



Boulogne-Billancourt

# Géné Entreprise

Bulletin d'information du 3<sup>e</sup> trimestre 2013 - Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2013  
Période analysée : du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2013



## Editorial

### ✓ DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende prévisionnel 2013 (avant imposition)	43,00 €
Acomptes de distribution 2013	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 22/04/2013)	9,50 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 31/07/2013)	10,50 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versement le 21/10/2013)	11,00 €

### ✓ CHIFFRES CLÉS

	31/12/11	31/12/12	30/09/13
Nombre d'immeubles	17	20	24
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	50 854	55 397	75 215
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	75,44 %	76,90 %	81,41 %
Capital social (en €)	45 687 200	71 809 600	89 933 600
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	945,55	906,14	906,14
Valeur ISF par part (en €)	910,07	910,97	-
Valeur d'expertise par part (en €)	1 024,43	910,86	910,86
Valorisation portefeuille titre par part (en €)	910,07	910,97	910,97
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	55,27	32,82	31,00
Capitalisation (en €)	57 737 199	90 749 382	113 652 463
Nombre de parts	57 109	89 762	112 417
Nombre d'associés	1 381	1 478	1 509

(1) Voir glossaire.

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

Chers Associés,

En Europe, la zone euro est sortie de la récession au 2<sup>e</sup> trimestre 2013. L'investissement a rebondi en Allemagne et dans une moindre mesure en France. Malgré quelques signes de reprise, la croissance risque d'être trop faible en 2013, ainsi qu'en 2014, pour permettre une amélioration du marché de l'emploi et une relance franche de la consommation. Nous anticipons une reprise lente de l'économie en Europe.

Les mises en location des bureaux en Ile-de-France sur un an sont en baisse de 19 %, avec 833 000 m<sup>2</sup> commercialisés au 1<sup>er</sup> semestre 2013. Ce recul s'explique principalement par la forte baisse des transactions supérieures à 10 000 m<sup>2</sup>. On constate toutefois une bonne résistance de la demande dans les secteurs tertiaires parisiens.

Parallèlement, l'offre est en hausse de 3 %, avec 3,68 millions m<sup>2</sup> disponibles en Ile-de-France au 1<sup>er</sup> semestre 2013, ce qui porte le taux de vacance à 6,7 %. Cette hausse s'explique par l'augmentation de la quote-part des immeubles neufs, qui passe de 17 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2013 à 20 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2013. Nous prévoyons un nouveau repli des loyers "prime" (les meilleurs immeubles de chaque zone) au 2<sup>e</sup> semestre 2013.

Sur le marché locatif des bureaux en régions, nous constatons une hausse sensible de 13,5 % des commercialisations avec 307 200 m<sup>2</sup> enregistrés au 1<sup>er</sup> semestre 2013 dans les quatre grandes métropoles régionales (Lyon, Lille, Marseille et Toulouse). Cette hausse est portée par le marché locatif lillois et par la signature, en mai, d'une transaction de plus de 30 000 m<sup>2</sup> avec Alstom, dans la ZAC du Carré de Soie à Lyon.

En région, on observe une stabilité de l'offre immédiate, avec un total de 1 005 000 m<sup>2</sup> disponibles à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2013. La moyenne des loyers "prime" dans ces quatre métropoles reste élevée grâce au loyer "prime" à Lyon, qui dépasse 300 €/m<sup>2</sup>/an. Dans ces conditions, une bonne résistance des loyers est attendue au 2<sup>e</sup> semestre 2013.

Au 1<sup>er</sup> semestre 2013, le volume investi en immobilier d'entreprise est en hausse de 6,5 % sur un an avec 5,9 milliards d'euros, dont 73 % sur les transactions de 20 à 200 millions d'euros. Les grands acteurs restent les compagnies d'assurances, les foncières, et les SCPI/ OPCI.

Le marché de l'investissement est toujours dynamique avec un début d'intérêt des investisseurs pour les immeubles en périphérie de Paris, offrant une meilleure rentabilité mais un risque supérieur de vacance en cas de départ du locataire. Au 2<sup>e</sup> semestre 2013, les rendements des immeubles les plus sécurisés devraient rester stables.

Le taux d'occupation financier de Géné-Entreprise ressort à 81,41 % au 3<sup>e</sup> trimestre contre 81,23 % au trimestre précédent. Le départ, au 2<sup>e</sup> trimestre, du locataire de l'immeuble Le Montgomery à Caen (14) a diminué l'impact positif des acquisitions réalisées en fin de trimestre. Par ailleurs, des travaux pour un montant de 176 000 € ont été réalisés ce trimestre en ligne avec le budget de travaux fixé en début d'année.

