



ZENEO - Issy les Moulineaux

Génépière

Société Civile de Placement Immobilier
à capital variable

Bulletin d'information du 3^e trimestre 2017 - Valable du 1^{er} octobre 2017 au 31 décembre 2017
Période analysée : du 1^{er} juillet 2017 au 30 septembre 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 €
3 ^e trimestre (versement le 20/10/2017)	3,00 €
Prochain acompte prévu vers le 22/01/2018	

Nous prévoyons de verser pour les 3 premiers acomptes 3 € par part (soit 12 € par part annuellement) 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	30/09/17
Nombre d'immeubles	85	82	91
Surface totale en m ²)	215 250	214 631	232 355
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	86,84 % ⁽³⁾	89,41 % ⁽³⁾	88,23 %
Capital social (en €)	254 161 611	323 877 591	407 786 922
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	227,93	224,57	224,57
Valeur ISF ⁽⁴⁾	244,11	244,11 ⁽⁴⁾	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	13,00	13,00	9,00
Capitalisation	442 706 336	564 139 726	710 280 597
Nombre de parts	1 661 187	2 116 847	2 665 218
Nombre d'associés	10 132	10 185	10 223
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) Taux annuel.

(4) Valeur ISF égale Prix de retrait.

Chers Associés,

Le contexte économique en France reste globalement favorable. Le PIB français a augmenté de 0,5 % au 2^e trimestre 2017. Sur cette même période, le taux de chômage a diminué de 0,1 point mais reste élevé à 9,2 % en métropole, d'après le Bureau International du Travail.

L'indice de confiance des ménages a baissé au cours du 3^e trimestre, mais reste supérieur à sa moyenne historique.

Après un 2^e trimestre en demi-teinte, les commercialisations de bureaux ont rebondi au 3^e trimestre (590 000 m²) grâce notamment aux transactions supérieures à 5 000 m². En 9 mois, près de 1,8 million de m² ont été commercialisés, en hausse de + 2 % sur un an. Si l'activité dans Paris intra-muros semble pâtir du manque d'offres, le Croissant Ouest (1^{ère} couronne ouest-parisienne) réalise sa meilleure performance depuis plus de 17 ans.

Conséquence de ces commercialisations, les surfaces disponibles à la location de bureaux en Ile-de-France ont reculé très légèrement. Les loyers se maintiennent globalement, même si les mesures d'accompagnement restent très élevées.

Les volumes investis en immobilier d'entreprise durant les 9 premiers mois de 2017 sont en recul par rapport à la même période en 2016. Cela est en partie imputable au manque de très grosses transactions. Des transactions d'envergure sont attendues au 4^e trimestre 2017, permettant de combler, au moins partiellement, le retard constaté par rapport à 2016.

Soulignant la concurrence toujours forte, les taux de rendement prime (meilleurs emplacements) se maintiennent dans Paris à 3 % environ pour les bureaux. Ils poursuivent leur baisse dans certains secteurs de la 1^{ère} périphérie parisienne.

En septembre 2017, l'indice du climat des affaires du commerce de détail est stable par rapport au mois de juin. Le secteur du commerce poursuit sa mutation, globalement favorable aux meilleurs emplacements. C'est dans les localisations *prime* que les valeurs locatives résistent le mieux.

S'agissant de votre SCPI Génépière, le taux d'occupation financier est de 88,23 %.

Au cours du 3^e trimestre, votre SCPI a fait l'acquisition de 4 actifs pour un montant total d'environ 74 M€, principalement dans les villes de Paris, Marseille et Munich.

Elle a également signé 4 promesses d'acquisitions dont notamment :

- 1 VEFA (Vente en État Futur d'Achèvement) à Berlin pour 10 M€,
- 1 participation dans un ensemble de bureaux à Courbevoie composé de 2 tours et 3 immeubles de 8 étages.

Enfin, nous poursuivons notre stratégie de rajeunissement du portefeuille avec la cession de 3 immeubles pour un montant de 5 M€ ainsi que 3 promesses de cession.

