

# Géné Entreprise

Société Civile de Placement Immobilier

Bulletin d'information du 2<sup>e</sup> trimestre 2012 - Valable du 1<sup>er</sup> juillet 2012 au 30 septembre 2012  
Période analysée : du 1<sup>er</sup> avril 2012 au 30 juin 2012



Bernin

## Editorial

### Contexte économique

La croissance du PIB devrait être proche de 0,3 % en 2012 avec une reprise en 2013 estimée à 1,1 %. En France, le taux de chômage devrait se stabiliser autour de 9,5 % en moyenne en 2012 pour rester en deçà de 10 % en 2013.

S'agissant du marché immobilier d'entreprise, au 2<sup>e</sup> trimestre les transactions à la location des petites surfaces (+ 2 %) comme les moyennes (- 6 %) ont mieux résisté par rapport aux grandes surfaces (- 19 %) avec 430 000 m<sup>2</sup> commercialisés seulement. Des disparités par secteur géographique sont à constater d'un trimestre à un autre mais de manière générale la première couronne aura vu ses locations progresser plus fortement (+ 30 % en un trimestre) grâce au report des grands utilisateurs sur les immeubles neufs de cette zone.

Les valeurs locatives sur des produits neufs ou rénovés sont quasi stables avec des mesures d'accompagnements (franchises de loyers, prise en charge des travaux d'aménagement) pouvant aller de 10 à 20 % du loyer de signature. L'ampleur de l'offre dans certains secteurs pourrait conduire à un léger ajustement à la baisse des valeurs locatives à court terme.

La stabilité de l'offre immédiate de 3,6 Millions de m<sup>2</sup> à l'échelle francilienne masque un contraste fort entre le marché parisien où les disponibilités baissent et les autres secteurs plus éloignés. Les taux de vacance s'échelonnent entre 3 et 8 % à Paris.

Les livraisons de bureaux neufs ou restructurés ont peu impacté le niveau de l'offre immédiate puisque, sur les 150 000 m<sup>2</sup> de bureaux livrés ce trimestre, seuls 50 000 m<sup>2</sup> sont encore disponibles. Il en va différemment des libérations des surfaces de seconde main avec près de 280 000 m<sup>2</sup> qui seront sur le marché dans les prochains mois.

Pour finir, les fortes indexations des loyers ces derniers trimestres pourraient provoquer des disparités entre les loyers reçus par les bailleurs et les tendances des loyers de marché, ce qui pourrait entraîner des négociations à la baisse en cours de bail.

### Évolution récente de Géné-Entreprise

La collecte du 2<sup>e</sup> trimestre s'est élevée à 6,5 millions d'euros qui s'ajoutent aux 20 millions d'euros collectés à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre.

Du côté des acquisitions, nous avons signé mi juin l'acquisition d'un lot de copropriété composé de 3 boutiques dans un centre commercial au nord de Rouen (Barentin) pour 6,55 M€ générant un rendement immobilier immédiat de 6 %.

D'autre part, nous sommes en négociation bien avancée pour l'acquisition de bureaux en Ile-de-France pour 11 M€ environ et par ailleurs en appel d'offre sur un immeuble récent en région, en indivision avec Génépierre, pour le solde de la collecte.

Aucune cession n'a été réalisée ce trimestre.

Le taux d'occupation financier a progressé de 70,37 % au 1<sup>er</sup> trimestre à 71,20 % au 2<sup>e</sup> trimestre. Cela s'explique par la prise en compte de la nouvelle surface acquise à Rouen (Barentin) et par l'indexation de certains loyers.

Nous prévoyons de distribuer le même acompte que le trimestre précédent soit 8,10 €/part. En effet, le lot de copropriété de commerces acheté avec les fonds collectés ne produira un plein loyer qu'à compter du 3<sup>e</sup> trimestre 2012. Par ailleurs, l'acquisition en Ile-de-France se fera fin septembre et ne produira du loyer pleinement qu'à compter du 4<sup>e</sup> trimestre 2012.

