

Bulletin d'information du 3<sup>e</sup> trimestre 2012 - Valable du 1<sup>er</sup> octobre 2012 au 31 décembre 2012  
Période analysée : du 1<sup>er</sup> juillet 2012 au 30 septembre 2012



Bernin

## ✓ DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende prévisionnel 2012 (avant imposition)	33,00 €
Acompte de distribution 2012	
- 1 <sup>er</sup> trimestre versement le 20/04/2012	8,10 €
- 2 <sup>e</sup> trimestre versement le 20/07/2012	8,10 €
- 3 <sup>e</sup> trimestre versement le 19/10/2012	6,12 €

## ✓ CHIFFRES CLÉS

	31/12/2010	31/12/2011	30/09/2012
Nombre d'immeubles	17	17	18
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	50 854	50 854	51 869
Taux d'occupation financier	78,18 %	75,44 %	71,20 % <sup>(1)</sup>
Capital social	57 109 000	45 687 200	70 573 600
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	1 075,36	945,55	928,56
Valeur ISF par part (en €)	792,94	910,07	n.c.
Valeur d'expertise par part (en €)	1 149,87	1 024,43	720,55
Valorisation portefeuille titre par part (en €)	792,94	910,07	910,97
Dividendes brut par part (en €) avant imposition	51,40	55,27	22,32 <sup>(2)</sup>
Capitalisation (en €)	47 765 968	57 737 199	89 187 387
Nombre de parts	57 109	57 109	88 217
Nombre d'associés	1 337	1 381	1 468
Prix de souscription par part (en €)	nc	1 011	1 011

(1) Voir glossaire

(2) Montant cumulé à la fin de la période



## Editorial

Chers Associés,

La demande de bureaux devrait atteindre un volume de l'ordre de 2,1 millions de m<sup>2</sup> en année pleine pour l'Île-de-France, dans une hypothèse de faible croissance de l'économie française (de 0,3 % en 2012 et 0,8 % en 2013). Dans ces conditions, le taux de la vacance des locaux devrait légèrement progresser du fait de l'attentisme des grands utilisateurs de bureaux.

Cependant, l'Île-de-France ne semble pas en risque de suroffre en l'absence de livraison d'immeubles neufs. L'offre reste constituée à 80 % de surfaces de seconde main, plus ou moins obsolètes, le manque de surfaces neuves limitant le risque de départ des locataires.

Le marché de l'investissement réalise de bonnes performances, avec des volumes investis de 4,8 milliards d'euros dans la région parisienne au premier semestre 2012. L'intérêt pour l'immobilier d'entreprise explique une légère augmentation des prix qui devraient se stabiliser à court terme.

L'augmentation de capital de Géné-Entreprise ouverte depuis le 28 décembre 2011 a permis une collecte de fonds de 33 millions d'euros.

Après l'acquisition pour 6 M€ de trois boutiques dans un centre commercial à Rouen-Barentin fin juin, Géné-Entreprise a signé une promesse d'acquisition pour un immeuble de bureaux à Boulogne pour 11 M€ et une seconde à Levallois Péret pour 9 M€. Les signatures définitives interviendront au 4<sup>e</sup> trimestre 2012.

En 2012, Géné-Entreprise a subi deux départs sur les immeubles de Septentrion à Roissy en France et St Herblain.

L'immeuble de St Herblain devrait être totalement loué d'ici fin 2012, l'effet sur le dividende ne se concrétisera qu'en 2013 compte-tenu des franchises négociées sur les loyers.

Au 3<sup>e</sup> trimestre 2012, la distribution a été de 6,12 € par part. Cette baisse temporaire du dividende s'explique par :

- les libérations sur les immeubles de Septentrion à Roissy en France et de St Herblain
- le rythme d'investissement de l'augmentation de capital.

La distribution devrait remonter à 10,50 € par part à partir du 4<sup>e</sup> trimestre 2012 grâce :

- aux loyers perçus sur les immeubles financés par l'augmentation de capital, loués à 100 % avec un rendement à 6 %,
- à plusieurs relocations dont l'immeuble de St Herblain.

