

Rapport Annuel 2012

Géné Entreprise



RAPPORT ANNUEL

2012

SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés et indicateurs de performance 2012	3
Rapport de la Société de gestion	4
Tableaux annexes	14
Situation des investissements au 31 décembre 2012	16
Comptes annuels au 31 décembre 2012	17
Règles et méthodes comptables	20
Compléments d'informations	21
Rapport du Conseil de surveillance	24
Rapports des Commissaires aux comptes	25
Texte des résolutions	27

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2012

Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A. au capital de 15 666 374 €

Siège social : 91 / 93 boulevard Pasteur – 75015 Paris

Président	Fathi JERFEL
Directeur Général	Nicolas SIMON
Administrateurs	Pierre-Paul COCHET Corinne FERRIERE Olivier TOUSSAINT AMUNDI GROUP représenté par Bernard de WITT

Conseil de surveillance de Géné-Entreprise

Président	Henri TIESSEN
Secrétaire	Dominique DUTHOIT
Membres	Guy LAJUS Gérard LAPLASSE Georges PUIER SCP BEAUREGARD représentée par Denis CLEMENT Sté GENEFIMMO représentée par Philippe BOUVIER Sté SOGECAP représentée par Mai NGUYEN

Commissaires aux comptes

Titulaire	KPMG AUDIT AUDITEURS ET CONSEILS ASSOCIÉS
Suppléant	Pascal BROUARD AEG FINANCES – AUDIT EXPERTISE GESTION

Expert immobilier BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE

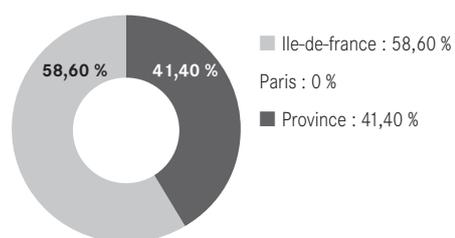
Chiffres clés

au 31 décembre 2012

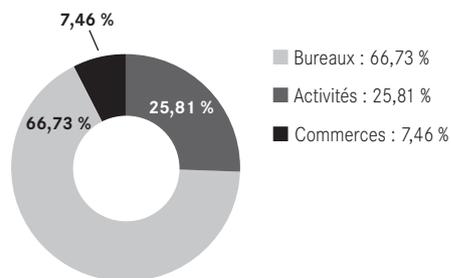
Date de création	2005
Nombre de parts	89 762
Nombre de parts en jouissance	78 794
Valeur de réalisation	81 337 197 €
Nombre d'associés	1 478
Nombre d'immeubles	20
Surface du patrimoine	55 367 m ²
Nombre de locataires	69
Taux d'occupation annuel	72,64 %
Résultat par part	32,60 €
Dividende par part (hors PFL)	32,82 €
Dividende (y c. PFL)	32,67 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2012)	0,53 €

Répartition du patrimoine

Valeurs vénale par zones géographiques



Valeurs vénale par type de locaux
(toutes zones géographiques confondues)



Rapport de la société de gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2012 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier en 2012 et les éléments marquants de la vie des SCPI au cours de cette même année.

Nous aborderons ensuite, par le biais de la présentation des comptes, les principaux points relatifs à la gestion de Géné-Entreprise.

Le contexte macro-économique

Un environnement économique dégradé malgré un rebond inattendu au 3^e trimestre

Après quatre trimestres consécutifs de quasi-stagnation, l'économie française a renoué avec la croissance au 3^e trimestre 2012, le Produit Intérieur Brut (PIB) enregistrant une très légère progression, de 0,2 % en rythme annuel, au même niveau que l'Allemagne. Ce faible rebond confirme la relative solidité de l'économie française dans une zone Euro entrée en récession au 3^e trimestre, l'activité s'y contractant de 0,1 % au 3^e trimestre, après le recul de 0,2 % observé au 2^e trimestre.

Il est principalement le résultat de la bonne tenue des exportations, qui progressent de 0,5 % et de la consommation (+ 0,3 %), alors que la confiance des ménages faiblit toujours. En effet, la situation sur le marché de l'emploi continue à se détériorer, créant un climat très anxiogène et conduisant à l'attentisme des Français pour des dépenses importantes. Le commerce extérieur contribue positivement à l'activité, une première en 2012. La production de biens et services se redresse, après cinq trimestres d'atonie, de 0,4 %, portée par la

production manufacturière, en augmentation de 1 %, alors qu'elle avait reculé de 1 % au cours de chacun des deux premiers trimestres de l'année. Le secteur de la construction, quant à lui, voit sa dynamique ralentir nettement.

Au total, seuls les investissements des entreprises ont pesé sur la croissance, alors qu'ils avaient empêché un trop net recul de l'activité au 2^e trimestre, puisqu'ils affichaient alors une progression de 0,6 %. Cette baisse des investissements au 3^e trimestre est le résultat d'un recul des achats et des dépenses en information et communication.

Toutefois, le sursaut de croissance, observé au 3^e trimestre, ne devrait être que temporaire. En effet, un recul de l'activité au 4^e trimestre est anticipé, car les mauvais résultats de la production industrielle et de la consommation en biens, accumulés au cours de l'année, devraient encore empirer, comme le confirment les résultats plutôt décevants des enquêtes de confiance.

La conjoncture immobilière

Le marché de l'immobilier d'entreprise

Le marché des bureaux

Un 4^e trimestre plus actif que prévu

Contre toute attente, la demande placée a affiché une hausse significative de 17 % au 4^e trimestre 2012 par rapport au 4^e trimestre 2011 et atteint un volume de 581 000 m². Cumulée avec un 3^e trimestre actif, cette hausse permet d'atténuer fortement la baisse de la demande placée annuelle, qui affiche 2,381 millions de m² soit une baisse de seulement 8 % par rapport à 2011. Elle reste ainsi à un niveau supérieur à la moyenne annuelle des douze dernières années. La dégradation de l'emploi en Ile-de-France enregistrée au 2^e semestre n'aura pas eu l'impact négatif qui était prévu sur la demande placée en fin d'année.

