



Boulogne-Billancourt

Géné Entreprise

Bulletin d'information du 1^{er} trimestre 2013 - Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2013
Période analysée : du 1^{er} janvier au 31 mars 2013



Editorial

✓ DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende prévisionnel 2013 (avant imposition)	43,00 €
Acompte de distribution 2013 1 ^{er} trimestre (versement le 22/04/2013)	9,50 €

✓ CHIFFRES CLÉS

	31/12/11	31/12/12	31/03/13
Nombre d'immeubles	17	20	20
Surface totale (en m ²)	50 854	55 397	55 397
Taux d'occupation financier	75,44 %	76,90 %	77,99 %
Capital social	45 687 200	71 809 600	71 809 600
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	945,55	906,14	906,14
Valeur ISF par part (en €)	910,07	910,97	910,97
Valeur d'expertise par part (en €)	1 024,43	910,86	829,52
Valorisation portefeuille titre par part (en €)	910,07	910,97	910,97
Dividende brut par part (en €) avant imposition	55,27	32,82	9,5 (2)
Capitalisation (en €)	57 737 199	90 749 382	99 648 204
Nombre de parts	57 109	89 762	98 564
Nombre d'associés	1 381	1 478	1 463
Prix de souscription par part (en €)	1 011	1 011	1 011

(1) Voir glossaire.

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

Chers Associés,

C'est dans un contexte économique tendu, sur fond de crise chypriote, que l'année a commencé. En France, une croissance à l'arrêt en 2013 accompagnée de la hausse du taux de chômage (plus de 10 % de la population active) semble être le scénario le plus probable. Ces conditions n'encourageant pas la consommation, l'inflation devrait normalement être contenue et les conditions de financements devraient, dans ce contexte, rester durablement attractives.

Le marché locatif des bureaux en Ile-de-France est en baisse mais reste dans la moyenne des dix dernières années. 40 % des surfaces commercialisées en 2012 portent sur des immeubles de plus de 5 000 m², ce qui témoigne d'un mouvement de rationalisation important des directions immobilières des grandes entreprises.

L'offre de surfaces vacantes devrait s'établir à 4 700 000 m² à fin 2013, en hausse de 5 %. Le taux de vacance en Ile-de-France, à 7,1 %, reste faible comparé à celui d'autres capitales européennes.

Néanmoins, ce taux de vacance cache des disparités : à Paris, les loyers des immeubles neufs ou rénovés résisteront, à l'inverse, ceux des immeubles plus anciens et moins bien localisés continueront de baisser.

Avec 16,6 milliards d'euros investis, l'année 2012 confirme l'intérêt des investisseurs pour la pierre sur le marché français.

Les bureaux représentent plus de 60 % des investissements avec une nette préférence pour Paris Intra-muros (35 % du total). Les acteurs les plus présents sont toujours les fonds souverains, les compagnies d'assurance et les SCPI qui privilégient les immeubles de qualité, entièrement loués.

S'agissant de votre SCPI Géné Entreprise, le taux d'occupation financier au 1^{er} trimestre 2013 s'établit à 77,99 % et est en progression par rapport à celui du 4^e trimestre 2012. Cela s'explique par l'effet positif des immeubles loués à 100 %, acquis en 2012.

Par ailleurs, deux acquisitions sont actuellement sous promesse d'achat au cours du 1^{er} trimestre pour un montant de 24 millions d'euros :

– Centre commercial C. Chénôve à Dijon pour 13 millions d'euros : il s'agit d'une galerie commerciale attenante à un hypermarché Géant Casino, louée à 99 % à 51 boutiques et restaurants sur une surface de 14 000 m² offrant un rendement immobilier immédiat de 5,89 %. L'investissement sera réalisé, en indivision avec une autre SCPI gérée par Amundi Immobilier compte tenu de la taille de l'investissement.

– Herblay (95) et Bondy (93) pour 11 millions d'euros : il s'agit d'un portefeuille de 5 commerces de périphérie dans des zones établies pour une surface totale de 5 578 m² accompagnée d'un rendement immobilier net de 5,96 %. L'investissement sera réalisé, en indivision avec une autre SCPI gérée par Amundi Immobilier compte tenu de la taille de l'acquisition.

