

GÉNÉPIERRE

Société Civile de Placement Immobilier

N° 01-11

Bulletin trimestriel d'information - Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2011
Période analysée : 1^{er} janvier au 31 mars 2011

La prochaine *Assemblée Générale* de GÉNÉPIERRE

se tiendra le mercredi 15 juin 2011 à 14 h
au Méditel 28 Boulevard Pasteur – 75015 PARIS.

Editorial

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Le contexte économique international est particulièrement complexe depuis plusieurs mois : hausse des coûts des matières premières, risque sur la solvabilité de certains états, hausse des taux directeurs.

Dans cet environnement, le PIB de la France a progressé de 0,4 % au cours du 4^e trimestre 2010, principalement grâce au soutien de la consommation des ménages.

Pour 2011, compte tenu du contexte économique actuel, les dépenses des ménages risquent d'être modérées, mais les perspectives favorables des entreprises devraient soutenir la croissance française, qui est attendue à + 1,7 %.

MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX EN ILE DE FRANCE

La demande des surfaces à louer ressort à un bon niveau sur le 1^{er} trimestre 2011, en hausse de 15 % par rapport au trimestre précédent. Cependant, en dehors de quelques transactions de taille importante finalisées tout début 2011, la demande enregistrée sur les premiers mois de l'exercice s'est concentrée essentiellement sur des transactions de petites et moyennes surfaces.

L'intérêt pour les actifs neufs et restructurés est toujours aussi marqué.

L'offre de surfaces à louer a quant à elle, légèrement augmenté (soutenue par des libérations de surfaces, mais également de nouvelles livraisons d'actifs neufs ou rénovés, contrairement à ce que nous avons constaté sur l'exercice 2010). La vacance s'élève à 7 % en Ile-de-France, mais a évolué de façon divergente selon les zones (hausse légère constatée sur Paris centre, la Défense, la 2^e périphérie et baisse sur la première couronne).

En ce qui concerne les loyers, les immeubles situés dans les quartiers centraux de Paris connaissent une légère baisse sur le 1^{er} trimestre 2011. Cette tendance qui pourrait se confirmer sur les prochains mois compte tenu de la raréfaction des offres d'immeubles de haute qualité, oriente logiquement les transactions vers des biens de qualité moindre avec des loyers inférieurs. Ceci aurait pour conséquence une stabilisation des loyers moyens en Ile-de-France après plusieurs trimestres de baisse.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT DE BUREAUX EN FRANCE

Après un 4^e trimestre 2010 particulièrement dynamique, le volume des transactions immobilières réalisées au 1^{er} trimestre 2011 marque un léger recul (2 Mds € investis).

60 % des investissements ont été réalisés sur des actifs neufs, récents ou restructurés. La qualité des actifs devient primordiale dans la sélection d'une opération et rend le marché des actifs anciens, non sécurisés, d'autant plus difficile.

Le taux de rendement des actifs situés dans les quartiers recherchés se stabilise par rapport au dernier trimestre en raison des anticipations de remontée des taux d'intérêt



et de la réduction de la prime de risque applicable à l'immobilier. Certaines transactions se réalisent, pour des actifs de qualité, sur la base de rendements inférieurs à 5 % dans les quartiers centraux de Paris et à peine légèrement supérieurs à 6 % en régions.

EVOLUTION RÉCENTE DE GÉNÉPIÈRE

Les premières signatures liées au programme d'arbitrage sur Génépière sont intervenues au cours du 1^{er} trimestre 2011, avec la signature d'un acte de vente (portant sur une expropriation à Grenoble) et de 5 promesses de vente (les Bureaux du Lac à Bruges, le Tertia et le Quatuor à Aix en Provence, un des deux commerces du Sun Eden au Cannet et 359 m² de bureaux au Broges IV à Fontaine les Dijon), pour un montant global de près de 6 M€. Certains projets de ventes sont également très avancés sur certains immeubles (promesse en cours de rédaction) et, à ce jour, des offres ont été acceptées pour un montant supérieur à 5 M€. Les SCPI ne pouvant céder plus de 15 % de leurs actifs par an. Les cessions en cours représentent d'ores et déjà près d'un tiers des ventes autorisées de l'exercice.

