



ZENEO - Issy les Moulineaux

Génépière

Société Civile de Placement Immobilier
à capital variable

Bulletin d'information du 2^e trimestre 2017 - Valable du 1^{er} juillet 2017 au 30 septembre 2017
Période analysée : du 1^{er} avril 2017 au 30 juin 2017



Editorial

✓ DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende prévisionnel 2017
(avant imposition) 12,00 €

Acomptes de distribution 2017

1^{er} trimestre (versement le 20/04/2017) 3,00 €

2^e trimestre (versement le 20/07/2017) 3,00 €

Prochain acompte prévu vers le 20/10/2017

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.

✓ CHIFFRES CLÉS

	31/12/15	31/12/16	30/06/17
Nombre d'immeubles	85	82	83
Surface totale en m ²	215 250	214 631	216 473
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	86,84 % ⁽³⁾	89,41 % ⁽³⁾	87,34 %
Capital social (en €)	254 161 611	323 877 591	389 807 892
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	227,93	224,57	224,57
Valeur ISF ⁽⁴⁾	244,11	244,11	–
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	13,00	13,00	6,00
Capitalisation	442 706 336	564 139 726	678 979 106
Nombre de parts	1 661 187	2 116 847	2 547 764
Nombre d'associés	10 132	10 185	10 226
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 ISF égale Valeur de retrait.

Chers Associés,

Au 1^{er} trimestre en France, malgré des dépenses de consommation stables, la croissance du PIB français a atteint 0,5 %, portée notamment par le fort rebond de l'investissement des entreprises non financières (+1,9 %). Pour l'INSEE, elle devrait s'accélérer en 2017, la confiance des ménages et le climat des affaires s'améliorant.

Sur ce semestre, en Ile-de-France, 1,2 million de m² ont été commercialisés grâce à un 1^{er} trimestre 2017 très actif, le 2^e étant plus timide, avec 502 100 m² de bureaux commercialisés. Cela s'explique par une diminution des grandes transactions, un ralentissement des négociations lié au climat électoral et un manque d'offres dans Paris intra-muros. L'offre immédiate de bureaux décroît légèrement sur 3 mois, représentant 6,2 % du parc. L'offre reste faible dans Paris intra-muros, permettant de légères hausses de loyer, même si les marges financières de beaucoup d'entreprises restent contraintes.

Même si la demande des investisseurs en immobilier reste forte, les volumes investis en immobilier d'entreprise sont en retrait principalement à cause du manque d'offres et de transactions d'envergures. La concurrence reste intense, ce qui maintient les taux de rendement immobilier à un niveau très bas (à Paris, 3 % pour les meilleurs bureaux et 2,8 % pour les commerces les plus recherchés).

S'agissant de votre SCPI GÉNÉPIÈRE, le taux d'occupation financier est de 87,34 %.

Au cours du 2^e trimestre, votre SCPI a fait l'acquisition de quatre actifs dont un en Allemagne, conformément à la stratégie d'ouverture et de diversification à l'étranger. Il s'agit d'un actif monolocataire loué à une entreprise ferroviaire publique allemande avec un bail de 20 ans ferme, acquis pour un montant de 32,9 M€ et dont la livraison est prévue fin 2020.

Elle a également signé le 26 avril, la promesse d'acquisition d'un portefeuille de commerces diversifié en France sur huit zones, pour un montant d'environ 21 M€.

Enfin, nous poursuivons notre stratégie de rajeunissement du portefeuille avec la cession de trois immeubles pour un montant de 5 M€.

La distribution de ce trimestre est maintenue à 3 € par part.

Bien cordialement,

Julien Roqueta
Gérant de la SCPI



Génépière a obtenu le Grand Prix des SCPI 2017*, dans la catégorie "SCPI à capital variable de bureaux", décerné par le Magazine Mieux Vivre Votre Argent.

Les Grands Prix distinguent les SCPI ayant des revenus réguliers ainsi qu'une performance régulière sur 5 ans (parmi les investissements accessibles aux particuliers, classés dans des catégories homogènes d'au moins quinze produits sur la base de leurs indices de référence). Les fonds de droits étrangers sont intégrés et aucun filtre sur l'encours n'est appliqué. – Données Europerformance au 31/12/2016. * Distinction valable jusqu'en avril 2018.

