



Saint Herblain – Parc Solaris - 44

Géné Entreprise

Bulletin d'information du 1^{er} trimestre 2014 - Valable du 1^{er} avril 2014 au 30 juin 2014
Période analysée : du 1^{er} janvier 2014 au 31 mars 2014



Editorial

✓ DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende prévisionnel 2014 (avant imposition)	46,00 €
Acompte de distribution 2014 1 ^{er} trimestre versement le 22/04/2014	11,50 €

✓ CHIFFRES CLÉS

	31/12/2012	31/12/2013	31/03/2014
Nombre d'immeubles	20	27	28
Surface totale (en m ²)	55 397	79 178	79 623
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	76,90 %	82,25 %	84,79 %
Capital social (en €)	71 809 600	89 933 600	89 933 600
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	906,14	861,24 ⁽³⁾	861,24 ⁽³⁾
Valeur ISF par part (en €)	910,97	820,95 ⁽⁴⁾	–
Valeur d'expertise par part (en €)	910,86	1 071,68	1 071,68
Valorisation portefeuille titres par part (en €)	910,97	865,02	820,00
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	32,82	42,50	11,50
Capitalisation (en €)	90 749 382	107 920 320	102 321 953
Nombre de parts	89 762	112 417	112 417
Nombre d'associés	1 478	1 506	1 500

(1) Voir glossaire.

(2) Montant cumulé à la fin de la période.

(3) Valeur de réalisation sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 30 juin 2014.

(4) Moyenne des transactions du marché secondaire du 4^e trimestre 2013.

Chers Associés,

Les transactions sur les petites et moyennes surfaces (moins de 5 000 m²) ont bien résisté en 2013 en Ile-de-France. En revanche, nous constatons un repli des transactions sur les surfaces de plus de 5 000 m² dû au report des projets immobiliers des locataires de grandes surfaces. Le loyer moyen 2013 a baissé de 2,5 %, malgré une certaine stabilité sur le dernier trimestre, et s'est établi sur l'année à 321 €/m². Malgré tout, les conditions économiques s'améliorant, nous pensons que les loyers pourraient progresser à partir de la fin de l'année 2014.

Le volume annuel d'investissement de 15,5 milliards € en 2013 est très proche de celui constaté en 2012 (15,6 milliards €). Les investisseurs se tournent vers les marchés offrant un meilleur rendement, comme le Quartier des Affaires de l'Ouest Parisien, la Défense et en Régions.

Le taux d'occupation financier de Géné-Entreprise au 1^{er} trimestre s'établit à 84,79 %, en hausse de 3,09 % par rapport à celui du 4^e trimestre 2013.

Cette amélioration est liée notamment aux acquisitions réalisées au 4^e trimestre 2013. L'impact des départs et des relocations ce trimestre est légèrement défavorable mais aucune libération importante n'est à signaler.

Ce trimestre, nous avons réalisé la dernière acquisition du portefeuille de 5 locaux commerciaux à Montigny les Cormeilles (95), au cœur du secteur de la Patte d'Oie d'Herblay, pour 2 M€, offrant un rendement net moyen de 5,96 %.

La distribution au 1^{er} trimestre 2014 s'élève à 11,50 € par part. Elle est identique à celle du 4^e trimestre 2013. En 2014, l'objectif est de maintenir la distribution trimestrielle à 11,50 € par part.

Nous avons travaillé dernièrement, en concertation avec votre Conseil de Surveillance, sur un projet de rapprochement par voie de fusion des SCPI Génépierre et Géné-Entreprise que nous vous soumettrons pour approbation lors de la prochaine Assemblée Générale en date du 30 juin. Le détail de ce projet de traité de fusion vous sera adressé début juin avec le courrier de convocation à l'Assemblée Générale.

Nous vous remercions de votre confiance.

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 ²)	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
3 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny 78180 Le Chesnay	Bureaux	Location	103	15/02/2014	3/6/9 ans	20
Aéroparc Saint Martin - 12 rue de Caulet - 31300 Toulouse	Bureaux et Activité	Location	741 ⁽¹⁾	01/02/2014	3/6/9 ans	50

(1) Quote part de l'indivision Génépière - Géné-Entreprise (60 %) - * Hors Taxes/Hors Charge

PRINCIPALES LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES

Adresse	Type de surface	Surface (en m ²)	Date d'effet
Le Septentrion - 2 Avenue de la Raperie - 95700 Roissy en France	Activité	193	01/01/2014
Aéroparc Saint Martin - 12 rue de Caulet - 31300 Toulouse	Bureaux et Activité	364 ⁽¹⁾	28/02/2014

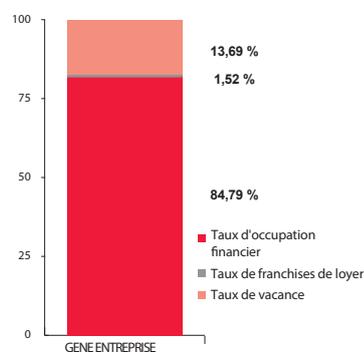
(1) Quote part de l'indivision Génépière - Géné-Entreprise (60 %)

TAUX D'ENCAISSEMENT

Le taux d'encaissement du 1^{er} trimestre 2014 est de 96,49 % contre 98,20 % au 4^e trimestre 2013.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le taux d'occupation du 1^{er} trimestre 2014 est de 84,79 % contre 82,25 % au 4^e trimestre 2013.



