

Bulletin d'information du 3<sup>e</sup> trimestre 2012 - Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2012  
Période analysée : du 1<sup>er</sup> juillet 2012 au 30 septembre 2012



Schiltigheim



## Editorial

Chers Associés,

La demande de bureaux devrait atteindre un volume de l'ordre de 2,1 millions de m<sup>2</sup> en année pleine pour l'Ile-de-France, dans une hypothèse de faible croissance de l'économie française (de 0,3 % en 2012 et 0,8 % en 2013). Dans ces conditions, le taux de la vacance des locaux devrait légèrement progresser du fait de l'attentisme des grands utilisateurs de bureaux.

Cependant, l'Ile-de-France ne semble pas en risque de suroffre en l'absence de livraison d'immeubles neufs. L'offre reste constituée à 80% de surfaces de seconde main, plus ou moins obsolètes, le manque de surfaces neuves limitant le risque de départ des locataires.

Le marché de l'investissement réalise de bonnes performances, avec des volumes investis de 4,8 milliards d'euros dans la région parisienne au premier semestre 2012. L'intérêt pour l'immobilier d'entreprise explique une légère augmentation des prix qui devraient se stabiliser à court terme.

Ce trimestre, la politique d'arbitrage visant à remplacer des immeubles vieillissants, ayant des états locatifs fragiles ou des problèmes techniques par des immeubles récents, bien localisés et entièrement loués a été poursuivie.

Ainsi, une promesse de vente a été signée pour l'acquisition d'un immeuble de bureaux entièrement rénové et totalement loué à Levallois-Perret. La signature définitive de cette acquisition d'un montant de 9,12 M€ est prévue dans le courant du 4<sup>e</sup> trimestre et générera des revenus dès la fin de l'année.

Le taux d'occupation financier est stable, les départs ayant été compensés par de nouvelles locations. Les revenus de l'acquisition à Levallois-Perret compenseront quant à eux les franchises de loyer consenties aux nouveaux locataires. L'effet positif de cette acquisition sur le taux d'occupation financier sera plein en 2013.

En ce qui concerne la distribution du 3<sup>e</sup> trimestre, elle est maintenue à 3,25 €/part, en ligne avec l'objectif de distribution de 13 €/part pour l'exercice 2012.

Cordialement,

**Emmanuel Rodriguez Gagnebé**  
Gérant de la SCPI

Issy-les-Moulineaux  
Crédit photo : Christophe Audebert

### ✓ DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende prévisionnel 2012 (avant imposition)	13,00 €
Acompte de distribution 2012	
- 1 <sup>er</sup> trimestre versement le 30/04/2012	3,25 €
- 2 <sup>e</sup> trimestre versement le 30/07/2012	3,25 €
- 3 <sup>e</sup> trimestre versement le 30/10/2012	3,25 €

### ✓ CHIFFRES CLÉS

	31/12/2010	31/12/2011	30/09/2012
Nombre d'immeubles	121	105	94
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	171 180	156 760	136 682
Taux d'occupation financier	83,12 %	82,20 %	83,66 % <sup>(1)</sup>
Capital social	160 721 298	160 721 298	160 721 298
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	249,51	237,04	237,04
Valeur ISF par part (en €)	238,91	210,00	nc
Valeur d'expertise par part (en €)	252,19	259,23	259,23
Valorisation portefeuille titre par part (en €)	238,91	210,00	190,00
Dividendes brut par part (en €) avant imposition	14,00	13,00	9,75 <sup>(2)</sup>
Capitalisation	273 121 160	238 224 679	215 534 613
Nombre de parts	1 050 466	1 050 466	1 050 466
Nombre d'associés	9 455	10 009	9 749

(1) Voir glossaire

(2) Montant cumulé à la fin de la période

## ✓ 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€)
Gustav Heinemann - Ring 125 - MUNICH (Allemagne)	Bureaux	location	579	01/09/12	10 ans	74
Le Pericentre IV - 8 avenue de la Côte de Nacre - 14000 CAEN	Bureaux	location	340	25/05/12	bail dérogatoire	23
Espace Européen - 3, allée de Stockholm - 67300 SCHILTIGHEIM	Bureaux	location	215	01/09/12	3/6/9 ans	20

### LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES

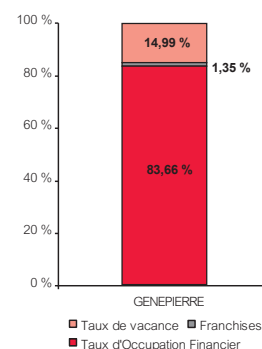
Adresse	Type de surface	Surface (en m²)	Date d'effet	Perte annuelle de loyer HT/HC* (en K€)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)
Gustav Heinemann - Ring 125 - MUNICH (Allemagne)	Bureaux	230	30/09/12	27	34
ABC4 - 2 Rue de Patay - 45000 ORLÉANS	Bureaux	195	30/09/12	36	21

### TAUX D'ENCAISSEMENT

Le taux d'encaissement du 3<sup>e</sup> trimestre 2012 est de 97,54 % contre 94,50 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2012.

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le taux d'occupation du 3<sup>e</sup> trimestre 2012 est de 83,66 % contre 81,49 % au 2<sup>e</sup> 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
Tour de Lille - 100 boulevard de Turin - 59777 - LILLE	Bureaux	239	43	01/09/12	remise en état des locaux du 5 <sup>e</sup> étage pour une relocation au 01/09/2012

### PRINCIPAUX MANQUES À GAGNER LOCATIFS

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m²)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires / Actions menées
Le Trident - Avenue du gros chêne - 95220 HERBLAY	Bureaux	3 380	420	Immeuble ancien dans un secteur peu attractif
Avenue de la baltique - 12, rue de Caulet 91120 VILLEBON SUR YVETTE	Bureaux	3 820	416	Immeuble monolocataire non divisible
Aéroparc Saint Martin du Touch - 12 rue Caulet 31300 TOULOUSE	Bureaux	7 827	240	En cours de commercialisation
2 Avenue de la croix de Bourgogne - 54000 NANCY	Bureaux	2 398	216	Opportunité de cession à l'étude
97 Cours Gambetta - 69003 LYON	Bureaux	948	85	Marché de seconde main saturé dans ce secteur

## ✓ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Cessions	Type d'actif	Surface (m²)	Année d'acquisition	Valeur nette comptable (en €)	Date de vente	Prix de vente HT (en €)
Zac de Garlande - 17/25 Rue de Garlande - 92220 BAGNEUX	Activités	4 560	1982	3 664 601	07/08/2012	3 830 000
Avenue du 8 mai 45 - LE MANSARD - 13100 AIX EN PROVENCE	Bureaux	191	1979	254 881	12/09/2012	185 900
2/4 Rue du Dauphiné - 21121 FONTAINE LES DIJON	Bureaux	134	1980	89 053	27/09/2012	94 000
20 Chemin du Pigeonnier - 31000 TOULOUSE	Bureaux	122	1981	vente partielle	27/09/2012	130 000
<b>TOTAL CESSIONS</b>		<b>5 007</b>		<b>4 008 535</b>		<b>4 239 900</b>

Promesses de cession	Type d'actif	Surface (m²)	Année d'acquisition	Valeur nette comptable (en €)	Date de vente	Prix de vente HT (en €)
4 Rue Roland Garros - 38320 EYBENS	Bureaux	784	1990	673 526	18/10/2012	920 000
3 Allée de la découverte - 21000 DIJON	Bureaux	783	1988	781 580	18/12/2012	860 000
2 Rue de la Tuilerie - PERI EST - 31130 BALMA	Bureaux	603	1983	676 302	26/11/2012	780 000
2 Allée de Chantilly - 54500 VANDOEUVRE LES NANCY	Act / Bureaux	915	1986	648 556	11/10/2012	720 000
<b>TOTAL PROMESSES DE CESSIONS</b>		<b>3 085</b>		<b>2 779 964</b>		<b>3 280 000</b>

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

## ACQUISITIONS

Aucune acquisition au cours du 3<sup>e</sup> trimestre

Promesses d'acquisition	Type d'actif	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM** (en €)	Loyer annuel HT/HC* (en €)	Date d'acquisition
70 rue Rivay - 92300 LEVALLOIS-PERRET (25 % de l'indivision)	Bureaux	5 408	9 115 000	562 383	début nov 2012
<b>Total promesses d'acquisitions</b>		<b>5 408</b>	<b>9 115 000</b>	<b>562 383</b>	

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

## ✓ MARCHÉ DES PARTS

### MARCHÉ SECONDAIRE

Prix d'exécution hors frais au 30/09/2012 : 190 €

Prix d'exécution frais inclus au 30/09/2012: 205,18 €

Au total 6 343 parts ont été échangées au cours du trimestre à un montant moyen hors frais de 191,46 €.