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 INDIQUÉES 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 du Touch, 12 Rue du Caulet - 31000 TOULOUSE	Mixte	Location	432	15/09/2017	3/6/9 ans	47
Aéroparc de Saint Martin du Touch, 12 Rue du Caulet - 31000 TOULOUSE	Mixte	Location	571	24/07/2017	3/6/9 ans	55
Zénéo - 14 Boulevard des Frères Voisin - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	Bureaux	Relocation	895	01/01/2017 **	9 ans	327
Les Bureaux de la Colline - 92210 SAINT-CLOUD	Bureaux	Location	542	05/09/2017	3/6/9 ans	98
Greenelle - 43 quai de Grenelle - 75015 PARIS (10 % SCI) ⁽²⁾	Bureaux	Location	521	01/07/2017	12 ans ferme	249

* Hors Taxes/Hors charges - ** Bail signé le 01/07/2017 avec date d'effet au 01/01/2017 - (2) Voir glossaire.

PRINCIPAUX TRAVAUX EN COURS

Adresse	Type de surface	Surface (en m²)	Montant HT (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
Tour Thiers - 4 Rue Piroux - 54000 NANCY	Bureaux	1 428	41	15/11/2017	Réfection de la surface pour relocation
RIE de Créteil - 17 Rue Claude Nicolas Ledoux - 94000 CRETEIL	Restaurant inter-entreprises	1 504	22	30/09/2017	Mise en conformité de l'accès des personnes à mobilité réduite
Zénéo - 14 Boulevard des Frères Voisin - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	Bureaux	5 605	19	30/09/2017	Mise en conformité des blocs de secours avec LED
Le Stadium - 266 Avenue du Président Wilson 93210 SAINT-DENIS (5 % SCI) ⁽²⁾	Bureaux	249	55	31/10/2017	Rénovation des bureaux vacants et des parties communes

(2) Voir glossaire.

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€)
Le Prime - 305 avenue le Jour se Lève 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT (16,66 % indivision)	Bureaux	394	30/09/2017	172	150

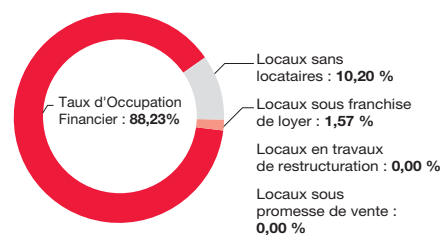
* Hors Taxes/Hors Charges

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 / Show Room	4 713	612	Immeuble proposé à la vente.
Antarès - 60 Rue Pierre Sémard 92320 CHÂTILLON	Bureaux	4 152	685	Immeuble proposé à la vente.
Greenelle - 43 quai de Grenelle 75015 PARIS (10 % SCI) ⁽²⁾	Bureaux	1 036	523	Le bail avec le locataire principal porte sur 64 % des surfaces et prendra effet au 01/10/2017. Un nouveau bail a été signé et a pris effet le 01/07/2017 pour une durée de 12 ans ferme sur le solde des surfaces.

* Hors Taxes/Hors Charges - (2) Voir glossaire.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU 3^E TRIMESTRE 2017 : 88,23 %



Le taux d'occupation financier du 3^e trimestre 2017 est de 88,23 % contre 87,34 % au 2^e trimestre 2017.

TAUX D'ENCAISSEMENT

Le taux d'encaissement du 3^e trimestre 2017 est de 96,75 % contre 97,81 % au 2^e trimestre 2017.