Afin d'éviter au maximum tout impact négatif des cessions sur le rendement de Génépière, nous étudions d'ores et déjà des dossiers d'acquisition afin d'être en mesure d'acheter un nouvel immeuble répondant à la stratégie de Génépière, dès que nous disposerons de la trésorerie nécessaire. Pour mémoire Génépière a fait l'acquisition l'année dernière d'un immeuble neuf à Aix-en-Provence dans le cadre de cette stratégie d'arbitrages.

Parallèlement, nous attachons une importance particulière au taux d'occupation de la SCPI, en essayant d'une part, de relouer les immeubles vacants et en limitant les départs de locataires en place d'autre part. Dans le contexte actuel, les locataires sont très sollicités pour prendre à bail des surfaces neuves ou restructurées à des loyers identiques ou inférieurs à leur loyer actuel. Nous sommes en négociation avec certains locataires pour les maintenir dans les locaux, mais les négociations passent régulièrement par des renégociations de loyer ou la réalisation de travaux d'aménagement et de modernisation.

Nicolas KERT
Directeur Pôle Réseaux

GENEPIÈRE en chiffres

→ Chiffres clés (pour une part)

Dividende annuel définitif 2010 brut ⁽¹⁾	14,00 €
Dividende prévisionnel 2011	14,00 €
Acomptes sur dividende 2011	
- Dividende brut 1 ^{er} trimestre ⁽²⁾	3,50 €
Prix d'exécution net vendeur 31/03/2011	255,00 €
Evaluation des portefeuilles-titres au 31/03/2011 ⁽³⁾	255,00 €
Valeur ISF ⁽⁴⁾	238,91 €

(1) Avant retenue à la source de 12,10 % à compter du 1^{er} Janvier 2009 et PFL au taux de 18 % appliqué sur option.

(2) Avant retenue à la source de 12,30 % à compter du 1^{er} 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

(4) Prix net vendeur de décembre 2010

→ Structure du capital de Génépière (au 31 mars 2011)

Nombre total de parts	Capital nominal	Valeur de réalisation par part	Nombre d'associés
1 050 466	160 721 298 €	249,51 € (*)	9 415

(*) Valeur de réalisation au 31/12/2010 sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale Mixte.

Le marché des parts

→ Situation du marché secondaire (au 31 mars 2011)

2011	Date	Nombre de parts cédées	Prix net vendeur	Part en attente de cession
1 ^{er} trimestre	06/01/2011	1 023	240,76 €	
	20/01/2011	1 513	240,76 €	
	03/02/2011	1 084	241,23 €	
	17/02/2011	987	246,00 €	
	03/03/2011	721	246,37 €	
	17/03/2011	968	255,00 €	306
		Total : 6 296	Moyenne pondérée : 244,49 €	306

→ Marché de gré à gré

Aucune transaction de gré à gré constatée sur le 1^{er} 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^{er} 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 auprès des Agences Société Générale, ou sur le site Internet www.amundi-immobilier.com de la Société de Gestion).
- 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^{er} 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^{er} 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.

- 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.

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 de Génépierre se tiendra **le mercredi 15 juin 2011** à 14 heures - au Méditel - 28 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS – salles A, B et C.

Le quorum nécessaire à la tenue de la partie extraordinaire de l'Assemblée est de 50 %. 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 un autre associé ou au Président de l'Assemblée, à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.

A défaut de quorum, une seconde consultation sera organisée le mardi 28 juin 2011 à 15 heures.

La gestion des immeubles

→ Situation locative au 31 mars 2011

Au cours du 1^{er} trimestre 2011, Génépierre a enregistré 3 départs de locataires pour une superficie de 1 468 m² et un loyer annuel de 206 404 €. Pour le reste de l'exercice, Génépierre a reçu des congés portant sur un total de 3654 m², représentant 527 793 € de loyer annuel.

