



Bernin

Editorial

Contexte économique

MARCHÉ LOCATIF ILE-DE-FRANCE

Ce début d'année est marqué par un ralentissement de l'économie, une accélération des destructions d'emplois et l'attente des résultats aux élections présidentielles. Ces éléments conjugués provoquent un certain attentisme des entreprises au regard de leurs projets immobiliers.

Avec 514 000 m² commercialisés au cours du 1^{er} trimestre nous restons dans la moyenne des dix dernières années qui s'établissent à 532 000 m². Le nombre de m² commercialisés dans le Quartier Central des Affaires (partie centrale de l'ensemble formé par les 1^{er}, 2^e, 8^e, 9^e, 16^e et 17^e arrondissements de Paris) est en légère baisse. À l'inverse le nombre de m² commercialisés en grandes surfaces dans le secteur de la Boucle Sud (Boulogne Billancourt, Issy les Moulineaux, Meudon, Saint Cloud, Sèvres) et plus spécialement à Issy les Moulineaux est en légère augmentation.

La baisse de l'offre (4,3 millions de m²) constatée au 1^{er} trimestre s'explique par la diminution des surfaces neuves et restructurées. Cette baisse est accentuée par la forte diminution, constatée depuis 2008, des nouvelles constructions neuves.

Nous devrions rester pour 2012 sur un niveau de transactions de 2 à 2,2 millions de m² (base annuelle) avec un taux de vacance stable de 7,2 % et une offre maîtrisée autour de 4,4 millions de m².

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT ILE-DE-FRANCE

Avec 2,2 milliards d'euros investis au 1^{er} trimestre 2012, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise est stable comparativement au 1^{er} trimestre 2011. Ainsi, les volumes pourraient être compris entre 14 et 15 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2012.

Le produit SCPI grâce à l'attractivité de ses rendements connaît une forte progression de sa collecte et devient le 3^e acteur du marché de l'investissement après les fonds et les assureurs. Les acteurs ayant recours à un niveau de dette bancaire élevée ne sont pratiquement plus présents sur ce marché.

Il y a certes une pression à l'acquisition pour les immeubles les mieux placés et les plus sécurisés, mais la position privilégiée des SCPI, faisant historiquement peu appel à la dette, leur confèrent une marge de manœuvre supplémentaire dans leurs négociations vis-à-vis des vendeurs et ce dans le respect des rendements attendus sur ce type de produit.

Évolution récente de Géné-Entreprise

Pour le 1^{er} trimestre 2012, le taux d'occupation financier ressort à 70,37 % en baisse par rapport au 4^e trimestre (72,12 %). Cette baisse s'explique par le départ de 2 locataires sur l'immeuble Le Septentrion à Roissy. Le taux d'occupation pour le reste du patrimoine est stable.

L'augmentation de capital rencontre un vif succès avec une collecte avoisinant les 20 M€ à ce jour. Nous étudions deux dossiers : l'un de commerce pour 6 M€ environ en Ile de France ; l'autre, des locaux de bureaux de qualité loués pour 14 M€ environ à toute proximité de Paris. Les deux projets génèrent des rendements immobiliers proches de 6 %.

Le budget 2012 basé sur une hypothèse de collecte de 25 M€ courant 2^e trimestre et un réemploi de cette collecte au plus tard fin juin 2012, avec la prise en compte du vide à ce jour et des hypothèses de relocations prudentes, nous amènent à un résultat en fin d'année aux alentours de 43 €/part environ.

Le résultat du 1^{er} trimestre 2012 est de 8,1€/part, soit sur une base annuelle 32,4 €/part. Le rattrapage pour atteindre les 43 €/part pourrait se réaliser à compter du 3^e et 4^e trimestre, une fois la collecte investie. Ce décalage de la distribution s'explique par la dilution temporaire liée au délai nécessaire à l'investissement. Il nous semble en effet préférable de se laisser quelques semaines supplémentaires pour s'assurer de bons investissements.

Nous vous remercions de votre confiance.

Nicolas Kert
Directeur Pôle Réseaux



Bernin

Géné-Entreprise en chiffres

✓ CHIFFRES CLÉS (par part)

Dividende annuel définitif 2010 brut (avant imposition)	51,40 €
Dividende annuel définitif 2011 brut (avant imposition)	48,00 €
Dividende annuel prévisionnel 2012	43,00 €
Acompte sur dividende 2012 (avant imposition)	
– Dividende brut 1 ^{er} trimestre (versé le 21/04/2012)	10,75 €
Prix d'exécution net vendeur et évaluation des portefeuilles-titres au 15/03/2012	905 €
Valeur d'expertise par part au 31/03/2012	1 059,02 €
ISF – prix net vendeur de décembre 2011	910,07 €

Valeur d'expertise : valeur d'expertise du patrimoine immobilier déterminée par l'expert immobilier désigné par l'assemblée générale.