Deux acquisitions ont été réalisées au 3<sup>e</sup> trimestre :

- un actif situé à Montigny-lès-Cormeilles (95) : il s'agit du 3<sup>e</sup> immeuble du portefeuille de 5 parcs d'activités commerciales.
- une plateforme logistique à Cestas (33) louée à 100 % à CDiscount avec un bail sécurisé 9 ans et offrant un rendement supérieur à 7 %.

Les deux dernières acquisitions (un autre immeuble à Montigny-lès-Cormeilles (95) et à Bondy (93)) interviendront au 4<sup>e</sup> trimestre.

L'augmentation de capital de Géné-Entreprise ouverte au début 2013 a été clôturée avec succès le 31 août 2013 avec une collecte de 22,9 M€. L'ensemble de cette collecte est d'ores et déjà investie à ce jour.

La distribution au 3<sup>e</sup> trimestre 2013 versée le 21 octobre est de 11 € en progression de 0,50 €/part par rapport au trimestre précédent. Les dates de signature des dernières acquisitions de l'année permettront d'ajuster l'acompte du 4<sup>e</sup> trimestre.

Cordialement,

**Emmanuel Rodriguez Gagnebé**  
Gérant de la SCPI

## ✓ SITUATION LOCATIVE DU TRIMESTRE

### PRINCIPALES LOCATIONS/RELOCATIONS

Pas de location/relocation au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2013.

### 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€)
Le SEPTENTRION - 2 Avenue de la Raperie - 95700 Roissy-en-France	Show Room	102	30/09/2013	13	13

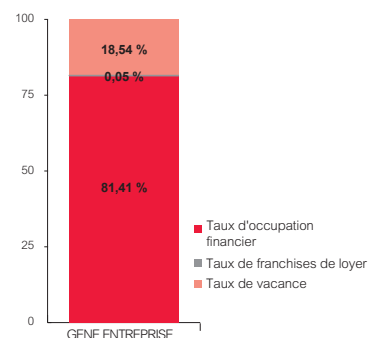
### TAUX D'ENCAISSEMENT

Le taux d'encaissement du 3<sup>e</sup> trimestre 2013 est de 98,74 % contre 89,60 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2013.

### 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
Les Algorithmes, 3 Rue Charles Durand - 18000 Bourges	Bureaux	1 100	90	31/12/13	Mise en conformité de la climatisation et rénovation du 1 <sup>er</sup> étage
67 Avenue André Morizet - 92100 Boulogne-Billancourt	Bureaux	940	56	31/12/13	Ravalement de la façade
3 Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny - 78180 Le Chesnay	Bureaux	574	30	30/09/13	Réfection étanchéité dalle parking (3 <sup>e</sup> tranche)

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



Le taux d'occupation du 3<sup>e</sup> trimestre 2013 est de 81,41 % contre 81,23 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2013.

### PRINCIPAUX MANQUES À GAGNER LOCATIFS

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m <sup>2</sup> )	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	2 567	266	Commercialisation en cours
73 Avenue Charles de Gaulle - 95700 Roissy-en-France	Bureaux	2 013	160	Actif en vente

\* Hors Taxes/Hors Charges

## ✓ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Acquisitions	Type d'actif	A/PA****	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM** (en €)	Loyer annuel HT/HC* (en K€)	Date d'acquisition / promesse
263-265 Boulevard Victor Bordier - 95370 Montigny-lès-Cormeilles (50 % de l'indivision)	Commerce	A	145	743 326	50	05/09/13
8 Chemin du Pot au Pin - 33610 Cestas (50 % de l'indivision)	Logistique	A	15 615	9 012 929	655	18/09/13
<b>Total acquisitions</b>			<b>15 760</b>	<b>9 756 255</b>	<b>705</b>	
14 Avenue du Général de Gaulle - 94220 Charenton (20 % de l'indivision)	Bureaux	PA	2 572	789 422	789	10/09/13
<b>Total promesses d'acquisition</b>			<b>2 572</b>	<b>789 422</b>	<b>789</b>	

\* 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 3<sup>e</sup> trimestre 2013.

## ✓ MARCHÉ PRIMAIRE

	Nombre de parts	Montant souscrit	Nombre de souscriptions
1 <sup>er</sup> trimestre 2013	8 802	8 898 822 €	40
2 <sup>e</sup> trimestre 2013	8 894	8 991 834 €	54
3 <sup>e</sup> trimestre 2013	4 959	5 013 549 €	32
<b>Total</b>	<b>22 655</b>	<b>22 904 205 €</b>	<b>126</b>

L'augmentation de capital de Géné-Entreprise a été clôturée le 31 août 2013.