La principale explication de ce relatif retournement de tendance tient dans la reprise forte, au 4^e trimestre 2012, des transactions supérieures à 10 000 m². Les commercialisations dans ce segment de surface ont été multipliées par 4,5 par rapport à ce qui avait été enregistré au 4^e trimestre 2011 et ont atteint 215 000 m². Sur l'ensemble de l'année, ces surfaces de plus de 10 000 m² se sont accrues de 21 % entre 2011 et 2012 et ont retrouvé, avec neuf transactions totalisant 871 500 m², le record historique qui avait été atteint en 2006. Ces transactions sont par ailleurs, pour plus de 63 % d'entre elles, des pré-commercialisations d'immeubles neufs. A l'inverse, les signatures de moins de 10 000 m² ont conservé, tout au long de l'année, une tendance à la baisse (- 12 % par rapport à 2011) qui s'est renforcée au 4^e trimestre 2012 avec un repli fort de 19 % par rapport au 4^e trimestre 2011, directement corrélé à la décroissance de l'emploi et à un contexte économique difficile et incertain.

Au 4^e trimestre 2012, Paris Intra-muros affiche toujours une demande placée en baisse de 13 % par rapport au 4^e trimestre 2011. Toutefois, certains secteurs profitent d'une reprise, comme Paris Quartier Central des Affaires (QCA) où la demande placée s'accroît de 35 %, tandis que d'autres, comme le pôle de Gare de Lyon/Bercy/Paris Rive gauche (- 73 %) ou le secteur de Paris Nord Est (- 30 %) sont en décroissance. La Défense voit sa demande placée croître nettement (+ 270 % au 4^e trimestre 2012 par rapport au 4^e trimestre 2011) grâce à deux transactions de plus de 20 000 m² qui lui permettent de retrouver une tendance annuelle croissante (+ 39 %), après trois années de déclin. Le reste du quartier des affaires de l'Ouest est également en progression, de 58 %, croissance due à une reprise de transactions de grande taille à Boulogne. En périphérie, les pôles émergents Nord et Sud ont été les plus dynamiques portés par des grandes transactions tandis que la demande placée se replie en 2^e périphérie et dans la Boucle Nord.

L'offre immédiatement disponible est en très légère hausse par rapport au 3^e trimestre 2012 (+ 0,8 %) tandis qu'elle est en baisse de 1,5 % par rapport à la fin 2011. A la fin du 4^e trimestre, 3,585 millions de m² sont ainsi disponibles immédiatement. Le taux de vacance reste stable à 6,5 %. La part de l'offre neuve dans l'offre immédiate se stabilise à 19 % par rapport au 3^e trimestre 2012 mais affiche toujours un fort recul par rapport à la fin 2011 (23 %). Le taux de vacance conserve une tendance croissante dans Paris QCA (5,3 % en décembre 2012 contre à 5,2 % en octobre 2012 et 4,9 % à la fin 2011). Dans les pôles tertiaires secondaires parisiens, le taux de vacance remonte légèrement à 4 % en décembre 2012 mais continue de refléter une pénurie d'offre à court terme. En périphérie, le taux de vacance continue de croître dans l'Ouest QCA où il passe de 8,8 % en décembre 2011 à 9,4 % en octobre 2012 et à 11,5 % en décembre 2012. Dans les autres secteurs, les taux de vacance restent stables mais à un niveau élevé à l'exception de la 1^{ère} périphérie Sud qui est entrée dans une phase de pénurie d'offre à court terme avec un taux de vacance à 5,6 % à la fin 2012.

Les loyers moyens en Ile-de-France restent très stables tant par rapport au 3^e trimestre 2012 que par rapport à fin 2011 à 318 €/m²/an. En revanche, les loyers 'prime' poursuivent leur progression et s'établissent désormais à 771 €/m²/an contre 752 €/m²/an à la fin du 3^e trimestre 2012. Les avantages commerciaux se sont stabilisés au 4^e trimestre 2012 après la hausse constatée au 3^e trimestre et portent sur 2 à 3 mois par année de baux fermes dans le cadre de baux de 9 ans ou plus.

Le marché des entrepôts

Des loyers stables malgré une demande placée en net repli

634 000 m² ont été commercialisés au 4^e trimestre 2012, en baisse de 22 % par rapport au 4^e trimestre 2011. Sur l'ensemble de l'année, la demande placée est en baisse de 25 % et atteint 1,958 million de m² contre 2,614 millions de m² en 2011. Cette baisse s'explique par la prédominance, en 2012, d'une logique de flux au détriment de la logique de stock qui a entraîné une très nette diminution de la taille moyenne des transactions en particulier en Ile-de-France. La tendance majeure du 4^e trimestre 2012 est sans conteste l'effondrement de la demande placée en Ile-de-France qui atteint seulement 30 000 m² entraînant une baisse de 57 % de la demande placée annuelle. Malgré cela, avec 464 000 m² placés en 2012, l'Ile-de-France représente encore 24 % de la demande placée nationale. A l'inverse, les Régions enregistrent une forte hausse de 73 % de la demande

placée au 4^e trimestre 2012 par rapport au 4^e trimestre 2011, leur permettant de retrouver un niveau stable sur l'ensemble de l'année malgré la faiblesse du 1^{er} semestre. Cette croissance a été concentrée essentiellement sur la Région lyonnaise qui regroupe 21 % de la demande placée nationale.