Valeur de retrait : Prix net vendeur.

Dans le cadre de l'augmentation de capital ouverte depuis le 28 décembre 2011, le montant des souscriptions au 30 mars 2012 s'élève à 20 113 845 euros.

SUIVI DES SOUSCRIPTIONS DEPUIS L'OUVERTURE DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

Mois	Nombre de parts	Montant souscrit	Nombre de souscriptions
Janvier 2012	977	987 747 €	31
Février 2012	11 984	12 115 824 €	41
Mars 2012	6 934	7 010 274 €	31
TOTAL	19 895	20 113 845 €	103

✓ STRUCTURE DU CAPITAL DE GÉNÉ-ENTREPRISE (au 31 mars 2012)

Nombre total de parts	Capital nominal	Valeur de réalisation par part	Nombre d'associés
77004	61 603 200 € (*)	945,55 €	1 452

(*) Conformément aux résolutions 17 à 19 de l'Assemblée Générale Extraordinaire de Juillet 2011, le nominal de la part a été diminué pour la ramener de 1 000 € à 800 € ; l'écart de 200 € étant affecté à la prime d'émission.

Valeur de réalisation : égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et de la valeur nette des autres actifs.



Marché des parts

✓ SITUATION DU MARCHÉ SECONDAIRE

2012	Date de confrontation	Nombre de parts cédées	Prix net vendeur	Nombre de parts en attente de cession
1 ^{er} trimestre	05/01/2012	0		
	19/01/2012	125 parts	905,03 €	
	02/02/2012	12 parts	905,00 €	
	16/02/2012	143 parts	905,00 €	
	01/03/2012	24 parts	905,03 €	
	15/03/2012	50 parts	905,00 €	
		Total : 354 parts	Moyenne pondérée : 905,01 €	935

Au total, 354 parts ont été échangées au cours du trimestre à un montant hors frais moyen de 905,01 €.

✓ MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Néant

✓ LE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS

1. CENTRALISATION DES ORDRES

La Société de Gestion tient un registre où sont inscrits, par ordre chronologique d'arrivée, tous les ordres d'achat et de vente.

2. RAPPROCHEMENT DES ORDRES

Les ordres d'achat et de vente font l'objet d'une confrontation les premier et troisième jeudis de chaque mois, à partir de 10 heures (si le jour prévu est chômé, la confrontation est avancée au jour ouvré précédent). Afin de participer à une confrontation donnée, l'ordre doit parvenir à la Société de Gestion, au plus tard la veille du jour prévu avant 16 heures.

3. FIXATION DU PRIX D'EXÉCUTION ET DATE DE JOUISSANCE

Le prix d'exécution est celui qui permet d'échanger, sur la période, le plus grand nombre de parts.

Il est unique et seuls les ordres compatibles avec ce prix sont exécutés selon les dispositions suivantes :

- 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. À prix égal, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'arrivée.

– si un ordre n'est pas exécuté ou s'il n'est exécuté que partiellement, il est reporté automatiquement (sauf instructions contraires) sur la prochaine confrontation. Les parts souscrites portent jouissance à partir du 1^{er} jour du mois de la souscription, date à laquelle le vendeur perd, quant à lui, jouissance de celles-ci. Les dividendes afférents à l'exercice au cours duquel s'effectue le transfert sont répartis entre vendeur et acquéreur prorata temporis compte tenu de la date d'entrée en jouissance attribuée aux parts cédées.

4. GARANTIE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion est garante de la bonne fin des transactions ; elle garantit désormais à un vendeur dont l'ordre est exécutable, le versement du montant de la vente (dans ce contexte et à titre de couverture, l'inscription d'un ordre d'achat pourra être subordonnée au dépôt préalable des fonds correspondants).

Il est rappelé que la Société de Gestion, par contre, ne garantit pas le rachat des parts.

Les modalités pratiques

La confrontation des ordres d'achat et de vente s'effectue selon deux possibilités :

- soit directement entre les intéressés, sans intervention de la Société de Gestion,
- soit avec l'aide de cette dernière qui centralise et rapproche les ordres.



Bernin

Directement entre les intéressés

Toute personne souhaitant céder des parts a la faculté de rechercher elle-même une contrepartie. Conformément aux dispositions statutaires, tout nouvel associé doit être agréé par la Société de Gestion ; nous invitons les personnes intéressées par cette procédure, à se rapprocher de nos services afin d'en connaître les modalités précises.

