



ZENEO - Issy les Moulineaux

# Génépière

Société Civile de Placement Immobilier  
à capital variable

Bulletin d'information du 4<sup>e</sup> trimestre 2015 - Valable du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 31 mars 2016  
Période analysée : du 1<sup>er</sup> octobre 2015 au 31 décembre 2015



## Editorial

### ✓ DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende 2015 (avant imposition)	13,00 €
Acomptes de distribution 2015	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 20/04/2015)	3,25 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 18/07/2015)	3,25 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/10/2015)	3,25 €
4 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/01/2016)	3,25 €
Prochain acompte prévu vers le 20/04/2016	

### ✓ CHIFFRES CLÉS

	31/12/2013*	31/12/14	31/12/15
Nombre d'immeubles	80	92	85
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	151 288	224 730	215 250
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	87,47 % <sup>(3)</sup>	86,94 % <sup>(3)</sup>	86,84 % <sup>(3)</sup>
Capital social (en €)	160 721 298	226 832 598	254 161 611
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	226,63	226,58	n.c.
Valeur ISF par part (en €)		244,11	n.c.
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	13,00	13,00	13,00
Capitalisation (en €)	216 395 996	395 103 839	442 706 336
Nombre de parts	1 050 466	1 482 566	1 661 187
Nombre d'associés	9 434	10 267	10 132
Prix de souscription par part (en €) <sup>(1)</sup>	-	266,50	266,50
Valeur de retrait par part (en €) <sup>(1)</sup>	-	244,11	244,11

(1) Voir glossaire.

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

(3) Moyenne annuelle.

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

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

Chers Associés,

La Banque de France prévoit un atterrissage de la croissance à 1,2 % en France pour 2015 après un dernier trimestre en hausse de 0,3 %. Les prévisions de croissance du PIB dans la zone euro sont de 0,4 % par trimestre pour le premier semestre 2016. Cette croissance serait portée par la consommation des ménages et les investissements, favorisés par un environnement de taux et de prix du pétrole toujours bas.

La demande placée de bureaux (surfaces louées) est en légère hausse de 1,19 % en 2015 avec 2 209 800 m<sup>2</sup> de surfaces louées en Ile-de-France grâce à un marché locatif particulièrement actif sur le dernier trimestre 2015 tirée par les grosses surfaces (708 800 m<sup>2</sup>). Le marché de la logistique finit l'année 2015 en hausse de 30 % par rapport à 2014 avec une demande placée en France de 2 419 200 m<sup>2</sup> pour les entrepôts de plus de 10 000 m<sup>2</sup>. Le marché du commerce a connu une demande soutenue en 2015 sur les meilleurs emplacements en centre-ville, notamment dans le secteur de la beauté et de la restauration. Malgré des chiffres prometteurs au 4<sup>e</sup> trimestre 2015, la prudence reste de mise car les loyers moyens sont toujours sous pression.

Les investissements en immobilier d'entreprise sont de 29 Mds dont 18,9 Mds € en Ile-de-France. L'activité a été portée par les transactions entre 100 et 300 M€ contrairement à 2014 marquée par les grandes transactions (plus de 500 M€).

S'agissant de votre SCPI GÉNÉPIÈRE, le taux d'occupation financier du 4<sup>e</sup> trimestre 2015 est de 88,22 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2015 soit une hausse d'environ 3 % par rapport au trimestre précédent qui s'explique par l'effet positif des nouvelles acquisitions louées à 100 % et des cessions d'immeubles loués partiellement.

En effet, la SCPI GÉNÉPIÈRE a poursuivi sa stratégie de modernisation de son patrimoine par la cession d'actifs matures en réalisant 8 cessions d'immeubles pour un montant total de 14 429 000 € dont notamment les immeubles situés à Paris et Herblay représentant un coût du vide locatif de près de 200 000 €.

