



ZENEO - Issy les Moulineaux

Génépière

Société Civile de Placement Immobilier
à capital variable

Bulletin d'information du 2^e trimestre 2015 - Valable du 1^{er} juillet 2015 au 30 septembre 2015
Période analysée : du 1^{er} avril 2015 au 30 juin 2015



Editorial

✓ DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende prévisionnel 2015 (avant imposition)	13,00 €
Acomptes de distribution 2015	
1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2015)	3,25 €
2 ^e trimestre (versement le 18/07/2015)	3,25 € (dont 3 € / part de PVI)

PVI : plus-value immobilière

✓ CHIFFRES CLÉS

	31/12/2013*	31/12/2014	30/06/2015
Nombre d'immeubles	80	92	92
Surface totale (en m²)	151 288	224 730	228 981
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	87,47 % ⁽⁴⁾	86,94 % ⁽⁴⁾	86,61 %
Capital social (en €)	160 721 298	226 832 598	238 041 378
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	226,63	226,58	226,58
Valeur ISF par part (en €)		244,11 ⁽³⁾	–
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	13,00	13,00	6,50
Capitalisation (en €)	216 395 996	395 103 839	414 627 629
Nombre de parts	1 050 466	1 482 566	1 555 826
Nombre d'associés	9 434	10 267	10 175
Prix de souscription par part (en €) ⁽¹⁾	–	266,50	266,50
Valeur de retrait par part (en €) ⁽¹⁾	–	244,11	244,11

(1) Voir glossaire.

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

(3) Valeur ISF est égale à la valeur de retrait.

(4) Moyenne annuelle.

* Année avant fusion et transformation en capital variable le 6 octobre 2014.

Chers Associés,

L'Europe poursuit le rythme de croissance initié au dernier trimestre 2014, en particulier en France où l'activité a nettement progressé avec + 0,6 % pour le PIB au 1^{er} trimestre 2015. Pour l'année 2015, l'INSEE prévoit une croissance de + 1,2 % (après 0,2 % en 2014). Dans ce contexte, si les chiffres du chômage s'améliorent, le secteur de l'immobilier locatif devrait en bénéficier.

Le marché locatif reste compliqué :

- En Ile-de-France, 503 300 m² de **bureaux** ont été loués portant la demande placée (surfaces louées) à 915 200 m² au 1^{er} semestre 2015. Les mises en location sont en baisse ce trimestre, – 22 % par rapport au 2^e trimestre 2014 et – 26 % par rapport à la moyenne décennale. Cela s'explique par le ralentissement des locations des grandes surfaces (plus de 5 000 m²). Toutefois, les analystes prévoient au 2^e semestre 2015 une amélioration de la situation et un véritable démarrage en 2017.
- S'agissant **du commerce**, la sélection reste marquée entre les emplacements *prime* (de 1^{er} choix) et les sites secondaires. Les secteurs les plus prisés restent les emplacements de pieds d'immeubles du centre de la capitale et des grandes villes, alors que les emplacements de seconde zone continuent de connaître une pression à la baisse sur les loyers.
- Pour les **entrepôts**, les nouvelles sont meilleures avec des mises en location qui ont progressé au cours du semestre par rapport à celui de 2014, + 32 % pour les surfaces de plus de 10 000 m² (1 170 300 m² loués).

Le marché de l'investissement en repli ce trimestre :

- **L'immobilier d'entreprise** totalise sur le semestre 7,9 Mds € d'investissements, en recul de 38 % par rapport à 2014, même si ce montant reste dans la moyenne des dix dernières années. Le marché a surtout été porté par les transactions de taille intermédiaire, localisées principalement en Ile-de-France (6,3 Mds €, soit 80 % des investissements) et destinées aux bureaux (7,1 Mds €, soit 85 % des investissements). Les grandes transactions de plus de 100 M€ devraient revenir au 3^e trimestre et permettre à l'année 2015 de dépasser 20 Mds € comme en 2014 (24 Mds €).
- **Pour le commerce**, l'investissement connaît une baisse importante de 64 % par rapport à 2014. Ce recul s'explique par une diminution des transactions de plus de 100 M€ et par l'offre limitée sur les meilleurs emplacements, les plus recherchés par les investisseurs. Une reprise est attendue au prochain trimestre.

S'agissant de votre SCPI GÉNÉPIÈRE, le taux d'occupation financier du 2nd trimestre 2015 est de 86,61 %.