Au 31 décembre 2012, l'offre immédiatement disponible est en hausse de 8 % par rapport au 3^e trimestre 2012 et atteint 3,7 millions de m². Cette hausse a été plus marquée en Ile-de-France, dont l'offre immédiate s'accroît de 13 % par rapport au 3^e trimestre 2012, en raison de l'intensification des libérations de locaux anciens. En Régions la progression de l'offre reste plus modérée et n'est que de 5 % par rapport au 3^e trimestre 2012. L'offre en gris demeure importante avec 2,8 millions de m² de projets malgré une baisse par rapport au 3^e trimestre 2012.

Les valeurs faciales moyennes et les loyers 'prime' se sont stabilisés sur l'ensemble du territoire. Les fourchettes de loyers pour des entrepôts neufs de classe A varient de 46 à 54 €/m²/an en Ile-de-France, 42 à 44 €/m²/an dans le couloir rhodanien, 38 à 45 €/m²/an dans le Grand Nord ou encore 40 à 48 €/m²/an dans le Grand Sud.

Le marché des commerces

Nouvelle progression des prix des commerces de pieds d'immeuble

Les dépenses de consommation sont restées stables en décembre par rapport au mois précédent mais elles se sont légèrement contractées au cours du 4^e trimestre, de 0,1 %. Sur l'ensemble de l'année, la consommation de biens recule de 0,2 %, surprenant par sa résistance, et permet aux loyers 'prime' de rester stables sur tous les segments des commerces. Pourtant, les chiffres d'affaires générés par les enseignes ont globalement tendance à se réduire, intensifiant les tensions sur les valeurs locatives des actifs considérés comme secondaires, soit en termes de taille et de dominance sur sa zone.

Ainsi, les enseignes se concentrent sur les résultats et n'hésitent pas à fermer les points de vente de manière à rationaliser leur présence sur le territoire, entraînant une augmentation de la vacance sur la majorité des actifs, hormis les meilleurs. Dans ce contexte, les négociations entre bailleurs et locataires sont âpres et les baux conclus le sont pour des durées maximales de 6 ans. En effet, les enseignes souhaitent de moins en moins être liées à long terme, de manière à rester flexibles et à garantir des ratios "loyer / chiffre d'affaires" soutenables, par des niveaux de charges contenus. L'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) a progressé de 2,72 % au 3^e trimestre en rythme annuel, une hausse plus forte que celle de l'Indice du Coût de la Construction (ICC), référence pour l'indexation des loyers de bureaux, qui a, quant à lui, enregistré une hausse de 1,48 %.

Portés par un volume d'investissement en forte progression, les taux de rendement 'prime' ont connu des évolutions contrastées. Ainsi, le taux de rendement 'prime' pour les commerces de pieds d'immeuble, cœur de cible des investisseurs, s'est contracté en toute fin d'année, pour s'établir à 4,15 % au 31 décembre, en recul de 10 bps par rapport à la fin de l'année 2011. Le taux de rendement 'prime' pour les centres commerciaux est resté stable et celui pour les parcs d'activité commerciale est remonté de 25 bps, les investisseurs restant en retrait sur ce type de produits compte tenu de l'offre abondante, dans un contexte de consommation en berne.

Le marché de l'investissement

Baisse sans surprise des volumes investis au 4^e trimestre

Avec 5,7 milliards €, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France au 4^e trimestre affichent une baisse de 26 % par rapport au 4^e trimestre 2011. Il est vrai toutefois que les volumes enregistrés au cours des trois derniers mois de 2011 avaient été exceptionnels en raison de l'impact, sur la quantité

d'offres mises sur le marché, de la suppression de l'incitation fiscale de l'article 210 E du code des impôts. Au total, plus de 14,6 milliards € ont été investis en France en 2012 soit une baisse de 10,8 % par rapport à 2011. Les opérations de plus de 200 millions € ont soutenu, comme à l'habitude, les volumes du 4^e trimestre. Sept transactions de plus de 200 millions € ont été enregistrées au 4^e trimestre 2012, concentrant 33 % des volumes investis. Sur l'ensemble de l'année 2012, ces opérations représentent 30 % des volumes et sont en progression de 50 %. Au 4^e trimestre 2012, tous les autres segments de taille accusent des baisses significatives, de 26 % pour celles comprises entre 100 et 200 millions €, qui augmentent pourtant de 10 % sur l'ensemble de l'année, et de 47 % pour les moins de 100 millions € (-36 % sur l'année).

Si les bureaux restent le produit le plus recherché et concentrent 72 % des montants investis, ils reculent néanmoins de 15 % par rapport à 2011. Les moteurs de l'année 2012 ont été sans conteste, les commerces, dont les volumes atteignent un niveau proche du record historique de 2007 et affichent une forte croissance, de 38 %. Les investissements en logistique ont également poursuivi leur reprise avec une hausse de 36 % mais qui représente un volume relativement faible avec un peu plus d'un milliard € en 2012. Les investissements en centres commerciaux (faute d'offres) et en locaux d'activités (actifs peu banalisés et moins sécurisés) sont, quant à eux, restés très faibles en 2012.

Au 4^e trimestre, les volumes d'investissements ont été concentrés dans Paris qui attire 33 % des montants investis, notamment dans Paris QCA, et en Régions (20 % des montants). Sur l'ensemble de l'année, la tendance au recentrage sur les localisations "core" est confirmée : 42 % des montants ont été investis dans Paris et les plus fortes hausses ont été enregistrées dans Paris Centre Ouest (+46 %) pour un montant global atteignant 3,4 milliards €, et les pôles tertiaires secondaires parisiens (+62 %, soit près de 1,2 milliards €). En revanche, la baisse dans les autres secteurs est uniforme, de 36 % que ce soit dans l'Ouest QCA, en 1^{ère} et 2^e couronnes parisiennes ou encore en Régions. La baisse des volumes constatée en Régions a touché l'ensemble des grandes métropoles à l'exception notable de la région lyonnaise qui affiche une hausse de 58 % des montants investis. Ainsi, le volume d'investissement a atteint 842 millions € en 2012 dans la région lyonnaise, concentrés à 93 % sur les bureaux (soit 56 % de ce pourcentage) et les commerces (33 %).

