



ZENEO - Issy les Moulineaux

# Génépière

Société Civile de Placement Immobilier

Bulletin d'information du 3<sup>e</sup> trimestre 2014 - Valable du 1<sup>er</sup> octobre 2014 au 31 décembre 2014  
Période analysée : du 1<sup>er</sup> juillet 2014 au 30 septembre 2014



## Editorial

### ✓ DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende prévisionnel 2014 (avant imposition)	13,00 €
Acomptes de distribution 2014	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 30/04/2013)	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 €

### ✓ CHIFFRES CLÉS

	31/12/2013	30/09/2014*	06/10/2014**
Nombre d'immeubles	80	95	95
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	151 288	226 495	226 495
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	88,73 %	86,50 %	86,50 %
Capital social (en €)	160 721 298	225 362 880	225 362 880
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	226,63	226,63	226,63
Valeur ISF par part (en €)	188,96	-	-
Valeur d'expertise par part (en €)	269,27	269,27	-
Valorisation portefeuille titre par part (en €)	190,76	203,70	244,11
Dividende brut par part (en €) avant imposition	13,00	9,75	9,75
Capitalisation	216 395 996	324 051 200	392 543 840
Nombre de parts	1 050 466	1 472 960	1 472 960
Nombre d'associés	9 434	10 531	10 531
Prix de souscription par part (en €) <sup>(1)</sup>	-	-	266,50
Valeur de retrait par part (en €) <sup>(1)</sup>	-	-	244,11

\* GÉNÉPIÈRE après fusion

\*\* GÉNÉPIÈRE après fusion et transformation en capital variable

(1) Voir glossaire.

Chers Associés,

**Le marché locatif** en Ile-de-France poursuit sa dynamique. Pour le 1<sup>er</sup> semestre, 1 129 000 m<sup>2</sup> ont été loués, ce qui représente une progression de 24 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2013. Contrairement à 2013, ce sont les transactions sur les grandes surfaces qui portent ce marché (+ 180 % pour les plus de 20 000 m<sup>2</sup> et + 84 % de 10 000 à 20 000 m<sup>2</sup>). Les secteurs qui profitent le plus de cette hausse sont la 1<sup>ère</sup> couronne Est (+ 165 %), la Défense (+ 126 %), la 1<sup>ère</sup> couronne Nord (+ 96 %) et le Quartier Central des Affaires de Paris (+ 34 %).

Le taux de vacance reste cependant stable à 7 % (3,89 millions de m<sup>2</sup> disponibles) alors que le stock d'immeubles neufs à louer est en baisse constante passant de 22 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2013 à 18 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2014. Les immeubles neufs et rénovés demeurent le 1<sup>er</sup> choix des locataires.

Les loyers des meilleurs emplacements sont orientés à la baisse depuis fin 2013 (- 1,1 %) avec un prix annuel au m<sup>2</sup> de 699 €. Le loyer moyen en Ile-de-France quant à lui observe une baisse de 2,9 % à 303 €/m<sup>2</sup>.

**Le marché de l'investissement** connaît également une forte hausse avec un volume de 11,6 milliards € sur le 1<sup>er</sup> semestre 2014 tiré principalement par des opérations de plus de 200 millions €.

La classe d'actif immobilière reste attractive pour les investisseurs à la recherche de flux de loyers sécurisés.

Le taux d'occupation financier de la SCPI Génépière s'élève à 86,50 % au 3<sup>e</sup> trimestre 2014 (après fusion), contre 87,07 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2014\* (après fusion). Cela résulte essentiellement des deux libérations d'immeubles le "171 avenue du Général de Gaulle" à Neuilly et le "Heron Building" à Paris Montparnasse qui ont pris effet respectivement le 14/06/2014 et 30/06/2014.

Nous avons signé ce trimestre des actes de vente pour un montant global de 4,176 millions € : un immeuble d'activité à Bagneux (92) et des bureaux à Écully (69).

La distribution du 3<sup>e</sup> trimestre 2014 est de 3,25 € par part.

Nous avons le plaisir de vous informer que l'opération de fusion de Géné-Entreprise par la SCPI Génépière est finalisée. La SCPI Génépière a obtenu le visa AMF le 19 septembre 2014. Depuis le 6 octobre 2014, vous avez la possibilité de souscrire à de nouvelles parts au prix de 266,5 € par part, offrant sur la base d'une distribution annuelle de 13 € par part, une distribution sur valeur de marché de 4,9 %.

Nous vous remercions de votre confiance.

Bien cordialement.

