



Schiltigheim

Génépière

Société Civile de Placement Immobilier

Bulletin d'information du 3^e trimestre 2013 - Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2013
Période analysée : du 1^{er} juillet au 30 septembre 2013



Editorial

✓ DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende prévisionnel 2013 (avant imposition)	13,00 €
Acompte de distribution 2013	
1 ^{er} trimestre versement le 30/04/2013	3,25 €
2 ^e trimestre versement le 30/07/2013	3,25 €
3 ^e trimestre versement le 30/10/2013	3,25 €

✓ CHIFFRES CLÉS

	31/12/11	31/12/12	30/09/13
Nombre d'immeubles	105	92 ⁽³⁾	81
Surface totale (en m ²)	156 760	147 134 ⁽³⁾	152 051
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	82,20 %	85,25 % ⁽³⁾	88,74 %
Capital social (en €)	160 721 298	160 721 298	160 721 298
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	237,04	229,24	229,24
Valeur ISF par part (en €)	210,00	189,78	-
Valeur d'expertise par part (en €)	259,23	252,38	252,38
Valorisation porte- feuille titre par part (en €)	210,00	190,00	180,63
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	13,00	13,00	9,75
Capitalisation	238 224 679	215 534 614	204 903 898
Nombre de parts	1 050 466	1 050 466	1 050 466
Nombre d'associés	10 009	9 685	9 538

(1) Voir glossaire.

(2) Montant cumulé à la fin de la période.

(3) Données corrigées après la parution du Bulletin d'information du 4^e trimestre 2012.

Chers Associés,

En Europe, la zone euro est sortie de la récession au 2^e trimestre 2013. L'investissement a rebondi en Allemagne et dans une moindre mesure en France. Malgré quelques signes de reprise, la croissance risque d'être trop faible en 2013, ainsi qu'en 2014, pour permettre une amélioration du marché de l'emploi et une relance franche de la consommation. Nous anticipons une reprise lente de l'économie en Europe.

Les mises en location des bureaux en Ile-de-France sur un an sont en baisse de 19 %, avec 833 000 m² commercialisés au 1^{er} semestre 2013. Ce recul s'explique principalement par la forte baisse des transactions supérieures à 10 000 m². On constate toutefois une bonne résistance de la demande dans les secteurs tertiaires parisiens.

Parallèlement, l'offre est en hausse de 3 %, avec 3,68 millions m² disponibles en Ile-de-France au 1^{er} semestre 2013, ce qui porte le taux de vacance à 6,7 %. Cette hausse s'explique par l'augmentation de la quote-part des immeubles neufs, qui passe de 17 % au 1^{er} trimestre 2013 à 20 % au 2^e trimestre 2013. Nous prévoyons un nouveau repli des loyers "prime" (les meilleurs immeubles de chaque zone) au 2^e semestre 2013.

Sur le marché locatif des bureaux en région, nous constatons une hausse sensible de 13,5 % des commercialisations avec 307 200 m² enregistrés au 1^{er} semestre 2013 dans les quatre grandes métropoles régionales (Lyon, Lille, Marseille et Toulouse). Cette hausse est portée par le marché locatif lillois et par la signature, en mai, d'une transaction de plus de 30 000 m² avec Alstom, dans la ZAC du Carré de Soie à Lyon.

En région, on observe une stabilité de l'offre immédiate, avec un total de 1 005 000 m² disponibles à la fin du 1^{er} semestre 2013. La moyenne des loyers "prime" dans ces quatre métropoles reste élevée grâce au loyer "prime" à Lyon, qui dépasse 300 €/m²/an. Dans ces conditions, une bonne résistance des loyers est attendue au 2^e semestre 2013.

Au 1^{er} semestre 2013, le volume investi en immobilier d'entreprise est en hausse de 6,5 % sur un an avec 5,9 milliards d'euros, dont 73 % sur les transactions de 20 à 200 millions d'euros. Les grands acteurs restent les compagnies d'assurances, les foncières, et les SCPI/ OPCI.

Le marché de l'investissement est toujours dynamique avec un début d'intérêt des investisseurs pour les immeubles en périphérie de Paris, offrant une meilleure rentabilité mais un risque supérieur de vacance en cas de départ du locataire. Au 2^e semestre 2013, les rendements des immeubles les plus sécurisés devraient rester stables.