Parallèlement, Génépierre a d'ores et déjà signé 7 relocations pour 2011, représentant 2 906 m² et 368 550 € de loyer annuel :

- 2 renouvellements (1 655 m²)
- 5 nouveaux baux (1 251 m²)

Les relocations les plus significatives du trimestre ont concerné (date d'effet intervenant au cours du 1^{er} trimestre 2011) :

- Bureaux de la Colline – (92) Saint Cloud : signature d'un bail avec Kyriba sur 581 m² de bureaux (date d'effet : 21/02/2011).
- Les Caryatides – (59) Lille : signature d'un bail avec Kelly Service sur 243 m² de bureaux (date d'effet : 01/01/2011)
- Franklin Building – (76) Le Havre : renouvellement d'un bail avec OOCL sur 649 m² de bureaux (date d'effet : 01/01/2011)
- Innov'Espac – (45) Orléans la Source : signature d'un bail avec Gan Prévoyance pour 195 m² de bureaux (date d'effet: 01/01/2011)

- Portes d'Antigone – (34) Montpellier : signature d'un bail avec Eural pour 183 m² de bureaux (date d'effet : 01/03/2011)

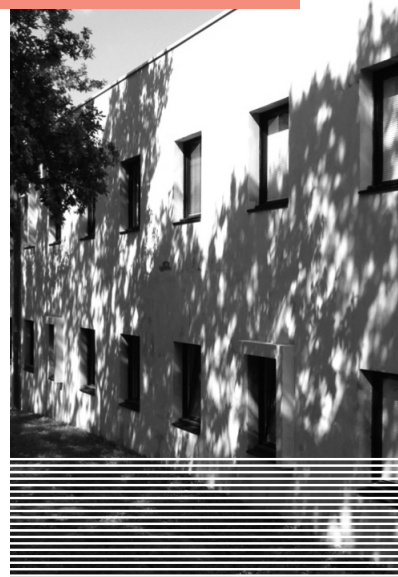
Au 31 mars 2011, les locaux vacants représentent une superficie de 39 148 m², incluant certains immeubles en restructuration lourde dont la commercialisation est suspendue et certains actifs sous promesse de vente. Aussi, après neutralisation de ces actifs (en restructuration ou sous promesse), le patrimoine de Génépierre compte 28 757 m² 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 dans ce calcul.

Le taux d'occupation financier brut s'établit à 80,64 % au 1^{er} trimestre 2011. Déduction faite des immeubles "neutralisés", le taux d'occupation financier net ressort à 84,59 %.

Taux d'occupation financier net

30/06/2010	30/09/2010	31/12/2010	31/03/2011
89,94 %	89,20 %	88,27 %	84,59 %

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



Génépierre

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.

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 1^{er} trimestre 2011 sont :

- St Martin du Touch à Toulouse (environ 83 K€ de loyer hors charge par trimestre)
- L'International à St Quentin en Yvelines (environ 31 K€ de loyer hors charge par trimestre)

- Rue du Rhone à Strasbourg (environ 74 K€ de loyer hors charge par trimestre)
- Portes d'Antigones à Montpellier (environ 41 K€ de loyer hors charge par trimestre)
- Le Montana à Nantes (environ 31 K€ de loyer hors charge par trimestre)
- Gustav Heinemann (environ 33 K€ de loyer hors charge par trimestre)
- Le Trident à Eragny (environ 104 K€ de loyer hors charge par trimestre)
- Rue de Paradis à Paris (environ 57 K€ de loyer hors charge par trimestre)
- Rue Gabriel Péri à Sèvres (environ 33 K€ de loyer hors charge par trimestre)

Le taux d'encaissement au 31 mars 2011 des loyers facturés du 1^{er} trimestre 2011 est de 97,26 %.

→ **Cessions et acquisitions au 1^{er} TRIMESTRE 2011**

Acquisitions :

Aucune acquisition n'a été réalisée au cours du 1^{er} trimestre 2011.

