



ZENEO - Issy les Moulineaux

# Génépière

Société Civile de Placement Immobilier  
à capital variable

Bulletin d'information du 3<sup>e</sup> trimestre 2015 - Valable du 1<sup>er</sup> octobre 2015 au 31 décembre 2015  
Période analysée : du 1<sup>er</sup> juillet 2015 au 30 septembre 2015



## Editorial

### ✓ DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende prévisionnel 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 prévu vers le 20/01/2016	

### ✓ CHIFFRES CLÉS

	31/12/2013*	31/12/14	30/09/15
Nombre d'immeubles	80	92	90
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	151 288	224 730	224 267
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	87,47 % <sup>(4)</sup>	86,94 % <sup>(4)</sup>	85,48 %
Capital social (en €)	160 721 298	226 832 598	248 101 434
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	226,63	226,58	226,58
Valeur ISF par part (en €)		244,11 <sup>(3)</sup>	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	13,00	13,00	9,75 €
Capitalisation (en €)	216 395 996	395 103 839	432 150 537
Nombre de parts	1 050 466	1 482 566	1 621 578
Nombre d'associés	9 434	10 267	10 163
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) Valeur ISF est égale à la valeur de retrait.

(4) Moyenne annuelle.

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

Chers Associés,

La poursuite de la reprise en Europe, au début du 3<sup>e</sup> trimestre 2015, est favorisée par la politique monétaire accommodante, la dépréciation de l'euro et du pétrole. Même si l'industrie allemande donne quelques signes de faiblesse suite aux incertitudes sur les pays émergents, pour l'heure, il n'y a pas de "choc de confiance" sur l'économie européenne. Les indicateurs portant sur la consommation des ménages sont bien orientés.

Ce contexte devrait favoriser l'emploi tertiaire et par conséquent la demande locative, l'investissement restant soutenu au regard de la rentabilité du marché immobilier par rapport aux autres classes d'actifs.

#### Le marché locatif de l'immobilier d'entreprise :

- La demande placée (surfaces louées) de bureaux en Ile-de-France est en hausse de près de 40 % au 3<sup>e</sup> trimestre 2015 par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2014 et rattrape un premier semestre au ralenti. Depuis le début de l'année, cette demande n'est plus en baisse que de 6 % par rapport à la même période de 2014.
- Le marché du commerce reste bipolaire, les enseignes privilégient toujours les très bons emplacements (primes) dans le centre de la capitale et des grandes villes, et délaissent les emplacements secondaires.

#### Le marché de l'investissement en bureaux :

Le montant total des investissements en immobilier d'entreprise pour le 3<sup>e</sup> trimestre en Ile-de-France est de plus de 5 Mds €, en hausse de plus de 95 % par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2014. Ce dynamisme provient de grandes transactions de plus de 100 millions d'euros réalisées principalement sur le quartier central des affaires de Paris et la Défense.

S'agissant de votre SCPI GÉNÉPIÈRE, le taux d'occupation financier du 3<sup>e</sup> trimestre 2015 est de 85,48 % en baisse de 1,13 % par rapport au trimestre précédent. Cette baisse s'explique essentiellement par les franchises ponctuelles consenties lors des relocations réalisées ce trimestre.

Dans le cadre de sa stratégie d'arbitrage d'actifs matures, la SCPI GÉNÉPIÈRE a réalisé ce trimestre :

- la cession de 3 immeubles pour environ 4 M€ dont notamment celui situé à Villebon-sur-Yvette qui représentait un coût du vide important,
- la signature de 3 promesses de ventes, pour environ 8 M€, avec principalement l'immeuble vide situé à Paris (Héron Building) qui représente également un des principaux manques à gagner locatif.

Le montant de la collecte au 3<sup>e</sup> trimestre 2015 est de 20,7 M€ contre 17,5 M€ au 2<sup>nd</sup> trimestre.

Ces ventes accompagnées de la collecte vont nous permettre d'investir dans 2 immeubles à Boulogne (92) pour un montant de 23 M€. Ils sont loués à 100 % par des locataires de premier rang.

Au cours du 4<sup>e</sup> trimestre, la distribution trimestrielle est maintenue à 3,25 €. L'objectif de distribution annuelle 2015 est de 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€)
Paris Nord II, bâtiments J & K, 20 allée des Erables – 93420 VILLEPINTE	Bureaux	Location	250	01/09/2015	3/6/9 ans	22
Sophia Antipolis, 505 route des Lucioles – 06560 VALBONNE	Bureaux	Location	283	01/07/2015	3/6/9 ans	38
Lilleurope, 11 Parvis de Rotterdam – 59000 LILLE	Bureaux	Location	313	01/07/2015	3/6/9 ans	45
Les Cariatides, 24-26 boulevard Carnot – 59000 LILLE	Bureaux	Location	202	01/09/2015	3/6/9 ans	33
Les Cloyères, Parc technologique des Fontaines – 38190 BERNIN	Mixte	Relocation	4 740	01/07/2015	6/9 ans	619
Aéroparc Saint-Martin du Touch, 12 rue du Caulet – 31000 TOULOUSE	Mixte	Location	1 145	01/08/2015	3/6/9 ans	78