✓ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE (TOUTES LES DONNÉES SONT INDIQUÉES 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
Parc Avenue - 82-90 avenue de France - 75013 PARIS (5 % SCI) ⁽²⁾	Bureaux	A	734	9 450 000	340 288	27/07/2017
EKINOX - Portefeuille Commerces - FRANCE (30 % SCI) ⁽²⁾	Commerces	A	10 567	21 390 000	1 228 637	07/07/2017
Les Docks - 10 place de la Joliette - 13002 MARSEILLE (6 % OPPCI) ⁽²⁾	Bureaux / Commerces	A	3 627	13 860 000	641 294	29/09/2017
Loopsite - Werinherstrasse 79,81,91 - D-81541 MUNICH (15 % SCI) ⁽²⁾	Bureaux	A	6 576	30 115 994	1 185 236	29/09/2017

* Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA) - ** Acte en main - *** Hors taxes/Hors charges - (2) Voir glossaire.

PROMESSES D'ACQUISITIONS

Adresse	Type d'actif	A/PA*	Surface (m ²)	Prix d'acquisition AEM** (en €)	Loyer annuel HT/HC (en €)***	Date d'acquisition
39/49/51 avenue Victor Hugo - 75016 PARIS (20,60 % SCI) ⁽²⁾	Commerces	PA	117	4 371 423	132 942	18/07/2017
Solstice - Portefeuille Commerces - FRANCE (20,60 % SCI) ⁽²⁾	Commerces	PA	3 172	26 274 736	1 023 776	21/07/2017
5/7 Esplanade de la Défense - 92400 COURBEVOIE (5 % SCI) ⁽²⁾	Bureaux	PA	9 138	90 000 000	4 236 550	18/07/2017
Hotel Mercedes Platz - Mühlenstrasse 16-19 - BERLIN - ALLEMAGNE - VEFA (15 % SCI) ⁽²⁾	Hôtel	PA	2 035	10 477 500	428 700	12/07/2017

* Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA) - ** Acte en main - *** Hors taxes/Hors charges. - (2) Voir glossaire.

CESSIONS

Adresse	Type d'actif	V/ PV**	Surface (m ²)	Année d'acquisition	Valeur nette comptable (en €)	Date de vente	Prix de vente HD* (en €)
Bâtiment BV6, 17 Rue Claude Nicolas Ledoux - 94000 CRÉTEIL	Bureaux	V	1 504	06/12/1989	1 243 516	25/07/2017	1 700 000
Les Algorithmes, 3 Rue Charles Durand - 18000 BOURGES	Bureaux	V	2 188	26/04/2007	1 900 215	29/09/2017	1 540 000
Le Subdray, ZAC du César - 18000 BOURGES	Bureaux	V	1 930	11/12/2006	2 380 000	29/09/2017	2 020 000

PROMESSES DE CESSIONS

Maille Nord Bâtiment 3, 7/10 Porte de Neuilly - Bd du Mont d'Est - 93160 NOISY-LE-GRAND ***	Bureaux	PV	158	28/02/1992	237 739	06/07/2017	195 000
Maille Nord Bâtiment 3, 7/10 Porte de Neuilly - Bd du Mont d'Est - 93160 NOISY-LE-GRAND ***	Bureaux	PV	231	28/02/1992	347 580	17/08/2017	250 000
Parc Courtaboeuf, 8 Avenue de Londres - 91940 LES ULIS	Bureaux	PV	1 216	31/03/2006	1 440 000	26/07/2017	700 000

* Hors Droits de mutation - ** Vente (V) / Promesse de vente (PV) - *** Vente à la découpe.

✓ MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

	Année 2016	3 ^e trimestre 2017	Total année 2017
Souscriptions			
Nombre de parts	538 745	126 016	582 749
Montant (en €)	143 575 543	33 583 264	155 302 609
Retraits			
Nombre de parts	83 085	8 562	34 378
Montant (en €)	20 281 879	2 090 069	8 392 013
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours du 3^e trimestre 2017.

✓ 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 Génépierre avant fusion avec GénÉ-Entreprise.

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. 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 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).

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 €	266,50 €	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.

✓ 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. Les locaux non-loués représentant la vacance financière correspondent aux actifs : sans locataires, sous franchise de loyer, en travaux de restructuration et sous promesse de vente.

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 - Bérengère Lomont

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