Par l'intermédiaire de la Société de Gestion

1. Comment formuler un ordre ?

- Utiliser un imprimé spécifique intitulé "mandat d'achat" ou "mandat de vente" (imprimé disponible sur le site internet de la Société de Gestion www.amundi-immobilier.com).
- Spécifier de façon précise le prix souhaité, sachant - afin que la confrontation puisse s'effectuer en comparant des prix homogènes - que le prix d'exécution est réputé défini comme le prix "net vendeur", l'acquéreur ayant acquitté, en sus, les droits de mutation et la commission de la Société de Gestion selon les conditions suivantes :
 - Prix net revenant au vendeur
 - + Droits de mutation (5 % depuis le 1^{er} janvier 2006)
 - + Commission de cession (5,98 % TTC)
 - = Prix payé par l'acheteur

- Compléter le document de "Déclaration de plus-value immobilière" pour toute cession de parts détenues par l'associé depuis moins de 15 ans (indispensable pour toute cession de parts depuis la mise en place de la réforme de la plus-value immobilière le 1^{er} janvier 2004). La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuelle dégagée par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement.

Toute personne peut connaître à tout moment, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus bas, ainsi que le nombre de parts correspondant à ces niveaux de prix ; cette information est disponible sur le site Internet de la Société de Gestion www.amundi-immobilier.com.

2. Comment et à qui adresser un ordre ?

- Le mandat peut être transmis soit par lettre recommandée (avec avis de réception), soit par télécopie (avec sortie d'un rapport d'émission),
- Il doit être adressé à la Société de Gestion, soit :
 - par courrier : Amundi Immobilier
BP 81236 – 44312 Nantes cedex 3
 - par fax : 02.51.85.61.47



Assemblée générale ordinaire

L'Assemblée Générale de GENE ENTREPRISE se tiendra le jeudi 7 juin 2012 à 10h à l'Hôtel le Méditel - 28 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS

Le quorum nécessaire à la tenue de la partie ordinaire de l'Assemblée est de 25 %. Il est donc impératif, afin d'éviter les frais de convocation et de tenue d'une seconde Assemblée, que les associés, en majorité, expriment leur vote. Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit en donnant procuration à un autre associé ou au Président de l'Assemblée, à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.



La gestion des immeubles

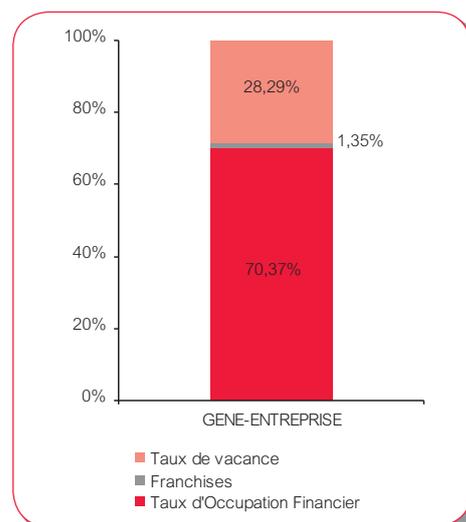
✓ SITUATION LOCATIVE

Au cours du 1^{er} trimestre 2012, Géné-Entreprise a enregistré le départ de 2 locataires pour une superficie de 2 302 m² et un loyer annuel de 328 045 €.

Géné-Entreprise n'a signé aucune relocation au 1^{er} trimestre 2012.

Au 31 Mars 2012, les locaux vacants représentent une superficie de 16 422 m².

Le taux d'occupation financier s'établit à 70,37 % au 1^{er} trimestre 2012.



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'aménagement, et couvre le coût de ces travaux et le coût du déménagement.

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.

PRINCIPAUX MANQUES À GAGNER PRIS EN COMPTE DANS LE CALCUL DU TAUX D'OCCUPATION

Les principaux manques à gagner constatés au 1^{er} trimestre 2012 sont :

– Le Septentrion à Roissy (environ 120 K€ de loyer hors charge par trimestre) (taux d'occupation : 24 %) : Immeuble dont la destination Show room est très spécifique notamment dans sa configuration.

Il souffre à ce jour d'une forte concurrence avec un autre site plus récent (Le Carré des Aviateurs au Blanc Mesnil). La situation reste difficile pour autant nous persévérons dans nos recherches de locations.

– Aéroparc à Toulouse (environ 90 K€ de loyer hors charge par trimestre) (taux d'occupation

60 %) : candidature en cours sur 503 m² dont la signature d'un bail est prévue pour le 01/04/2012. Nous avons un intérêt sérieux pour 3 000m².