Le taux d'occupation financier de Génépière ressort à 88,74 % au 3^e trimestre contre 86,63 % au trimestre précédent. Cette forte hausse s'explique par la signature du bail du locataire Amadeus dans l'immeuble Valbonne (06), la vente d'un immeuble vide (Le Mansard à Aix en Provence (13)) ou la location partielle d'un autre (Le Patton à Rennes (35)) et l'important travail de pérennisation des locataires.

Par ailleurs, deux acquisitions ont été réalisées au 3^e trimestre :

- un actif situé à Montigny-lès-Cormeilles (95) : il s'agit du 3^e immeuble du portefeuille composé de 5 parcs d'activités commerciales.
- une plateforme logistique à Cestas (33) louée à 100 % à CDdiscount avec un bail sécurisé 9 ans et offrant un rendement supérieur à 7 %.

Les deux dernières acquisitions (un autre immeuble à Montigny-lès-Cormeilles (95) et à Bondy (93)) interviendront au 4^e trimestre.

Trois ventes ont été réalisées ce trimestre pour 2,7 M€ environ.

La distribution au 3^e trimestre 2013 versée le 30 octobre est de 3,25 € comme au trimestre précédent. La prévision de distribution 2013 à 13 €/part est maintenue.

Cordialement,

Emmanuel Rodriguez Gagnebé
Gérant de la SCPI

✓ SITUATION LOCATIVE DU TRIMESTRE

PRINCIPALES LOCATIONS/RELOCATIONS

Adresse	Type de surface	Relocation / Location	Surface (en m ²)	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
Heron Building 66 Avenue du Maine - 75014 Paris	Bureaux	Relocation	1174	01/07/13	3/6/9 ans	504
Maille Nord III 7/10 Porte de Neuilly Boulevard du Mont d'Est 93160 Noisy-le-Grand	Bureaux	Relocation	1327	30/09/13	3/6/9 ans	159
141 / 145 Avenue du Prado - 13008 Marseille	Bureaux	Relocation	239	01/09/13	3/6/9 ans	42
Parc Innov'Espace au 2 Allée C. de Coulomb - 45100 Orléans la source	Bureaux	Relocation	195	01/07/13	3/6/9 ans	27
La Croix de Barral 18 Rue du Val Vert - 74600 Seynod	Bureaux	Relocation	227	15/07/13	3/6/9 ans	27
ABC 42 Rue de Patay - 45000 Orléans	Bureaux	Relocation	139	01/07/13	3/6/9 ans	17

* Hors Taxes/Hors Charges

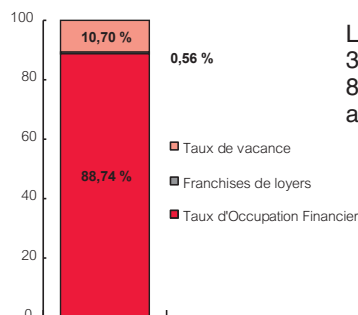
LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES

Aucune libération significative au cours du 3^e trimestre 2013.

TAUX D'ENCAISSEMENT

Le taux d'encaissement du 3^e trimestre 2013 est de 97,24 % contre 97,81 % au 2^e trimestre 2013.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



Le taux d'occupation du 3^e trimestre 2013 est de 88,74 % contre 86,63 % au 2^e trimestre 2013.

PRINCIPAUX TRAVAUX EN COURS

Adresse	Type de surface	Surface (m ²)	Montant HT (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
LES LUCIOLES - 505 Route des Lucioles 06500 Valbonne	Bureaux	5 525	35	3 ^e trim. 2013	Création du système informatique des points de contrôles techniques Bâtiment A
5/7 Avenue du Général de Gaulle 94160 Saint-Mandé	Bureaux	712	13	3 ^e trim. 2013	Remplacement des stores
LE ZENEO - 14 Boulevard des Frères Voisin 92130 Issy-les-Moulineaux	Bureaux	5 605	13	3 ^e trim. 2013	Audit installations électriques pour division
L'ACCACIA - 6/8 Rue de la Garde ZAC de Bois Briand - 44000 Nantes	Bureaux	734	10	3 ^e trim. 2013	Ravalement façade (copropriété)

