



ZENEO - Issy les Moulineaux

# Génépière

Société Civile de Placement Immobilier

Bulletin d'information du 4<sup>e</sup> trimestre 2014 - Valable du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 31 mars 2015  
Période analysée : du 1<sup>er</sup> octobre 2014 au 31 décembre 2014



## Editorial

### ✓ DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende 2014 (avant imposition)	13,00 €
Acomptes de distribution 2014	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 30/04/2014)	3,25 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 18/07/2014)	3,25 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/10/2014)	3,25 €
4 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/01/2015)	3,25 € dont 2 € /part de PVI

PVI : plus-value immobilière

### ✓ CHIFFRES CLÉS

	31/12/2012*	31/12/13 *	31/12/14
Nombre d'immeubles	92 <sup>(3)</sup>	80	92
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	147 134 <sup>(3)</sup>	151 288	224 730
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	85,25 % <sup>(3)</sup>	88,73 %	86,47 %
Capital social (en €)	160 721 298	160 721 298	226 832 598
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	229,24	226,63	n.c.
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	13,00	13,00	13,00
Capitalisation	215 534 614	216 395 996	395 103 839
Nombre de parts	1 050 466	1 050 466	1 482 566
Nombre d'associés	9 685	9 434	10 267
Prix de souscription par part (en €) <sup>(1)</sup>	-	-	266,50
Prix de retrait par part (en €) <sup>(1)</sup>	-	-	244,11

(1) Voir glossaire.

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

(3) Données corrigées après la parution du Bulletin d'information du 4<sup>e</sup> trimestre 2012.

n.c. non communiqué, en cours d'établissement.

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

Chers Associés,

2014 est marqué pour la troisième année consécutive par une croissance faible (+ 0,4 %) de l'économie française. La Commission Européenne a prévu pour 2015 une légère amélioration du Produit Intérieur Brut de l'ordre de 0,7 % en France. Un retour plus soutenu de l'activité n'est pas attendu avant 2016.

Le marché locatif des bureaux s'est redressé en 2014.

- En Ile-de-France, nous constatons une hausse de 15 % des surfaces louées qui nous rapproche du niveau des dix dernières années. L'offre de grandes surfaces (> 5 000 m<sup>2</sup>) à louer progresse et les avantages commerciaux accordés aux nouveaux locataires commencent à se stabiliser. Cependant la prudence s'impose car les loyers moyens sont en légère baisse.
- En régions, les nouvelles locations de grandes surfaces (> 5 000 m<sup>2</sup>) sont elles aussi stables avec une hausse de la demande de location du secteur privé et une baisse de la demande de location du secteur public par rapport à 2013. Il est à noter ce trimestre le très fort dynamisme de Toulouse qui se classe 2<sup>e</sup> en mises en location après Lyon.

Concernant le secteur de la logistique, les loyers restent stables et seule la région rhodanienne s'est montrée dynamique avec plus de 2 millions de m<sup>2</sup> loués. Toutefois nous constatons que la pénurie d'offre d'entrepôts neufs à louer s'accroît compte tenu d'un recul de la mise en chantier du blanc (non loué).

Concernant le secteur du Commerce, nous assistons à une stabilisation des valeurs locatives des meilleurs emplacements, contrairement aux emplacements secondaires qui connaissent une pression soutenue à la baisse sur les loyers.

Les investissements en immobilier d'Entreprise progressent significativement avec 24 milliards d'euros engagés (contre 15,1 milliards d'euros en 2013). Cette progression s'explique notamment par le retour des grandes transactions, trois d'entre elles réalisées par des investisseurs institutionnels et étrangers dépassent le milliard d'euros (Cœur Défense, Carrefour, Risanamento). L'Ile-de-France reste le marché le plus animé et concentre 17 milliards d'euros. Le marché se répartit majoritairement sur les bureaux pour 14,4 milliards d'euros, sur le commerce pour 7,7 milliards d'euros et la logistique représente 1,7 milliards d'euros.

Pour ce qui est de votre SCPI, le taux d'occupation financier du 4<sup>e</sup> trimestre 2014 est de 86,15 %, en très léger retrait (- 0,5 %) par rapport au trimestre précédent. En effet, la libération d'un plateau de l'immeuble Yves Kermen à Boulogne pèse ce trimestre mais elle est globalement compensée par la mise en location d'un plateau de l'immeuble à Neuilly.

