



Aix en provence - Europarc Pichaury

Génépière

Société Civile de Placement Immobilier

Bulletin d'information du 1^{er} trimestre 2014 - Valable du 1^{er} avril 2014 au 30 juin 2014
Période analysée : du 1^{er} janvier 2014 au 31 mars 2014



Editorial

✓ DISTRIBUTION DES REVENUS

| | |
|---|---------|
| Dividende prévisionnel 2014 (avant imposition) | 13,00 € |
| Acompte de distribution 2014 | |
| 1 ^{er} trimestre versement le 29/04/2014 | 3,25 € |

✓ CHIFFRES CLÉS

| | 31/12/2012 | 31/12/2013 | 31/03/2014 |
|--|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Nombre d'immeubles | 92 ⁽³⁾ | 80 | 80 |
| Surface totale (en m ²) | 147 134 ⁽³⁾ | 151 288 | 150 413 |
| Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ | 85,25 % ⁽³⁾ | 88,73 % | 89,31 % |
| Capital social (en €) | 160 721 298 | 160 721 298 | 160 721 298 |
| Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾ | 229,24 | 226,63 ⁽⁴⁾ | 226,63 ⁽⁴⁾ |
| Valeur ISF par part (en €) | 189,78 | 188,96 ⁽⁵⁾ | - |
| Valeur d'expertise par part (en €) | 252,38 | 269,27 | 269,27 |
| Valorisation portefeuille titres par part (en €) | 190,00 | 190,76 | 196,00 |
| Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾ | 13,00 | 13,00 | 3,25 |
| Capitalisation | 215 534 614 | 216 395 996 | 222 362 643 |
| Nombre de parts | 1 050 466 | 1 050 466 | 1 050 466 |
| Nombre d'associés | 9 685 | 9 434 | 9 368 |

(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.

(4) Valeur de réalisation sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 30 juin 2014.

(5) Moyenne des transactions du marché secondaire du 4^e trimestre 2013.

Chers Associés,

Les transactions sur les petites et moyennes surfaces (moins de 5 000 m²) ont bien résisté en 2013 en Ile-de-France. En revanche, nous constatons un repli des transactions sur les surfaces de plus de 5 000 m² dû au report des projets immobiliers des locataires de grandes surfaces. Le loyer moyen 2013 a baissé de 2,5 %, malgré une certaine stabilité sur le dernier trimestre, et s'est établi sur l'année à 321 €/m². Malgré tout, les conditions économiques s'améliorant, nous pensons que les loyers pourraient progresser à partir de la fin de l'année 2014.

Le volume annuel d'investissement de 15,5 milliards € en 2013 est très proche de celui constaté en 2012 (15,6 milliards €). Les investisseurs se tournent vers les marchés offrant un meilleur rendement, comme le Quartier des Affaires de l'Ouest Parisien, la Défense et en Régions.

Le taux d'occupation financier de Génépière au 1^{er} trimestre 2014 s'établit à 89,31 % en légère progression de 0,65 % par rapport à celui du 4^e trimestre 2013 (88,73 %).

Cette amélioration est liée aux acquisitions réalisées à la fin du trimestre précédent ainsi qu'aux relocations plus importantes que les départs.

Ce trimestre, nous avons réalisé la dernière acquisition du portefeuille de 5 locaux commerciaux à Montigny les Cormeilles (95), au cœur du secteur de la Patte d'Oie d'Herblay, pour 2 M€ offrant un rendement net moyen de 5,96 %. Une cession est intervenue à Toulouse pour 1,3 M€.

Lors de la confrontation des offres et des demandes de parts ce trimestre, le prix d'exécution sur le marché secondaire s'est établi à 192,25 € net vendeur, en légère progression (+ 0,7 %) par rapport au trimestre précédent.

La distribution au 1^{er} trimestre 2014 s'élève à 3,25 € par part, comme au trimestre précédent. En 2014, l'objectif est d'atteindre sur l'année la distribution prévisionnelle de 13 euros par part.

Nous avons travaillé dernièrement, en concertation avec votre Conseil de Surveillance, sur un projet de rapprochement par voie de fusion des SCPI Génépière et Géné-Entreprise que nous vous soumettrons pour approbation lors de la prochaine Assemblée Générale en date du 30 juin. Le détail de ce projet de traité de fusion vous sera adressé début juin avec le courrier de convocation à l'Assemblée Générale.

Nous vous remercions de votre confiance.

