

# Génépierre

Société Civile de Placement Immobilier

Bulletin d'information du 2<sup>e</sup> trimestre 2012 - Valable du 1<sup>er</sup> juillet 2012 au 30 septembre 2012  
Période analysée : du 1<sup>er</sup> avril 2012 au 30 juin 2012



Schiltigheim

## Editorial

### Contexte économique

La croissance du PIB devrait être proche de 0,3 % en 2012 avec une reprise en 2013 estimée à 1,1 %. En France, le taux de chômage devrait se stabiliser autour de 9,5 % en moyenne en 2012 pour rester en deçà de 10 % en 2013.

S'agissant du marché immobilier d'entreprise, au 2<sup>e</sup> trimestre les transactions à la location des petites surfaces (+ 2 %) comme les moyennes (- 6 %) ont mieux résisté par rapport aux grandes surfaces (- 19 %) avec 430 000 m<sup>2</sup> commercialisés seulement. Des disparités par secteur géographique sont à constater d'un trimestre à un autre mais de manière générale la première couronne aura vu ses locations progresser plus fortement (+ 30 % en un trimestre) grâce au report des grands utilisateurs sur les immeubles neufs de cette zone.

Les valeurs locatives sur des produits neufs ou rénovés sont quasi stables avec des mesures d'accompagnements (franchises de loyers, prise en charge des travaux d'aménagement) pouvant aller de 10 à 20 % du loyer de signature. L'ampleur de l'offre dans certains secteurs pourrait conduire à un léger ajustement à la baisse des valeurs locatives à court terme.

La stabilité de l'offre immédiate de 3,6 Millions de m<sup>2</sup> à l'échelle francilienne masque un contraste fort entre le marché parisien où les disponibilités baissent et les autres secteurs plus éloignés. Les taux de vacance s'échelonnent entre 3 et 8 % à Paris.

Les livraisons de bureaux neufs ou restructurés ont peu impacté le niveau de l'offre immédiate puisque, sur les 150 000 m<sup>2</sup> de bureaux livrés ce trimestre, seuls 50 000 m<sup>2</sup> sont encore disponibles. Il en va différemment des libérations des surfaces de seconde main avec près de 280 000 m<sup>2</sup> qui seront sur le marché dans les prochains mois.

Pour finir, les fortes indexations sur les loyers ces derniers trimestres pourraient provoquer des disparités entre les loyers reçus par les bailleurs et les tendances des loyers de marché, ce qui pourrait entraîner des négociations à la baisse en cours de bail.

### Évolution récente de Génépierre

Ce trimestre aucune acquisition n'a été réalisée.

5 M€ de cessions ont été effectuées et 6 M€ d'immeubles sont sous promesse de vente ce trimestre. Nous devrions réaliser un montant de cessions de 20 M€ en 2012. Des investissements sont à l'étude répondant aux caractéristiques recherchées pour votre SCPI à savoir : immeubles récents ou rénovés dans des secteurs géographiques défensifs avec des taux de vacance historiquement bas.

Le taux d'occupation financier est en légère hausse au 2<sup>e</sup> trimestre à 81,49 % contre 79,21 % au trimestre précédent. Les prises à bail ce trimestre s'élèvent à 361 K€ et les libérations à 301 K€ (base annuelle). Les ventes des immeubles vacants ou partiellement vacants réalisées conformément au plan d'arbitrage contribuent également à la remontée du taux d'occupation financier.

À titre exceptionnel et conformément à l'approbation en Assemblée Générale, une partie de la distribution 2012 va pouvoir être réalisée par prélèvement sur les plus-values immobilières.

Sur cette base, la distribution du 2<sup>e</sup> trimestre 2012 s'élèvera à 3,25 € /part dont 0,54 € / part de distribution réalisée par prélèvement sur la plus-value immobilière.