– Le Xénon à Moirans (environ 88 K€ de loyer hors charge par trimestre) : Immeuble en vente (vide) avec possibilité de pouvoir le louer malgré les nombreuses actions commerciales qui ont été faites par le passé et qui n'ont pas abouti.

– Les Portes de Roissy (environ 36 K€ de loyer hors charge par trimestre) (taux d'occupation 56 %) : Evolution du mandat donné aux commerciaux avec une révision à la baisse du loyer /m² proposé. Malgré sa proximité de l'aéroport Charles de Gaulle, au cœur d'une zone hôtelière, le manque de transport en commun pour desservir notre immeuble et un nombre limité de parkings nous pénalisent vis-à-vis de la concurrence immédiate de la zone de bureaux/activités de Parinor 2 au pied du RER.

– Central Buro - Le Cannet (environ 21 K€ de loyer hors charge par trimestre).

– Parc d'activité Solaris - Saint Herblain (environ 16 K€ loyer hors charge par trimestre).

– L'Ordinal à Cergy (environ 10 K€ de loyer hors charge par trimestre).

Le taux d'encaissement au 31 Mars 2012 des loyers facturés est de 89,59 % contre au 4^e trimestre 2011 est de 94,85 %.

✓ ACQUISITION ET CESSIONS 1^{ER} TRIMESTRE 2012

ACQUISITION

Il n'y a pas eu d'acquisition au cours du 1^{er} trimestre 2012.

CESSIONS

Aucune cession n'est intervenue au cours du 1^{er} trimestre 2012.

Information réglementaire : directive AIFM

Prise en application des décisions du sommet du G20 à Londres en 2008, la directive Alternative Investment Fund Managers (AIFM) poursuit l'objectif de permettre aux régulateurs européens de mieux encadrer l'activité des fonds dits alternatifs, dont les fonds immobiliers SCPI. Cette directive doit être transposée dans la réglementation de chaque pays pour la mi 2013. Cette transposition aura un impact sur la gestion des SCPI. Il est déjà possible de citer des contraintes supplémentaires pour

la commercialisation des fonds destinés au grand public, l'obligation de désigner un dépositaire dont il faudra déterminer l'étendue du rôle dans la gestion du passif des SCPI ou encore la mise en place des informations supplémentaires sur le profil de risque, le niveau d'endettement et la liquidité des fonds. L'association professionnelle l'Aspim travaille avec les autorités de tutelle (AMF, Bercy) pour faire valoir les spécificités des SCPI.



Bernin

Fiscalité du patrimoine

✓ ENVOI DES ATTESTATIONS ISF

Il est rappelé que les relevés ISF ont été adressés première quinzaine de mai à tous les associés qui en ont fait la demande.

✓ ERRATUM

Dans l'édition du bulletin du 4^e trimestre 2011 une erreur s'est glissée concernant le taux de Prélèvement Forfaitaire Libératoire (PFL). En effet la fiscalité propre aux SCPI et notamment l'application du PFL porte sur les revenus des produits de placement et **non** sur les dividendes.

Le texte du paragraphe "Prélèvement forfaitaire libératoire (PFL) et prélèvement sociaux (PS) : relèvement des taux" est modifié comme suit :

Pour les revenus perçus à partir du 1^{er} janvier 2012, le taux du Prélèvement Forfaitaire Libératoire (PFL), applicable sur option aux produits de placement de trésorerie, est passé à 24 % (contre 19 % précédemment).

L'imposition globale sur les revenus financiers de parts de SCPI est ainsi relevée à 37,50 % (24 % de Prélèvement Forfaitaire Libératoire (PFL) + 13,50 % de Prélèvements Sociaux).

✓ ÉVOLUTIONS APPLICABLES EN 2012 : NOUVELLE HAUSSE DES PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX

La loi de finances rectificative de 2012, adoptée en mars, prévoit une nouvelle hausse des prélèvements sociaux de 13,5 % à 15,5 %, soit une hausse supplémentaire de 2 % :

- Pour les plus-values mobilières, les revenus fonciers et les rentes à titre onéreux : application rétroactive du nouveau taux pour les revenus perçus depuis le 1^{er} janvier 2012 ;
- Pour les revenus financiers (dividendes, PEA, intérêts d'obligations et livrets d'épargne), les contrats d'assurance-vie, les plus-values immobilières : application du nouveau taux à partir du 1^{er} juillet 2012.

La note d'information de Géné-Entreprise visée par l'AMF est disponible sur demande.

Pour toute information supplémentaire que vous souhaiteriez obtenir, nous vous invitons :

- 1 - à vous rapprocher de votre interlocuteur habituel dans votre banque
- 2 - à consulter le site Internet d'Amundi Immobilier : www.amundi-immobilier.com