## ✓ MARCHÉ DES PARTS

### MARCHÉ SECONDAIRE

Prix d'exécution hors frais au 05/09/2013 : 910,97 €

Prix d'exécution frais inclus au 05/09/2013 : 1 010,99 €

Au total, 147 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	04/07/2013	18/07/2013	01/08/2013	14/08/2013	05/09/2013	19/09/2013
Nombre de parts échangées	77 parts	8 parts		18 parts	44 parts	0 part
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) (en €)	910,97	910,97		910,97	910,97	-
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) (en €)	1 010,99	1 010,99		1 010,99	1 010,99	-
Nombre de parts en attente de cession						1 259

Au 30 septembre 2013, 1 259 parts sont en attente de cession soit 0,012 % de la capitalisation.

### MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2013.

### RAPPEL DES MODALITÉS DE CESSIION

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<sup>er</sup> 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 : – 2,40 %

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : nc

Le TRI à 5 ans de – 2,40 % de la SCPI Géné-Entreprise s'explique essentiellement par le prix de confrontation au 31/12/2012 en baisse par rapport au prix d'acquisition au 31/12/2007.

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

	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Distribution	32,82 €	55,27 €	51,40 €	56,40 €	51,40 €	37,85 €	37,65 €	16,20 €
dont % de RAN et/ou PVI <sup>(2)</sup>	0,00 %	12,72 %	4,12 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,93 %	0,00 %
Prix n	1 010,92 €	883,68 €	836,40 €	806,16 €	1 280,03 €	1 355,79 €	1 300,00 €	1 106,01 €
Taux de distribution	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 <sup>(3)</sup>

	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Prix n	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	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

### RÉFORME DU RÉGIME D'IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES – MODIFICATION DES RÈGLES D'ABATTEMENT POUR DURÉE DE DÉTENTION

Le Bulletin officiel des finances publiques (BOFIP) en date du 2 août 2013 précise les nouvelles modalités de calcul des plus-values immobilières applicables dès le 1<sup>er</sup> septembre 2013. Ces mesures ne résultent pas d'un texte de loi mais d'une décision administrative. Toutefois, elles sont intégrées dans le projet de loi de finances pour 2014.

Ne sont exposées ci-après que les mesures ayant une incidence directe sur le calcul des plus-values pour les cessions d'immeubles autres que les terrains à bâtir et les cessions de parts de SCPI.

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, l'exonération sera complète après 22 ans de détention, et pour les prélèvements sociaux, il faudra attendre 30 ans.

Le tableau ci-après résume la situation applicable au 1<sup>er</sup> septembre 2013 :

		Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Abattement pour durée de détention	Jusqu'à 5 ans	0	0
	De la 6 <sup>e</sup> à la 21 <sup>e</sup> année, soit 16 ans	6 % l'an soit 96 % sur 16 ans	1,65 % l'an soit 26,4 % pour 16 ans
	La 22 <sup>e</sup> année soit 1 an	4 % l'an	1,60 % l'an
	De la 23 <sup>e</sup> année à la 30 <sup>e</sup> année, soit 8 ans		9 % l'an soit 72 % pour 8 ans
	<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Si toutefois ces nouvelles mesures de calcul de l'impôt sur les plus-values immobilières, résultant de dispositions déjà publiées par l'administration fiscale avec une date d'entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> septembre 2013, ne devaient pas être retenues ou devaient être modifiées par la Loi de Finances pour 2014 lors de son vote définitif, la Société de Gestion procéderait à la régularisation du montant de l'impôt sur les plus-values immobilières et des prélèvements sociaux susceptibles de s'appliquer qui auraient été prélevés et payés au Trésor sur une base minorée, pour toutes les transactions effectuées depuis le 1<sup>er</sup> septembre. Chaque associé concerné par cette régularisation serait alors amené à verser à la Société de gestion le montant d'impôt complémentaire dû.

Dans le cas où les règles de calcul de ces abattements venaient à s'assouplir, la Société de Gestion verserait à l'associé qui aurait vendu ses parts depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, la quote-part d'impôt payé à tort, après en avoir obtenu le remboursement par l'Administration fiscale.

## ✓ 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 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](http://www.amundi-immobilier.com)

Crédit photo : Christophe Audebert

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