PRINCIPAUX MANQUES À GAGNER LOCATIFS

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m ²)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires / Actions menées
Le Trident - ZAC des Bellevues - 95610 Eragry	Bureaux	3 380	260	Immeuble proposé à la vente
25 Avenue de la Baltique - ZA de Courtaboeuf - 91120 Villebon-sur-Yvette	Mixte	3 820	250	Immeuble proposé à la vente
Buoparc III - ZAC de la Grande Borde - 31320 Labège	Bureaux	2 701	243	Immeuble proposé à la vente et à la location
Aéroparc de Saint Martin du Touch (indivision 40 %) 12 Rue du Caulet - 31000 Toulouse	Mixte	1 633	131	Immeuble en cours de commercialisation

* Hors Taxes/Hors Charges

✓ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Acquisitions	Type d'actif	A/PA****	Surface (m ²)	Prix d'acquisition AEM** (en €)	Loyer annuel HT/HC* (en K€)	Date d'acquisition/promesse
123 Boulevard Victor Bordier - 95370 Montigny-lès-Cormeilles	Commerces	A	145	790 476	50	05/09/13
8 Chemin du Pot au Pin - 33610 Cestas	Logistique	A	15 615	9 011 000	655	18/09/13
Total acquisitions				9 801 476	705	

167 Boulevard Victor Bordier 95370 Montigny-lès-Cormeilles	Commerces	PA	437	2 011 212	109	05/09/13
172 Avenue Gallieni - 93140 Bondy	Commerces	PA	819	2 598 690	166	05/09/13
Total promesses d'acquisitions			1 256	4 609 902	275	

Cessions	Type d'actif	V/PV*****	Surface (m ²)	Année d'acquisition	Valeur nette comptable (en €)	Date de vente/promesse	Prix de vente HD*** (en €)
119 Grande Rue - 92310 Sèvres	Bureaux	V	512	05/10/89	933 848	04/07/13	1 200 000
191 - 199 Rue du Général Patton - 35000 Rennes	Bureaux	V	1 408	07/12/01	1 150 020	25/07/13	1 250 000
Avenue du 8 mai 1945 "Le Mansard" - 13090 Aix en Provence	Bureaux	V	377	23/03/79	151 835	30/09/13	270 570
Total ventes			2 297		2 235 703		2 720 570

Zone Bellevue - Allée Rosa Luxembourg - Le Wisconsin (95610) Eragny	Activités/bureaux	PV	798	1990	791 303	26/09/13	795 000
26 avenue de l'Europe - 67300 Shiltigheim	Bureaux	PV	1 204	1999	1 501 158	5 et 10/07/2013	1 430 400
Total promesses de vente			2 002		2 292 461		2 225 400

* Hors Taxes/Hors Charges - ** Acte En Main - *** Hors Droits - **** Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA) - ***** Vente (V) / Promesse de vente (PV)

✓ MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ SECONDAIRE

Prix d'exécution hors frais au 19/09/2013 : 180,63 €

Prix d'exécution frais inclus au 19/09/2013 : 195,06 €

Au total, 7 511 parts ont été échangées au cours du 3^e trimestre 2013 à un montant hors frais moyen de 172,44 €.

Date de confrontation du trimestre	04/07/2013	18/07/2013	01/08/2013	14/08/2013	05/09/2013	19/09/2013
Nombre de parts échangées	997 parts	1 659 parts	868 parts	1 016 parts	1 061 parts	1 910 parts
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais)	167,61 €	168,07 €	168,01 €	170,00 €	175,00 €	180,63 €
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus)	181,00 €	181,50 €	181,43 €	183,58 €	188,98 €	195,06 €
Nombre de parts en attente de cession						8 798

Au 30 septembre 2013, 8 798 parts sont en attente de cession soit 0,84 % de la capitalisation.

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 3^e trimestre 2013.

RAPPEL DES MODALITÉS DE CESSION

L'associé qui souhaite se retirer a la possibilité de céder ses parts :

– soit en vendant ses parts en gré à gré. L'associé cédera directement ses parts à un tiers. Cette cession s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les intéressés.

– soit en cédant ses parts sur le marché secondaire grâce à la société de gestion. Dans un premier temps, la société de gestion centralise et horodate les ordres dans le carnet d'ordres. Ensuite, un prix d'exécution est déterminé en confrontant les ordres.

Les parts souscrites portent jouissance à partir du 1^{er} jour du mois au cours duquel l'achat intervient, date à laquelle le vendeur perd, quant à lui, jouissance de celle-ci.

