



ZENEO - Issy les Moulineaux

# Génépière

Société Civile de Placement Immobilier  
à capital variable

Bulletin d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2015 - Valable du 1<sup>er</sup> avril 2015 au 30 juin 2015  
Période analysée : du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 31 mars 2015



## Editorial

### ✓ DISTRIBUTION DES REVENUS

|   |         |
|---|---------|
| Dividende prévisionnel 2015<br>(avant imposition)                                   | 13,00 € |
| Acompte de distribution 2015<br>1 <sup>er</sup> 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<br>(en m <sup>2</sup> )                               | 151 288                | 224 730                | 227 351               |
| Taux d'occupation<br>financier <sup>(1)</sup>                        | 87,47 % <sup>(5)</sup> | 86,94 % <sup>(5)</sup> | 87,05 %               |
| Capital social (en €)  | 160 721 298            | 226 832 598            | 230 974 920           |
| Valeur de réalisation<br>par part (en €) <sup>(1)</sup>              | 226,63                 | 226,58 <sup>(3)</sup>  | 226,58 <sup>(3)</sup> |
| Valeur ISF   |                        | 244,11 <sup>(4)</sup>  | -                     |
| Dividende brut par<br>part (en €) avant<br>imposition <sup>(2)</sup> | 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<br>par part (en €) <sup>(1)</sup>               | -                      | 266,50                 | 266,50                |
| Valeur de retrait par<br>part (en €) <sup>(1)</sup>                  | -                      | 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<sup>er</sup> trimestre 2015 qu'au 4<sup>e</sup> 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 GÉNÉPIERRE, le taux d'occupation financier du 1<sup>er</sup> 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 GÉNÉPIERRE 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> trimestre 2015 est de 13,6 M€, et suit la tendance de la collecte du 4<sup>e</sup> 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 m <sup>2</sup> ) | Date d'effet | Durée du bail | Loyer annuel HT/HC* (en K€) |
|---|---------------------|-----------------------|------------------------------|--------------|---------------|-----------------------------|
| 6/8 Rue de la Garde - ZAC du Bois Briand<br>44000 NANTES          | Bureaux             | Relocation            | 734                          | 01/03/2015   | 3/6/9 ans     | 66                          |
| 12 Rue du Caulet - ZAC de Saint-Martin du Touch<br>31000 TOULOUSE | Bureaux / Activités | Location              | 662                          | 01/02/2015   | 3/6/9 ans     | 53                          |
| Tour Lille Europe - 11 Parvis de Rotterdam<br>59000 LILLE         | Bureaux             | Relocation            | 524                          | 01/12/2014** | 3/6/9 ans     | 68                          |
| Le Landy - 218 Avenue du Président Wilson<br>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 m <sup>2</sup> ) | Montant trimestriel HT (en K€) | Date prévisionnelle fin de travaux | Nature des travaux                               |
|--|-----------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|--|
| Tour Lille Europe - 11 Parvis de Rotterdam<br>59000 LILLE    | Bureaux         | 5 006                        | 213                            | 4 <sup>e</sup> trimestre 2015      | Mise en conformité de la climatisation           |
| Les Portes d'Antigone - 43 Place Vauban<br>34000 MONTPELLIER | Bureaux         | 3 064                        | 24                             | 1 <sup>er</sup> trimestre 2015     | Remplacement de deux échangeurs de climatisation |
| 788 Rue Yves Kermen<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT            | Bureaux         | 780                          | 136                            | 1 <sup>er</sup> trimestre 2015     | Remise en état d'un plateau complet              |

### TAUX D'ENCAISSEMENT

Le taux d'encaissement du 1<sup>er</sup> trimestre 2015 est de 96,07 % contre 97,31 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2014.

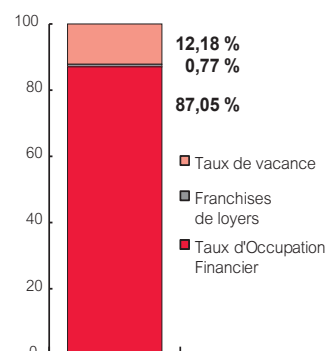
### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le taux d'occupation du 1<sup>er</sup> trimestre 2015 est de 87,05 % contre 86,47 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2014.

### PRINCIPALES LIBÉRATIONS

| Adresse  | Type de surface | Surface (en m <sup>2</sup> ) | 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 m <sup>2</sup> ) | Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€) | Commentaires / Actions menées                             |
|---|---------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|---|
| Le Septentrion, 2 avenue de la Râperie<br>95700 ROISSY-EN-FRANCE            | Show Room           | 4 207                                | 547                                   | Immeuble proposé à la vente                               |
| 25 avenue de la Baltique, ZAC de Courtaboeuf<br>91120 VILLEBON-SUR-YVETTE   | Bureaux / Activités | 3 820                                | 374                                   | Immeuble proposé à la vente<br>Négociation en cours       |
| Le Xénon, 340 rue de l'Eygala<br>38430 MOIRANS                              | Bureaux / Activités | 3 778                                | 245                                   | Immeuble proposé à la vente<br>Promesse de vente en cours |
| Le Trident, ZAC des Bellevues<br>95610 ERAGNY                               | Bureaux             | 3 380                                | 287                                   | Immeuble proposé à la vente                               |
| Les Portes de Roissy, 73 avenue Charles de Gaulle<br>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 m <sup>2</sup> ) | 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 (m <sup>2</sup> ) | Année d'acquisition | Valeur nette comptable (en €) | Date de vente<br>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<br>76130 MONT SAINT-AIGNAN | Bureaux      | V      | 780                       | 1986                | 702 126                       | 17/03/2015                                 | 720 000                  |

### PROMESSES DE CESSIONS

|   |         |    |       |      |         |            |           |
|---|---------|----|-------|------|---------|------------|-----------|
| La Folie Couvrefief 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 <sup>er</sup> trimestre 2015 | total année 2015 |
|---------------------------------------|------------|--------------------------------|------------------|
| <b>Souscriptions</b>                  |            |                                |                  |
| Nombre de parts                       | 44 842     | 51 197                         | 51 197           |
| Montant (en €)                        | 11 950 393 | 13 644 001                     | 13 644 001       |
| <b>Retraits</b>                       |            |                                |                  |
| 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<sup>er</sup> 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 informerai sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerai 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 <sup>(1)</sup>

|  | 2014     | 2013 <sup>(3)</sup> | 2012 <sup>(3)</sup> | 2011 <sup>(3)</sup> | 2010 <sup>(3)</sup> | 2009 <sup>(3)</sup> | 2008 <sup>(3)</sup> | 2007 <sup>(3)</sup> | 2006 <sup>(3)</sup> | 2005 <sup>(3)</sup> | 2004 <sup>(3)</sup> | 2003 <sup>(3)</sup> | 2002 <sup>(3)</sup> |
|--|----------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 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 <sup>(2)</sup> | 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 Génépierre avant fusion avec Géné-Entreprise.

### Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année <sup>(4)</sup>

|                 | 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 GÉNÉPIERRE 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.

## ✓ 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<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> arrondissements. Il constitue le pôle d'emploi le plus important de l'agglomération parisienne.

**GÉNÉPIERRE** : 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](http://www.amundi-immobilier.com) - Crédits photos : Christophe Audebert, Amundi Immobilier

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

## 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](mailto:associe-amundi-immobilier@amundi.com)

## ✓ PLUS D'INFORMATIONS

Sont disponibles sur le site internet de la Société de Gestion [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com) ou auprès de votre agence :

- la note d'information et les statuts,
- les bulletins de souscription et de retrait.