PRINCIPAUX TRAVAUX EN COURS

Pas de travaux significatifs en cours au 1^{er} trimestre 2014

PRINCIPAUX MANQUES À GAGNER LOCATIFS

Adresse	Type de surface	Surface vacante (en m ²)	loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires / Actions menées
Le Septentrion - 2 Avenue de la Raperie - 95700 Roissy-en-France	Activité	4 023	406	Immeuble proposé à la vente
Le Xénon - 340 Rue de l'Eygala - 38430 Moirans	Bureaux	3 778	245	Immeuble proposé à la vente et à la location
Aéroparc Saint Martin - 12, Rue de Caulet - 31300 Toulouse	Bureaux	2 388 ⁽¹⁾	207	En cours de commercialisation
Les portes de Roissy - 73 Avenue Charles de Gaulle 95700 Roissy-en-France	Bureaux	2 013	160	Immeuble proposé à la vente

(1) Quote part de l'indivision Génépière - Géné-Entreprise (60 %) - * Hors Taxes/Hors Charge

✓ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

ACQUISITIONS

Adresse	Type d'actif	A/PA***	Surface (en m ²)	Prix d'acquisition AEM** (en €)	Loyer annuel HT/HC* (en €)	Date d'acquisition
167 avenue Victor Bordier 95370 Montigny les Corneilles	Commerce	A	445 ⁽¹⁾	2 011 212	99 419	13/01/2014
Total des acquisitions			445	2 011 212	99 419	

(1) Quote part de l'indivision Génépière - Géné-Entreprise (50 %) - * Hors Taxes/Hors Charges - ** Acte En Main - *** Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA)

VENTES ET PROMESSES DE VENTE

Aucune vente au 1^{er} trimestre 2014.

✓ MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ SECONDAIRE

Prix d'exécution hors frais au 20/03/2014 820,00 €

Prix d'exécution frais inclus au 20/03/2014 910,20 €

Au total, 1 338 parts ont été échangées au cours du 1^{er} trimestre à un montant hors frais moyen de 821,26 €

Date de confrontation du trimestre	02/01/2014	16/01/2014	06/02/2014	20/02/2014	06/03/2014	20/03/2014
Nombre de parts échangées	–	85 parts	119 parts	1 100 parts	10 parts	24 parts
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais)	–	839,85 €	820,00 €	820,00 €	820,00 €	820,00 €
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus)	–	932,23 €	910,20 €	910,20 €	910,20 €	910,20 €
Nombre de parts en attente de cession	1 742	1 705	1 689	1 233	1 307	1 309

Au 31 mars 2014, 1 309 parts sont en attente de cession soit 1,16 % de la capitalisation.

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 1^{er} trimestre 2014.

RAPPEL DES MODALITÉS DE CESSION

L'associé qui souhaite céder ses parts peut le faire :

– soit en les vendant de 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 les cédant sur le marché secondaire par l'intermédiaire de 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^{er} jour du mois suivant celui au cours duquel l'achat intervient ; date à laquelle le vendeur perd, quant à lui, jouissance de celles-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 : – 4,18 %

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

Le TRI à 5 ans de – 4,18 % de la SCPI Généré-Entreprise s'explique essentiellement par le prix de confrontation au 31/12/2013 en baisse par rapport au prix historique d'acquisition au 31/12/2008.

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Distribution	42,50 €	32,82 €	55,27 €	51,40 €	56,40 €	51,40 €	37,85 €	37,65 €	16,20 €
dont % de RAN et/ou PVI	0,00 %	0,00 %	12,72 %	4,12 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,93 %	0,00 %
Prix n	986,02 €	1 010,92 €	883,68 €	836,40 €	806,16 €	1 280,03 €	1 355,79 €	1 300,00 €	1 106,01 €
Taux de distribution	4,31 %	3,25 %	6,25 %	6,15 %	7,00 %	4,02 %	2,79 %	2,90 %	1,46 %

(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 ⁽³⁾

	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Prix n	986,02 €	1 010,92 €	883,68 €	836,40 €	806,16 €	1 280,03 €	1 355,79 €	1 300,00 €	1 106,01 €
Variation n/n-1	– 2,46 %	14,40 %	5,65 %	3,75 %	– 37,02 %	– 5,59 %	4,29 %	17,54 %	

(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

Nous vous rappelons que l'**Assemblée Générale de GÉNÉ-ENTREPRISE se tiendra le mercredi 30 juin 2014 à 9 heures 30 à Amundi, 90 boulevard Pasteur - 75015 Paris, dans l'auditorium.**

Le quorum nécessaire à la tenue de l'Assemblée est de 25 % pour la partie ordinaire et 50 % pour la partie extraordinaire. 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 l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.

À défaut de quorum, une seconde consultation sera organisée le 21 juillet 2014.

✓ 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.

✓ POUR PLUS D'INFORMATIONS

Sont disponibles sur le site internet de la Société de gestion 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

NOUVELLES COORDONNÉES POUR VOS OPÉRATIONS

A compter du 1^{er} juin 2014, pour toutes les opérations relatives notamment aux changements d'adresse, de RIB, de situations de famille, aux passages d'ordres, successions, relevés de portefeuille, nantissements, les demandes accompagnées des justificatifs devront être transmises à l'adresse suivante :

Amundi Immobilier

90 boulevard Pasteur, CS 21564 – 75730 Paris Cedex 15.

Par ailleurs, pour toute question sur les SCPI, vous pouvez contacter Amundi Immobilier au :

0820 04 10 30 du lundi au vendredi

(0,12 € par minute plus coût depuis un mobile).

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

Crédit photo : Christophe Audebert

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