L'amélioration significative de la distribution n'interviendra qu'à compter du 4<sup>e</sup> trimestre 2012 soit pour le versement de dividende prévu début janvier 2013.

**Emmanuel Rodriguez Gagnebe**  
Gérant de la SCPI



Bernin

### Erratum

Une erreur s'est glissée dans le bulletin du 1<sup>er</sup> trimestre annonçant un dividende de 10,75 euros alors que celui-ci était de 8,10 euros.

## Géné-Entreprise en chiffres

### ✓ CHIFFRES CLÉS (par part)

Dividende annuel définitif 2010 brut (avant imposition)	51,40 €
Dividende annuel définitif 2011 brut (avant imposition) dont 7,27 € de distribution exceptionnelle du report à nouveau	55,27 €
Dividende annuel prévisionnel 2012	43,00 €
Acompte sur dividende 2012 (avant imposition)	
– Dividende brut 1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 21/04/2012)	8,10 €
– Dividende brut 2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 20/07/2012)	8,10 €
Prix d'exécution net vendeur et évaluation des portefeuilles-titres au 21/06/2012	910,22 €
Valeur d'expertise par part au 30/06/2012	766,16 € (*)

Valeur d'expertise : valeur d'expertise du patrimoine immobilier déterminée par l'expert immobilier désigné par l'assemblée générale.

Valeur de retrait : Prix net vendeur.

(\*) Cette valeur ne prend pas en compte la collecte non investie équivalente à 216,68 € par part environ.

Dans le cadre de l'augmentation de capital ouverte depuis le 28 décembre 2011, le montant des souscriptions au 30 juin 2012 s'élève à 26 619 630 euros.

### SUMI DES SOUSCRIPTIONS DEPUIS L'OUVERTURE DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

Mois	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
<b>TOTAL 30 juin 2012</b>	<b>26 330</b>	<b>26 619 630 €</b>	<b>140</b>

### ✓ STRUCTURE DU CAPITAL DE GÉNÉ-ENTREPRISE (au 30 juin 2012)

Nombre total de parts	Capital nominal	Valeur de réalisation par part	Nombre d'associés
83 439	66 751 200 €(*)	931,62 €	1 463

(\*) Conformément aux résolutions 17 à 19 de l'Assemblée Générale Extraordinaire de Juillet 2011, le nominal de la part a été diminué pour la ramener de 1 000 € à 800 € ; l'écart de 200 € étant affecté à la prime d'émission.

Valeur de réalisation : égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et de la valeur nette des autres actifs.

## Marché des parts

### ✓ SITUATION DU MARCHÉ SECONDAIRE

2012	Nombre de parts cédées	Prix net acheteur	Prix net vendeur	Nombre de parts en attente de cession
<b>1<sup>er</sup> trimestre</b>	<b>Total : 354 parts</b>	<b>Moyenne pondérée : 1 004,37 €</b>	<b>Moyenne pondérée : 905,01 €</b>	<b>935 parts</b>
05/04/2012	65 parts	1 004,37 €	905,00 €	
19/04/2012	22 parts	1 010,99 €	910,97 €	
03/05/2012	47 parts	1 010,99 €	910,97 €	
16/05/2012	163 parts	1 010,99 €	910,97 €	
07/06/2012	198 parts	1 010,99 €	910,97 €	
21/06/2012	23 parts	1 010,99 €	910,97 €	
<b>Total</b>	<b>518 parts</b>		<b>910,22 €</b>	<b>1 060 parts</b>

Au total, 518 parts ont été échangées au cours du trimestre à un montant hors frais moyen de 910,22 €.

## ✓ MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Néant

## ✓ LE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS

### 1. CENTRALISATION DES ORDRES

La Société de Gestion tient un registre où sont inscrits, par ordre chronologique d'arrivée, tous les ordres d'achat et de vente.

### 2. RAPPROCHEMENT DES ORDRES

Les ordres d'achat et de vente font l'objet d'une confrontation les premier et troisième jeudis de chaque mois, à partir de 10 heures (si le jour prévu est chômé, la confrontation est avancée au jour ouvré précédent). Afin de participer à une confrontation donnée, l'ordre doit parvenir à la Société de Gestion, au plus tard la veille du jour prévu avant 16 heures.