Au 4^e trimestre, les compagnies d'assurances (38 % des montants investis) et les fonds d'investissements (35 % des montants) ont été les plus actifs en acquérant la totalité des opérations de plus de 200 millions €. Sur l'ensemble de l'année, les fonds d'investissement restent le véhicule d'investissement le plus utilisé, représentant 37 % des investissements ; Les compagnies d'assurance sont au 2^e rang des investisseurs les plus actifs en 2012 avec 30 % des montants et une croissance 29 % des volumes investis par rapport à 2011. Les SCPI, malgré une collecte record, affichent une activité en net recul (-34 % par rapport à 2011) et concentrent 14 % des volumes.

Le rendement 'prime' est en très nette diminution dans Paris QCA par rapport au 3^e trimestre 2012, de 30 points de base, et retrouve son niveau de la fin 2011 à 4,5 %. La très forte concurrence qui s'est exercée sur les offres disponibles entre des acquéreurs à la recherche des mêmes typologies d'actifs, c'est-à-dire des actifs qualitatifs dans des localisations 'prime' offrant des loyers sécurisés, est à l'origine de ce repli. Les autres secteurs affichent également des baisses de rendement à l'exception des 1^{ère} et 2^e couronnes parisiennes où les rendements se sont stabilisés par rapport au 3^e trimestre mais qui restent en hausse de 20 points de base par rapport à la fin 2011. Si les rendements de la logistique baissent par rapport au 3^e trimestre 2012 de 15 points, ils restent supérieurs de 35 points de base à ceux qui étaient enregistrés à la fin 2011. La prime de risque atteint une nouvelle fois un record et s'établit à 447 points de base au 4^e trimestre 2012 contre 384 à la fin 2011 rendant possible ces baisses de rendement.

Perspectives

Légère baisse des prix 'prime' anticipée pour 2013, recul plus marqué pour les actifs secondaires

Malgré un PIB en très légère croissance au 3^e trimestre, l'économie française devrait accuser un repli au 4^e trimestre 2012 et au 1^{er} trimestre 2013. L'activité devrait ensuite reprendre dès le 2^e trimestre, mais faiblement, pour progresser de 0,2 % sur l'ensemble de l'année 2013 par rapport à l'année dernière, selon les prévisions du Crédit Agricole. La pression issue de l'assainissement des finances publiques pèsera à la fois sur la consommation des ménages et sur l'investissement des entreprises. Pourtant, la consommation privée et l'investissement des ménages demeureront relativement robustes, compte tenu du contexte macro-économique toujours peu porteur, et celui-ci ne permettra

pas d'endiguer la poursuite de la remontée rapide du chômage. En effet, le taux de chômage, actuellement inférieur à 10 %, devrait voir sa progression s'accroître encore au 1^{er} et au 2^e trimestre 2013, pour terminer l'année à 10,5 %. Il ne devrait décroître que très lentement l'année prochaine, à partir du 2^e semestre. L'investissement des entreprises restera faible, autour de 0,1 % en 2013, les profits des entreprises ayant déjà été entamés depuis 2010. Les hausses d'impôts viendront encore réduire leurs performances et contraindre leurs investissements. Par ailleurs, le commerce extérieur pénalisera la croissance, ralenti par la faible activité de ses partenaires européens notamment. L'année

Rapport de la société de gestion

2014 devrait marquer le redémarrage progressif de l'activité, avec un PIB qui devrait croître de 1,3 %, porté par des investissements plus importants des entreprises.

Dans cet environnement macro-économique dégradé, la demande des utilisateurs devrait rester contrainte, au moins au 1^{er} semestre, sur l'ensemble des produits immobiliers. Ainsi, la demande placée en surfaces de bureaux devrait fléchir, mais rester robuste, autour de 2 millions m² en Ile-de-France. En Régions, la demande placée pourrait également baisser légèrement, les transactions locatives générées par les Pouvoirs Publics étant en net recul et la rareté d'offres neuves ne permettant pas une fluidité optimale du marché. Néanmoins, la particularité de la situation actuelle, tant en Ile-de-France qu'en Régions, est le fléchissement à la fois de la demande mais également de l'offre de bureaux, phénomène très rarement observé. La baisse de l'offre, bien que moins rapide que celle de la demande, reflète la confiance très ébranlée en un redressement rapide de l'économie française et correspond à un durcissement des conditions d'octroi de crédits de la part des banques, malgré des taux très attractifs.

Les différentes typologies de commerces devraient, quant à elles, connaître des évolutions contrastées. En effet, alors que les commerces de pieds d'immeuble et les centres commerciaux de rayonnement régional devraient voir leur fréquentation et leur chiffre d'affaires se maintenir, les centres plus locaux et les parcs d'activité commerciale devraient accuser des baisses de résultats et des ratios "loyer / chiffre d'affaires" en hausse. Outre cette segmentation par produit, la polarisation entre les actifs 'prime' et les actifs secondaires sera toujours particulièrement aigüe. Le marché de la logistique restera atone, la demande demeurant faible et toujours contrainte par une offre de qualité insuffisante. Sur l'ensemble des produits immobiliers, les loyers 'prime' devraient reculer légèrement en 2013, tandis que les loyers des actifs secondaires baisseront de manière plus marquée. Les mesures d'accompagnement consenties par les bailleurs pour conserver ou attirer les locataires devraient s'intensifier, amputant encore les revenus locatifs.

