

Bulletin d'information du 4<sup>e</sup> trimestre 2012 - Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2013  
Période analysée : du 1<sup>er</sup> octobre 2012 au 31 décembre 2012



Bernin

## ✓ DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende définitif 2012 (avant imposition)	32,82 €
Acompte de distribution 2012	
1 <sup>er</sup> trimestre versement le 20/04/2012	8,10 €
2 <sup>e</sup> trimestre versement le 20/07/2012	8,10 €
3 <sup>e</sup> trimestre versement le 19/10/2012	6,12 €
4 <sup>e</sup> trimestre versement le 22/01/2013	10,50 €

## ✓ CHIFFRES CLÉS

	31/12/10	31/12/11	31/12/12
Nombre d'immeubles	17	17	20
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	50 854	50 854	55 397
Taux d'occupation financier	78,18 %	75,44 %	76,90 %
Capital social	57 109 000	45 687 200	71 809 600
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	1 075,36	945,55	n.c <sup>(2)</sup>
Valeur ISF par part (en €)	792,04	910,07	nc
Valeur d'expertise par part (en €)	1 149,87	1 024,43	n.c <sup>(2)</sup>
Valorisation portefeuille titre par part (en €)	792,94	910,07	910,97
Dividende brut par part (en €) avant imposition	51,40	55,27	32,82
Capitalisation (en €)	47 765 968	57 737 199	90 749 382
Nombre de parts	57 109	57 109	89 762
Nombre d'associés	1 337	1 381	1 478
Prix de souscription par part (en €)	nc	1 011	1 011

(1) Voir glossaire.

(2) En cours d'établissement.



## Editorial

Chers Associés,

Avec une croissance du PIB estimée de + 0,1 % en 2012, la France a mieux résisté que d'autres pays voisins de la zone Euro. Une légère amélioration est prévue en 2013 avec une croissance attendue de + 0,4 %. La consommation des ménages, l'investissement des entreprises, les exportations et la consommation publique auront permis de soutenir l'économie et d'éviter la récession.

Avec 1,56 millions de m<sup>2</sup> commercialisés durant les 9 premiers mois de l'année 2012, le marché des bureaux en Ile-de-France affiche un repli de 19 % par rapport à la même période en 2011. Malgré cette baisse, le volume reste soutenu, dans la moyenne des 10 dernières années.

Le nombre de surfaces vacantes s'est stabilisé depuis le 2<sup>e</sup> trimestre à 4,5 millions de m<sup>2</sup> disponibles. Le recul de la construction de bureaux depuis plusieurs mois permet de maîtriser l'offre disponible et de stabiliser le taux de vacance autour de 7 %.

Les investissements en immobilier d'entreprise sont en léger repli, en particulier en régions, mais demeurent à des niveaux soutenus avec 16,8 milliards d'euros en 2012, à comparer aux 18 milliards d'euros en 2011. La France reste ainsi l'un des plus grands marchés au monde.

La classe d'actifs bureaux représente bien sûr l'essentiel du volume (67 %), suivie par les commerces (16 %). Les investisseurs français (sociétés d'assurances, foncières et SCPI/OPCI) sont les plus actifs et représentent à eux seuls 52 % du marché.

Les taux d'intérêt devraient se stabiliser en 2013 à des niveaux très bas : les taux monétaires frôlent les 0 % et les titres d'Etat français à 10 ans voient leur rendement approcher les 2 %. Cela pourrait contribuer à alimenter la baisse des taux de rendement des immeubles dits 'prime' (les meilleurs immeubles dans leur marché) du fait d'une forte demande des investisseurs pour cette typologie d'investissement, induisant une hausse des prix. A l'opposé, les immeubles partiellement loués ou mal situés devraient voir leur valeur décliner.

S'agissant de votre SCPI Géné Entreprise, le taux d'occupation financier au 4<sup>e</sup> trimestre 2012 s'établit à 76,90 % en progression par rapport à celui du 3<sup>e</sup> trimestre. Cette progression s'explique par un montant de nouvelles locations supérieur aux libérations et de l'effet positif des immeubles loués à 100% acquis en 2012.

Ainsi, 2 acquisitions au cours du dernier trimestre ont été réalisées pour un montant de 20,10 millions d'euros :

- Boulogne pour 11 millions d'euros : 2 176 m<sup>2</sup> de bureaux offrant un rendement de 6,9 %,
- Levallois pour 9,1 millions d'euros : 5 408 m<sup>2</sup> de bureaux rénovés offrant un rendement de 6,1 %, en indivision avec une autre SCPI gérée par Amundi Immobilier.

Parallèlement, le programme d'arbitrage d'immeubles pénalisant le taux d'occupation financier est en cours avec la signature d'une promesse de vente sur l'immeuble du Cannet (06) pour 2,2 millions d'euros. La cession est prévue au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2013.

Le prix de la part sur le marché secondaire est stabilisé à 910 € net de frais. L'augmentation de capital ouverte fin 2011 a été clôturée le 4 décembre 2012 avec un montant collecté de 33 millions d'euros. Fort de ce succès, une nouvelle augmentation de capital a été ouverte en janvier 2013 au même prix de souscription (1 011 € / part) avec une ambition de collecte de 30 millions d'euros. Cette augmentation de capital prendra fin le 31 août 2013.