**Emmanuel Rodriguez Gagnebe**  
Gérant de la SCPI



Schiltigheim



## Génépière en chiffres

### ✓ CHIFFRES CLÉS (par part)

Dividende annuel définitif 2010 brut (avant imposition)	14,00 €
Dividende annuel définitif 2011 brut (avant imposition)	13,00 €
Dividende annuel prévisionnel 2012 brut (avant imposition)	13,00 €
– Dividende brut 1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 30/04/2012)	3,25 €
– Dividende brut 2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 30/07/2012)	3,25 €
Prix d'exécution net vendeur et évaluation des portefeuilles titres au 21/06/2012	195 €
Valeur d'expertise par part au 31/12/2012	250,71 €

Valeur d'expertise : valeur d'expertise du patrimoine immobilier déterminée par l'expert immobilier désigné par l'Assemblée Générale du 28 juin 2012.

Valeur de retrait : Prix net vendeur.

### ✓ STRUCTURE DU CAPITAL DE GÉNÉPIÈRE (au 30 juin 2012)

Nombre total de parts	Capital nominal	Valeur de réalisation par part	Nombre d'associés
1 050 466	160 721 298 €	237,04 € (*)	9 796

Valeur de réalisation : égale à la somme des valeurs vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs.

(\*) Valeur de réalisation au 31/12/2011 approuvée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 juin 2012.



## Marché des parts

### ✓ SITUATION DU MARCHÉ SECONDAIRE (au 21 juin 2012)

2012	Date	Total Nombre de parts cédées sur la période	Prix net vendeur	Parts en attente de cession	Parts en attente d'achat
1 <sup>er</sup> trimestre 2012		4 274	Moyenne pondérée : 203,25 €	11 217	1 642
2 <sup>e</sup> trimestre 2012	05/04/2012	1 067 parts	190,76 €		–
	19/04/2012	568 parts	195 €		
	03/05/2012	779 parts	193,07 €		
	16/05/2012	493 parts	193,07 €		
	07/06/2012	1 241 parts	197,00 €		
	21/06/2012	1 220 parts	195 €		
		Total : 5 368	Moyenne pondérée : 194,16 €	11 868	1 549

Au total, 5 368 parts ont été échangées au cours du trimestre à un montant hors frais moyen de 194,16 €.

### ✓ MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2012.

### ✓ LE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS

#### 1. CENTRALISATION DES ORDRES

La Société de Gestion tient un registre où sont inscrits, par ordre chronologique d'arrivée, tous les ordres d'achat et de vente.

#### 2. RAPPROCHEMENT DES ORDRES

Les ordres d'achat et de vente font l'objet d'une confrontation les premier et troisième jeudis de chaque mois, à partir de

10 heures (si le jour prévu est chômé, la confrontation est avancée au jour ouvré précédent). Afin de participer à une confrontation donnée, l'ordre doit parvenir à la Société de Gestion, au plus tard la veille du jour prévu avant 16 heures.

#### 3. FIXATION DU PRIX D'EXÉCUTION ET DATE DE JOUISSANCE

Le prix d'exécution est celui qui permet d'échanger, sur la période, le plus grand nombre de parts.

Il est unique et seuls les ordres compatibles avec ce prix sont exécutés selon les dispositions suivantes :

- 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. A prix égal, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'arrivée.
- si un ordre n'est pas exécuté ou s'il n'est exécuté que partiellement, il est reporté automatiquement (sauf instructions contraires) sur la prochaine confrontation. Les parts souscrites portent jouissance à partir du 1<sup>er</sup> jour du mois de la souscription, date à laquelle le vendeur perd, quant à lui, jouissance de celles-ci. Les dividendes afférents à l'exercice au cours duquel s'effectue le transfert sont répartis entre vendeur et acquéreur *pro rata temporis* compte tenu de la date d'entrée en jouissance attribuée aux parts cédées.

#### 4. GARANTIE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion est garante de la bonne fin des transactions ; elle garantit désormais à un vendeur dont l'ordre est exécutable, le versement du montant de la vente (dans ce contexte et à titre de couverture, l'inscription d'un ordre d'achat pourra être subordonnée au dépôt préalable des fonds correspondants).

Il est rappelé que la Société de Gestion, par contre, ne garantit pas le rachat des parts.