La SCPI GÉNÉPIERRE finit l'année avec :

- l'acquisition d'une galerie commerciale neuve attenante à un hypermarché au Havre, cette acquisition s'est faite au travers d'une prise de participation (36,67 %) dans une SCI. GÉNÉPIERRE renforce son allocation Commerce tout en continuant à chercher à privilégier les investissements bureaux.
- la cession de 5 millions d'actifs ce trimestre. L'année 2014 aura porté le montant des cessions à 10 millions d'euros dont certains actifs étaient matures avec peu de perspectives de valorisation additionnelle ou obsolètes.

Le montant de la collecte au 4<sup>e</sup> trimestre 2014 a atteint presque 12 millions d'euros soit 3 % de la capitalisation. Rappelons que la SCPI est désormais à capital variable depuis le 6 octobre 2014. 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 €/part. En 2014, la SCPI aura versé 13 €/part. A titre exceptionnel la distribution du dernier trimestre sera composée de 2 €/part de plus-value immobilière réalisée suite aux cessions d'immeubles permettant ainsi d'en faire bénéficier les porteurs de parts. Nous prévoyons en 2015 de continuer à distribuer 13 €/part comme en 2012, 2013 et 2014.

Nous vous remercions de votre confiance.

Bien cordialement.

## ✓ SITUATION LOCATIVE DU TRIMESTRE

### PRINCIPALES LOCATIONS

Adresse	Type de surface	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
171 avenue du Général de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	Bureaux	286	01/12/2014	3/6/9 ans	125
Les Portes de l'Arenas, 455 promenade des Anglais - 06000 NICE	Bureaux	700	01/11/2014	3/6/9 ans	112
ZAC de Saint-Martin du Touch, 12 rue du Caulet - 31000 TOULOUSE	Mixte	1 321	01/11/2014	3/6/9 ans	99
ZAC de Saint-Martin du Touch, 12 rue du Caulet - 31000 TOULOUSE	Mixte	607	01/10/2014	3/6/9 ans	49
24/26 boulevard Carnot - 59000 LILLE	Bureaux	224	01/11/2014	3/6/9 ans	28

\* Hors Taxes/Hors Charges

### 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
Les Algorithmes, 3 rue Charles Durand 18000 BOURGES	Bureaux	2 188	183	1 <sup>er</sup> trimestre 2015	Remise en conformité de la climatisation
Tour de Lille Europe, 11 parvis de Rotterdam 59000 LILLE	Bureaux	5 006	180	4 <sup>e</sup> trimestre 2015	Réfection des sanitaires
L'Horizon, 12/16 rue Gaétan Rondeau 44000 NANTES	Bureaux	1 468	153	4 <sup>e</sup> trimestre 2014	Réfection des locaux vacants
Le Péricecentre IV, 147 rue de la Délivrance 14000 CAEN	Bureaux	653	99	4 <sup>e</sup> trimestre 2014	Division et remise en état de plateaux
Technopole 2000, 11 rue Pierre Simon de La place 57000 METZ	Bureaux	1 630	75	1 <sup>er</sup> trimestre 2015	Interventions sur façades
La Folie Couvre chef M12, 15 rue du Commandant Hallet - 14000 CAEN	Bureaux	399	58	1 <sup>er</sup> trimestre 2015	Remise en état des menuiseries extérieures

### TAUX D'ENCAISSEMENT

Le taux d'encaissement du 4<sup>e</sup> trimestre 2014 est de 97,31 % contre 97,39 % au 3<sup>e</sup> trimestre 2014.

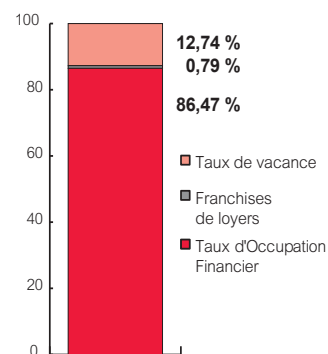
### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le taux d'occupation du 4<sup>e</sup> trimestre 2014 est de 86,47 % contre 86,50 % au 3<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€)
Tour de Lille Europe, 11 parvis de Rotterdam - 59000 LILLE	Bureaux	198	30/11/2014	42	30
Tour Thiers, 4 rue Piroux 54000 NANCY	Bureaux	1 352	17/10/2014	146	81
Tour Thiers, 4 rue Piroux 54000 NANCY	Bureaux	76	17/10/2014	7	5
Les Algorithmes, 3 rue Charles Durand 18000 BOURGES	Bureaux	356	03/11/2014	32	32
788 Rue Yves Kermen 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux	780	30/11/2014	271	263

