

# GÉNÉPIERRE

Société Civile de Placement Immobilier

N° 02-11

Bulletin trimestriel d'information - Valable du 1<sup>er</sup> juillet 2011 au 30 septembre 2011  
Période analysée : 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2011

## Editorial

### CONTEXTE ECONOMIQUE

Au terme du deuxième trimestre 2011, la conjoncture économique internationale est toujours aussi peu lisible : une activité globalement plus faible qu'en début d'année dans les économies avancées mais très disparate d'un pays à l'autre, notamment dans la zone Euro.

C'est le cas de l'économie française, plus faible au deuxième trimestre qu'au premier mais avec, paradoxalement, un marché du travail relativement vigoureux malgré un passage à vide en juin. La consommation, facteur de soutien traditionnel de notre économie est en recul en début d'année mais pourrait se reprendre sur les prochains mois de l'année selon l'INSEE. Autre signe positif, l'investissement des entreprises semble rester dynamique.

Le taux d'épargne des ménages, quant à lui, est toujours supérieur à 2007 mais pourrait, toujours selon l'INSEE, se réduire sous l'effet de l'amélioration de l'emploi et la pression fiscale.

C'est probablement la conjonction d'un environnement incertain et ce niveau d'épargne élevé qui contribue à soutenir la demande pour des produits investis en immobilier : protection contre l'inflation via l'indexation des loyers, bonnes performances passées, volatilité plus faible que les actions, caractère tangible de l'investissement, rendements servis supérieurs à d'autres placements. Autant de caractéristiques qui pourraient expliquer l'engouement pour la pierre papier que connaissent les SCPI investies en immobilier d'entreprise, depuis plus de 18 mois.

Fondamentalement, le marché de l'immobilier d'entreprise présente en France des caractéristiques saines : la surface totale louée pour les 6 premiers mois de l'année est sensiblement égale au niveau de 2010 et reste proche de la moyenne historique. Les loyers de marché moyens progressent quant à eux de nouveau en Ile-de-France : +2% sur un an. Il est probable que l'arrêt brutal de la construction entre 2008 et 2010 commence à jouer sur le niveau des loyers des immeubles neufs, entraînant dans son sillage ceux des autres immeubles.

Néanmoins, le niveau des loyers maximum à Paris s'établit toujours à environ 750€/m<sup>2</sup>/an, un niveau encore nettement inférieur à celui d'avant crise et sensiblement inférieur, en euros constants, aux niveaux de 2001.

Les prix de l'immobilier d'entreprise se comportent pour leur part de manière très différenciée :

- 1) il y a toujours un très fort appétit pour les immeubles ayant une situation excellente et bien loués, a fortiori pour les actifs de petite taille compte tenu de l'intérêt de plus en plus fréquent d'investisseurs privés sur le marché.
- 2) il y a toujours aussi peu de transactions sur les immeubles ayant une localisation plus difficiles requérant d'importants travaux ou souffrant de vide locatif par exemple.

Cette sélectivité se retrouve dans les volumes investis : ils sont relativement stagnants par rapport à 2010 et une grande partie des acteurs sont ceux disposant d'importantes liquidités (Compagnies d'assurances) ou ne recourant pas à l'emprunt (les SCPI en tête).



## EVOLUTION RECENTE DE GENEPIERRE

Le programme d'arbitrages entamé fin 2010 se poursuit avec la vente de 5 actifs sur le 2<sup>e</sup> trimestre 2011 : Le Sun Eden au Cannet, Le Luth à Gennevilliers, les bureaux de Fontaine-Les-Dijon, Le Quatuor et le Tertia à Aix-en-Provence, et ce pour une surface totale de 3 776 m<sup>2</sup> pour un montant global de près de 5 M€, ce qui porte les ventes pour l'année 2011 à 4 311 m<sup>2</sup> pour un montant hors droit de 5,5 M€. De plus, 15 promesses de vente sont signées à ce jour pour 10 620 m<sup>2</sup> représentant un montant de plus de 14 M€. Les SCPI ne pouvant règlementairement céder plus de 15 % de leurs actifs par an, les cessions réalisées ou en cours représentent d'ores et déjà plus de la moitié des ventes autorisées de l'exercice.