Bien cordialement

Emmanuel Rodriguez Gagnebe
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€) |
|---|------------------|-----------------------|------------------------------|--------------|---------------|-----------------------------|
| Route de Saint-Joseph / Parc de l'Eraudière - Le Montana 44000 Nantes | Bureaux | Location | 894 | 15/02/2014 | 3/6/9 | 65 |
| 24 / 26 boulevard Carnot Les Caryathides 59000 Lille | Bureaux | Relocation | 290 | 01/01/2014 | 3/6/9 | 51 |
| Le Hameau Cantrelle 63 avenue Charles de Gaulle 36000 Chateauroux | Commerce | Relocation | 260 | 01/05/2014 | 3/6/9 | 34 |
| Le Capitole 180 rue Judaique 33000 Bordeaux | Bureaux | Location | 242 | 01/01/2014 | 3/6/9 | 22 |
| Aéroparc Saint-Martin - 12 rue Caulet - 31300 Toulouse | Bureaux/Activité | Location | 494 ⁽¹⁾ | 01/03/2014 | 3/6/9 | 33 |

(1) Quote part de l'indivision Génépière - Génè-Entreprise (40 %) - * Hors Taxes/Hors Charges

PRINCIPAUX TRAVAUX EN COURS

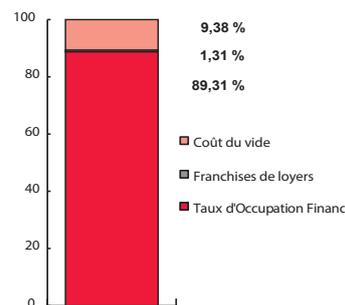
| Adresse | Type de surface | Montant HT (en K€) | Date prévisionnelle fin de travaux | Nature des travaux |
|---|-----------------|--------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Les Bureaux de la Colline 92210 Saint-Cloud | Bureaux | 40 | 1 T 2014 | Remise en état |
| ZAC de Pichaury - 10 rue Guilbert Gauthier de la Lauzière 13800 Aix en Provence | Bureaux | 14 | 1 T 2014 | Reprise d'étanchéité en façade |
| Division les Milles rue René Descartes 13800 Aix en Provence | Bureaux | 16 | 1 T 2014 | Protections collectives en toiture |

TAUX D'ENCAISSEMENT

Le taux d'encaissement du 1^{er} trimestre 2014 est de 95,30 % contre 98,55 % au 4^e trimestre 2013.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le taux d'occupation du 1^{er} trimestre 2014 est de 89,31 % contre 88,73 % au 4^e trimestre 2013.



PRINCIPALES LIBÉRATIONS

| Adresse | Type de surface | Surface (en m ²) | Date d'effet | Perte annuelle de loyer HT/HC* (en K€) |
|--|------------------|------------------------------|--------------|--|
| 20 allée des Erables - Paris Nord II bâtiment J K 95500 Villepinte | Bureaux | 615 | 13/01/2014 | 96 |
| 11 Parvis de Rotterdam - LillEurope 59000 Lille | Bureaux | 313 | 31/01/2014 | 48 |
| 12 rue Caulet ZAC de Saint-Martin du Touch 31300 Toulouse | Bureaux/Activité | 243 ⁽¹⁾ | 28/02/2014 | 22 |

(1) Quote part de l'indivision Génépière - Génè-Entreprise (40 %) - * Hors Taxes/Hors Charges

PRINCIPAUX MANQUES À GAGNER LOCATIFS

| Adresse | Type de surface | Surface vacante (en m ²) | Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€) | Commentaires / Actions menées |
|---|-----------------|--------------------------------------|---------------------------------------|--|
| 25 avenue de la Baltique ZAC de Courtaboeuf 91120 Villebon sur Yvette | Mixte | 3 820 | 374 | Immeuble proposé à la vente |
| Le Trident ZAC des Bellevues 95610 Eragny | Bureaux | 3 380 | 287 | Immeuble proposé à la vente |
| Buoparc III ZAC de la Grande Borde 31120 Labège | Bureaux | 3 122 | 251 | Immeuble proposé à la vente et à la location |
| Aéroparc Saint-Martin - 12 rue Caulet - 31300 Toulouse | Mixte | 1 592 ⁽¹⁾ | 153 | En cours de commercialisation |

(1) Quote part de l'indivision Génépière - Génè-Entreprise (40 %) - * Hors Taxes/Hors Charges

✓ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

ACQUISITIONS

| Adresse | Type d'actif | A/PA*** | Surface (en m ²) | Prix d'acquisition AEM** (en €) | Loyer annuel HT/HC* (en €) | Date d'acquisition |
|---|--------------|---------|------------------------------|---------------------------------|----------------------------|--------------------|
| 167 avenue Victor Bordier 95370 Montigny les Corneilles | Commerce | A | 445 ⁽¹⁾ | 2 011 212 | 99 419 | 13/01/2014 |
| Total des acquisitions | | | 445 | 2 011 212 | 99 419 | |