La SCPI GÉNÉPIÈRE a réalisé ce trimestre :

- l'acquisition pour près de 10 M€ (droits inclus) d'un immeuble de bureaux en construction (VEFA) proche du pôle multimodal de Nice. Cet actif est au pied du futur tramway et à 10 minutes de l'aéroport avec des baux sécurisés dont principalement IBM et EDF,
- la signature d'un acte de vente d'un immeuble de bureaux sis ZAC de la Folie Couverte à Caen pour 1 M€,
- les signatures de quatre promesses de ventes sur des immeubles de bureaux/activités.

Le montant de la collecte au 2^e trimestre 2015 est de 17,5 M€.

La distribution ce trimestre est maintenue à 3,25 € composée d'une distribution exceptionnelle de plus-value de 3 € environ, suite au produit des cessions. Le résultat du trimestre sera affecté en report à nouveau.

L'objectif de distribution annuelle 2015 reste à 13 € par part.

Bien cordialement.

Julien Roqueta
Gérant de la SCPI

✓ 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€)
5/7 Avenue Charles de Gaulle 94160 SAINT-MANDÉ	Bureaux	Location	712	05/06/2015	3/6/9 ans	188
Parc Innov'Espace, 2 Allée C. du Coulomb 45100 ORLÉANS LA SOURCE	Bureaux	Location	193	01/01/2015**	3/6/9 ans	21

* Hors Taxes/Hors charges - ** effet retroactif

PRINCIPAUX TRAVAUX EN COURS

Adresse	Type de surface	Surface (en m²)	Montant trimestriel HT (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
Sophia Antipolis 505 Route des Lucioles 06560 VALBONNE	Bureaux	5 525	158	3 ^e trimestre 2015	Réfection des enrobés des parkings
Lille Tertiaire, 62 Boulevard de Belfort 59000 LILLE	Bureaux	630	27	2 ^e trimestre 2015	Changement d'ouvrants et stores
Les Caryatides, 24/26 Boulevard Carnot 59000 LILLE	Bureaux	2 362	30	4 ^e trimestre 2015	Mises aux normes ascenseurs
ZAC de Saint Martin du Touch, 12 Rue du Caulet 31000 TOULOUSE	Bureaux/Activités	19 395	31	2 ^e trimestre 2015	Remise en état de lots et création portillons d'accès

TAUX D'ENCAISSEMENT

Le taux d'encaissement du 2^e trimestre 2015 est de 95,53 % contre 96,07 % au 1^{er} trimestre 2015.

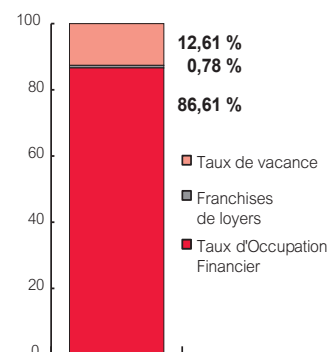
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le taux d'occupation du 2^e trimestre 2015 est de 86,61 % contre 87,05 % au 1^{er} trimestre 2015.

PRINCIPALES LIBÉRATIONS

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€)
6 Boulevard de l'Europe 91000 EVRY VILLE NOUVELLE	Bureaux	763	31/05/2015	96	84

* 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	4 501	585	Immeuble proposé à la vente
25 Avenue de la Baltique, ZAC de Courtaboeuf 91120 VILLEBON-SUR-YVETTE	Bureaux/Activités	3 820	374	Immeuble sous promesse de vente depuis le 19/06/2015
Le Xénon, 340 Rue de l'Eygala 38430 MOIRANS	Bureaux/Activités	3 778	245	Immeuble sous promesse de vente depuis le 15/06/2015
Le Trident, ZAC des Bellevues 95610 ERAGNY	Bureaux	3 380	287	Immeuble proposé à la vente
Les Portes de Roissy, 73 Avenue Charles de Gaulle 95700 ROISSY-EN-FRANCE	Bureaux	1 555	124	Immeuble proposé à la vente et à la location

* Hors Taxes/Hors Charges

✓ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

ACQUISITIONS

Adresse	Type d'actif	A/PA*	Surface (en m²)	Prix d'acquisition AEM** (en €)	Loyer annuel HT/HC *** (en €)	Date d'acquisition
Le Crown, boulevard Paul Montel - 06000 Nice (25 % en indivision)	Bureaux	A*	2 689 ⁽¹⁾	9 713 928 ⁽¹⁾	585 921 ⁽¹⁾	22/04/2015

* Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA) - ** Acte En Main - *** Hors Taxes/Hors Charges - (1) Quote part de l'indivision