Cessions :

Adresse	Type d'actif	Surface (m ²)	Année d'acquisition	Date de vente	Prix de vente (H.D.)
70, Avenue des Martyrs 38000 GRENOBLE	Bureaux	540 m ²	1985	01/02/2011	600 000 €
Total cessions		540 m²			600 000 €

Promesses de vente :

Adresse	Type d'actif	Surface (m ²)	Année d'acquisition	Date de vente	Prix de vente (H.D.)
2/4, Rue du Dauphiné 21121 FONTAINE LES DIJON	Bureaux	359 m ²	1980-1984	02/02/2011	250 000 €
Le Sun Eden 362, Avenue du Campon 06110 LE CANNET	Commerce	200 m ²	1986-1988	11/02/2011	256 000 €
Les Bureaux du Lac - Bat A 11, Rue Théodore Blanc 33520 BRUGES	Bureaux	425 m ²	1984	02/03/2011	513 000 €
Le Quatuor - Route de Galice 13100 AIX EN PROVENCE	Bureaux	1 539 m ²	1992	24/02/2011	2 650 000 €
Le Tertia Zone industrielle des Milles 13100 AIX EN PROVENCE	Bureaux	1 453 m ²	1984-1985	24/02/2011	1 550 000 €
Total promesses de vente		3 976 m²			5 219 000 €

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.

Impôt de solidarité sur la fortune (ISF)

• **Seuil d'imposition et barème pour 2011**

Le Ministre du Budget a récemment communiqué les grandes lignes des aménagements portant sur l'ISF qui pourraient être adoptés par le Parlement au cours de ces prochains mois ou semaines, dans le cadre du vote d'une loi de réforme portant sur la fiscalité du patrimoine.

L'ISF serait réaménagé comme suit :

- La première tranche d'imposition fixée à 800 000 € pour 2011 (loi de finances pour 2011 du 29 décembre 2010) serait supprimée ;
- Le nouveau barème de l'ISF ne s'appliquerait donc qu'aux contribuables dont le patrimoine taxable est égal ou supérieur à 1.3 millions d'euros. Ainsi, dès lors que le patrimoine atteindrait cette limite, il serait soumis dès le 1^{er} euro aux deux taux suivants :
 - Jusqu'à 3 millions d'euros : 0,25 %
 - Au-delà de 3 millions d'euros : 0,50 %
- Le plafonnement de l'ISF disparaîtrait (jusqu'ici ISF et impôt sur le revenu ne peuvent pas, ensemble, dépasser 85 % des revenus), tout comme le bouclier fiscal (plafonnement de 50 % des revenus qui ouvre droit à restitution sur réclamation du contribuable).

- Quant à la base imposable, les règles d'assiette devraient rester inchangées.

Selon le Ministre du Budget, les modifications qui seraient apportées à l'ISF pourraient être applicables dès l'ISF 2011 (imposition de la valeur du patrimoine au 1^{er} janvier 2011). Dès lors, les personnes qui ont un patrimoine d'une valeur inférieure à 1,3 millions d'euros n'auraient pas de déclaration ISF à effectuer en 2011.

A ce titre, le Ministre du Budget a indiqué que la date limite de dépôt des déclarations serait vraisemblablement décalée au mois de septembre 2011. Il est certain qu'un tel décalage nécessite un vote préalable du Parlement. A ce jour, la diffusion des formulaires de déclaration pour l'ISF aurait été suspendue et une disposition législative allant dans le sens d'un report de la déclaration pour le 30 septembre serait en cours de lancement. Si tel est le cas, les « nouveaux » formulaires à régler fin septembre seraient adressés en août, une fois la loi votée. Ce choix sera confirmé le 11 mai, lors de la présentation du projet de loi en conseil des Ministres. En réalité, seule l'issue des débats parlementaires fixera les règles définitives. A ce jour, nous n'avons pas d'information conclusive sur les choix réalisés et les règles finalement retenues.

Déclarations des revenus 2010 : Dates limites

Vous avez jusqu'au 30 mai 2011 pour déposer votre déclaration de revenus 2010 « papier ».

L'ensemble des supports déclaratifs (IFU, notice explicative, imprimés spécifiques concernant les produits de défiscalisation) vous a été adressé, par AMUNDI IMMOBILIER, depuis le 15 Avril dernier.

Pour l'obtention de duplicatas, vous pouvez contacter le : 01 34 75 07 19

Pour toute explication sur les modalités déclaratives des revenus des SCPI vous pouvez contacter le serveur vocal : 01 76 32 81 80.

Depuis le 1^{er} 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

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

Génépierre