✓ SITUATION LOCATIVE DU TRIMESTRE (TOUTES LES DONNÉES SONT INDICUÉES 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€)
Aéroparc de Saint Martin - 12 rue du Caulet - 31000 TOULOUSE	Mixte	Location	392	01/04/2017	3/6/9 ans	43
Tour Egée - 11 avenue de l'Arche - 92400 COURBEVOIE (5 % SCI) ⁽²⁾	Bureau	Location	70	01/06/2017	9 ans ferme	32

* Hors Taxes/Hors charges

PRINCIPAUX TRAVAUX EN COURS

Adresse	Type de surface	Surface (en m²)	Montant HT (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
Maille Nord - 7/10 Porte de Neuilly - 93160 NOISY LE GRAND	Bureaux	506	58	2 ^e trimestre 2017	Remise en état d'un lot vacant avant commercialisation
Les Portes d'Antigone - 43 place Vauban - 34000 MONTPELLIER	Bureaux	3 064	10	2 ^e trimestre 2017	Réfection de joints de façade et changement signalétique
Stadium - 255 avenue Wilson - 93210 SAINT-DENIS (5 % SCI) ⁽²⁾	Bureaux	944	14	2 ^e trimestre 2017	Travaux sur bureaux vacants et parties communes

TAUX D'ENCAISSEMENT

Le taux d'encaissement du 2^e trimestre 2017 est de 97,81 % contre 96,73 % au 1^{er} trimestre 2017.

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€)
54 bis rue Champmeslé 76000 ROUEN	Commerce	231	30/06/2017	141	115

* Hors Taxes/Hors Charges

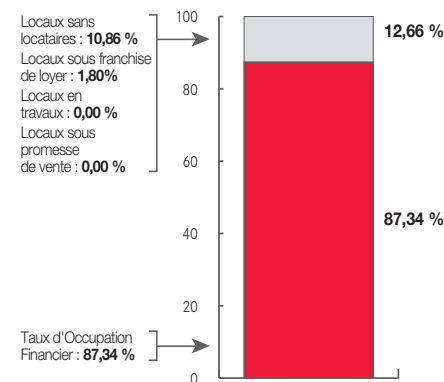
PRINCIPAUX MANQUES À GAGNER LOCATIFS

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	Bureaux	4 713	612	Immeuble proposé à la vente
Antarès - 60 rue Pierre Semard 92320 CHÂTILLON	Bureaux	4 152	685	Immeuble proposé à la vente

* Hors Taxes/Hors Charges

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU 2^e TRIMESTRE 2017

Le taux d'occupation du 2^e trimestre 2017 est de 87,34 % contre 87,25 % au 1^{er} trimestre 2017.



✓ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE (TOUTES LES DONNÉES SONT INDICUÉES 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
Coruscant - 17 rue JP Rameau - 93418 SAINT DENIS (15 % indivision)	Bureaux	A	2 217	16 022 783	664 946	24/04/2017
Grand Central - Adam-Riese-Strasse FRANCFORT Allemagne (12 % OPPCI) ⁽²⁾	Bureaux	A	4 529	32 975 100	1 127 100	31/05/2017
Colisée Marceau - 10 bd des Frères Voisin 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX (12 % OPPCI) ⁽²⁾	Bureaux	A	1 060	8 432 017	430 853	01/06/2017
2 avenue Pasteur - 94160 SAINT-MANDÉ - VEFA (7,5 % indivision)	Bureaux	A	1 602	11 748 423	524 310 ⁽¹⁾	27/06/2017
EKINOX - Portefeuille commerces - France (30 % SCI) ⁽²⁾	Commerces	PA	10 567	21 390 000	1 228 637	26/04/2017

* Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA) - ** Acte en main - *** Hors taxes/Hors charges. - (1) Loyer potentiel - immeuble non loué à ce jour.