#### 5. LES MODALITÉS PRATIQUES

La confrontation des ordres d'achat et de vente s'effectue selon deux possibilités :

- soit directement entre les intéressés, sans intervention de la Société de Gestion,
- soit avec l'aide de cette dernière qui centralise et rapproche les ordres.

##### Directement entre les intéressés :

Toute personne souhaitant céder des parts a la faculté de rechercher elle-même une contrepartie. Conformément aux dispositions statutaires, tout nouvel associé doit être agréé par la Société de Gestion ; nous invitons les personnes intéressées par cette procédure, à se rapprocher de nos services afin d'en connaître les modalités précises.

#### Par l'intermédiaire de la Société de Gestion :

##### 1. Comment formuler un ordre ?

- Utiliser un imprimé spécifique intitulé "mandat d'achat" ou "mandat de vente" (imprimé disponible sur le site Internet de la Société de Gestion [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)).
- Spécifier de façon précise le prix souhaité, sachant – afin que la confrontation puisse s'effectuer en comparant des prix homogènes – que le prix d'exécution est réputé défini comme le prix "net vendeur", l'acquéreur ayant acquitté, en sus, les droits de mutation et la commission de la Société de Gestion selon les conditions suivantes :
  - Prix net revenant au vendeur
  - + Droits de mutation (5 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006)
  - + Commission de cession (2,99 % TTC)
  - = Prix payé par l'acheteur
- Compléter le document de "Déclaration de plus-value immobilière" pour toute cession de parts détenues par l'Associé depuis moins de 15 ans (indispensable pour toute cession de parts depuis la mise en place de la réforme de la plus-value immobilière le 1<sup>er</sup> janvier 2004). La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'Associé l'impôt sur la plus-value éventuelle dégagée par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement.

Toute personne peut connaître à tout moment, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus bas, ainsi que le nombre de parts correspondant à ces niveaux de prix ; cette information est disponible sur le site Internet de la Société de Gestion [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com).

- Le prix d'exécution et les quantités échangées au cours de la dernière confrontation, la date de la prochaine confrontation sont communiqués également sur le site [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com).

##### 2. Comment et à qui adresser un ordre ?

- Le mandat peut être transmis soit par lettre recommandée (avec avis de réception), soit par télécopie (avec sortie d'un rapport d'émission),
- Il doit être adressé à votre conseiller ou à la Société de Gestion, soit :
  - par courrier : Amundi Immobilier – BP 81236 – 44312 Nantes cedex 3
  - par fax : 02.51.85.61.47



## Assemblée Générale Ordinaire

L'Assemblée Générale Ordinaire du 28 juin 2012 a adopté toutes les résolutions à la majorité (entre 71,28 % et 98,62 %).



## La gestion des immeubles

### ✓ SITUATION LOCATIVE

Les relocations les plus significatives intervenant au cours du trimestre sont :

- 505 Route des Lucioles, VALBONNE : signature d'un bail 6/9 ans sur 1 359 m<sup>2</sup> (date d'effet 01/04/2012)
- Le Capitole, LYON : signature d'un bail 3/6/9 ans sur 643 m<sup>2</sup> (date d'effet 01/04/2012)
- Le Péricentre, CAEN : signature d'un bail dérogatoire sur 342 m<sup>2</sup> (date d'effet 23/05/2012)

- Les Bureaux de la Colline, SAINT CLOUD : signature d'un bail 3/6/9 ans sur 320 m<sup>2</sup> (date d'effet 01/06/2012)

### PRINCIPAUX MANQUES À GAGNER

Les principaux manques à gagner constatés au 2<sup>e</sup> trimestre 2012 sont :

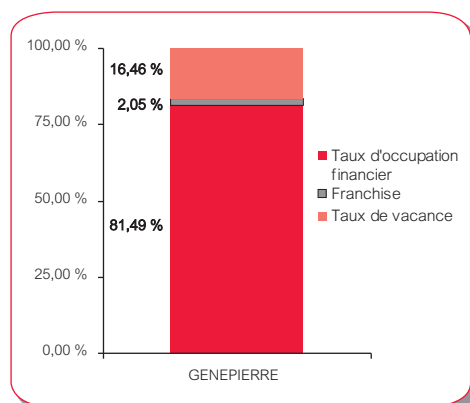
- Les lucioles à VALBONNE (environ 110 K€ de loyer hors charges par trimestre) - 2 096 m<sup>2</sup> commercialisés dans le trimestre pour une surface globale de 5 635 m<sup>2</sup> - (signatures de INTEL, CELAD et ALTRAN)



