



Aix en provence - Europarc Pichaury

# Génépière

Société Civile de Placement Immobilier

Bulletin d'information du 2<sup>e</sup> trimestre 2014 - Valable du 1<sup>er</sup> juillet 2014 au 30 septembre 2014  
Période analysée : du 1<sup>er</sup> avril 2014 au 30 juin 2014



## Editorial

### ✓ DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende prévisionnel 2014 (avant imposition)	13,00 €
Acomptes de distribution 2014	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 29/04/2014)	3,25 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 18/07/2014)	3,25 €

### ✓ CHIFFRES CLÉS

	31/12/2012	31/12/13	30/06/14
Nombre d'immeubles	92 <sup>(3)</sup>	80	79
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	147 134 <sup>(3)</sup>	151 288	149 949
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	85,25 % <sup>(3)</sup>	88,73 %	88,66 %
Capital social (en €)	160 721 298	160 721 298	160 721 298
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	229,24	226,63	226,63
Valeur ISF par part (en €)	189,78	188,96	-
Valeur d'expertise par part (en €)	252,38	269,27	269,27
Valorisation portefeuille titres par part (en €)	190,00	190,76	203,70
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	13,00	13,00	6,50
Capitalisation	215 534 614	216 395 996	231 102 520
Nombre de parts	1 050 466	1 050 466	1 050 466
Nombre d'associés	9 685	9 434	9 336

(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.

Chers Associés,

Le marché locatif, avec 506 900 m<sup>2</sup> loués au 1<sup>er</sup> trimestre 2014 en Ile-de-France s'est montré très dynamique (+ 19 %) par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2013. Ce sont les grandes transactions (+ de 5 000 m<sup>2</sup>) dans le Quartier des Affaires de l'Ouest Parisien, la Péri-Défense (Nanterre, Puteaux,...) et la 1<sup>ère</sup> couronne parisienne qui ont tiré l'activité.

L'investissement en immobilier d'entreprise sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2014 baisse de 29 % par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2013 en France et atteint 2,1 milliards €. Les investissements sont réalisés principalement sur les actifs de bureaux (60 %).

L'appétence des investisseurs professionnels pour les meilleurs actifs se confirme. En effet, ceux-ci préfèrent acquérir ces biens à un prix élevé car leur qualité et leur emplacement facilitent la location.

Le taux d'occupation financier de Génépière au 2<sup>e</sup> trimestre 2014 s'établit à 88,66 % en progression de 0,6 % par rapport à celui du 1<sup>er</sup> trimestre 2014 (88,01 %).

Lors de la confrontation des offres et des demandes de parts ce trimestre, le prix d'exécution moyen sur le marché secondaire s'est établi à 200,17 € net vendeur, en forte progression (+ 4,1 %) par rapport au trimestre précédent.

La distribution au 2<sup>e</sup> trimestre 2014 s'élève à 3,25 € par part, comme au trimestre précédent.

Dans le cadre du projet de fusion-absorption de GÉNÉ-ENTREPRISE par la SCPI GÉNÉPIÈRE, la Société de gestion a suspendu le marché secondaire des parts des deux SCPI le 30 mai 2014.

L'Assemblée Générale Extraordinaire de GÉNÉPIÈRE du 21 juillet a voté à une large majorité le projet de fusion/absorption de GÉNÉ-ENTREPRISE par GÉNÉPIÈRE. A la suite de cette décision, un courrier d'option a été envoyé aux associés de GÉNÉ-ENTREPRISE afin qu'ils puissent se positionner sur le traitement de leurs rompus avant le 22 août prochain. Une fois l'accord obtenu de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) pour cette nouvelle SCPI GÉNÉPIÈRE, le marché des parts sera ré-ouvert dans le courant du mois de septembre 2014 et des nouveaux ordres pourront alors être adressés à la Société de gestion.

Pour toute question sur le projet de fusion/absorption vous pouvez contacter Amundi Immobilier jusqu'au 3 octobre 2014 au :

**0810 90 71 44 du lundi au vendredi de 8 h 30 à 17 h 30**  
(0,06 € par minute plus coût depuis un mobile)

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 <sup>2</sup> )	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
LillEurope, 11 parvis de Rotterdam - 59000 Lille	Bureaux	Relocation	524	01/01/2015	3/6/9 ans	88
Les Portes de l'Arenas, 455 promenade des Anglais - 06000 Nice	Bureaux	Location	700	01/11/2014	3/6/9 ans	112
Le Montana, route de Saint-Joseph, Parc de l'Eraudière - 44000 Nantes	Bureaux	Relocation	641	15/02/2014	3/6/9 ans	47
Le Landy, 218 avenue du Président Wilson - 93210 Saint-Denis	Bureaux / Activités	Location	497	15/05/2014	3/6/9 ans	48
Aéroparc de Saint-Martin du Touch, 12 rue du Caulet - 31000 Toulouse	Bureaux / Activités	Location	263 <sup>(1)</sup>	01/04/2014	3/6/9 ans	21 <sup>(1)</sup>
Aéroparc de Saint-Martin du Touch, 12 rue du Caulet - 31000 Toulouse	Bureaux / Activités	Location	439 <sup>(1)</sup>	01/04/2014	3/6/9 ans	44 <sup>(1)</sup>

