



Boulogne-Billancourt

Géné Entreprise

Bulletin d'information du 4^e trimestre 2013 - Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2014
Période analysée : du 1^{er} octobre au 31 décembre 2013



Editorial

✓ DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende annuel 2013 (avant imposition)	42,50 €
Acomptes de distribution 2013	
1 ^{er} trimestre (versement le 22/04/2013)	9,50 €
2 ^e trimestre (versement le 22/07/2013)	10,50 €
3 ^e trimestre (versement le 21/10/2013)	11,00 €
4 ^e trimestre (versement le 22/01/2014)	11,50 €

✓ CHIFFRES CLÉS

	31/12/11	31/12/12	31/12/13
Nombre d'immeubles	17	20	27
Surface totale (en m ²)	50 854	55 397	79 178
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	75,44 %	76,90 %	82,25 %
Capital social (en €)	45 687 200	71 809 600	89 933 600
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	945,55	906,14	n.c.
Valeur ISF par part (en €)	910,07	910,97	n.c.
Valeur d'expertise par part (en €)	1 024,43	910,86	n.c.
Valorisation portefeuille titre par part (en €)	910,07	910,97	865,02
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	55,27	32,82	42,50
Capitalisation (en €)	57 737 199	90 749 382	107 920 320
Nombre de parts	57 109	89 762	112 417
Nombre d'associés	1 381	1 478	1 506

(1) Voir glossaire.

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

n.c. : non communiqué, en cours d'établissement.

Chers Associés,

D'après l'Insee, au quatrième trimestre 2013, l'activité économique en zone Euro devrait continuer de croître, portée par un redressement de l'investissement des entreprises, un ralentissement des efforts d'austérité et une baisse de l'épargne de précaution des ménages.

En France, les perspectives de croissance annuelle sont maintenues (+ 0,2 %) malgré une légère baisse de l'activité au troisième trimestre 2013 (- 0,1 %). Le contexte économique est toutefois difficile pour les entreprises.

Dans l'immobilier d'entreprise en Ile-de-France, nous constatons toujours la baisse des surfaces louées face à une hausse de l'offre de locations. Le loyer "prime" (immeubles les mieux placés) a baissé de 1 % alors que le loyer moyen s'est stabilisé par rapport au trimestre précédent. Les avantages commerciaux accordés lors des signatures des baux restent élevés et peuvent atteindre 2,5 à 3 mois de loyers par année ferme.

Les investissements immobiliers ont progressé de 19 % sur les 9 premiers mois de 2013 par rapport à 2012, pour s'établir à 10,7 milliards €. Les investisseurs immobiliers diversifient leurs investissements et s'intéressent aussi dorénavant aux immeubles en périphérie parisienne et aux meilleurs biens en régions. Les prix des immeubles "prime" restent stables dans Paris et seule une légère hausse a été constatée en 1^{ère} couronne parisienne. L'attrait pour les immeubles sécurisés en termes de baux et sans risque technique (immeubles ne présentant pas de besoins de travaux) est toujours nettement présent, aboutissant à un décalage croissant avec les prix observés pour des actifs plus secondaires, peu recherchés et susceptibles de connaître des réajustements de loyers.

S'agissant de Géné Entreprise, le taux d'occupation financier au 4^e trimestre s'établit à 82,25 %, en hausse de 1,03 % par rapport à celui du 3^e trimestre 2013.

Cette amélioration est liée notamment aux acquisitions réalisées en septembre sur des biens logistiques et commerces loués à 100 % au cours du 4^e trimestre. Toutefois cet effet positif a été réduit en partie par le départ d'autres locataires au cours de la période.

Au 4^e trimestre, Géné Entreprise a signé trois acquisitions pour un montant de 16,2 millions d'euros, il s'agit de :

- un local commercial à Bondy (93)
- un commerce de pied d'immeuble en centre ville de Rouen (76)
- un ensemble de bureaux sur un immeuble totalement rénové à Charenton proche de Bercy (94)

La distribution au 4^e trimestre 2013 s'élève à 11,50 € par part en légère hausse par rapport au trimestre précédent.

En 2013, la distribution annuelle aura été de 42,50 € par part en ligne avec les prévisions fixées en début d'année (43 € par part) et en forte progression par rapport à 2012.

En 2014, nous prévoyons une distribution trimestrielle de 11,50 € par part.

