



Boulogne-Billancourt

# Géné Entreprise

Bulletin d'information du 2<sup>e</sup> trimestre 2013 - Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2013  
Période analysée : du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2013



## Editorial

### ✓ DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende prévisionnel 2013 (avant imposition)	43,00 €
Acompte 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 €

### ✓ CHIFFRES CLÉS

	31/12/11	31/12/12	30/06/13
Nombre d'immeubles	17	20	22
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	50 854	55 397	59 455
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	75,44 %	76,90 %	81,23 %
Capital social (en €)	45 687 200	71 809 600	85 966 400
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	20,00
Capitalisation (en €)	57 737 199	90 749 382	108 640 038
Nombre de parts	57 109	89 762	107 458
Nombre d'associés	1 381	1 478	1 492
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,

Après une croissance en France proche de zéro en 2012, les indicateurs économiques continuent leur dégradation au 1<sup>er</sup> semestre 2013, entraînant une hausse du chômage.

Le nombre de nouvelles signatures de baux est en recul, notamment sur les grandes surfaces qui avaient animé le marché locatif en 2012. Toutefois, le nombre de m<sup>2</sup> vacants (3,5 millions de m<sup>2</sup>) se maintient avec un taux de vacance à 6,5 %. Cette stabilité relative masque cependant une dégradation de la qualité de l'offre, les immeubles neufs ne représentant plus que 17 % du parc contre 28 % fin 2009. Ayant bien résisté jusqu' alors, les loyers moyens s'inscrivent en baisse de 1,2 % par rapport à fin 2012 et les niveaux de franchise ou d'accompagnement des locataires (travaux d'aménagement par exemple) progressent. Ce phénomène est d'autant plus marqué que les locaux sont mal situés ou en mauvais état.

L'investissement en immobilier d'entreprise atteint 2,2 milliards d'euros sur le trimestre, en hausse de 16 % sur 12 mois. Les investisseurs s'intéressent principalement aux immeubles les mieux placés et plus particulièrement ce trimestre aux commerces. La plupart des acquéreurs privilégient les immeubles bénéficiant de baux fermes d'au moins 6 ans. Cet attrait pour l'investissement en immobilier d'entreprise s'explique par un rendement locatif moyen toujours deux fois plus élevé que le placement sans risque (l'obligation d'état).

Selon les prévisions des différents analystes, la progression du PIB serait à peine positive sur l'ensemble de l'année 2013. Dans ce contexte, les signatures de baux en Ile-de-France en 2013 devraient néanmoins atteindre un niveau comparable à la moyenne de ces dernières années mais les loyers pourraient poursuivre leur léger recul.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise devrait rester soutenu, du fait des rendements comparativement attractifs. La demande devrait continuer de porter sur les immeubles les plus qualitatifs, les mieux placés aux loyers les plus sécurisés, principes qui guident notre stratégie d'investissement.

S'agissant de la SCPI Géné-Entreprise, le taux d'occupation financier au 2<sup>e</sup> trimestre 2013 s'établit à 81,23 %, en progression par rapport à celui du 1<sup>er</sup> trimestre 2013. Ceci s'explique par l'effet positif des acquisitions réalisées grâce à l'augmentation de capital.

Trois acquisitions ont été réalisées ce trimestre pour un montant de 21 millions d'euros en indivision avec d'autres SCPI gérée par Amundi Immobilier :

- le Centre commercial C. Chénôve à proximité de Dijon, pour 15 millions d'euros : il s'agit d'une galerie commerciale de 51 boutiques et restaurants sur une surface de 14 000 m<sup>2</sup>, attenante à un hypermarché Géant Casino et louée à 99 %. Cet investissement offre un rendement immobilier immédiat de 5,89 %.
- 2 actifs situés à Montigny-lès-Cormeilles (95) pour 6 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 m<sup>2</sup> présentant un rendement immobilier net de 5,96 %.

Nous signerons les actes d'acquisitions pour le solde du portefeuille au 4<sup>e</sup> trimestre.

Au cours du trimestre, l'immeuble de bureaux situé à Le Cannel (06) a été vendu pour un montant de 2,1 millions d'euros.