Ces deux investissements présentent l'intérêt pour la SCPI de diversifier les risques locatifs et de bénéficier de localisations incontestables en commerces tout en offrant des rendements proches de 6 %.

Fort du succès de la première augmentation de capital, une deuxième est ouverte depuis le 6 janvier 2013 jusqu'au 31 août avec un objectif de collecte de 30 millions d'euros et un prix de souscription inchangé (1 011 €/part). Le montant de la collecte au 31 mars 2013 est proche de 9 millions d'euros.

La distribution du 1^{er} trimestre 2013 va, quant à elle, s'élever à 9,5 € / part compte tenu des investissements intervenant au cours du 2^e trimestre. L'objectif de distribution pour 2013 est de dépasser les 40 €/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€)
73 Avenue Charles de Gaulle, 95700 Roissy-en-France	Bureaux	Location	52	01/03/13	3/6/9 ans	4,5

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€)
Le Septentrion - 2 Avenue de la Raperie, 95700 Roissy-en-France	Activité	125 m²	31/01/13	30	13

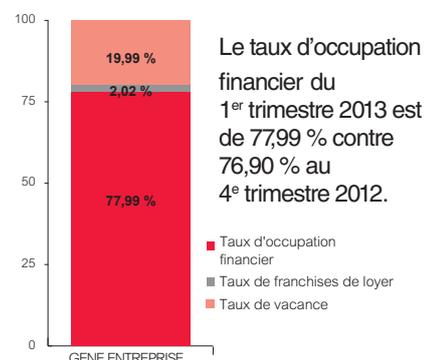
TAUX D'ENCAISSEMENT

Le taux d'encaissement du 1^{er} trimestre 2013 est de 94,76 % contre 94,42 % au 4^e trimestre 2012.

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
3 Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny, 78180 Le Chesnay	Bureaux	574	30	30/09/13	Réfection étanchéité dalle parking (3 ^e tranche)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



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	3 865	386	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	2 270	240	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

Promesses d'acquisitions	Type d'actif	A/PA***	Surface (m²)	Prix d'acquisition AEM** (en €)	Loyer annuel HT HC* (en €)	Date d'acquisition
Centre Commercial Dijon Chenove	Commerce	PA	14 382	13 073 635	781 488	14/04/13
265 bd Victor Bordier 95220 HERBLAY	Commerce	PA	2 327	4 465 281	266 813	PV
108 bd Victor Bordier 95220 HERBLAY	Commerce	PA	873	2 052 962	109 125	PV
167 bd Victor Bordier 95220 HERBLAY	Commerce	PA	450	934 179	59 623	PV
263 bd Victor Bordier 95220 HERBLAY	Commerce	PA	290	790 476	50 000	PV
172-174 Avenue Gallieni 93140 BONDY	Commerce	PA	1 638	2 446 191	166 971	PV
Total promesses d'acquisitions			18 322	23 762 723	1 267 049	

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

Aucune cession n'a été réalisée au cours du 1^{er} trimestre 2013.

✓ MARCHÉ PRIMAIRE

	Nombre de parts	Montant souscrit	Nombre de souscriptions
1 ^{er} trimestre 2013	8 802	8 898 822 €	40

✓ MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ SECONDAIRE

Prix d'exécution hors frais au 31/03/2013 : 910,97 €

Prix d'exécution frais inclus au 31/03/2013 : 1 010,99 €

Au total, 1134 parts ont été échangées au cours du 1^{er} trimestre à un montant hors frais moyen de 910,72 €.

Date de confrontation du trimestre	03/01/2013	17/01/2013	07/02/2013	21/02/2013	07/03/2013	21/03/2013
Nombre de parts échangées	26	6	665	109	166	162
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) (en €)	910,97	865,02	910,97	910,97	910,97	910,97
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) (en €)	1 010,99	960,00	1 010,99	1 010,99	1 010,99	1 010,99
Nombre de parts en attente de cession						1 009

Au 31 mars 2013, 1009 parts sont en attente de cession soit 1,02 % de la capitalisation.

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 1^{er} 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 : – 2,40 %

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

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 ⁽¹⁾

	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Distribution	32,82 €	55,27 €	55,27 €	55,27 €	51,40 €	37,85 €	37,65 €	16,20 €
dont % de RAN et/ou PVI	0,00%	12,72%	12,72%	12,72%	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 ⁽²⁾

	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.

✓ 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