Sur le marché de l'investissement, les volumes échangés devraient diminuer cette année. En effet, l'aversion au risque toujours forte des investisseurs se confrontera à un manque de produits 'prime' mis à la vente. Un ajustement des taux de rendement, actuellement en cours, pourra permettre une reprise des engagements sur les produits plus secondaires.

En effet, si le taux de rendement 'prime' devrait peu remonter, toujours sous la pression de la forte demande pour les meilleurs actifs, le taux pour les autres biens devrait augmenter plus sensiblement en 2013. La prime de risque pour ces produits devrait ainsi encore s'apprécier, malgré la hausse attendue de l'OAT, l'inflation refluant légèrement en 2013, et restera très confortable, y compris pour les biens 'prime'.

Résumé de l'activité de la SCPI Géné-Entreprise en 2012

En 2012, les produits locatifs sont en hausse de 4 % par rapport à 2011 avec un résultat comptable en baisse de 7 %. Une augmentation de la vacance du patrimoine (hors nouvelles acquisitions) est à constater en 2012. Les nouvelles acquisitions d'actifs loués à 100 % provenant de l'augmentation de capital ont permis de minimiser cette baisse.

L'effet positif de l'augmentation de capital de 2012 avec des investissements réalisés sur des immeubles à des rendements immobiliers au-dessus de 6% ne s'est pas reflété dans le montant distribué en 2012. Cela s'explique par un délai de réemploi des fonds issus de la collecte plus long que prévu et d'un délai de jouissance des nouvelles souscriptions court (1 mois) par rapport au délai nécessaire pour investir en immobilier (3- 4 mois).

Par ailleurs, en 2012 la SCPI a commencé à engager quelques cessions d'actifs qu'elle estime en dessous de la performance des autres actifs du patrimoine et ne s'inscrivant pas dans la nouvelle stratégie d'allocation actuelle.

Perspectives de la SCPI pour 2013

En 2013 la SCPI a engagé une nouvelle augmentation de capital début janvier suite au succès rencontré lors de la précédente. Les ambitions de collecte sont de l'ordre de 20-30 M€ à un prix de souscription équivalent à l'année dernière soit 1 011 €/part.

Il est prévu d'acquérir, avec le solde de la précédente collecte (5 M€ environ) et les nouvelles souscriptions constatées au 1^{er} trimestre, une galerie commerciale à Dijon offrant un rendement immobilier immédiat de 5,9 %.

Le délai de jouissance a été rallongé de 1 à 2 mois ce qui va permettre de diminuer l'impact du délai de réemploi. De plus, la SCPI va signer un contrat de crédit court terme de 10 M€ lui permettant d'acheter par avance sur la collecte. La SCPI prévoit de poursuivre sa stratégie de cessions de certains immeubles fragiles ce qui améliorera le résultat de votre SCPI.

Les comptes de Géné-Entreprise

Présentation simplifiée du compte de résultat, des dividendes et des valeurs de la SCPI

Compte de résultat simplifié (en €)	31 décembre 2011 (a)	31 décembre 2012 (b)	Var. (b-a)/a
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	4 571 318	4 723 429	3 %
Produits financiers ⁽²⁾	15 127	31 641	109 %
Sous-total	4 586 445	4 755 070	4 %
Charges immobilières ⁽³⁾	- 361 027	- 365 553	1 %
Frais généraux	- 521 143	- 569 380	9 %
Travaux de remise en état			
Provisions nettes ⁽⁴⁾	- 217 589	- 342 979	58 %
Provisions pour charges non récupérables	- 479 412	- 669 875	40 %
Charges financières sur emprunts	- 258 542	- 259 471	n/a
Résultat exceptionnel	6 473	21 072	n/a
RÉSULTAT COMPTABLE	2 755 205	2 568 884	- 6,76 %
Résultat comptable par part	48,24	32,60	- 32 %
Dividendes par part sur Non-Optant	55,27	32,82	- 41 %
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	1,25	0,53	- 58 %

(1) loyers et produits annexes de gestion locative,

(2) produits de placement des Certificats de Dépôt Négociables (CDN) et de la rémunération éventuelle des comptes courants,

(3) charges d'entretien du patrimoine non récupérables,

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

Les produits

(en euros)	2011 (a)	2012 (b)	var. (b-a)/a
Produits de l'activité immobilière	4 571 318	4 723 429	3 %
Produits financiers	15 127	31 641	109 %
TOTAL	4 586 445	4 755 070	4 %

En 2012, les loyers facturés se sont élevés à 4 723 429 € soit une augmentation de 3 % par rapport à 2011. Cette augmentation est consécutive à l'acquisition de 3 immeubles dans l'exercice 2012.

Aux loyers facturés se sont ajoutés les produits financiers issus de la rémunération des comptes au taux de 0,80 %.

Le taux d'occupation

Le taux d'occupation financier était de 70,37 % au 1er trimestre, de 71,20 % au 2^e trimestre, de 71,20 % au 3^e trimestre et de 76,90 % au 4^e trimestre.

Le taux d'occupation financier moyen ressort à 72,64 % au titre de l'exercice 2012, contre 75,44 % en 2011. ⁽¹⁾

Ce taux exprime le rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui seraient facturés si la totalité du patrimoine était louée.

(1) 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).