**Emmanuel Rodriguez Gagnebe**  
Gérant de la SCPI

\* taux d'occupation financier (TOF) calculé en prenant le TOF de Génépière et Géné-Entreprise au 2<sup>e</sup> trimestre.

## ✓ 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 €)
7/10 Porte de Neuilly - Maille Nord - Boulevard du Mont d'Est, bâtiment 3 - 93160 Noisy-le-Grand	Bureaux	Relocation	1 327	01/01/15	3/6/9 ans	159 240
147 Rue de la Délivrande, Péricentre IV - 14000 Caen	Bureaux	Relocation	152	15/10/14	3/6/9 ans	12 160

\* Hors Taxes/Hors Charges

### PRINCIPAUX TRAVAUX EN COURS

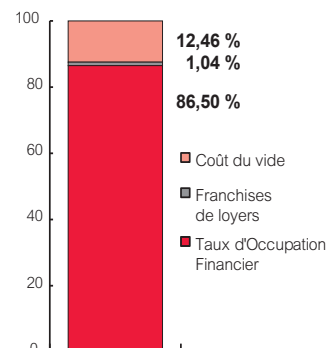
Adresse	Type de surface	Surface (en m <sup>2</sup> )	Montant HT (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
141 / 145 Avenue du Prado - 13008 Marseille	Bureaux	2 699	273	4 T 2014	Remplacement climatisation
Technopôle 2000, 11 Rue Pierre Simon de Laplace 57070 Metz	Bureaux	1 630	110	4 T 2014	Interventions sur façades
Lille Europe, Parvis de Rotterdam - 59000 Lille	Bureaux	5 006	60	4 T 2014	Réfection des sanitaires
Lille Europe, Parvis de Rotterdam - 59000 Lille	Bureaux	5 006	40	4 T 2014	Remplacement équipement climatisation
788 Rue Yves Kermen - 92100 Boulogne-Billancourt	Bureaux	2 207	79	4 T 2014	Mises en conformité ascenseurs
14 Boulevard des Frères Voisin 92130 Issy-les-Moulineaux	Bureaux	5 605	62	4 T 2014	Mise en place de compteurs individuels EDF
RIE de Créteil, 17 Rue Claude Nicolas Ledoux 94000 Créteil	Restaurant Inter-Entreprise	1 504	51	4 T 2014	Étanchéité partielle de la toiture

### TAUX D'ENCAISSEMENT

Le taux d'encaissement du 3<sup>e</sup> trimestre 2014 est de 97,39 % contre 97,41 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2014.

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le taux d'occupation du 3<sup>e</sup> trimestre 2014 est de 86,50 % contre 88,66 % au 2<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€)
Buoparc III, ZAC de la Grande Borde 31120 Labège	Bureaux	176	31/07/2014	24	17
Parc Innov'Espace, 2 Allée Christophe Colomb - 45100 Orléans la Source	Bureaux	276	31/08/2014	31	30
Le Septentrion, 2 Avenue de la Râperie 95700 Roissy-en-France	Show Room	149	31/08/2014	35	20

\* 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	546	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.
ZA de Centr'Alp, 340 Rue de l'Eygala - 38430 Moirans	Bureaux/Activités	3 778	246	Immeuble proposé à la vente et/ou à la location.
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	3 162	300	Une promesse de vente doit être signée courant 4 <sup>e</sup> trimestre 2014.
Aéroparc de Saint-Martin du Touch, 12 rue du Caulet 31000 Toulouse	Bureaux/Activités	2 226	198	Surface proposée à la location sur un immeuble de 20 000 m <sup>2</sup>

\* Hors Taxes/Hors Charges

## ✓ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### ACQUISITIONS

Aucune acquisition au 3<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 Date de promesse de vente	Prix de vente HD* (en €)
ZAC de Garlande, 1 Rue de l'Égalité - 92220 Bagneux	Activités	V	1734	1989	1 452 643	21/07/2014	1 870 000
20 Chemin du Randin, bâtiment 5 - 69130 Écully	Bureaux	V	689	1988	610 738	19/09/2014	2 306 303
20 Chemin du Randin, bâtiments 3 et 4 - 69130 Écully	Bureaux	V	765	1986	748 979	19/09/2014	

## PROMESSES DE CESSIONS

Les Portes de l'Arenas, 455 promenade des Anglais - 06000 Nice	Bureaux	PV	700	1990	912 552	08/09/14	1 400 000
Parc de la Vatine, 9 rue Jacques Monod - 76130 Mont Saint Aignan	Bureaux	PV	780	1986	699 271	08/08/14	720 000
7 / 10 Porte de Neuilly - Maille Nord - boulevard du Mont d'Est, bâtiment 3 - 93160 Noisy le Grand	Bureaux	PV	1 797	1992	2 474 943	08/08/14	2 140 000

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

## ✓ FUSION ET MARCHÉ DES PARTS

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

L'opération de fusion/absorption de GÉNÉ-ENTREPRISE par GÉNÉPIERRE est terminée. Les anciens porteurs de parts de GÉNÉ-ENTREPRISE ont reçu un courrier les informant du nombre de parts de GÉNÉPIERRE dont ils sont propriétaires.