✓ 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 : - 0,01 %

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 8,15 %

Le TRI à 5 ans de - 0,01 % pour la SCPI Génépierre s'explique essentiellement par le prix de confrontation au 31/12/2012 en baisse par rapport au prix d'acquisition au 31/12/2007.

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Distribution	13,00 €	13,00 €	14,00 €	15,25 €	15,25 €	15,25 €	14,30 €	14,00 €	14,00 €	14,30 €	14,00 €
dont % de RAN et/ou PVI ⁽²⁾	11,5 %	6 %	6 %	5 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix n	209,48 €	274,91 €	248,48 €	226,67 €	228,40 €	251,66 €	221,38 €	203,10 €	203,10 €	209,66 €	180,64 €
Taux de distribution	6,21 %	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.

(2) RAN : report à nouveau - PVI : plus-value immobilière.

Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année ⁽³⁾

	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Prix n	209,48 €	274,91 €	248,48 €	226,67 €	228,40 €	251,66 €	221,38 €	203,10 €	203,10 €	209,66 €	180,64 €
Variation n/n-1	- 23,80 %	10,64 %	9,62 %	- 0,76 %	- 9,24 %	13,68 %	9,00 %	0,00 %	- 3,13 %	16,07 %	

(3) 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.

✓ FISCALITÉ

RÉFORME DU RÉGIME D'IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES – MODIFICATION DES RÈGLES D'ABATTEMENT POUR DURÉE DE DÉTENTION

Le Bulletin officiel des finances publiques (BOFIP) en date du 2 août 2013 précise les nouvelles modalités du calcul des plus-values immobilières applicables dès le 1^{er} septembre 2013. Ces mesures ne résultent pas d'un texte de loi mais d'une décision administrative. Toutefois, elles sont intégrées dans le projet de loi de finances pour 2014.

Ne sont exposées ci-après que les mesures ayant une incidence directe sur le calcul des plus-values pour les cessions d'immeubles autres que les terrains à bâtir et les cessions de parts de SCPI.

Désormais, le calcul des abattements pour durée de détention, sera différencié entre l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux.

Pour l'impôt sur le revenu, l'exonération sera complète après 22 ans de détention, et pour les prélèvements sociaux, il faudra attendre 30 ans.

Le tableau ci-après résume la situation applicable au 1^{er} septembre 2013 :

	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Jusqu'à 5 ans	0	0
De la 6 ^e à la 21 ^e année, soit 16 ans	6 % l'an soit 96 % sur 16 ans	1,65 % l'an soit 26,4 % pour 16 ans
La 22 ^e année soit 1 an	4 % l'an	1,60 % l'an
De la 23 ^e année à la 30 ^e année, soit 8 ans		9 % l'an soit 72 % pour 8 ans
TOTAL	100 %	100 %

Si toutefois ces nouvelles mesures de calcul de l'impôt sur les plus-values immobilières, résultant de dispositions déjà publiées par l'administration fiscale avec une date d'entrée en vigueur au 1^{er} septembre 2013, ne devaient pas être retenues ou devaient être modifiées par la Loi de Finances pour 2014 lors de son vote définitif, la Société de Gestion procéderait à la régularisation du montant de l'impôt sur les plus-values immobilières et des prélèvements sociaux susceptibles de s'appliquer qui auraient été prélevés et payés au Trésor sur une base minorée, pour toutes les transactions effectuées depuis le 1^{er} septembre. Chaque associé concerné par cette régularisation serait alors amené à verser à la Société de gestion le montant d'impôt complémentaire dû.

Dans le cas où les règles de calcul de ces abattements venaient à s'assouplir, la Société de Gestion verserait à l'associé qui aurait vendu ses parts depuis le 1^{er} septembre 2013, la quote-part d'impôt payé à tort, après en avoir obtenu le remboursement par l'Administration fiscale.

✓ PLUS D'INFORMATIONS

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 mandats d'achat et de vente
- les précisions sur le marché secondaire (prix des parts de la SCPI, date de la prochaine confrontation)
- le guide sur le fonctionnement du marché secondaire.

✓ 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^{er} 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 retraitée 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 vénales des immeubles et de la valeur nette des autres actifs.

GÉNÉPIERRE : 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

Crédits photos : Christophe Audebert

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