La distribution du 4<sup>e</sup> trimestre 2012 s'élève à 10,50 € / part.

Cordialement,

**Emmanuel Rodriguez Gagnebé**  
Gérant de la SCPI

## ✓ SITUATION LOCATIVE DU TRIMESTRE

### PRINCIPALES LOCATIONS/RELOCATIONS

Adresse	Type de surface	Relocation / Location	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
Les Algorithmes - 3, Rue Charles Durand 18000 Bourges	Bureaux	Location	364	15/10/12	3/6/9 ans	30
Les Algorithmes - 3, Rue Charles Durand 18000 Bourges	Bureaux	Location	209	01/11/12	3/6/9 ans	19
De Lattre de Tassigny - 78150 Le Chesnay	Bureaux	Location	103	01/12/12	3/6/9 ans	20
Cyrus 1 & 2 - 44800 St Herblain	Bureaux	Location	298	01/12/12	3/6/9 ans	33
Aéroparc St Martin - 12, Rue de Caulet 31300 Toulouse	Bureaux	Location	646	15/11/12	3/6/9 ans	48

### 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€)
Les Algorithmes - 3, Rue Charles Durand 18000 Bourges	Bureaux	356	03/11/12	43	32

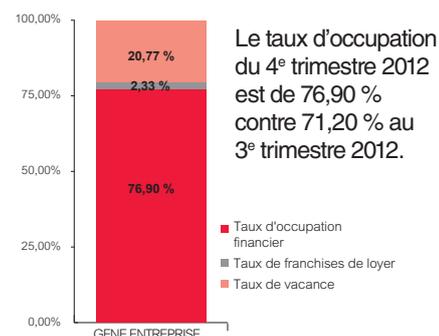
### TAUX D'ENCAISSEMENT

Le taux d'encaissement du 4<sup>e</sup> trimestre 2012 est de 94,42 % contre 98,06 % au 3<sup>e</sup> trimestre 2012.

### 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	22	01/12/12	Conformité ascenseur et rénovation 1 <sup>er</sup> étage

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



### 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 - Avenue de la Raperie 95700 Roissy en France	Bureaux	3 582	469 K€	Actif en vente
Le Xenon - 340, Rue de l'Eygala 38430 Moirans	Bureaux	3 778	362 K€	Actif en vente
Aéroparc St Martin - 12, Rue de Caulet 31300 Toulouse	Bureaux	2 270	321 K€	Travail intensif pour la location
Portes de Roissy - 73, Avenue du Général De Gaulle 95700 Roissy en France	Bureaux	1 819	147 K€	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 €)	Date d'acquisition
697 Rue Yves Kermen - 92100 Boulogne Billancourt	Bureaux	A	2 176	10 991 700	759 227	10/10/12
70, Rue Rivay - 92300 Levallois Perret (indivision à 25 %)	Bureaux	A	5 408 (1)	9 115 000	562 383	07/11/12
<b>TOTAL ACQUISITIONS</b>			<b>7 584</b>	<b>20 106 700</b>	<b>1 321 610</b>	

(1) Surface totale de l'immeuble - \* Hors Taxes/Hors Charges - \*\* Acte En Main - \*\*\* Acquisition (A) / Promesse d'achat (PA) - \*\*\*\* Vente (V) / Promesse de vente (PV)

Ventes et promesses de vente	Type	V/PV****	Surface (m <sup>2</sup> )	Année d'acquisition	Valeur nette comptable (en €)	Date de vente	Prix de vente HT (en €)
73, Avenue du Campon 06110 - Le Cannet	Bureaux	PV	2 175	10/10/06	3 007 676	mars-13	2 150 000
<b>TOTAL PROMESSES DE VENTE</b>			<b>2 175</b>		<b>3 007 676</b>		<b>2 150 000</b>

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

## ✓ PATRIMOINE



Barentin - 76



Bernin - 38



Saint Herblain – Parc Solaris - 44



Saint Herblain - Chêne Lassé - 44



Bourges - 18

## ✓ NOUVELLES ACQUISITIONS



Boulogne-Billancourt

Levallois-Perret

## ✓ MARCHÉ PRIMAIRE

	Nombre de parts	Montant souscrit	Nombre de souscriptions
1 <sup>er</sup> trimestre 2012	19 895	20 113 845 €	103
2 <sup>e</sup> trimestre 2012	6 435	6 505 785 €	37
3 <sup>e</sup> trimestre 2012	4 778	4 830 558 €	31
4 <sup>e</sup> trimestre 2012	1 545	1 561 995 €	21
<b>Total au 31 décembre 2012</b>	<b>32 653</b>	<b>33 012 183 €</b>	<b>192</b>

## ✓ MARCHÉ DES PARTS

### MARCHÉ SECONDAIRE

Au total, 167 parts ont été échangées au cours du 4<sup>e</sup> trimestre à un montant hors frais moyen de 910,97 €

Date de confrontation du trimestre	04/10/12	18/10/12	31/10/12	15/11/12	06/12/12	20/12/12
Nombre de parts échangées	33	134	0	0	0	0
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais)	910,97 €	910,97 €	910,97 €	910,97 €	910,97 €	910,97 €
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus)	1 010,99 €	1 010,99 €	1 010,99 €	1 010,99 €	1 010,99 €	1 010,99 €
Nombre de parts en attente de cession						1 294

Au 31 décembre 2012, 1 294 parts sont en attente de cession soit 1,44 % de la capitalisation.

### MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2012.

### 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<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 : n/c

Le TRI à 5 ans de - 2,40 % de la SCPI Généré-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	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 %

RAN : Report à nouveau

PVI : Plus value immobilière

(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

### Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année <sup>(2)</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 %	

(2) 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

## ✓ VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale de Généré-Entreprise se tiendra **le mercredi 12 juin 2013 à 9 heures 30** à l'Hôtel le Méditel - 28 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS.

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.

## ✓ FISCALITÉ DU PATRIMOINE

### ÉVOLUTIONS APPLICABLES EN 2013

#### 1. Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) : nouveaux barèmes

L'imposition à l'ISF est obligatoire pour les contribuables ayant un patrimoine supérieur à 1,3 million d'euros.

Le barème applicable est le suivant :

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 relèvement des taux des prélèvements sociaux

Le total des prélèvements sociaux s'élève désormais à 15,50 % depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012.

En application de la loi de finances pour 2013, l'imposition des revenus de capitaux mobiliers sera désormais alignée sur celle des revenus du travail.

**A compter de 2013**, sera instauré un prélèvement à la source non libératoire de 24 % applicable par défaut à tous les intérêts versés par les établissements financiers.

Ces revenus étant imposables à l'impôt sur le revenu (IR), la double imposition qui en résulterait sera éliminée par le jeu du crédit d'impôt. Le législateur prévoit toutefois que certains contribuables pourront bénéficier d'un prélèvement libératoire ou d'une dispense de prélèvement.

Conditions d'option au prélèvement libératoire : les contribuables ayant un taux moyen d'imposition à l'IR supérieur à 24 % et qui ne percevront pas plus de 2 000 € d'intérêts par an.

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 : les contribuables dont les revenus annuels sont inférieurs à 50 000 € pour un couple et 25 000 € pour un célibataire.

Le prélèvement devenant désormais le moyen de paiement de l'impôt par défaut, nous attirons votre attention sur le fait que, si vous souhaitez bénéficier de la dispense prévue par le législateur, vous devez nous informer **de votre choix par écrit avant le 31 mars 2013** (cachet de la poste faisant foi) à l'aide du formulaire ci-joint, afin que nous puissions vous dispenser de ce prélèvement sur les revenus perçus en 2013.

Cette demande doit être formulée dans le cadre d'une déclaration sur l'honneur fondée sur votre dernière déclaration sur les revenus (revenus 2011 pour la dispense sur les revenus de 2013 à venir).

Pour les années suivantes, votre demande devra être renouvelée chaque année avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement du revenu c'est-à-dire, avant le 30 novembre 2013 pour les revenus de 2014.

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

En application de 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.

### 4. Baisse du plafond des niches fiscales

La loi de finances pour 2013 instaure un nouveau plafond applicable à compter de l'imposition des revenus 2013 qui est fixé à 10 000 € (contre 18 000 € + 4 % du revenu imposable en 2012).

Il concerne les avantages fiscaux octroyés au titre des dépenses payées, des investissements réalisés ou des aides accordées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013. Le dispositif Malraux sera exclu de tout plafonnement.

### 5. Plus-values immobilières : barème des abattements

Depuis le 1<sup>er</sup> février 2012, l'imposition globale des plus-values sur cessions d'immeubles et de parts de SCPI notamment s'élève à 34,50 % (19 % + 15,50 % de prélèvements sociaux) et ce, dès le premier euro sur cession avant application des abattements. Les plus-values sont totalement exonérées d'impôt au-delà de 30 ans de détention. Ce barème est maintenu.

Les plus-values immobilières seront davantage imposées en 2013 à partir de 50 000 €.

Le principe d'une surtaxe des plus-values immobilières selon l'importance du gain réalisé par le vendeur a été voté le 7 décembre par l'Assemblée Nationale dans le cadre de la loi de finances rectificative pour 2012. À partir de 50 000 € de plus-values, le taux global d'imposition s'établira de 21 % à 25 %, selon l'importance du gain après application de l'abattement au titre de la durée de détention. Le taux de 19 % actuellement appliqué sera maintenu lorsque le gain réalisé par le vendeur n'excède pas 50 000 €. À noter qu'à ce taux d'imposition, s'ajoutent les prélèvements sociaux qui représentent un total de 15,5 %. De ce fait, sous réserve du vote définitif de cette mesure, les plus-values taxables subiront des prélèvements atteignant au maximum 40,5 % au lieu de 34,5 % aujourd'hui.

### ✓ VALEUR ISF

La valeur ISF sera communiquée dans le bulletin trimestriel d'information à paraître en mai 2013 et disponible avant cette date sur le site d'Amundi Immobilier.

### ✓ 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 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