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2012, le stock de locaux vacants s'élevait à 15 544 m² (contre 15 961 m² en 2011), ainsi répartis :

Synthèse des surfaces vacantes au 31 décembre 2012 par affectation (en m²) :

Bureaux	11 962 m ²
Show Room	3 582 m ²
TOTAL	15 544 m²

Détail par zone géographique en m²

	Bureaux	Archives/divers	Commerces	Total
Paris	0	0	0	0
Ile-de-France	2 422	3 582	0	6 004
Province	9 540	0	0	9 540
TOTAL	11 962	3 582	0	15 544

Les baux 2012

Durant l'exercice 2012, 13 baux ont été signés sur Géné-Entreprise portant au global sur 4 114 m² et 510 K€ de loyer en année pleine. Ces relocations ont plus particulièrement concerné les immeubles suivants :

- Courtabœuf, Les Ullis : renouvellement du bail de la Société Générale pour un loyer annuel de 179 K€.
- Rue Paul Caulet, Toulouse : indivision Génépierre (40 %) / Géné-Entreprise (60 %). Six nouvelles locations portant sur 4 835 m² dont 2 900 m² concernent la quote-part de Gene Entreprise soit un loyer de 186 K€.
- Le Cannet : une nouvelle location portant sur 384 m² soit un loyer de 42 K€.

Les charges nettes immobilières (hors gros travaux et dépenses de remise en état) et frais généraux

Charges immobilières hors travaux de remise en état (en €)	2011 (a)	2012 (b)	Var. (b-a)/a
Entretiens et réparations	- 28 384	- 4 442	- 84 %
Charges locatives de copropriété non récupérées	- 121 730		n/a
Assurances	- 22 887	- 12 573	- 45 %
Honoraires	- 19 768	- 34 572	75 %
Impôts et taxes	- 272 359	- 313 966	15 %
Autres	104 101		n/a
TOTAL	- 361 027	- 365 553	1 %

Les charges nettes immobilières correspondent aux charges incombant au propriétaire (hors grosses réparations et travaux de remise en état) conformément aux termes de baux en vigueur ainsi que les charges sur locaux vacants (charges non récupérées du fait de l'inoccupation des locaux).

Le niveau des charges immobilières nettes s'établit à 365 553 € comparé à un niveau de réalisation en 2011 de 361 027 €. La ventilation par nature figure dans le tableau ci-dessus.

Dont entretien et réparation : - 4 442 €

Les travaux concernent les immeubles suivants :

Immeuble	Nature	En €
Rue Charles Durand - 18000 Bourges	Réfection pallier	- 15 735
Rue Paul Caulet - 31000 Toulouse	Régularisation quote-part travaux locataire CPAM	11 293
TOTAL		- 4 442

Dont provision pour charges non récupérables : - 669 875 €

Ces provisions sont destinées à couvrir les charges et travaux non récupérables. La provision évolue au rythme des arrêtés de charges effectués.

Dont assurances : - 12 573 €

Elles concernent les assurances non récupérables auprès des locataires.

Dont Honoraires : - 34 572 €

Ce montant est constitué d'honoraires de contentieux avec les locataires.

Dont impôts et taxes : - 313 966 €

Les impôts et taxes non récupérables correspondent aux impôts et taxes suivants :

Libellés	En €
Impôts fonciers locaux vacants et non récupérables	- 244 962
Taxes sur les bureaux vacants et non récupérables	- 43 607
Taxe sur les ordures ménagères vacantes	- 24 491
CRL	- 906
TOTAL	- 313 966

Frais de gestion

(en euros)	2011 (a)	2012 (b)	Var. (b-a)/a
Rémunération de gestion	- 379 532	- 390 478	3 %
Honoraires des commissaires aux comptes	- 19 732	- 18 882	- 4 %
Frais divers de gestion	- 121 879	- 160 020	30 %
TOTAL	- 521 143	- 569 380	9 %

Il convient de préciser que :

La commission de gestion calculée au taux de 7,75 % sur les recettes brutes hors taxes et sur les produits de trésorerie encaissés.

Les frais divers de gestion représentent un montant de 160 020 €. Ces dépenses sont principalement constituées des honoraires de commercialisation (48 870 €), des honoraires d'expertise immobilière (35 820 €), des coûts liés à la production des rapports annuels et à la tenue des assemblées générales (47 650 €).

L'entretien et la réparation des immeubles

Provision pour grosses réparations (en euros)	2011 (a)	2012 (b)	Var. (b-a)/a
Stock initial	336 695	542 576	61 %
Dotations aux provisions	238 099	252 785	6 %
Reprises de provisions	- 32 218	- 190 377	n/a
Stock fin de période	542 576	604 984	12 %

La provision pour grosses réparations est dotée annuellement de 4 % du montant des loyers potentiels de la SCPI, soit 252 785 € au titre de l'exercice 2012.

Rapport de la société de gestion

Les dépenses engagées au cours de cette période concernent les immeubles suivants :

Immeuble	Nature	En €
Rue Charles Durand - 18000 Bourges	Division lots	- 100 816
Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny - 78180 Le Chesnay	Etanchéité dalle parking	- 89 561
TOTAL		- 190 377

Les contentieux

Contentieux locatifs :

Rue Paul Caulet, Aéroport de Saint-Martin à Toulouse : Buro Club Turcy Affaires (66 K€). Ce locataire a été la locomotive du programme dès l'origine. Il occupe 1 098 m². Des premières mesures d'accompagnement lui ont été accordées sur 2012. Pour autant, celles-ci semblent insuffisantes. Aussi, de nouvelles dispositions viennent à nouveau d'être prises pour solder une partie de la dette au moment du règlement du 1 T 2013. Doivent être réglés à cette échéance, non seulement le remboursement de la taxe des ordures ménagères, mais également les redevances de charges des exercices antérieurs.

