



Saint Herblain – Parc Solaris - 44

Géné Entreprise

Bulletin d'information du 2^e trimestre 2014 - Valable du 1^{er} juillet 2014 au 30 septembre 2014
Période analysée : du 1^{er} avril 2014 au 30 juin 2014



Editorial

✓ DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende prévisionnel 2014 (avant imposition)	46,00 €
Acomptes de distribution 2014	
1 ^{er} trimestre versement le 22/04/2014	11,50 €
2 ^e trimestre versement le 18/07/2014	11,50 €

✓ CHIFFRES CLÉS

	31/12/12	31/12/13	30/06/14
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 %	83,65 %
Capital social (en €)	71 809 600	89 933 600	89 933 600
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	906,14	861,24	861,24
Valeur ISF par part (en €)	910,97	820,95	-
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	23,00
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	1 496

(1) Voir glossaire.

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

Chers Associés,

Le marché locatif, avec 506 900 m² loués au 1^{er} trimestre 2014 en Ile-de-France s'est montré très dynamique (+ 19 %) par rapport au 1^{er} trimestre 2013. Ce sont les grandes transactions (+ de 5 000 m²) dans le Quartier des Affaires de l'Ouest Parisien, la Péri-Défense (Nanterre, Puteaux,...) et la 1^{ère} couronne parisienne qui ont tiré l'activité.

L'investissement en immobilier d'entreprise sur le 1^{er} trimestre 2014 baisse de 29 % par rapport au 1^{er} 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 Géné-Entreprise au 2^e trimestre s'établit à 83,65 %, en baisse de 1,14 % par rapport à celui du 1^{er} trimestre 2014.

Cette diminution s'explique notamment par la franchise de 3 mois et la baisse de loyer, conformes aux conditions de marché, accordées lors de la renégociation du bail "Boulogne - Morizet", afin de conserver le locataire en place et de signer un bail de 6 ans fermes.

Aucune libération importante n'est à signaler.

La distribution au 2^e trimestre 2014 s'élève à 11,50 € par part. Elle est identique à celle du 1^{er} trimestre 2014.

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

L'Assemblée Générale mixte de GÉNÉ-ENTREPRISE du 30 juin a voté à une large majorité le projet de fusion/absorption de GÉNÉ-ENTREPRISE par GÉNÉPIERRE. A la suite de cette décision, un courrier d'option a été envoyé aux associés 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 GÉNÉPIERRE, 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 ²)	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
67 Avenue André Morizet - 92100 Boulogne-Billancourt	Bureaux	Relocation	998	01/05/2014	6/9 ans	278
CYRUS 1 et 2 Chemin du Vigneau - 44800 Saint-Herblain	Bureaux	Relocation	1 790	01/06/2014	3/6/9 ans	188
Aéroparc de Saint Martin du Touch - 12 rue de Caulet 31300 Toulouse	Bureaux	Location	659 ⁽¹⁾	01/04/2014	3/6/9 ans	66 ⁽¹⁾
Aéroparc de Saint Martin du Touch - 12 rue de Caulet 31300 Toulouse	Bureaux et activité	Location	394 ⁽¹⁾	01/04/2014	6/9 ans	31 ⁽¹⁾

(1) Indivision, Quote-part Généré-Entreprise (60 %) - * Hors Taxes/Hors charges.

PRINCIPAUX TRAVAUX EN COURS

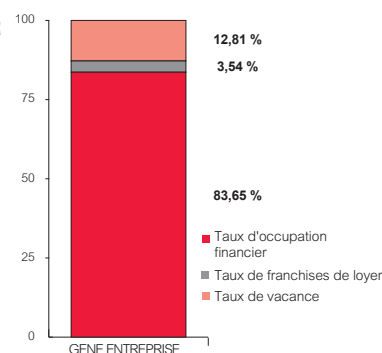
Adresse	Type de surface	Surface (en m ²)	Montant HT (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
Les Algorithmes, 3 Rue Charles Durand - 18000 Bourges	Bureaux	2 188	235	31/12/2014	Conformité climatisation
696 rue Yves Kermen - 92100 Boulogne-Billancourt	Bureaux	2 207	343	31/12/2014	Mise en conformité ascenseurs et réfection climatisation

TAUX D'ENCAISSEMENT

Le taux d'encaissement du 2^e trimestre 2014 est de 98,55 % contre 96,49 % au 1^{er} trimestre 2014.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le taux d'occupation du 2^e trimestre 2014 est de 83,65 % contre 84,79 % au 1^{er} trimestre 2014.



PRINCIPALES LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES

Pas de congés reçus à effet du 2^e 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 de Saint Martin du Touch - 12, Rue de Caulet 31300 Toulouse	Bureaux	1 335 ⁽¹⁾	116 ⁽¹⁾	En cours de location
73 Avenue Charles de Gaulle - 95700 Roissy-en-France	Bureaux	2 013	160	Immeuble proposé à la vente et à la location

(1) Indivision, Quote-part Généré-Entreprise (60 %) - * Hors Taxes/Hors charges

✓ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

ACQUISITIONS

Aucune acquisition au 2^e trimestre 2014.

VENTES ET PROMESSES DE VENTE

Aucune cession au 2^e trimestre 2014.

✓ MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ SECONDAIRE

Prix d'exécution hors frais au 15/05/2014 820,00 €

Prix d'exécution frais inclus au 15/05/2014 910,20 €

Au total, 480 parts ont été échangées au cours du 2^e trimestre à un montant hors frais moyen de 820 €.

Date de confrontation du trimestre	03/04/2014	17/04/2014	30/04/2014	15/05/2014
Nombre de parts échangées		11 parts	238 parts	231 parts
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais)		819,85 €	820,00 €	820,00 €
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus)		910,03 €	910,20 €	910,20 €
Nombre de parts en attente de cession	1 364	1 414	1 240	1 240

Au 30 juin 2014, 1 240 parts sont en attente de cession soit 1,10 % de la capitalisation.

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée au cours du 2^e 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 Géné-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 ⁽²⁾	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

L'Assemblée Générale Mixte de GÉNÉ-ENTREPRISE du 30 Juin 2014 a adopté toutes les résolutions 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.

✓ 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

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

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