Cordialement,

Emmanuel Rodriguez Gagnebé
Gérant de la SCPI

✓ SITUATION LOCATIVE DU TRIMESTRE

PRINCIPALES LOCATIONS/RELOCATIONS

Adresse	Type de surface	Relocation / Location	Surface (en m²)	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
Centre Evry EUROPA, 91000 Evry	Bureaux	Relocation	749	01/10/13	3/6/9 ans	96
Aéroparc Saint Martin - 12, rue de Caulet - 31300 Toulouse	Bureaux et activité	Location	342	28/11/13	3/6/9 ans	33

LIBÉRATIONS SIGNIFICATIVES

Adresse	Type de surface	Surface (en m²)	Date d'effet	Perte annuelle de loyer HT/HC* (en K€)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)
Aéroparc Saint Martin - 12, rue de Caulet - 31300 Toulouse	Bureaux	658	30/09/13	69	62

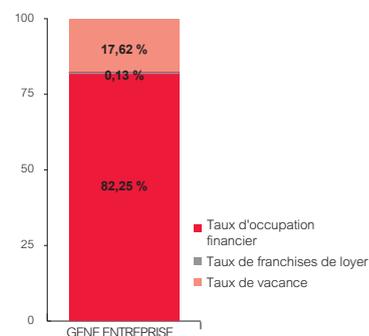
TAUX D'ENCAISSEMENT

Le taux d'encaissement du 4^e trimestre 2013 est de 98,20 % contre 98,74 % au 3^e trimestre 2013.

PRINCIPAUX TRAVAUX EN COURS

Adresse	Type de surface	Surface (m²)	Montant HT (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
Les Algorithmes, 3 Rue Charles Durand - 18000 Bourges	Bureaux	1 100	90	31/12/13	Conformité climatisation et rénovation 1 ^{er} étage
67 Avenue André Morizet - 92100 Boulogne-Billancourt	Bureaux	940	56	31/12/13	Ravalement de la façade

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



Le taux d'occupation du 4^e trimestre 2013 est de 82,25 % contre 81,41 % au 3^e trimestre 2013.

PRINCIPAUX MANQUES À GAGNER LOCATIFS

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m²)	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	Actif en vente
Le Xénon - 340 Rue de l'Eygala - 38430 Moirans	Bureaux	3 778	362	Actif en vente
Aéroparc Saint Martin - 12, Rue de Caulet - 31300 Toulouse	Bureaux	2 765	278	Commercialisation en cours **
73 Avenue Charles de Gaulle - 95700 Roissy-en-France	Bureaux	2 013	160	Actif en vente

* Hors Taxes/Hors Charges - ** Recherche de locataires en cours.

✓ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Acquisitions	Type d'actif	A/PA****	Surface (m²)	Prix d'acquisition AEM** (en €)	Loyer annuel HT/HC* (en €)	Date d'acquisition / promesse
172 avenue Gallieni - 93140 Bondy (50 % de l'indivision)	Commerces	A	819	2 599 226	170 378	21/10/13
Nouveau Bercy 14/18 avenue du Général de Gaulle - 94220 Charenton le Pont (7,5 % de l'indivision)	Bureaux	A	965	5 011 789	296 033	13/11/13
54 bis, Rue la Champmesle - 7600 Rouen	Commerces	A	2 180	8 620 663	523 208	30/12/13
Total des acquisitions			3 964	16 231 678	989 619	

* Hors Taxes/Hors Charges - ** Acte En Main - *** Hors Droits - **** Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA) - ***** Vente (V) / Promesse de vente (PV)

Aucune cession au cours du 4^e trimestre 2013.

✓ **PATRIMOINE**



Barentin - 76



Bernin - 38



Saint Herblain – Parc Solaris - 44



Saint Herblain - Chêne Lassé - 44



Bourges - 18

✓ **NOUVELLES ACQUISITIONS**



Cestas



✓ MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ SECONDAIRE

Prix d'exécution hors frais au 05/12/2013 865,02 €

Prix d'exécution frais inclus au 05/12/2013 960,00 €

Au total, 420 parts ont été échangées au cours du 4^e trimestre à un montant hors frais moyen de 820,95 €.

Date de confrontation du trimestre	03/10/2013	17/10/2013	07/11/2013	21/11/2013	05/12/2013	19/12/2013
Nombre de parts échangées	pas d'échange	40 parts	38 parts	237 parts	105 parts	pas d'échange
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais)		900,00 €	875,00 €	779,42 €	865,02 €	
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus)		998,82 €	971,08 €	865,00 €	960,00 €	
Nombre de parts en attente de cession						562

Au 19 décembre 2013, 562 parts sont en attente de cession soit 0,5 % de la capitalisation.

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 4^e trimestre 2013.

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 : nc

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 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) 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.

✓ FISCALITÉ

FISCALITÉ DU PATRIMOINE : PRINCIPALES DISPOSITIONS FISCALES APPLICABLES EN 2014

1. Impôt de Solidarité sur la fortune (ISF) : barème 2014 (identique au barème 2013)

L'imposition à l'ISF est obligatoire pour les contribuables dont le patrimoine net taxable est supérieur à 1,3 million d'euros.