\* 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 95700 ROISSY-EN-FRANCE	Show Room	4 207	547	Immeuble proposé à la vente
25 avenue de la Baltique, ZAC de Courtabœuf 91120 VILLEBON-SUR-YVETTE	Bureaux/Activités	3 820	374	Immeuble proposé à la vente
Le Xénon, 340 rue de l'Eygala - 38430 MOIRANS	Bureaux/Activités	3 778	246	Immeuble proposé à la vente et à la location
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	1 623	130	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
Centre Commercial Grand Cap, ZAC du Mont Gaillard, 76620 Le Havre (à hauteur de 36,67 % en SCI)	Galerie Commerciale	A	4 801 m <sup>2</sup>	18 789 716 €	1 121 778 €	07/11/2014

\* 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 Date de promesse de vente	Prix de vente HD* (en €)
Buoparc III, ZAC de la Grande Borde - 31670 LABÈGE	Bureaux	V	3 611	1988	3 002 067	18/12/2014	1 543 500
La Croix de Barral, 18 rue du Val Vert 74600 ANNECY SEYNOD	Bureaux	V	458	1984	414 531	22/12/2014	270 000
Les Portes de l'Arenas, 455 promenade des Anglais 06000 NICE	Bureaux	V	700	1990	912 552	30/10/2014	1 400 000
7/10 Porte de Neuilly, boulevard du Mont d'Est 93160 NOISY-LE-GRAND	Bureaux	V	1 797	1992	2 474 943	28/11/2014	2 140 000

## PROMESSES DE CESSIONS

306 bureaux de la Colline - 92210 SAINT-CLOUD	Bureaux	PV	170	1978	173 404	09/12/2014	450 000
---	---------	----	-----	------	---------	------------	---------

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

## ✓ PATRIMOINE



Charenton-le-Pont



Cestas



Méridon - Centre Commercial Méridon Soleil

## ✓ ACQUISITION



Centre commercial Grand Cap - Le Havre

## ✓ MARCHÉ DES PARTS

### MARCHÉ PRIMAIRE

	4 <sup>e</sup> Trim. 2014	total année 2014
<b>Souscriptions</b>		
Nombre de parts	44 842	44 842
Montant (en €)	11 950 393	11 950 393
<b>Retraits</b>		
Nombre de parts	35 236	35 236
Montant (en €)	8 601 460	8 601 460
Nombre de parts en attente de retrait	0	

### MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Au total 210 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2014.

### 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 <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>(3)</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 %	

(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

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.

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.

## ✓ VALEUR ISF

La valeur ISF sera transmise (fin mars/début avril 2015) avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations fiscales et sera aussi communiquée dans le bulletin trimestriel d'information à paraître en mai 2015.

## ✓ RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le présent Conseil de Surveillance a été nommé par l'Assemblée Générale de juin 2009 pour un mandat de six exercices expirant lors de l'Assemblée Générale du 10 juin 2015 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Conformément aux Statuts, de sept à onze postes sont donc à pourvoir.

Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter.

## RAPPEL DES RÈGLES STATUTAIRES ET DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR POUR SE PORTER CANDIDAT AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

- Nombre minimum-maximum de membres du Conseil : de 7 à 11
- la majorité des membres du Conseil de Surveillance doit être élue parmi les associés détenant moins de 0,2 % du capital de la Société
- durée du mandat : 3 ans
- limite d'âge : 80 ans
- Toujours rééligibles

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

Portail-SCPI.fr

## INFORMATIONS À FOURNIR POUR LA CANDIDATURE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE :

La lettre de candidature doit comporter les informations suivantes :

- Numéro d'associé,
- Nom, prénoms, date de naissance et profession,
- Adresse postale, adresse mail et numéro de téléphone,
- Copie de la carte d'identité ou du passeport, en cours de validité
- Nombre de parts détenues dans la SCPI,
- Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI gérées par Amundi Immobilier,
- Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI

et doit être adressée **avant le 17 mars 2015** à :

Amundi Immobilier – Service Juridique  
90 Bd Pasteur – CS 21564

## ✓ 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.

**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

## ✓ 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.

## CONTACTER AMUNDI IMMOBILIER POUR TOUTES VOS QUESTIONS SUR LES SCPI



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



Amundi Immobilier  
90 boulevard Pasteur  
CS 21564  
75730 Paris Cedex 15



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