### 3. FIXATION DU PRIX D'EXÉCUTION ET DATE DE JOUISSANCE

Le prix d'exécution est celui qui permet d'échanger, sur la période, le plus grand nombre de parts.

Il est unique et seuls les ordres compatibles avec ce prix sont exécutés selon les dispositions suivantes :

- 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. À prix égal, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'arrivée.
- si un ordre n'est pas exécuté ou s'il n'est exécuté que partiellement, il est reporté automatiquement (sauf instructions contraires) sur la prochaine confrontation. Les parts souscrites portent jouissance à partir du 1er jour du mois de la souscription, date à laquelle le vendeur perd, quant à lui, jouissance de celles-ci. Les dividendes afférents à l'exercice au cours duquel s'effectue le transfert sont répartis entre vendeur et acquéreur prorata temporis compte tenu de la date d'entrée en jouissance attribuée aux parts cédées.

### 4. GARANTIE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion est garante de la bonne fin des transactions ; elle garantit désormais à un vendeur dont l'ordre est exécutable, le versement du montant de la vente (dans ce contexte et à titre de couverture, l'inscription d'un ordre d'achat pourra être subordonnée au dépôt préalable des fonds correspondants).

Il est rappelé que la Société de Gestion, par contre, ne garantit pas le rachat des parts.

### 5. LES MODALITÉS PRATIQUES

La confrontation des ordres d'achat et de vente s'effectue selon deux possibilités :

- soit directement entre les intéressés, sans intervention de la Société de Gestion,
- soit avec l'aide de cette dernière qui centralise et rapproche les ordres.

#### Directement entre les intéressés :

Toute personne souhaitant céder des parts a la faculté de rechercher elle-même une contrepartie. Conformément aux dispositions statutaires, tout nouvel associé doit être agréé par la Société de Gestion ; nous invitons les personnes intéressées par cette procédure, à se rapprocher de nos services afin d'en connaître les modalités précises.

#### Par l'intermédiaire de la Société de Gestion

##### 1. Comment formuler un ordre ?

- Utiliser un imprimé spécifique intitulé "mandat d'achat" ou "mandat de vente" (imprimé disponible sur le site internet de la Société de Gestion [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)).
- Spécifier de façon précise le prix souhaité, sachant – afin que la confrontation puisse s'effectuer en comparant des prix homogènes – que le prix d'exécution est réputé défini comme le prix "net vendeur", l'acquéreur ayant acquitté, en sus, les droits de mutation et la commission de la Société de Gestion selon les conditions suivantes :
  - Prix net revenant au vendeur
  - + Droits de mutation (5 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006)
  - + Commission de cession (5,98 % TTC)
  - = Prix payé par l'acheteur
- Compléter le document de "Déclaration de plus-value immobilière" pour toute cession de parts détenues par l'associé depuis moins de 15 ans (indispensable pour toute cession de parts depuis la mise en place de la réforme de la plus-value immobilière le 1<sup>er</sup> janvier 2004). La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuelle dégagée par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement.

Toute personne peut connaître à tout moment, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus bas, ainsi que le nombre de parts correspondant à ces niveaux de prix ; cette information est disponible sur le site Internet de la Société de Gestion [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com).

- Le prix d'exécution et les quantités échangées au cours de la dernière confrontation, la date de la prochaine confrontation sont communiqués également sur le site [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com).

##### 2. Comment et à qui adresser un ordre ?

- Le mandat peut être transmis soit par lettre recommandée (avec avis de réception), soit par télécopie (avec sortie d'un rapport d'émission),
- Il doit être adressé à votre conseiller ou à la Société de Gestion, soit :
  - par courrier : Amundi Immobilier, BP 81236 – 44312 Nantes cedex 3
  - par fax : 02.51.85.61.47



Bernin



## Assemblée Générale Ordinaire

L'Assemblée Générale Ordinaire du 7 juin 2012 a adopté toutes les résolutions à la majorité (entre 82,60 % et 96,27 %).