La SCPI GÉNÉPIERRE a obtenu l'agrément de l'AMF le 19 septembre 2014, et est désormais à capital variable. La variabilité du capital améliore le fonctionnement des SCPI à savoir la fluidité, la simplicité et la lisibilité des échanges entre les vendeurs et les acheteurs, le prix étant fixé par la Société de Gestion sur la base de la valeur d'expertise des actifs.

Le marché (souscription ou retrait de parts) est ouvert depuis le 6 octobre 2014 et pour tout passage d'ordre, deux bulletins sont à votre disposition :

– Demande de souscription : *bulletin de demande de souscription* sur lequel il faut inscrire le nombre de parts à souscrire au prix de souscription fixé à 266,50 € par part.

– Demande de retrait : *bulletin de retrait* sur lequel il faut inscrire le nombre de parts au prix de retrait fixé à 244,11 € par part.

Ces bulletins sont disponibles auprès de votre conseiller Société Générale et sur le site [amundi-immobilier.com](http://amundi-immobilier.com).

Les bulletins sont à retourner à Amundi Immobilier : 90 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris Cedex 15.

## MODALITÉS DE RETRAITS ET CESSIONS

**Retrait des parts** : il 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.

Les parts retirées perdent jouissance à compter du premier jour du mois suivant le retrait.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

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 face à sa demande de retrait, des demandes de souscriptions d'un montant suffisant.

**Cession des parts de gré à gré** : elle s'effectue directement entre les associés et sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

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 (pour information, données de Génépierre avant fusion)

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.

## ✓ DEMANDE DE DISPENSE DU PRÉLÈVEMENT OBLIGATOIRE À TITRE D'ACOMPTE SUR CAPITAUX MOBILIERS AYANT LA NATURE D'INTÉRÊTS POUR L'ANNÉE 2015

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les revenus de placement perçus par les personnes physiques résidant fiscalement en France sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Ces revenus supportent un prélèvement obligatoire (21 % pour les dividendes et 24 % pour les intérêts) retenu à la source par l'établissement financier. Ce prélèvement s'analyse comme un acompte sur l'impôt sur le revenu dû. Vous pouvez toutefois être dispensé de cet acompte si votre revenu fiscal de référence établi au titre des revenus 2013 ne dépasse pas 25 000 € pour une personne célibataire, divorcée ou veuve et 50 000 € pour un couple soumis à imposition commune.

**Jusqu'au 30 novembre 2014**, vous avez la possibilité de demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus de capitaux mobiliers ayant nature d'intérêt à percevoir en 2015, si votre revenu fiscal de référence établi au titre des revenus de 2013 n'excède pas 25 000 euros pour un célibataire, veuf ou divorcé et 50 000 euros pour un couple marié ou pacsé soumis à une imposition commune.

Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du formulaire joint au présent bulletin trimestriel.

## ✓ 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.

## ✓ 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.

**LA 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.

**LA VALEUR NETTE COMPTABLE** correspond à la valeur d'acquisition des immeubles hors taxes et hors droits à la valeur nette des autres actifs.

**LA VALEUR DE RECONSTITUTION** est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscriptions).

**LE PRIX DE RETRAIT** correspond au prix de vente. Il s'entend net de frais et est déterminé par la Société de Gestion.

**LE PRIX DE SOUSCRIPTION** correspond au prix payé par l'acquéreur. Il s'entend frais inclus et est déterminé par la Société de Gestion.

**LE TAUX D'ENCAISSEMENT** : rapport entre les encaissements de loyers sur les lots vacants et les loyers facturés (cela correspond donc au pourcentage des encaissements de loyers du trimestre).

**LE TAUX DE VACANCE** : rapport entre le manque à gagner de loyers sur les lots vacants et la valeur locative des immeubles s'ils étaient loués à 100 % (cela correspond au manque à gagner du trimestre en pourcentage de la valeur locative potentielle des immeubles).

## 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 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

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