Schiltigheim

- Aeroparc à SAINT MARTIN DU TOUCH (environ 60 K€ de loyer hors charges par trimestre) - commercialisation intensive pour obtenir de nouveaux résultats après les signatures fin 2011 de INTERURBAINE et DEUTSCH COMPAGNIE.

- Avenue de la Baltique à VILLEBON SUR YVETTE (environ 104 K€ de loyer hors charges par trimestre) - immeuble monolocataire, non divisible.  
- Le Trident à HERBLAY (environ 105 K€ de loyer hors charges par trimestre) - immeuble ancien, zone non tertiaire.



**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'aménagement, et couvre le coût de ces travaux et le coût du déménagement.

**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.

Le taux d'occupation financier est en légère hausse au 2<sup>e</sup> trimestre à 81,49 % contre 79,21 % au trimestre précédent.

Le taux d'encaissement au 30 juin 2012 des loyers facturés est de 94,50 % contre 98,10 % au 1<sup>er</sup> trimestre.

## ✓ ACQUISITION ET CESSION

### ACQUISITION DU 2<sup>E</sup> TRIMESTRE 2012

Aucune acquisition n'est à constater ce trimestre.

### CESSIONS DU 2<sup>E</sup> TRIMESTRE 2012

Adresse	Affectation	Surfaces (m²)	Année d'acquisition	Date de vente	Prix de vente (H.D.)
30/32 Rue de Paradis - 75 PARIS	Bureaux	263	1982	16/04/2012	1 050 000 €
16 Rue du Rhône - 67 STRASBOURG	Bureaux	3 320	1991	18/04/2012	2 150 000 €
Le Trifide - 18 Rue Claude Bloch - 14 CAEN (Mr Marie)	Bureaux	135	1980	02/05/2012	137 250 €
27 Rue de Thales LE VEGA - 33 MERIGNAC	Bureaux	850	1987	23/05/2012	1 125 000 €
Le Trifide - 18 Rue Claude Bloch - 14 CAEN (Dreyfus)	Bureaux	130	1980	06/06/2012	132 750 €
27 Rue du 24 <sup>e</sup> régiment d'Infanterie - 76 ROUEN	Bureaux	1 132	1982	26/06/2012	688 000 €
<b>Total Ventes</b>		<b>5 830</b>			<b>5 283 000 €</b>

### PROMESSES DU 2<sup>E</sup> TRIMESTRE 2012

Adresse	Affectation	Surfaces (m²)	Prix de vente
16 Rue Adèle Lanson Chenault - 45 ST JEAN LE BLANC	Bureaux	975	600 000 €
32 Rue Pierre Brossolette - 76 LE HAVRE	Bureaux	903	970 000 €
Zac de Garlande - 17/25 Rue de Garlande - 92 BAGNEUX	Activités	4 560	3 830 000 €
23 Rue du petit Bonneveau - 86 POITIERS	Commerces	464	650 000 €
147 Rue de la Délivrande - 14 CAEN	Bureaux	342	220 000 €
Avenue du 8 mai 45 - LE MANSARD 13 AIX-EN-PROVENCE	Bureaux	191	185 900 €
<b>Total Promesses de Ventes</b>		<b>7 435</b>	<b>6 455 900 €</b>

La note d'information de Génépière visée par l'AMF est disponible sur demande.

Pour toute information supplémentaire que vous souhaiteriez obtenir, nous vous invitons :

1 - à vous rapprocher de votre interlocuteur habituel dans votre banque

2 - à consulter le site Internet d'Amundi Immobilier : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

Génépière : Visa COB n° 96-07 du 3 septembre 1996 et n° 03-30 du 13 octobre 2003.

Amundi Immobilier : 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)

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