L'augmentation de capital en cours a atteint un niveau de collecte de 17,8 millions d'euros au 30 juin.

Cette augmentation de capital est ouverte depuis le 6 janvier 2013 et sera clôturée le 31 août.

Le prix de souscription reste inchangé (1 011 €/part commission de souscription incluse). La distribution du 2<sup>e</sup> trimestre 2013 s'élève à 10,5 € / part grâce à l'acquisition réalisée au 2<sup>e</sup> trimestre 2013.

L'objectif de distribution pour 2013 est toujours d'atteindre les 43 €/part.

Nous remercions les Associés qui ont participé à l'Assemblée Générale de juin dernier.

Cordialement,

**Emmanuel Rodriguez Gagnebé**  
Gérant de la SCPI

## ✓ SITUATION LOCATIVE DU TRIMESTRE

### 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€)
Pat la folie Couvrechef 6 rue du Bailey - 14000 - Caen	bureaux	512	30/06/13	55	43
Aéroparc Saint-Martin - 12, Rue de Caulet - 31300 Toulouse	bureaux/activité	297	24/05/13	26	26
Le Septentrion - 2 Avenue de la Raperie - 95700 Roissy-en-France	show room	56	14/04/13	12	7

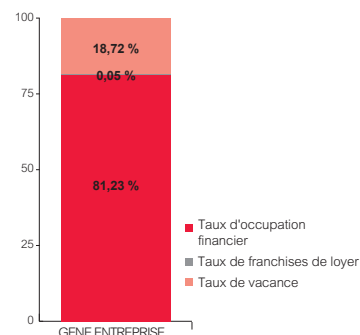
### TAUX D'ENCAISSEMENT

Le taux d'encaissement du deuxième trimestre 2013 est de 89,60 % contre 94,76 % au 1<sup>er</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	Conformité climatisation et rénovation 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 2<sup>e</sup> trimestre 2013 est de 81,23 % contre 77,99 % au 1<sup>er</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	3 921	393	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 €)	Date d'acquisition
Centre Commercial - 21300 Dijon Chenove	Commerce	A	4 844	15 252 574	899 902	23/04/13
106-108 Bd Victor Bordier - 95370 Montigny-lès-Cormeilles	Commerce	A	225	952 005	51 750	23/05/13
109-121bis Bd Victor Bordier - 95370 Montigny-lès-Cormeilles	Commerce	A	1 164	4 465 157	266 314	23/05/13
<b>Total des acquisitions</b>			<b>6 233</b>	<b>20 669 735</b>	<b>1 217 965</b>	

Cessions	Type d'actif	V/PV*****	Surface (m <sup>2</sup> )	Année d'acquisition	Valeur nette comptable (en €)	Date de vente	Prix de vente HD*** (en €)
73 avenue du Campon - 06110 Le Cannet	Bureaux	V	2 175	10/10/06	3 020 035	07/06/13	2 150 000
<b>Total des cessions</b>			<b>2 175</b>		<b>3 020 035</b>		<b>2 150 000</b>

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

## ✓ 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

## ✓ MARCHÉ DES PARTS

### MARCHÉ SECONDAIRE

Prix d'exécution hors frais au 20/06/2013 : 910,97 €

Prix d'exécution frais inclus au 20/06/2013 : 1 010,99 €

Au total, 421 parts ont été échangées au cours du 2<sup>e</sup> trimestre à un montant hors frais moyen de 910,97 €.

Date de confrontation du trimestre	04/04/2013	18/04/2013	02/05/2013	16/05/2013	06/06/2013	20/06/2013
Nombre de parts échangées	27 parts	113 parts	56 parts	79 parts	83 parts	63 parts
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) (en €)	910,97	910,97	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	1 010,99	1 010,99
Nombre de parts en attente de cession						1 277

Au 20 juin 2013, 1 277 parts sont en attente de cession soit 0,94 % de la capitalisation.

### MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 2<sup>e</sup> 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<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.

Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## ✓ VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale de GENE ENTREPRISE du 12 juin 2013 a adopté toutes les résolutions à la majorité entre 94,67 % et 98,83 %.

## ✓ 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