CESSIONS

Adresse	Type d'actif	V/PV**	Surface (m²)	Année d'acquisition	Valeur nette comptable (en €)	Date de vente Date de promesse de vente	Prix de vente HD* (en €)
La Folie Couvrechef M2, 8 rue Bailey - 14000 CAEN	Bureaux	V	1 059	1986	906 863	12/06/2015	1 040 000

PROMESSES DE CESSIONS

3 avenue de Lattre de Tassigny - 78150 LE CHESNAY	Bureaux	PV	574	2006	1 350 000	06/05/2015	1 600 000
306 Bureaux de la Colline - 92210 SAINT-CLOUD	Bureaux	PV	320***	1978	329 584	27/05/2015	700 000
Le Xenon Centr'alp 340 rue de l'Eygala - 38430 MOIRANS	Bureaux	PV	3 778	2006	1 700 000	15/06/2015	1 200 000
25 avenue de la Baltique, ZAC de Courtabœuf 91120 VILLEBON-SUR-YVETTE	Activité	PV	3 820	1999	3 333 662	19/06/2015	1 800 000

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

✓ MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

	2014	2 ^e trimestre 2015	total année 2015
Souscriptions			
Nombre de parts	44 842	65 850	117 047
Montant (en €)	11 950 393	17 549 025	31 193 026
Retraits			
Nombre de parts	35 236	19 664	43 787
Montant (en €)	8 601 460	4 800 179	10 688 845
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au 2^e trimestre 2015.

MODALITÉS DE RETRAITS ET CESSIONS

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.

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 achète) et le cessionnaire (celui qui vend).

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).

DEMANDE DE DISPENSE DU PRÉLÈVEMENT OBLIGATOIRE À TITRE D'ACOMPTÉ SUR CAPITAUX MOBILIERS AYANT LA NATURE D'INTÉRÊTS POUR L'ANNÉE 2016

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 2014 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 2015, vous avez la possibilité de demander à être dispensé du prélèvement obligatoire sur les revenus de capitaux mobiliers ayant nature d'intérêts à percevoir en 2016, si votre revenu fiscal de référence établi au titre des revenus de 2014 n'excède pas 25 000 € pour un célibataire, veuf ou divorcé et 50 000 € pour un couple marié ou pacsé soumis à une imposition commune.

Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du formulaire joint au présent bulletin trimestriel.

✓ 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 4,38 %

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans 7,70 %

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

	2014	2013 ⁽³⁾	2012 ⁽³⁾	2011 ⁽³⁾	2010 ⁽³⁾	2009 ⁽³⁾	2008 ⁽³⁾	2007 ⁽³⁾	2006 ⁽³⁾	2005 ⁽³⁾	2004 ⁽³⁾	2003 ⁽³⁾	2002 ⁽³⁾
Distribution	13,00 €	13,00 €	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⁾	15,4 %	1,7 %	11,5 %	6 %	6 %	5 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix n	255,92 €	194,47 €	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	5,08 %	6,68 %	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 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) RAN : report à nouveau - PVI : plus-value immobilière.

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

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

	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Prix n	255,92 €	194,47 €	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	31,60 %	- 7,17 %	- 23,80 %	10,64 %	9,62 %	- 0,76 %	- 9,24 %	13,68 %	9,00 %	0,00 %	- 3,13 %	16,07 %	

(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.

✓ VIE SOCIALE

Au cours de l'Assemblée Générale Ordinaire de GÉNÉPIÈRE en date du 10 juin 2015, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Réélection de :

M. Guy FAUCHON

Société SNRT

SCI AVIP SELECTION

M. Henri TIESSEN

M. Jean-Claude BALLEGEER

M. Jacques de PRUNELE

Société MINOS

Election de :

Société SOGECAP

M. Daniel BUKOWIECKI

M. Jacques-Philippe MORILLON

M. Daniel GEORGES

CONTACTER AMUNDI IMMOBILIER POUR TOUTES VOS QUESTIONS SUR LES SCPI



0820 04 10 30
du lundi au vendredi (8h30 à 17h30)
(0,12 €/mn + coût depuis un mobile,
tous les appels sont enregistrés)



Amundi Immobilier
90 boulevard Pasteur
CS 21564
75730 Paris Cedex 15



associe-amundi-immobilier@amundi.com

✓ 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.

✓ 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 bulletins de souscription et de retrait.

GÉNÉPIÈRE : Visa COB n° 96-07 du 3 septembre 1996 et n° 03-30 du 13 octobre 2003 et visa AMF n° 14-29 en date du 19 septembre 2014

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, Amundi Immobilier

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