Barème applicable :

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine	Taux
N'excédant pas 800 000 €	0 %
Supérieur à 800 000 € et inférieur ou égal à 1 300 000 €	0,50 %
Supérieur à 1 300 000 € et inférieur ou égal à 2 570 000 €	0,70 %
Supérieur à 2 570 000 € et inférieur ou égal à 5 000 000 €	1 %
Supérieur à 5 000 000 € et inférieur ou égal à 10 000 000 €	1,25 %
Supérieur à 10 000 000 €	1,50 %

Plafonnement : l'ISF est plafonné afin que l'imposition totale directe (ISF, IR, contribution sur les hauts revenus et prélèvements sociaux) n'excède pas 75 % du montant des revenus du contribuable. Sont inclus, pour l'estimation de ce seuil, les gains tels que les montants des plus-values immobilières que nous vous communiquerons lors de votre déclaration fiscale.

2. Résidents : prélèvement forfaitaire sur les revenus de capitaux mobiliers et taux des prélèvements sociaux

Au 1^{er} janvier 2014, le taux des prélèvements sociaux en vigueur s'élève à 15,50 %.

L'imposition des revenus de capitaux mobiliers est désormais alignée sur celle des revenus du travail. Il est instauré un prélèvement à la source non libératoire de 24 % applicable à tous les intérêts versés par les établissements financiers.

Ces revenus étant imposables à l'impôt sur le revenu (IR) au barème progressif, la double imposition qui en résulterait sera éliminée par l'imputation sur l'IR à payer, du prélèvement à la source de 24 %. Ce prélèvement s'analyse comme un acompte sur l'IR dû.

Toutefois certains contribuables pourront bénéficier d'un prélèvement forfaitaire libératoire ou d'une dispense de prélèvement sous conditions.

- **Conditions d'option au prélèvement forfaitaire libératoire :** les contribuables ayant un taux moyen d'imposition à l'impôt sur le Revenu supérieur à 24 % et qui ne percevront pas plus de 2 000 euros d'intérêts par an au niveau du foyer fiscal.
L'option devra être exercée lors du dépôt de la déclaration d'IR, c'est-à-dire, de manière déclarative et non plus auprès de l'établissement payeur.
- **Conditions de dispense du prélèvement forfaitaire libératoire :** les contribuables dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 50 000 euros pour un couple et 25 000 euros pour un célibataire.

✓ VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale de Géné Entreprise se tiendra le **lundi 30 juin 2014 à 9 heures 30**. L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée par courrier.

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.

La demande de dispense de prélèvement pour les intérêts à verser en 2014 devait parvenir aux établissements financiers avant le 30 novembre 2013. Cette demande doit être renouvelée chaque année avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement du revenu.

3. Plafond des niches fiscales

La loi de finances pour 2014 n'a pas modifié le plafond des avantages fiscaux octroyés au titre des dépenses payées, des investissements réalisés ou des aides accordées, fixé à 10 000 €. Ce plafond comprend notamment les réductions d'impôt sur le revenu au titre des investissements immobiliers réalisés dans les dispositifs Scellier et Duflot.

Les réductions d'impôt sur le revenu liées au dispositif d'investissement immobilier Malraux ne sont pas intégrées dans ce plafond.

4. Régime d'imposition des Plus-values immobilières

Depuis le 1^{er} septembre 2013, de nouvelles modalités du calcul des plus-values immobilières sont applicables.

Désormais, le calcul des abattements pour durée de détention, sera différencié entre l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux. Pour l'impôt sur le revenu, pour les biens immobiliers autres que les terrains à bâtir, l'exonération sera complète après 22 ans de détention, et pour les prélèvements sociaux, il faudra attendre 30 ans. Les plus-values sont totalement exonérées d'impôt au-delà de 30 ans de détention.

Situation de l'abattement au titre de la durée de détention applicable au 1^{er} septembre 2013 :

		Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Abattement pour durée de détention	Jusqu'à 5 ans	0	0
	De la 6 ^e à la 21 ^e année, sur 16 ans	6 % l'an soit 96 % pour 16 ans	1,65 % l'an soit 26,4 % pour 16 ans
	La 22 ^e année soit 1 an	4 % l'an	1,6 % l'an
	De la 23 ^e année à la 30 ^e année, soit 8 ans	Exonération totale	9 % l'an soit 72 % pour 8 ans
	Total	100 %	100 %

L'imposition globale des plus-values sur cession d'immeubles et de parts de SCPI s'élève à 34,50 % (19 % + 15,50 % de prélèvements sociaux) dès le premier euro de cession.

A noter : application d'une surtaxe sur les plus-values immobilières lorsqu'elles dépassent 50 000 €.

5. Non-résidents : prélèvements sociaux sur les revenus fonciers et les plus-values immobilières

Depuis la loi de finances rectificative pour 2012, les non-résidents sont désormais redevables des prélèvements sociaux sur les revenus fonciers perçus ainsi que sur les plus-values immobilières de source française.

✓ VALEUR ISF

La valeur ISF sera transmise (fin mars/début avril 2014) avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations fiscales et sera aussi communiquée dans le bulletin trimestriel d'information à paraître en mai 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.

Depuis le 1^{er} 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 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.

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