(1) Indivision, Quote-part Génépière (40 %) - \* Hors Taxes/Hors Charges

### PRINCIPAUX TRAVAUX EN COURS

Adresse	Type de surface	Surface (en m <sup>2</sup> )	Montant HT (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
LillEurope 11 Parvis de Rotterdam - 59000 Lille	Bureaux	5 006	79	Fin 2014	Mise en conformité de la climatisation (Votée en AG)
Les Portes d'Antigone 43 place Vauban - 34000 Montpellier	Bureaux	393	56	T3 2014	Réfection d'un lot (34 K€ récupérables)
RIE de Créteil 17 rue Claude Nicolas Ledoux 94000 Créteil	Restaurant Inter-Entreprise	1 504	35	Fin 2014	Mise en conformité du réseau eaux usées

### TAUX D'ENCAISSEMENT

Le taux d'encaissement du 2<sup>e</sup> trimestre 2014 est de 97,41 % contre 95,30 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2014.

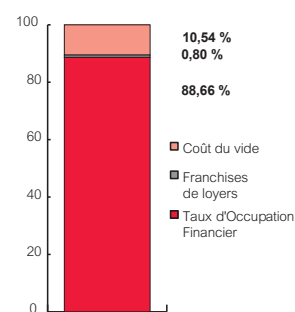
### PRINCIPALES LIBÉRATIONS

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€)
171 avenue du Général de Gaulle 92200 Neuilly sur Seine	Bureaux	286	14/06/2014	132	130
24 / 26 boulevard Carnot - 59000 Lille	Bureaux	290	30/06/2014	51	48
Le Heron Building, 66 avenue du Maine 75015 Paris	Bureaux	1 174	30/06/2014	504	466

\* Hors Taxes/Hors Charges

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le taux d'occupation du 2<sup>e</sup> trimestre 2014 est de 88,66% contre 88,01 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2014.



NB : Le taux d'occupation financier publié au 1<sup>er</sup> trimestre était de 88,01 % et non de 89,31 %.

### 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
25 avenue de la Baltique, ZAC de Courtabœuf 91120 Villebon sur Yvette	Bureaux / Activités	3 820	374	Immeuble proposé à la vente
Le Trident, ZAC des Bellevues - 95610 Éragny	Bureaux	3 380	287	Immeuble proposé à la vente
Buoparc III, ZAC de la Grande Borde - 31120 Labège	Bureaux	2 986	284	Immeuble proposé à la vente et à la location
Lotissement du Landy, 218 avenue du Président Wilson 93210 Saint-Denis	Bureaux / Activités	1 365	123	Remise en location après travaux de remise en état

\* Hors Taxes/Hors Charges

## ✓ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### ACQUISITIONS

Aucune acquisition au 2<sup>e</sup> trimestre 2014.

## CESSIONS

Adresse	Type d'actif	V/PV**	Surface (m <sup>2</sup> )	Année d'acquisition	Valeur nette comptable (en €)	Date de vente	Prix de vente HD* (en €)
23 rue du Petit Bonneveau - 86000 Poitiers	Commerce	V	464	1986	475 641	14/05/2014	525 000

## PROMESSES DE CESSION

ZAC de Galande, 1 rue de l'Égalité - 92220 Bagneux	Activité	PV	1 764	1989	1 452 643	18/07/2014	1 870 000
--	----------	----	-------	------	-----------	------------	-----------

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

## ✓ MARCHÉ DES PARTS

### MARCHÉ SECONDAIRE

Prix d'exécution hors frais au 15/05/2014 : 203,70 €

Prix d'exécution frais inclus au 15/05/2014 : 220,00 €

Au total, 4 517 parts ont été échangées au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2014 à un montant hors frais moyen de 200,17 €.

Date de confrontation du trimestre	03/04/2014	17/04/2014	30/04/2014	15/05/2014
Nombre de parts échangées	1 730 parts	1 615 parts	301 parts	871 parts
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais)	196,02 €	202,00 €	203,98 €	203,70 €
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus)	211,70 €	218,16 €	220,30 €	220,00 €
Nombre de parts en attente de cession	3 466	3 051	3 051	3 031

Au 30 juin 2014, 3 031 parts sont en attente de cession soit 0,29 % de la capitalisation.

### MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée au cours du 2<sup>e</sup> 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<sup>er</sup> 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 <sup>(1)</sup>

	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Distribution	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>	1,7 %	11,5 %	6 %	6 %	5 %	0 %	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 €	209,66 €	180,64 €
Taux de distribution	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

### Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année <sup>(3)</sup>

	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Prix n	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	-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

Au cours des Assemblées Générales de GENEPIERRE des 30 juin et 21 juillet 2014, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

## ✓ 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](http://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.

### 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)

**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](http://www.amundi-immobilier.com)

Crédits photos : Christophe Audebert

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