Cordialement,

**Emmanuel Rodriguez Gagnebé**  
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€)
Parc Tertiaire Courtaboeuf - 91140 VILLEJUST	Bureaux	Relocation	1 355	01/07/12	3/6/9 ans	179
Les Algorithmes - 3 rue Charles Durand - 18000 BOURGES	Bureaux	Relocation	364	01/08/12	3/6/9 ans	30

### 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€)
Les Algorithmes - 3 rue Charles Durand - 18000 BOURGES	Bureaux	1 108	31/08/12	143	99

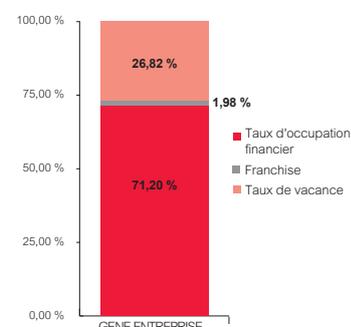
### TAUX D'ENCAISSEMENT

Le taux d'encaissement du 3<sup>e</sup> trimestre 2012 est de 98,06 % contre 95,76 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2012.

### PRINCIPAUX TRAVAUX EN COURS

Adresse	Type de surface	Surface (m <sup>2</sup> )	Montant HT (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux techniques
3 rue du Marechal de Lattre de Tassigny - Le Chesnay	Bureaux	574	90	01/09/12	Travaux d'étanchéité de la dalle Parking
Les Algorithmes - 3 rue Charles Durand - 18000 BOURGES	Bureaux	2 188	38	30/09/12	Conformité climatisation
Les Algorithmes - 3 rue Charles Durand - 18000 BOURGES	Bureaux	2 188	88	30/09/12	Divisions des lots

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



Le taux d'occupation du 3<sup>e</sup> trimestre 2012 est de 69,82 % contre 71,20 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2012.

### PRINCIPAUX MANQUES À GAGNER LOCATIFS

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m <sup>2</sup> )	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)
Aéroparc - 31300 ST MARTIN DU TOUCH	Bureaux	7 827	356
Les Portes de Roissy - 95700 ROISSY EN FRANCE	Bureaux	1 879	144
Le Septentrion 95700 ROISSY EN FRANCE	Bureaux	3 684	476
Le Xénon - 38430 MOIRANS	Bureaux	3 664	352

#### Commentaires / Actions menées

Commercialisation active  
 Étude pour un repositionnement de l'actif en hôtel  
 Étude pour un repositionnement de l'actif en hôtel  
 Marché assez compliqué - commercialisation active

\* Hors Taxes/Hors Charges

## ✓ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Aucune acquisition au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2012.

Promesses d'acquisition	Type d'actif	A/PA***	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM** (en €)	Loyer annuel HT HC* (en €)	Date d'acquisition
696 rue Yves Kermen 92100 Boulogne-Billancourt	Bureaux	PA	2 176 m <sup>2</sup>	10 991 700 €	759 227 €	10/10/12
70 rue Rivay 92300 Levallois-Perret (25 % de l'indivision)	Bureaux	PA	5 408 m <sup>2</sup>	9 115 000 €	562 383 €	début nov. 2012
<b>TOTAL PROMESSES D'ACQUISITIONS</b>			<b>7 584 m<sup>2</sup></b>	<b>20 106 700 €</b>	<b>1 321 610 €</b>	

\* Hors Taxes/Hors Charges - \*\* Acte En Main - \*\*\* Acquisition (A) / Promesse d'achat (PA)

Aucune cession au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2012.

## ✓ MARCHÉ PRIMAIRE

	Nombre de parts	Montant souscrit	Nombre de souscriptions
1 <sup>er</sup> trimestre 2012	19 895	20 113 845 €	103
2 <sup>e</sup> trimestre 2012	6 435	6 505 785 €	37
3 <sup>e</sup> trimestre 2012	4 778	4 830 558 €	31
<b>Total au 30 septembre 2012</b>	<b>31 108</b>	<b>31 450 188 €</b>	<b>171</b>

## ✓ MARCHÉ DES PARTS

### MARCHÉ SECONDAIRE

Prix d'exécution hors frais au 20/09/2012 : 910,97 €

Prix d'exécution frais inclus au 20/09/2012 : 1 010,99 €

Au total, 976 parts ont été échangées au cours du 3<sup>e</sup> trimestre à un montant hors frais moyen de 910,97 €.