Nous étudions parallèlement plusieurs dossiers d'acquisition pour le remplacement des cessions. Ils seront le cas échéant financés par un prêt court terme en attendant que les ventes attendues sur la fin de l'année soient réalisées. Cette stratégie devrait permettre de lisser l'évolution du résultat.

Un programme conséquent de travaux a été également mis en œuvre afin de permettre la commercialisation locative ou de faciliter la vente de locaux obsolètes dans les meilleures conditions.

Nicolas KERT  
Directeur Pôle Réseaux

## GENEPIERRE en chiffres

### → Chiffres clés (pour une part)

Dividende annuel définitif 2010 brut <sup>(1)</sup>	14,00 €
Dividende prévisionnel 2011	14,00 €
Acomptes sur dividende 2011	
- Dividende brut 1 <sup>er</sup> trimestre <sup>(2)</sup>	3,50 €
- Dividende brut 2 <sup>e</sup> trimestre versé le 28/07/2011	3,50 €
Prix d'exécution net vendeur 30/06/2011	292,62 €
Valeur d'expertise au 30/06/2011	250,71 €
Evaluation des portefeuilles-titres au 30/06/2011 <sup>(3)</sup>	292,62 €

(1) Avant retenue à la source de 12,10 % à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2009 et PFL au taux de 18 % appliqué sur option.

(2) Avant retenue à la source de 12,30 % à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2011 et PFL au taux de 19 % appliqué sur option. Les prélèvements libératoires ne concernent que les personnes physiques résidant en France pour leur quote-part de produit financier.

(3) Evaluation faite au dernier prix de marché

### → Structure du capital de Génépière (au 30 juin 2011)

Nombre total de parts	Capital nominal	Valeur de réalisation par part	Nombre d'associés
1 050 466	160 721 298 €	249,51 € (*)	9 904

(\*) Valeur de réalisation au 31/12/2010 approuvée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 15/06/2011

# Le marché des parts

## → Situation du marché secondaire (au 30 juin 2011)

2011	Date	Nombre de parts cédées	Prix net vendeur	Part en attente de cession
1 <sup>er</sup> trimestre		Total : 6 296	Moyenne pondérée : 244,49 €	306
2 <sup>e</sup> trimestre	07/04/2011	921	254,65 €	
	21/04/2011	699	256,00 €	
	05/05/2011	1014	268,54 €	
	19/05/2011	893	282,43 €	
	01/06/2011	390	287,06 €	
	16/06/2011	1291	292,62 €	
		Total : 5 208	Moyenne pondérée : 274,14 €	100

Au total, 5208 parts ont été échangées au cours du trimestre à un montant hors frais moyen de 274,14 €

## → Marché de gré à gré

Aucune transaction de gré à gré constatée sur le 2<sup>e</sup> trimestre 2011.

## → 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 prorata 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.

## → 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 la Société de Gestion, soit :
  - par courrier :  
Amundi Immobilier  
BP 81236 – 44312 Nantes cedex 3
  - par fax : 02.51.85.61.47

## Assemblée Générale Mixte

L’Assemblée Générale du 15 juin 2011 a adopté toutes les résolutions à caractère ordinaire à la majorité (de 81,25 % à 99,22 %). Au second tour, le 28 juin, toutes les résolutions à caractère extraordinaire, qui n’avaient pu être votées au premier

tour faute de quorum, ont été adoptées à la majorité (de 97,55 % à 97,82 %).

Par ailleurs, les associés se sont prononcés à une large majorité contre la transformation de la SCPI GENEPIERRE en OPCI.

## La gestion des immeubles

### → Situation locative au 30 juin 2011

Au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2011, Génépière a enregistré 3 départs de locataires pour une superficie de 726 m<sup>2</sup> et un loyer annuel de 108 437 € (dont 330 m<sup>2</sup> sur le centre commercial de Mérignac avec le départ de Virgin, représentant un loyer annuel de 50 K€).

Pour le reste de l’exercice, Génépière a reçu des congés portant sur un total de 6 757 m<sup>2</sup>, représentant 882 K€.

