du premier trimestre 2016 est de 90,24 % soit une augmentation de 2,29 % par rapport au trimestre précédent.

GÉNÉPIERE compense son unique libération de 575 m² (actif L'Horizon de Nantes) par une nouvelle location sur le bien rue Yves Kermen (398 m²) et une relocation de 354 m² (Tour Lille Europe).

Une acquisition ce trimestre dans un immeuble à Neuilly loué à un cabinet d'avocats de renom avec un bail de 11 ans ferme.

Nous poursuivons notre stratégie de modernisation du portefeuille avec la cession de 4 actifs.

La distribution ce trimestre est maintenue à 3,25 € par part. L'objectif de distribution annuelle 2016 est de 13 € par part.

Bien cordialement.

Julien Roqueta
Gérant de la SCPI

✓ DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende prévisionnel 2016 (avant imposition)	13,00 €
Acomptes de distribution 2016	
1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2016)	3,25 €
Prochain acompte prévu vers le 20/07/2016	

✓ CHIFFRES CLÉS

	31/12/14	31/12/15	31/03/16
Nombre d'immeubles	92	85	82
Surface totale (en m ²)	224 730	215 250	211 312
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	86,94 % ⁽³⁾	86,84 % ⁽³⁾	90,24 %
Capital social (en €)	226 832 598	254 161 611	270 211 311
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	226,58	227,93 ⁽⁴⁾	227,93 ⁽⁴⁾
Valeur ISF par part (en €)	244,11	244,11 ⁽⁵⁾	–
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	13,00 €	13,00 €	3,25 €
Capitalisation (en €)	395 103 839	442 706 336	470 662 186
Nombre de parts	1 482 566	1 661 187	1 766 087
Nombre d'associés	10 267	10 132	10 155
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 de réalisation sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 14 juin 2016.

(5) Valeur ISF égale Valeur de retrait.

✓ 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€)
788 Rue Yves Kermen - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux	Location	398	01/01/2016	3/6/9 ans	115
Tour Lille Europe, 11 Parvis de Rotterdam - 59000 LILLE	Bureaux	Relocation	354	15/02/2016	3/6/9 ans	49

* 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
788 Rue Yves Kermen - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux	2 207	13	1 ^{er} trimestre 2016	Changement du système de sécurité incendie (voté en AG de copropriété)
Les Caryatides, 24/26 Boulevard Carnot - 59000 LILLE	Bureaux	2 362	36	1 ^{er} trimestre 2016	Remise en état des sanitaires (voté en AG de copropriété)

TAUX D'ENCAISSEMENT

Le taux d'encaissement du 1^{er} trimestre 2016 est de 96,35 % contre 97,10 % au 4^e trimestre 2015.

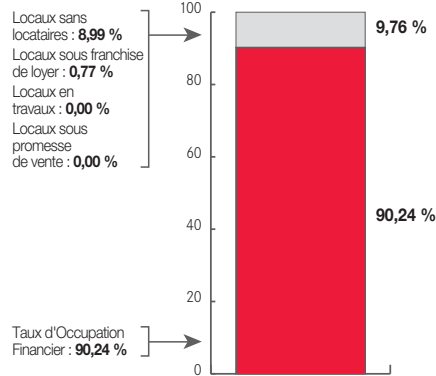
LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES

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€)
L'Horizon, 12/16 Rue Gaëtan Rondeau 44000 NANTES	Bureaux	575	31/01/2016	59	52

* Hors Taxes/Hors Charges

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le taux d'occupation du 1^{er} trimestre 2016 est de 90,24 % contre 88,22 % au 4^e trimestre 2015.



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
La Tour Thiers, 4 Rue Piroux - 54000 NANCY	Bureaux	1 428	130	Lots de copropriété diffus en pourparlers avec un éventuel locataire
Les Portes de Roissy, 73 Avenue du Général de Gaulle 95700 ROISSY-EN-FRANCE	Bureaux	1 402	230	Signature d'une promesse de vente en cours
Les Algorithmes, 3 Rue Charles Durand - 18000 BOURGES	Bureaux	1 263	113	Immeuble en cours de commercialisation locative

* Hors Taxes/Hors Charges

✓ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

ACQUISITIONS

Adresse	Type d'actif	A/PA*	Surface (m²)	Prix d'acquisition AEM** (en €)	Loyer annuel HT/HC (en €)***	Date d'acquisition / promesse
2 à 8 rue Ancelle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE (3 % de la SCI) (1)	Bureaux	A	517	8 139 606	297 396	24/03/2016

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

(1) Toutes les données sont indiquées en quote-part GÉNÉPIERRE

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 €)
Le Capitole, 180 Rue Judaique - 33000 BORDEAUX	Bureaux	V	1 312	1986	1 657 034	08/01/2016	1 250 000
La Cépière, 1/3 Chemin du Pigeonnier - 31000 TOULOUSE	Bureaux	V	1 926	1981	1 626 768	10/03/2016	400 000
4 Ter Rue de l'Ouest - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux	V	500	2006	2 230 000	10/03/2016	2 000 000
12/14 Rue Lazare Hoche - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux	V	717	1990	1 385 142	22/03/2016	2 820 000

PROMESSES DE CESSIONS

Bâtiment M12, Folie Couvrechef - 14000 CAEN	Bureaux	PV	399	1988	309 261	25/03/2016	370 000
---	---------	----	-----	------	---------	------------	---------

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

✓ MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

	2015	1 ^{er} trimestre 2016	total année 2016
Souscriptions			
Nombre de parts	250 898	131 358	131 358
Montant (en €)	66 864 317	35 006 907	35 006 907
Retraits			
Nombre de parts	72 277	26 458	26 458
Montant (en €)	17 643 538	6 458 662	6 458 662
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 1^{er} 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 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).

✓ 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 : 3,87 %

Taux de Rentabilité Interne (TRI) à 10 ans : 7,38 %

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

	2015	2014	2013 ⁽³⁾	2012 ⁽³⁾	2011 ⁽³⁾	2010 ⁽³⁾	2009 ⁽³⁾	2008 ⁽³⁾	2007 ⁽³⁾	2006 ⁽³⁾
Distribution	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 ⁽²⁾	21,92 %	15,4 %	1,7 %	11,5 %	6 %	6 %	5 %	0 %	0 %	0 %
Prix n	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 %	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 Génépière avant fusion avec Géné-Entreprise.

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

	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Prix n	266,50	255,92 €	194,47 €	209,48 €	274,91 €	248,48 €	226,67 €	228,40 €	251,66 €	221,38 €
Variation n/n-1	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.

✓ VIE SOCIALE

Nous vous rappelons que **l'Assemblée Générale Mixte de Génépière se tiendra le mardi 14 juin 2016 à 11 heures**. L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée Générale sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.

Le quorum nécessaire à la tenue de l'Assemblée est de 25 % pour la partie ordinaire et 50 % pour la partie extraordinaire. **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.**

Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit en donnant procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation et enfin, par vote électronique, pour les associés qui ont opté pour ce mode de communication dématérialisée.

À défaut de quorum, une seconde consultation sera organisée le jeudi 7 juillet 2016.

✓ 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 POUR TOUTES VOS QUESTIONS SUR LES SCPI

	
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 90 boulevard Pasteur CS 21564 75730 Paris Cedex 15
	
associe-amundi-immobilier@amundi.com	

✓ 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 bulletins de souscription et de retrait.

GÉNÉPIÈRE : 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 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, Bérangère Lomont

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