Les ventes accompagnées de la collecte au 4<sup>e</sup> trimestre 2015 de 15 M€ nous ont permis d'investir dans 5 immeubles (signatures et promesses) :

1) 3 acquisitions :

- Une VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) à Paris dans le 20<sup>e</sup> arrondissement pour un montant de 8 M€ dans un immeuble HQE (Haute Qualité Environnementale).
- 2 immeubles à Boulogne-Billancourt, en bordure de Paris, pour 26 M€, entièrement loués, l'un multi-locataire et l'autre loué à l'un des principaux médias français.

2) 2 promesses d'achats

- Un immeuble à Neuilly loué à un cabinet d'avocats de renom avec un bail de 11 ans ferme.
- 2 lots de commerces situés dans le cœur de ville commerçant de Mulhouse loués à 2 grandes enseignes internationales dont une de prêt à porter.

La distribution ce trimestre est maintenue à 3,25 €. L'objectif de distribution annuelle 2015 a bien été atteint soit 13 € par part.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une belle et heureuse année 2016.

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€)
Les Portes d'Antigone, 43 place Vauban - 34000 MONTPELLIER	Bureaux	Location	514	01/10/15	3/6/9	38

\* 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
171 Avenue du Général de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	Bureaux	574	217	4 <sup>e</sup> trimestre 2015	Remise aux normes et changement de l'installation de climatisation
Parc d'activités de la Folie Couvrechef M12 - 14000 CAEN	Bureaux	182	25	4 <sup>e</sup> trimestre 2015	Remise en état d'un lot vacant
Rue du Bois de la Champelle, Parc d'activités du Brabois 54500 VANDŒUVRE LES NANCY	Bureaux	935	49	4 <sup>e</sup> trimestre 2015	Ravalement de l'immeuble
La Croix des Gardes, Villa Francia - 06150 CANNES	Loisirs	1 118	200	4 <sup>e</sup> trimestre 2015	Remise en état des appartements
Les Algorithmes, 3 Rue Charles Durand - 18000 BOURGES	Bureaux	163	35	4 <sup>e</sup> trimestre 2015	Remise en état d'un lot vacant
788 Rue Yves Kermen - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux	780	142	4 <sup>e</sup> trimestre 2015	Remise en état d'un lot vacant

### TAUX D'ENCAISSEMENT

Le taux d'encaissement du 4<sup>e</sup> trimestre 2015 est de 97,10 % contre 96,74 % au 3<sup>e</sup> trimestre 2015.

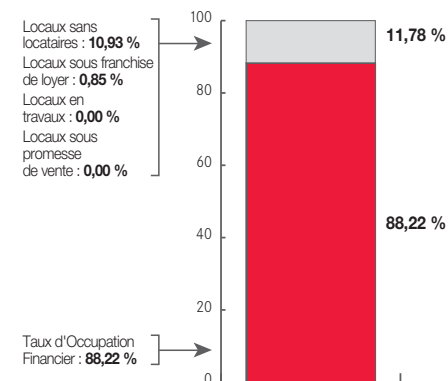
### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le taux d'occupation du 4<sup>e</sup> trimestre 2015 est de 88,22 % contre 85,48 % au 3<sup>e</sup> trimestre 2015.

### LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES

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€)
Le Capitole, 180 Rue Judaïque 33000 BORDEAUX	Bureaux	190	31/10/2015	23	20
Le Septentrion, 2 Avenue de la Râperie 95700 ROISSY-EN-FRANCE	Show Room	212	31/10/2015	30	21

\* 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	4 713	612	Immeuble proposé à la vente
4 Rue Piroux, Tour Thiers - 54000 NANCY	Bureaux	1 428	146	Immeuble proposé à la vente (lots de copropriété diffus)
696 Rue Yves Kermen - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux	1 410	462	Lots en cours de commercialisation
Les Portes de Roissy, 73 Avenue Charles de Gaulle 95700 ROISSY-EN-FRANCE	Bureaux	1 402	266	Signature d'une promesse d'achat en cours
Le Landy, 214 Avenue du Président Wilson, 93200 SAINT-DENIS	Activité	1 365	163	Immeuble proposé à la vente
Chemin du Pigeonnier, Les Bureaux de la Cépière 31000 TOULOUSE	Bureaux	1 328	118	Promesse de vente signée le 25/11/2015