Date de confrontation du trimestre	05/07/12	19/07/12	02/08/12	16/08/12	06/09/12	20/09/12
Nombre de parts échangées	1 339	1 352	600	603	585	1 864
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais)	190,76 €	197,00 €	188,00 €	190,00 €	190,00 €	190,00 €
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus)	206,00 €	212,74 €	203,02 €	205,18 €	205,18 €	205,18 €
Nombre de parts en attente de cession						8 777 soit 0,83 % de la capitalisation

## ✓ 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 : 5,08 %

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : n/c

Le TRI de 5,08 % pour la SCPI Génépière s'explique essentiellement par le prix de confrontation au 31/12/2011 en baisse par rapport au prix d'acquisition au 31/12/2006.

### Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(1)</sup>

	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Distribution	13,00 €	14,00 €	15,25 €	15,25 €	15,25 €	14,30 €	14,00 €	14,00 €	14,30 €	14,00 €
Prix n	274,91 €	248,48 €	226,67 €	228,40 €	251,66 €	221,38 €	203,10 €	203,10 €	203,66 €	180,64 €
Taux de distribution	4,72 %	5,63 %	6,73 %	6,68 %	6,06 %	6,46 %	6,89 %	6,89 %	6,82 %	7,75 %

(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

### Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année <sup>(2)</sup>

	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Prix n	274,91 €	248,48 €	226,67 €	228,40 €	251,66 €	221,38 €	203,10 €	203,10 €	209,66 €	180,64 €
Variation n/n-1	10,64 %	9,62 %	- 0,76 %	- 9,24 %	13,68 %	9,00 %	0,00 %	- 3,13 %	16,07 %	

(2) 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

## ✓ FISCALITÉ DU PATRIMOINE

### HAUSSE DES PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX

La loi de finances rectificative de 2012, adoptée en mars, a prévu une nouvelle hausse des prélèvements sociaux de 13,5 % à 15,5 % à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2012.

L'imposition globale sur les revenus financiers de parts de SCPI est ainsi relevée à 39,50 % (24 % de Prélèvement Forfaitaire Libératoire (PFL) + 15,5 % de Prélèvements Sociaux (PS)).

## ✓ DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM

La directive européenne AIFM (Alternative Investment Fund Manager) votée le 8 juin 2011 par le parlement européen pose un cadre réglementaire aux Sociétés de gestion qui gèrent des fonds alternatifs dont les SCPI. La transposition de cette directive en droit français interviendra au plus tard le 22 juillet 2013.

Amundi Immobilier en tant que gérant de votre SCPI applique d'ores et déjà les principales obligations émanant de cette directive :

- Évaluation annuelle de la valeur des actifs (immeubles) de votre SCPI effectuée par des experts indépendants.
- Application des règles issues de la directive MIF\* (obligation de faire preuve d'honnêteté, de loyauté, de compétence et de diligence, obligation de prévenir les conflits d'intérêts, etc...).
- Séparation de la fonction de gestion du risque de la fonction de gestion de portefeuille.
- Réglementation de la rémunération des gestionnaires.

La directive impose à Amundi Immobilier de s'assurer de la présence d'un dépositaire au sein de votre SCPI. Doté d'un statut réglementé, le dépositaire assure la fonction de conservation des avoirs.

La définition des missions futures du dépositaire au sein des SCPI n'est pas encore arrêtée.

\* MIF : Directive européenne sur les marchés d'instruments financiers, entrée en vigueur le 01/11/2007.

## ✓ 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<sup>er</sup> 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 retraité 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 vénale 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](http://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 2006 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)