CESSIONS

Adresse	Type d'actif	V/PV**	Surface (m²)	Année d'acquisition	Valeur nette comptable (en €)	Date de vente	Prix de vente HD* (en €)
30/32 avenue des Trois Peuples - 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	Mixte	V	5 930	2003	3 247	05/04/2017	3 300
17 bois de la Champelle - 54500 VANDOEUVRE LES NANCY	Bureaux	V	915	1984	603	06/04/2017	720
L'Horizon - 12/16 rue Gaëtan Rondeau - 44000 NANTES	Bureaux	V	1 468	1983	1 322	24/04/2017	1 000

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

(2) Voir glossaire.

✓ MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

	Année 2016	2 ^e trimestre 2017	Total année 2017
Souscriptions			
Nombre de parts	538 745	200 369	456 733
Montant (en €)	143 575 543	53 398 339	121 719 345
Retraits			
Nombre de parts	83 085	14 094	25 816
Montant (en €)	20 281 879	3 440 487	6 301 944
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 2^e trimestre 2017.

MODALITÉS DE RETRAITS ET CESSIONS

Souscription de parts

Minimum de souscription : 10 parts pour la première souscription, soit une somme minimum de 2 665 € prime d'émission incluse. Jusqu'au 30 avril 2017, les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1^{er} jour du quatrième mois suivant la date de souscription, et à compter du 1^{er} mai 2017, les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1^{er} jour du sixième mois suivant la date de souscription.

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 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 : 7,06 %

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

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

	2016	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 €	13,00 €	14,00 €	15,25 €	15,25 €	15,25 €	14,30 €
dont Revenus non récurrents ⁽²⁾	23,46 %	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) Revenus non récurrents : recours au Report à Nouveau (RAN) et distribution de Plus-Value Immobilière (PVI).

(3) Données de Génépière avant fusion avec Génér-Entreprise.

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

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Prix n	266,50 €	266,5	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

VIE SOCIALE

Au cours de l'Assemblée Générale de la SCPI GÉNÉPIERRE du 12 juin 2017, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Néant.

OPTION DISPENSE PRÉLÈVEMENT OBLIGATOIRE

Demande de dispense du prélèvement obligatoire à titre d'acompte sur capitaux mobiliers ayant la nature d'intérêts pour l'année 2018

Depuis le 1^{er} janvier 2013, les revenus de placement perçus par les personnes physiques résidant fiscalement en France sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Ces revenus supportent un prélèvement obligatoire (21 % pour les dividendes et 24 % pour les intérêts) retenu à la source par l'établissement financier. Ce prélèvement s'analyse comme un acompte sur l'impôt sur le revenu dû. Vous pouvez toutefois être dispensé de cet acompte si votre revenu fiscal de référence établi au titre des revenus 2016 ne dépasse pas 25 000 € pour une personne célibataire, divorcée ou veuve et 50 000 € pour un couple soumis à imposition commune.

Jusqu'au 30 novembre 2017, vous avez la possibilité de demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus de capitaux mobiliers ayant nature d'intérêts à percevoir en 2018. Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du formulaire joint au présent bulletin trimestriel.

✓ 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-values 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.

SCI : Société Civile Immobilière.

OPPCI : Organisme de Placement Professionnel Collectif Immobilier.

Plus d'informations



BESOIN D'AIDE ?

RETROUVEZ ANTOINE SUR LE SITE INTERNET D'AMUNDI IMMOBILIER
WWW.AMUNDI-IMMOBILIER.COM

Antoine est à votre disposition pour :

- répondre à vos questions sur les produits, les actualités, les calendriers (fiscalité, Assemblée Générale ...),
- accéder à un grand nombre de documents,
- apporter l'aide sur les différentes formalités à accomplir dans la gestion de votre produit.

Interrogez Antoine régulièrement car il va s'enrichir de toutes vos questions et améliorer ainsi votre satisfaction.

POUR 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

POUR SOUSCRIRE

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,
- la brochure commerciale.

GÉNÉPIERRE : Visa COB n° 96-07 du 3 septembre 1996 et n° 03-30 du 13 octobre 2003 et visa AMF n° 14-29 du 19 septembre 2014 et n° 17-12 du 05 mai 2017.

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 - Crédits photos : MyPhotoAgency - Bérangère Lomont

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