## La gestion des immeubles

### ✓ SITUATION LOCATIVE

Géné-Entreprise n'a enregistré aucun congé et aucun renouvellement au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2012.

#### Principaux manques à gagner :

- Aéroport – St Martin du Touch (31), 7 827 m<sup>2</sup> de bureaux pour un loyer trimestriel de 89 K€ HT hors charges. Des recherches intensives sont menées pour la commercialisation de cet actif.
- Portes de Roissy – Roissy en France (95), 1 879 m<sup>2</sup> de bureaux pour un loyer trimestriel de 36 K€ HT hors charges. Une étude est en cours pour redéfinir la stratégie de cet immeuble.
- Le Septentrion – Roissy en France (95), 3 684 m<sup>2</sup> de bureaux pour un loyer trimestriel de 119 K€ HT hors charges. Une étude est en cours pour redéfinir la stratégie de cet immeuble.
- Le Xenon – Moirans (38), 3664 m<sup>2</sup> de bureaux pour un loyer trimestriel de 88 K€ HT hors charges. Immeuble en vente (vide).

Nous poursuivons les actions commerciales pour trouver un locataire.

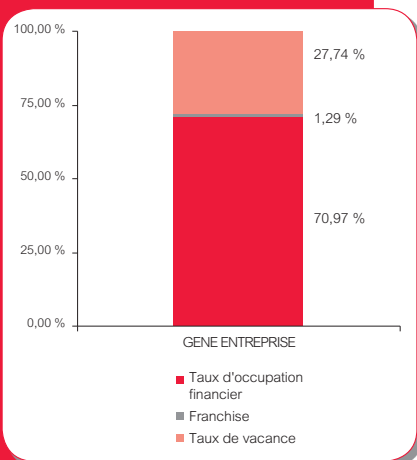
- Central Buro – Le Cannet (06), 758 m<sup>2</sup> de bureaux pour un loyer trimestriel de 21 K€ HT hors charges. Une signature est en cours pour 350 m<sup>2</sup>.

Le taux d'occupation de Géné-Entreprise s'établit à 71,20 % au 30 juin 2012 contre 70,37 % au 1<sup>er</sup> trimestre.

**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'aménagement, et couvre le coût de ces travaux et le coût du déménagement.

**Taux d'Occupation Financier :** Rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué.

Le taux d'encaissement au 30 juin 2012 des loyers facturés est de 95,76 % contre 89,59 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2012 .



### ✓ ACQUISITION ET CESSION 2<sup>E</sup> TRIMESTRE 2012

#### ACQUISITION

La SCPI Géné-Entreprise a acquis le 19 juin 2012 un lot de copropriété composé de 3 boutiques pour une surface totale de 1 616 m<sup>2</sup> dans un centre commercial régional au Nord de Rouen (Barentin). Les enseignes locataires sont des enseignes nationales et internationales : Cache Cache (Prêt-à-porter), Ms Mode (Prêt-à-porter) et Tel&Com (Mobile). Les 3 boutiques sont situées au sein de la galerie du centre commercial, au cœur du parcours marchand. L'ensemble de la galerie mesure 19 000 m<sup>2</sup> et compte 65 boutiques, l'hypermarché fait lui 20 000 m<sup>2</sup> pour un chiffre d'affaire de 148,5 M€. Le rendement immobilier immédiat est de 6 %.

#### CESSION

Aucune cession n'est intervenue ce trimestre.



Ms Mode

**La note d'information de Géné-Entreprise visée par l'AMF est disponible sur demande.**

**Pour toute information supplémentaire que vous souhaiteriez obtenir, nous vous invitons :**

1 - à vous rapprocher de votre interlocuteur habituel dans votre banque

2 - à consulter le site Internet d'Amundi Immobilier :

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

Géné-Entreprise : Visa AMF SCPI n° 10-45 du 15 décembre 2010.

Amundi Immobilier : 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)

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