\* 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
Sophia Antipolis, 505 route des Lucioles 06560 VALBONNE	Bureaux	5 525	679	4 <sup>e</sup> trimestre 2015	Remplacement climatisation Bâtiments A & B
171 avenue Charles de Gaulle 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	Bureaux	574	23	3 <sup>e</sup> trimestre 2015	Interventions sur climatisation défectueuse
Les Cariatides, 24-26 boulevard Carnot 59000 LILLE	Bureaux	2 362	30	4 <sup>e</sup> trimestre 2015	Rénovation complète des sanitaires (copropriété)

### TAUX D'ENCAISSEMENT

Le taux d'encaissement du 3<sup>e</sup> trimestre 2015 est de 96,74 % contre 95,53 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2015.

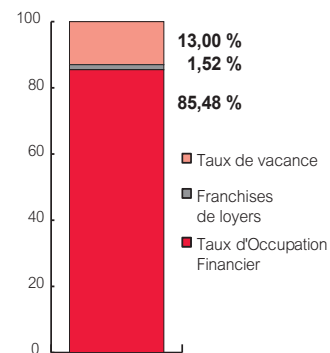
### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le taux d'occupation du 3<sup>e</sup> trimestre 2015 est de 85,48 % contre 86,61 % au 2<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, 97 cours Gambetta 69000 LYON	Bureaux	197	15/09/2015	37	37
Les Ulis, 8 avenue de Londres 91940 LES ULIS COURTABOEUF	Bureaux	1 216	01/07/2015	177	122

\* 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
788 rue Yves Kermen – 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux	1 410	462	Plateaux en cours de commercialisation
Le Xénon, 340 rue de l'Eygala – 38430 MOIRANS	Mixte	3 778	245	Immeuble sous promesse de vente depuis le 15/06/2015
Les Ulis, 8 avenue de Londres 91940 LES ULIS COURTABOEUF	Bureaux	1 216	122	Immeuble proposé à la vente
Le Trident, ZAC des Bellevues – 95610 ERAGNY	Bureaux	3 380	287	Immeuble proposé à la vente - Pourparlers en cours
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
Le Heron Building 66 avenue du Maine 75014 Paris	Bureaux	1 174	434	Immeuble sous promesse de vente depuis le 28/07/2015

\* Hors Taxes/Hors Charges

## ✓ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### ACQUISITIONS

Aucune acquisition au 3<sup>e</sup> trimestre 2015.

### PROMESSES D'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
6, place Abel Gance - 92100 BOULOGNE (quote part de 10 %) <sup>(1)</sup>	Bureaux	PA	2 219	17 991 270	1 012 402,00	28/09/2015
305 avenue Le jour se Lève - 92100 BOULOGNE (16,67 % de l'ndivision) <sup>(1)</sup>	Bureaux	PA	1 030	7 805 261	417 250,00	28/09/2015

\*Acquisition(A)/Promesse d'acquisition(PA) - \*\* Acte en main - \*\*\* Hors taxes/Hors charges

(1) Toutes les données sont indiquées en quote-part GÉNÉPIERRE.

### 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 €)
3 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny 78150 LE CHESNAY	Bureaux	V	574	2006	1 350 000	15/07/2015	1 600 000
306 Bureaux de la Colline – 92210 SAINT-CLOUD	Bureaux	V	320 ***	1978	329 584	17/07/2015	700 000
25 avenue de la Baltique, ZAC de Courtabœuf 91120 VILLEBON-SUR-YVETTE	Mixte	V	3 820	1999	3 333 662	25/08/2015	1 800 000

### PROMESSES DE CESSIONS

Le Heron Building, 66 avenue du Maine – 75014 PARIS	Bureaux	PV	1 174	1980	1 971 134	28/07/2015	6 800 000
L'Acacia, 6/8 rue de la Garde, ZAC du Bois Briand 44000 NANTES	Bureaux	PV	734	1987	507 941	31/07/2015	514 000
Lille Tertiaire, 62 boulevard de Belfort – 59000 LILLE	Bureaux	PV	630	1981	437 333	31/07/2015	530 000

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

## ✓ MARCHÉ DES PARTS

### MARCHÉ PRIMAIRE

	2014	3 <sup>e</sup> trimestre 2015	Total année 2015
<b>Souscriptions</b>			
Nombre de parts	44 842	77 711	194 758
Montant (en €)	11 950 393	20 709 982	51 903 007
<b>Retraits</b>			
Nombre de parts	35 236	11 959	55 746
Montant (en €)	8 601 460	2 919 311	13 608 156
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-

### MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Au total, 111 parts ont été échangées en gré à gré au 3<sup>e</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 informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux mois de 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 %	
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 <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.

## ✓ ENQUÊTE DE SATISFACTION

Nous remercions tous les associés qui ont répondu à l'enquête intitulée "Votre avis nous intéresse" adressée en mai 2015.

Toute l'attention est portée à l'étude de vos réponses et suggestions. Nous avons pris connaissance de vos attentes afin d'améliorer notre qualité de service et vous apporter la plus grande satisfaction.

## ✓ 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.

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

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