• Créances douteuses

(en euros)	2011	2012	Var.
Dépréciations des créances locataires	(a)	(b)	(b-a)/a
Stock début de période	180 595	133 508	- 26 %
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	44 142	110 137	150 %
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	- 91 229	- 17 042	- 81 %
Stock fin de période	133 508	226 603	70 %

Les principales dotations sont les suivantes :

Locataire	Immeuble	En €
Turcy Affaire	31000 Toulouse	- 66 160
MDBI Diffusion	95700 Roissy	- 13 851
Gugliaris	06110 Le Canet	- 10 047
ACE Real Estate	06110 Le Canet	- 7 636
Divers		- 12 443
TOTAL		- 110 137

Les reprises consécutives à l'encaissement des créances sont les suivantes :

locataire	immeuble	En €
Unicom	95700 Roissy	14 563
Wind direct	31000 Toulouse	2 214
Divers		265
TOTAL		17 042

Provision pour charges non récupérables

Les provisions pour charges non récupérables s'élèvent à - 669 875 €. La provision pour charges locatives est destinée à couvrir les charges et travaux non récupérables ainsi que les charges sur locaux vacants de l'exercice.

Charges financières sur emprunt

Les charges financières s'élèvent à 259 471 € cette somme correspond aux intérêts de l'emprunt de 5 millions d'euros contracté à la Société générale en 2008 ayant permis de financer partiellement l'acquisition de l'immeuble de Saint Martin du Touch.

Les résultats

(en euros)	2011	2012	Var.
	(a)	(b)	(b-a)/a
Résultat comptable	2 755 206	2 568 883	- 7 %
Résultat comptable par part	48,24	32,60	- 32 %

Le résultat bénéficiaire est passé de 2 755 206 € en 2011 à 2 568 883 € en 2012 soit une diminution de 7 %.

Ramené à une part, le résultat de l'exercice s'élève à 32,60 €.

La distribution

La distribution courante de 2012

La distribution courante de l'exercice 2012 s'est établie à 2 598 307 € et représente 32,82 € par part (PFL non-optant).

Acomptes de distribution et report à nouveau	2012	
(en € en cumul)	Cumul	par part
Report à nouveau comptable début période	71 491	1,25
Résultat comptable	2 568 883	32,60
Distribution annuelle non-optant	- 2 598 307	32,82
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	42 066	0,53

La distribution prévisionnelle de 2013

L'objectif cette année est de distribuer 43 €/part. Nous prévoyons une distribution au 1^{er} trimestre de 9,5 €/part environ avec une montée de la distribution progressive jusqu'à 11,5 €/part au dernier trimestre.

Les expertises

En 2012, la société BNP REAL ESTATE, expert immobilier nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2012 à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles qui constituent le patrimoine.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 81 761 000 € hors droits et à 86 354 982 € droits inclus.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers hors stocks de provisions pour gros travaux conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2012 de 81 337 197 € soit une augmentation de 52 % par rapport à 2011 (53 999 515 €).

	2011	2012	Évolution
			2011/2012
Valeur de réalisation de la SCPI	53 999 515	81 337 197	51 %

Vous trouverez en annexe aux états financiers, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, ainsi que les principales caractéristiques.

La politique de cessions et d'acquisitions

Acquisitions

Adresse	Type	Surface (m ²)	Prix d'acquisition HT HD €	Date d'acquisition
C. commercial du Mesnil Roux - 76360 Barentin	Commerces	1 015 m ²	5 900 000	19/06/2012
Rue Yves Kermen - 92100 Boulogne-Billancourt	Bureaux	2 176 m ²	10 350 000	10/10/2012
70 rue du Rivay - 92300 Levallois-Perret (Indivision 25 %)	Bureaux	1 352 m ²	8 582 500	07/11/2012
Total acquisitions réalisées		4 543 m²	24 832 500	

Augmentation de Capital

L'augmentation de capital ouverte fin 2011 s'est clôturée le 04 décembre 2012. La collecte réalisée s'élève à 33 012 183 € pour 32 653 parts. 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.

Les marchés des parts

La loi du 9 juillet 2001 a supprimé la notion de prix conseillé et depuis le 1^{er} septembre 2002, chaque mois, un prix d'exécution est déterminé par rapprochement des ordres d'achat et des ordres de ventes, les transactions s'effectuent alors à ce seul prix.

	2010		2011		2012		Évolution 2012/2011	
	Nombre de parts	Montants en M€ hors frais	Nombre de parts	Montants en M€ hors frais	Nombre de parts	Montants en M€ hors frais	Nombre de parts	Montants
Marché des parts	718	0,5	1 199	0,9	2 015	1,8	68,06 %	100 %
Marché de gré à gré	39	0,1	0	0	0	0	-	-
TOTAL	757	0,6	1 199	0,9	2 015	1,8	68,06 %	100 %

En 2012, 2 015 parts ont été échangées sur le marché de confrontation pour un volume de 1,8 M€, soit une augmentation de 68,06 % en nombre de parts.

Le prix d'exécution par part de 905,03 € hors frais en janvier 2012 s'est établi en décembre à 910,07 € (1 010 € frais inclus).