\* Hors Taxes/Hors Charges

# ✓ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

## ACQUISITIONS

Adresse	Type d'actif	A/PA*	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM** (en €)	Loyer annuel HT/HC (en €)***	Date d'acquisition / promesse
ATRIUM - 6, Place Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT (10 % de la SCI) <sup>(1)</sup>	Bureaux	A	2 219	17 991 270	1 012 402	29/10/2015
PRIME - 305, Avenue Le Jour se Lève 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT (16,66 % de l'indivision) <sup>(1)</sup>	Bureaux	A	1 030	7 779 370	417 250	29/10/2015
VIEW - Rue Paul Meurice - 75020 PARIS (4,8 % de la SCI) <sup>(1)</sup> en VEFA	Bureaux	A	1 073	6 384 957	396 928	21/12/2015

## PROMESSES D'ACQUISITIONS

2-8, Rue Ancelle 92200 NEUILLY-SUR-SEINE (3 % de la SCI) <sup>(1)</sup>	Bureaux	PA	517	8 139 606	297 390	02/12/2015
37-39, Rue du Sauvage - 68000 MULHOUSE	Commerce	PA	3 510	19 092 000	880 000	18/12/2015

\* Acquisition (A)/Promesse d'acquisition (PA) - \*\* Acte en main - \*\*\* Hors taxes/Hors charges - (1) Toutes les données sont indiquées en quote-part Genepierre.



PRIME, 305, Avenue Le Jour se Lève - 92100 BOULOGNE (quote-part de 16,66 %)



ATRIUM, 6, Place Abel Gance - 92100 BOULOGNE (quote-part de 10 %)

## 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 €)
Le Heron Building, 66, Avenue du Maine - 75014 PARIS	Bureaux	V	1 174	1980	1 971 134	05/10/2015	6 800 000
Le Xenon Centr'Alp 340, Rue de l'Eygalia - 38430 MOIRANS	Bureaux	V	3 778	2006	1 700 000	02/10/2015	1 200 000
ABC 4 & ABC 5 - 2, Rue de Patay 45000 ORLÉANS	Bureaux	V	916	1985	841 496	14/12/2015	935 000
Lille Tertiaire 2, 62, Boulevard de Belfort - 59000 LILLE	Bureaux	V	630	1981	437 333	16/12/2015	530 000
L'ACACIA - 6/8, Rue de la Garde, ZAC de Bois Briand 44000 NANTES	Bureaux	V	734	1987	507 941	16/12/2015	514 000
Technopole 2000 / Bât Laplace 11, Rue Pierre Simon de Laplace - 57000 METZ	Bureaux	V	1 630	1991	2 006 313	21/12/2015	1 450 000
Le Capitole - 97, Cours Gambetta - 69000 LYON	Bureaux	V	1 099	1992	1 391 421	29/12/2015	1 850 000
Le Trident - Avenue du Gros Chêne - 95610 ÉRAGNY	Bureaux	V	3 380	2005	4 925 513	30/12/2015	1 150 000

## PROMESSES DE CESSIONS

12/14, Rue Lazare Hoche - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux	PV	717	1990	1 385 142	16/12/2015	2 820 000
Le Capitole - 180, Rue Judaïque - 33000 BORDEAUX	Bureaux	PV	1 312	1986	1 657 034	26/11/2015	1 250 000
4, Rue de l'Ouest - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux	PV	500	2006	2 230 000	25/11/2015	2 000 000
La Céprière - 1/3, Chemin du Pigeonnier - 31000 TOULOUSE	Bureaux	PV	1 926	1981	1 657 034	25/11/2015	400 000

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

## ✓ PATRIMOINE



14, Boulevard des frères voisin - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX



70, Rue Rivay - 92300 LEVALLOIS-PERRET



14/18, Avenue du Général de Gaulle - 94220 CHARENTON-LE-PONT



Poitiers (86)

## ✓ MARCHÉ DES PARTS

### MARCHÉ PRIMAIRE

	2014	4 <sup>e</sup> trimestre 2015	Total année 2015
<b>Souscriptions</b>			
Nombre de parts	44 842	56 140	250 898
Montant (en €)	11 950 393	14 961 310	66 864 317
<b>Retraits</b>			
Nombre de parts	35 236	16 531	72 277
Montant (en €)	8 601 460	4 035 382	17 643 538
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-

### MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée en gré à gré au 4<sup>e</sup> trimestre 2015.

### MODALITÉS DE RETRAITS ET CESSIIONS

**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.

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).

**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).

## ✓ 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 : 3,87 %

Taux de Rentabilité Interne (TRI) à 10 ans : 7,38 %

### Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(1)</sup>

	2015	2014	2013 <sup>(2)</sup>	2012 <sup>(2)</sup>	2011 <sup>(2)</sup>	2010 <sup>(2)</sup>	2009 <sup>(2)</sup>	2008 <sup>(2)</sup>	2007 <sup>(2)</sup>	2006 <sup>(2)</sup>	2005 <sup>(2)</sup>	2004 <sup>(2)</sup>	2003 <sup>(2)</sup>	2002 <sup>(2)</sup>
Distribution	13,00 €	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>	n.c.	15,4 %	1,7 %	11,5 %	6 %	6 %	5 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix n	266,50 €	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	4,88 %	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.

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

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

	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Prix n	266,50 €	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	4,13 %	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.

## ✓ CONVOCATION AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ET VOTE EN LIGNE

A compter de 2016, vous pourrez accéder à votre dossier de convocation et voter aux Assemblées Générales en ligne.

Pour bénéficier de cette consultation en ligne, il vous suffit de nous donner votre accord écrit en retournant le formulaire joint complété et signé.

## ✓ VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale de la SCPI GÉNÉPIÈRE se tiendra le **mardi 14 juin 2016 à 11 H 00**.

L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.

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 ou par voie électronique.

## ✓ RENOUELEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Aucun mandat ne venant à échéance à la prochaine Assemblée Générale, il n'y a donc pas d'appel à candidature pour l'année 2016.

Nous vous informons par avance que le Conseil de Surveillance sera intégralement renouvelé en 2018.

Un appel à candidature sera donc lancé à cet effet en début d'année 2018.

## ✓ FISCALITÉ

### FISCALITÉ DES REVENUS ET PLUS-VALUES DES SCPI (POUR LES ASSOCIÉS ASSUJETTIS À L'IMPÔT SUR LE REVENU)

#### Revenus

Les SCPI sont fiscalement transparentes. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci. Les revenus de la SCPI sont constitués :

- des revenus fonciers provenant de la location des immeubles, et
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible.

#### Plus-value

S'agissant des plus-values immobilières :

- dans le cas de cession de parts, la Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement à l'associé,
- dans le cas de cession d'immeubles par la SCPI, l'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant à la plus-value réalisée sont aussi effectués par la Société de Gestion pour le compte de chacun des associés.

La Société de Gestion indique le montant des plus-values immobilières dans les informations fiscales annuelles adressées aux associés pour remplir leurs déclarations de revenus. Ces données sont à reporter sur la déclaration de revenus n° 2042 C afin que l'Administration fiscale calcule le revenu fiscal de référence des contribuables.

#### VALEUR ISF

La valeur ISF par part sera transmise (début avril 2016) avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus et sera aussi communiquée dans le bulletin trimestriel d'information à paraître en mai 2016.

## ✓ 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.

## 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 d'un appel,  
tous les appels sont enregistrés)



Amundi Immobilier  
90 boulevard Pasteur  
CS 21564  
75730 Paris Cedex 15



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.

**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, Bérangère Lomont

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