Parallèlement, Génépière a d’ores et déjà signé 18 relocations sur les deux premiers trimestres de 2011, représentant 11 882 m<sup>2</sup> et 1 936 049 € de loyer annuel, dont :

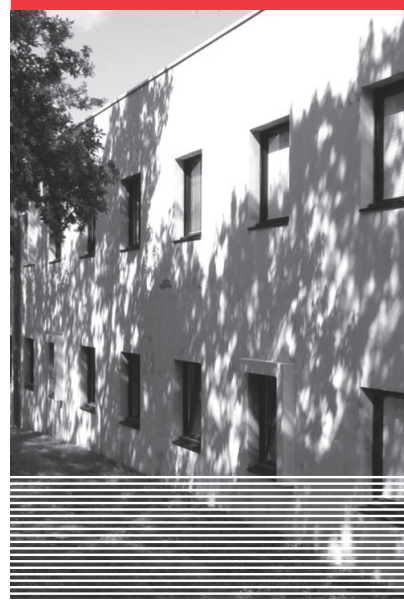
- 5 renouvellements (8 602 m<sup>2</sup>)
- 13 nouveaux baux (3 280 m<sup>2</sup>)

Au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2011, Génépière a procédé à 7 relocations pour 1 730 m<sup>2</sup> représentant 207 722 € de loyer annuel.

Pour la seconde moitié de l’exercice, Génépière a d’ores et déjà prévu 4 relocations pour 7 841 m<sup>2</sup> représentant 1 404 325 € de loyer annuel.

Les relocations les plus significatives du trimestre ont concerné (date d’effet intervenant au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2011) :

- Centre Commercial de Mérignac : signature d’un bail avec Zara sur 291 m<sup>2</sup> (Quote Part Génépière) de commerces (date d’effet : 06/05/2011)
- Europarc - Dijon : signature d’un bail avec Solar Euromed sur 399 m<sup>2</sup> de bureaux (date d’effet : 01/05/2011)
- Peri Est - Balma : signature d’un bail avec Synergie sur 369 m<sup>2</sup> de bureaux (date d’effet : 15/04/2011)
- Bureaux des Chalins - Ecully : signature d’un bail avec GEC sur 245 m<sup>2</sup> de bureaux (date d’effet : 16/05/2011)
- Gustav Heinemann - Munich : signature d’un bail



# Génépière

avec Camedo pour 241 m<sup>2</sup> de bureaux (date d'effet : 15/05/2011)

Au 30 Juin 2011, les locaux vacants représentent une superficie de 37 436 m<sup>2</sup>, incluant certains immeubles en restructuration lourde dont la commercialisation est suspendue et certains actifs sous promesse de vente. Aussi, après neutralisation de ces actifs (en restructuration ou sous promesse), le patrimoine de Génépière compte 33 638 m<sup>2</sup> vacants. Les immeubles en vente, mais n'étant pas sous promesse, y compris ceux pour lesquels des négociations avancées sont en cours, n'ont pas été neutralisés.

Le taux d'occupation financier brut s'établit à 79,02 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2011. Déduction faite des immeubles "neutralisés", le taux d'occupation financier net ressort à 80,64%.

*Le taux d'occupation exprime le rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué. Il est exprimé en tenant compte ou non des immeubles neutralisés (taux d'occupation brut et net). La neutralisation d'un immeuble est opérée dès qu'un mandat de vente est signé ou qu'un programme de travaux lourds est engagé.*

**• Principaux manques à gagner (hors neutralisés) pris en compte dans le calcul du taux d'occupation :**

Les principaux manques à gagner constatés au 2<sup>e</sup> trimestre 2011 sont :

- Aeroparc à Toulouse (environ 87 K€ de loyer hors charges par trimestre)
- Le Trident à Eragny (environ 105 K€ de loyer hors charges par trimestre)
- Rue du Rhône à Strasbourg (environ 74 K€ de loyer hors charges par trimestre)
- Rue de Paradis à Paris (environ 60 K€ de loyer hors charges par trimestre)
- Portes d'Antigone à Montpellier (environ 40 K€ de loyer hors charges par trimestre)
- ZI La Muette à Garges-Les-Gonesse (environ 36 K€ de loyer hors charges par trimestre)
- Rue Gabriel Péri à Sèvres (environ 34 K€ de loyer hors charges par trimestre)
- L'International à Saint-Quentin-en-Yvelines (environ 31 K€ de loyer hors charges par trimestre)
- Le Montana à Nantes (environ 31 K€ de loyer hors charges par trimestre)

Le taux d'encaissement au 30 juin 2011 des loyers facturés du 2<sup>e</sup> trimestre 2011 est de 96,62%.

