



ZENEO - Issy les Moulineaux

Génépière

Société Civile de Placement Immobilier
à capital variable

Bulletin d'information du 1^{er} trimestre 2015 - Valable du 1^{er} avril 2015 au 30 juin 2015
Période analysée : du 1^{er} janvier 2015 au 31 mars 2015



Editorial

✓ DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende prévisionnel 2015 (avant imposition)	13,00 €
Acompte de distribution 2015 1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2015)	3,25 €

✓ CHIFFRES CLÉS

	31/12/2013*	31/12/2014	31/03/2015
Nombre d'immeubles	80	92	92
Surface totale (en m ²)	151 288	224 730	227 351
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	87,47 % ⁽⁵⁾	86,94 % ⁽⁵⁾	87,05 %
Capital social (en €)	160 721 298	226 832 598	230 974 920
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	226,63	226,58 ⁽³⁾	226,58 ⁽³⁾
Valeur ISF		244,11 ⁽⁴⁾	–
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	13,00	13,00	3,25
Capitalisation	216 395 996	395 103 839	402 319 060
Nombre de parts	1 050 466	1 482 566	1 509 640
Nombre d'associés	9 434	10 267	10 202
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 de réalisation sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 10 juin 2015.

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

(5) Moyenne annuelle.

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

Chers Associés,

Le premier trimestre 2015 marque les premiers signes d'une reprise économique en Europe. Pour la France, l'INSEE vient d'ailleurs de confirmer sa prévision de croissance du PIB à 1,1 % en 2015 malgré un chômage important qui pourra le rester jusqu'en 2016.

Le marché locatif reste difficile.

Le secteur des bureaux en Ile de France a été moins performant au 1^{er} trimestre 2015 qu'au 4^e trimestre 2014.

Celui de la logistique et des grands entrepôts reste compliqué étant donné la faiblesse de l'offre de qualité ce qui limite les nouvelles demandes de mises en locations.

Quant au secteur du commerce, nous constatons une différence d'attractivité entre les meilleurs emplacements et les emplacements secondaires, ces derniers souffrant généralement des plans d'arbitrage des enseignes qui partent pour s'implanter dans des zones mieux situées.

En revanche, pour l'année 2015, l'investissement en immobilier d'entreprise se porte toujours bien.

Le niveau d'investissement s'établit à 4,1 milliards d'euros, en hausse de 6 % par rapport au premier trimestre 2014 (et de 17 % par rapport à la moyenne des 10 dernières années). A l'inverse de l'an dernier, les investissements ne sont pas tirés par les très grandes transactions (au-dessus de 200 M€) mais par 15 opérations à plus de 100 millions d'euros représentant à elles seules 3 milliards d'euros. L'Ile de France capte 81 % de ce montant (en hausse de 3,3 %) et la province est en hausse de 17 % sur un an. Le marché se répartit aux trois-quarts sur les bureaux (3 milliards d'euros) dont 50 % de ce montant dans Paris (Paris QCA et Rive gauche principalement). Le commerce s'affiche en hausse de 49 % à 950 millions d'euros, dans un marché tiré par deux grandes transactions concernant des centres commerciaux.

Pour ce qui est de la SCPI GÉNÉPIÈRE, le taux d'occupation financier du 1^{er} trimestre 2015 est de 87,05 %, en très légère hausse (+ 0,58 %) par rapport au trimestre précédent. Les mises en location ce trimestre ont été plus soutenues que les libérations ce qui explique l'amélioration du taux d'occupation financier ce trimestre.

La SCPI GÉNÉPIÈRE a réalisé ce trimestre :

- l'acquisition pour 9 M€ environ d'un commerce de centre-ville en construction (VEFA) à Poitiers pré-loué partiellement à une enseigne de prêt à porter de 1^{er} rang,
- la cession pour 1 M€ d'un immeuble à Mont Saint Aignan et d'un lot de copropriétés dans un immeuble de Saint-Cloud.

Le montant de la collecte au 1^{er} trimestre 2015 est de 13,6 M€, et suit la tendance de la collecte du 4^e trimestre 2014 (12 M€).

Rappelons que la SCPI est désormais à capital variable. Elle offre ainsi la possibilité de souscrire à tout moment et permet la liquidité des parts tant qu'il y a des souscriptions.