Date de confrontation du trimestre	05/07/12	19/07/12	02/08/12	16/08/12	06/09/12	20/09/12
Nombre de parts échangées	190	100	87	402	197	0
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais)	910,97	910,97	910,97	910,97	910,97	-
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus)	1 010,99	1 010,99	1 010,99	1 010,99	1 010,99	-
Nombre de parts en attente de cession						1 044 parts soit 1,18 % de la capitalisation

### MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2012.

### 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 d'achat et de vente, les transactions s'effectuent alors à ce prix. Sont exécutés d'abord les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas.

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 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 : - 2,40 %

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : n/c

Le TRI de - 2,40 % de la SCPI Génér-Entreprise s'explique essentiellement par le prix de confrontation au 31/12/2011 en baisse par rapport au prix d'acquisition au 31/12/2006.

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

	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Distribution	55,27 €	51,40 €	56,40 €	51,40 €	37,85 €	37,65 €	16,20 €
Prix n	883,68 €	836,40 €	806,16 €	1 280,03 €	1 355,79 €	1 300,00 €	1 106,01 €
Taux de distribution	6,25 %	6,15 %	7,00 %	4,02 %	2,79 %	2,90 %	1,46 %

(1) Correspond au dividende brut (non optant au PFL) 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

### Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année <sup>(2)</sup>

	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Prix n	883,68 €	836,40 €	806,16 €	1 280,03 €	1 355,79 €	1 300,00 €	1 106,01 €
Variation n/n-1	5,65 %	3,75 %	- 37,02 %	- 5,59 %	4,29 %	17,54 %	

(2) 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

## ✓ FISCALITÉ DU PATRIMOINE

### HAUSSE DES PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX

La loi de finances rectificative de 2012, adoptée en mars, a prévu une nouvelle hausse des prélèvements sociaux de 13,5 % à 15,5 % à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2012.

L'imposition globale sur les revenus financiers de parts de SCPI est ainsi relevée à 39,50 % (24 % de prélèvement Forfaitaire Libérateur (PFL) + 15,5 % de Prélèvements Sociaux (PS)).

## ✓ DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM

La directive européenne AIFM (Alternative Investment Fund Manager) votée le 8 juin 2011 par le parlement européen pose un cadre réglementaire aux Sociétés de gestion qui gèrent des fonds alternatifs dont les SCPI. La transposition de cette directive en droit français interviendra au plus tard le 22 juillet 2013.

Amundi Immobilier en tant que gérant de votre SCPI applique d'ores et déjà les principales obligations émanant de cette directive :

- Évaluation annuelle de la valeur des actifs (immeubles) de votre SCPI effectuée par des experts indépendants.
- Application des règles issues de la directive MIF\* (obligation de faire preuve d'honnêteté, de loyauté, de compétence et de diligence, obligation de prévenir les conflits d'intérêts, etc...).
- Séparation de la fonction de gestion du risque de la fonction de gestion de portefeuille.
- Réglementation de la rémunération des gestionnaires.

La directive impose à Amundi Immobilier de s'assurer de la présence d'un dépositaire au sein de votre SCPI. Doté d'un statut réglementé, le dépositaire assure la fonction de conservation des avoirs.

La définition des missions futures du dépositaire au sein des SCPI n'est pas encore arrêtée.

\* MIF : Directive européenne sur les marchés d'instruments financiers, entrée en vigueur le 01/11/2007.

## ✓ 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.

Depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2012, une nouvelle méthode de calcul a été préconisée par l'Aspim, en accord avec l'AMF. Celle-ci intègre désormais l'intégralité des immeubles du patrimoine de la SCPI (y compris les actifs en vente ou pour lesquels d'importants travaux empêchent la commercialisation auprès de futurs locataires) et est retraitée afin d'impacter le taux d'occupation financier des accompagnements consentis aux locataires (franchise de loyer).

**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** correspond à la somme des valeurs vénales des immeubles et de la valeur nette des autres actifs.

## ✓ POUR 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 prochaine confrontation)
- le guide sur le fonctionnement du marché secondaire.

Géné-Entreprise : Visa AMF SCPI n° 10-45 du 15 décembre 2010.

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)

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