**→ Cessions et acquisitions au 2<sup>e</sup> TRIMESTRE 2011**

**Acquisitions :**

Aucune acquisition n'a été réalisée au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2011.

**Cessions :**

Adresse	Type d'actif	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Année d'acquisition	Date de vente	Prix de vente (H.D.)*
362 avenue du Campon Le Sun Eden 06110 LE CANNET	Commerces	200	1986, 1987, 1988	08/04/2011	256 000 €
Le Luth 92230 GENNEVILLIERS	Commerces	225	1979	12/04/2011	200 000 €
2/4 rue du Dauphiné 21121 FONTAINE LES DIJON	Bureaux	359	1980, 1981, 1984	14/04/2011	250 000 €
Route de la Galice LE QUATUOR 13100 AIX-EN-PROVENCE	Bureaux	1 539	1992	09/05/2011	2 650 000 €
5 rue Charles Duchenes LE TERTIA 13100 AIX-EN-PROVENCE	Bureaux	1 453	1984, 1985	09/05/2011	1 550 000 €
<b>Total Ventes</b>		<b>3 776</b>			<b>4 906 000 €</b>

(\*) Hors droits



## Promesses de vente :

Adresse	Type d'actif	Surface (m²)	Année d'acquisition	Date de vente	Prix de vente (H.D.)*
Bureaux de l'Horloge 2 allée des mitaillères 38000 MEYLAN	Bureaux	1 543	1986	PV** signée les 26 et 31 mai 2011	1 500 000 €
Avenue Granier 38700 LA TRONCHE	Bureaux	700	1985		610 000 €
13 rue des Emeraudes 69006 LYON	Bureaux	553	1987	PV** signée les 21 avril et 10 mai 2011	765 000 €
Technoparc rue de l'occitane 31320 LABEGE TOULOUSE	Bureaux	876	1990	PV** signée les 9 et 13 juin 2011	1 080 000 €
2/4 rue du Dauphiné 21121 FONTAINE-LES-DIJON	Bureaux	852	1980,1981, 1984	PV** signée les 16 et 20 juin 2011	790 000 €
2/4 rue du Dauphiné 21121 FONTAINE-LES-DIJON	Bureaux	134	1980,1981, 1984	PV** signée les 16 et 20 juin 2011	90 000 €
Château Gombert rue Meynard Keynes 13013 MARSEILLE	Bureaux	735	1988	PV** signée le 13 mai 2011	740 000 €
2/4 rue du Dauphiné 21121 FONTAINE-LES-DIJON	Bureaux	134	1980,1981, 1984		90 000 €
17 rue du bois de la Champelle 54500 VANDOEUVRE-LES-NANCY	Bureaux	915	1984	prévu le 07/07/2011	870 000 €
49/51 rue de Ponthieu 75008 PARIS	Bureaux	298	1985		1 860 000 €
32/35 rue Pierre Brossolette 76000 LE HAVRE	Bureaux	903	1979/1980		970 000 €
5 rue Thales 33700 MERIGNAC	Bureaux	480	1985	prévu le 05/07/2011	595 000 €
30/32 rue de Paradis 75010 PARIS	Bureaux	905	1982		3 080 000 €
41 avenue des trois peuples- 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	Activités / Bureaux	796	1989		930 000 €
75 rue Paul Langevin 76230 BOIS-GULLAUME	Bureaux	805	1990		900 000 €
<b>Total promesses de vente</b>		<b>10 629</b>			<b>14 870 000 €</b>

(\*) Hors droits

(\*\*) Promesse de vente

Des négociations avancées sont en cours sur plusieurs autres immeubles qui devraient faire l'objet de la signature de promesses de vente au cours des prochaines semaines.

**Depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2010, Amundi Immobilier est le nom du pôle de gestion d'actifs immobiliers qui regroupe les expertises et les savoir-faire complémentaires de CAAM Real Estate et SGAM REIM.**

**La note d'information de GENEPIERRE 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)

GENEPIERRE - 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](http://www.amundi-immobilier.com)