(1) Quote part de l'indivision Génépière - Génè-Entreprise (50 %) - * Hors Taxes/Hors Charges - ** Acte En Main - *** Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA)

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 €) |
|--|--------------|---------|---------------------------|---------------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|
| Les Gémeaux ZAC de Basso Cambo 6 Impasse Labrousse 31000 Toulouse | Bureaux | V | 1 320 | 14/12/1990 | 1 463 845 | 24/02/2014 | 1 300 000 |
| Total des cessions | | | 1 320 | | 1 463 845 | | 1 300 000 |

* Hors Taxes/Hors Charges - ** Hors Droits - *** Vente (V) / Promesse de vente (PV)

✓ MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ SECONDAIRE

Prix d'exécution hors frais au 20/03/2014 : 196,00 €

Prix d'exécution frais inclus au 20/03/2014 : 211,68 €

Au total, 6 109 parts ont été échangées au cours du 1^{er} trimestre 2014 à un montant hors frais moyen de 192,25 €

| Date de confrontation du trimestre | 02/01/2014 | 16/01/2014 | 06/02/2014 | 20/02/2014 | 06/03/2014 | 20/03/2014 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|------------|
| Nombre de parts échangées | 1 062 parts | 1 061 parts | 1 638 parts | 1 050 parts | 878 parts | 420 parts |
| Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) | 191,00 € | 191,00 € | 192,09 € | 192,50 € | 193,48 € | 196,00 € |
| Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) | 206,28 € | 206,28 € | 207,46 € | 207,90 € | 208,96 € | 211,68 € |
| Nombre de parts en attente de cession | 3 976 | 4 243 | 3 794 | 3 794 | 3 760 | 3 505 |

Au 31 mars 2014, 3 505 parts sont en attente de cession soit 0,33 % de la capitalisation.

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 1^{er} trimestre 2014.

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 : 6,16 %

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 5,89 %

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

| | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 | 2004 |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Distribution | 13,00 € | 13,00 € | 13,00 € | 14,00 € | 15,25 € | 15,25 € | 15,25 € | 14,30 € | 14,00 € | 14,00 € |
| dont % de RAN et/ou PVI ⁽²⁾ | 1,7 % | 11,5 % | 6 % | 6 % | 5 % | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % |
| Prix n | 194,47 € | 209,48 € | 274,91 € | 248,48 € | 226,67 € | 228,40 € | 251,66 € | 221,38 € | 203,10 € | 203,10 € |
| Taux de distribution | 6,68 % | 6,21 % | 4,72 % | 5,63 % | 6,73 % | 6,68 % | 6,06 % | 6,46 % | 6,89 % | 6,89 % |

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

⁽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.

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

| | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 | 2004 |
|-----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Prix n | 194,47 € | 209,48 € | 274,91 € | 248,48 € | 226,67 € | 228,40 € | 251,66 € | 221,38 € | 203,10 € | 203,10 € |
| Variation n/n-1 | -7,17 % | -23,80 % | 10,64 % | 9,62 % | -0,76 % | -9,24 % | 13,68 % | 9,00 % | 0,00 % | -3,13 % |

⁽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.

✓ VIE SOCIALE

Nous vous rappelons que l'**Assemblée Générale de GÉNÉPIERRE se tiendra le lundi 30 juin 2014 à 14 heures à Amundi, 90 boulevard Pasteur - 75015 Paris, dans l'auditorium.**

Le quorum nécessaire à la tenue de l'Assemblée est de 25 % pour la partie ordinaire et 50 % pour la partie extraordinaire. 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 21 juillet 2014.

✓ 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.

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 : elle est égale à la 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.

✓ 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.

NOUVELLES COORDONNÉES POUR VOS OPÉRATIONS

A compter du 1^{er} juin 2014, pour toutes les opérations relatives notamment aux changements d'adresse, de RIB, de situations de famille, aux passages d'ordres, successions, relevés de portefeuille, nantissements, les demandes accompagnées des justificatifs devront être transmises à l'adresse suivante :

Amundi Immobilier

90 boulevard Pasteur, CS 21564 – 75730 Paris Cedex 15.

Par ailleurs, pour toute question sur les SCPI, vous pouvez contacter Amundi Immobilier au :

0820 04 10 30 du lundi au vendredi
(0,12 € par minute plus coût depuis un mobile).

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

 Portail-SCPI.fr