La distribution ce trimestre est maintenue à 3,25 € par part. En 2015, nous prévoyons de verser 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€)
6/8 Rue de la Garde - ZAC du Bois Briand 44000 NANTES	Bureaux	Relocation	734	01/03/2015	3/6/9 ans	66
12 Rue du Caulet - ZAC de Saint-Martin du Touch 31000 TOULOUSE	Bureaux / Activités	Location	662	01/02/2015	3/6/9 ans	53
Tour Lille Europe - 11 Parvis de Rotterdam 59000 LILLE	Bureaux	Relocation	524	01/12/2014**	3/6/9 ans	68
Le Landy - 218 Avenue du Président Wilson 93200 SAINT-DENIS	Bureaux / Activités	Location	434	24/03/2015	3/6/9 ans	40

* 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
Tour Lille Europe - 11 Parvis de Rotterdam 59000 LILLE	Bureaux	5 006	213	4 ^e trimestre 2015	Mise en conformité de la climatisation
Les Portes d'Antigone - 43 Place Vauban 34000 MONTPELLIER	Bureaux	3 064	24	1 ^{er} trimestre 2015	Remplacement de deux échangeurs de climatisation
788 Rue Yves Kermen 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux	780	136	1 ^{er} trimestre 2015	Remise en état d'un plateau complet

TAUX D'ENCAISSEMENT

Le taux d'encaissement du 1^{er} trimestre 2015 est de 96,07 % contre 97,31 % au 4^e trimestre 2014.

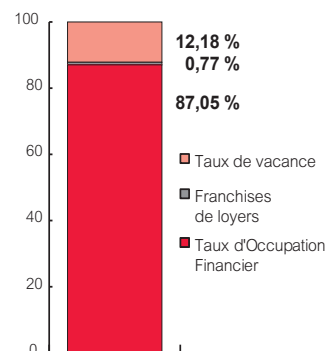
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le taux d'occupation du 1^{er} trimestre 2015 est de 87,05 % contre 86,47 % au 4^e trimestre 2014.

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€)
La Folie Couvrechef M12 - 15 Rue du Commandant Hallet - 14000 CAEN	Bureaux	182	04/03/2015	14	14

* 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	Show Room	4 207	547	Immeuble proposé à la vente
25 avenue de la Baltique, ZAC de Courtaboeuf 91120 VILLEBON-SUR-YVETTE	Bureaux / Activités	3 820	374	Immeuble proposé à la vente Négociation en cours
Le Xénon, 340 rue de l'Eygala 38430 MOIRANS	Bureaux / Activités	3 778	245	Immeuble proposé à la vente Promesse de vente en cours
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
12-14 Place du Général Leclerc - 86000 POITIERS	Commerce	A	3 571	9 250 119	560 000	20/02/2015

* Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA) - ** Acte En Main - *** Hors Taxes/Hors Charges

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 €)
306 Bureaux de la Colline - 92210 SAINT-CLOUD	Bureaux	V	170***	1978	175 091	22/01/2015	450 000
Parc de la Vatine, 9 Rue Jacques Monod 76130 MONT SAINT-AIGNAN	Bureaux	V	780	1986	702 126	17/03/2015	720 000

PROMESSES DE CESSIONS

La Folie Couvrechef M2, 8 Rue Bailey - 14000 CAEN	Bureaux	PV	1 059	1986	906 863	23/03/2015	1 040 000
---	---------	----	-------	------	---------	------------	-----------

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

✓ MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

	2014	1 ^{er} trimestre 2015	total année 2015
Souscriptions			
Nombre de parts	44 842	51 197	51 197
Montant (en €)	11 950 393	13 644 001	13 644 001
Retraits			
Nombre de parts	35 236	24 123	24 123
Montant (en €)	8 601 460	5 888 666	5 888 666
Nombre de parts en attente de retrait	–	–	–

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Au total, 209 parts ont été échangées en gré à gré au 1^{er} 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).

✓ 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

Nous vous rappelons que **l'Assemblée Générale de GÉNÉPIÈRE se tiendra le mercredi 10 juin 2015 à 10 heures**. L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée Générale sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée par courrier deuxième quinzaine de mai.

Le quorum nécessaire à la tenue de l'Assemblée est de 25 %. 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 l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.**

À défaut de quorum, une seconde consultation sera organisée le mardi 7 juillet 2015.

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.

QCA : Quartier Central des Affaires de Paris est formé d'une partie des 1^{er}, 2^e, 8^e, 9^e, 16^e et 17^e arrondissements. Il constitue le pôle d'emploi le plus important de l'agglomération parisienne.

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

✓ 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.