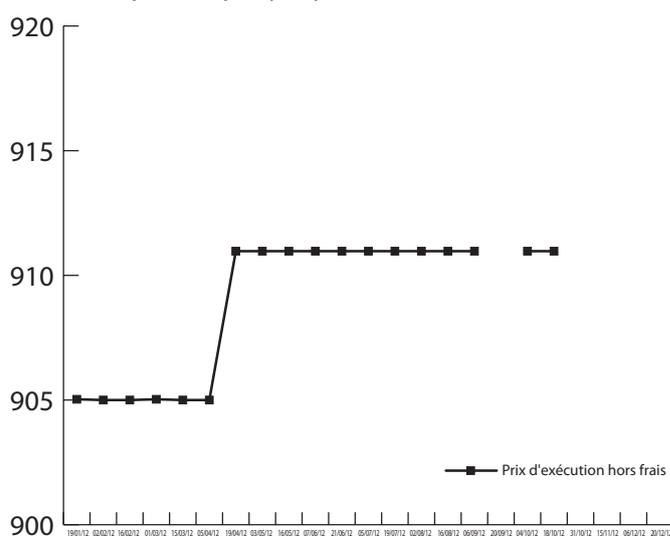
Le nombre de parts en attente de cession est en augmentation par rapport à celui de fin 2011 puisqu'il est passé de 874 parts à fin 2011 à 2 015 parts à fin 2012.

Au 31 décembre 2012, les parts en attente de cession représentaient 1,44 % de la capitalisation et les demandes d'achat 220 parts (0,24 % de la capitalisation).

Avec une distribution par part de 32,82 €, le rendement rapporté au prix acquéreur frais compris du 31/12/2012 est de 3,25 %.

Par ailleurs, aucune cession de parts de gré à gré n'a été constatée en 2012 comme en 2011. Le volume total des transactions pour l'année 2012, tous marchés confondus, est de 2 015 parts soit 2,24 % du capital contre 2,10 % en 2011.

Évolution du prix de la part (en €)



Rapport de la société de gestion

La fiscalité

Règles en vigueur du 01/01/2012 au 31/12/2012

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts.

Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre.

L'associé de SCPI est soumis, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI, à l'impôt sur le revenu des personnes physiques, à l'impôt sur les sociétés pour une personne morale assujetti à cet impôt.

Fiscalité des associés personnes physiques

Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI sont imposées dans la catégorie des revenus fonciers. Il n'est donc pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la société.

La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année.

Le revenu foncier imposable est le revenu foncier net égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (les charges réelles déductibles)¹.

Déficit foncier

Il est rappelé que pour leur fraction correspondant à des dépenses autres que les intérêts d'emprunt, les déficits fonciers ordinaires peuvent s'imputer sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 € (limite portée à 15 300 € pour les contribuables qui constatent un déficit foncier sur un logement pour lequel est pratiquée la déduction de l'amortissement Périssol).

La partie du déficit excédant cette limite ou résultant des intérêts d'emprunt est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes (l'associé se reportera à la rubrique "répartition du déficit" de la notice explicative de l'imprimé 2044 spécial communiquée par la DGFIP).

Lorsque le revenu global est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable (limité à 10 700 €), l'excédent de ce déficit est imputable dans les conditions de droit commun sur les revenus globaux des six années suivantes. L'imputation des déficits fonciers sur le revenu global n'est définitivement acquise que si le contribuable maintient l'affectation de l'immeuble à la location jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'imputation a été pratiquée.

En cas de démembrement de propriété :

Régime applicable à l'usufruitier :

Les intérêts des emprunts effectivement versés par l'usufruitier de parts d'une SCPI détenant un immeuble loué, destinés à financer l'acquisition de l'usufruit de ces parts, sont déductibles de la quote-part du bénéfice foncier de la SCPI, imposable au nom de l'usufruitier.

Dans l'éventualité où la SCPI constate un déficit foncier, qui revient de droit au nu-proprétaire en l'absence de convention contraire, ce déficit foncier n'a pas pour effet de priver l'usufruitier du droit de déduire ces intérêts. Le déficit qui en résulte est imputable sur les revenus fonciers qu'il retire d'autres immeubles au cours de la même année ou des dix années suivantes.

Régime applicable au nu-proprétaire :

Les intérêts des emprunts contractés personnellement par l'associé nu-proprétaire de parts de SCPI, pour financer l'acquisition de la nue-propriété de ces parts, ne peuvent être déduits des revenus fonciers, dès lors que ces charges financières ne peuvent être déduites considérées comme engagées directement en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un revenu de la SCPI ou de la pleine propriété de la SCPI, mais seulement de l'acquisition des parts de nue-propriété.

Toutefois, l'administration fiscale a maintenu par mesure de tempérament, au profit des acquéreurs nus-proprétaires de parts ayant conclu des conventions de démembrement, la déductibilité des intérêts versés au titre des cinq premières annuités des emprunts souscrits avant le 1^{er} janvier 2007.

Il est rappelé qu'une répartition différente de la charge fiscale peut être opérée au moyen d'une convention conclue entre l'usufruitier et le nu-proprétaire.

Micro-foncier

Le régime micro-foncier s'applique de plein droit aux revenus fonciers dès lors que les revenus bruts fonciers annuels sont inférieurs ou égaux à 15 000 €.

Ce régime donne droit à un abattement forfaitaire de 30 % sur les revenus fonciers en représentation des charges réelles déductibles.

Il est rappelé que les revenus fonciers tirés de la détention de parts de SCPI sont éligibles au régime micro-foncier depuis l'imposition des revenus 2003 sous réserve que l'associé soit par ailleurs propriétaire d'un immeuble donné en location nue.

Néanmoins, il convient de relever que le régime micro-foncier n'est pas applicable lorsqu'un membre du foyer fiscal détient des parts de SCPI fiscales autres que des SCPI Scellier ou SCPI Malraux "nouveau régime".

Régime d'imposition des produits de placement de trésorerie de la SCPI

Les produits de trésorerie sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Les produits issus du placement de la trésorerie disponible sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers peuvent donc faire l'objet de l'option au prélèvement forfaitaire libératoire. Depuis le 1^{er} janvier 2012, celui-ci est de 24 % pour les intérêts et de 21 % pour les dividendes.

Le taux global du PFL s'élève donc à compter au 1^{er} juillet 2012 à 39,50 % pour les intérêts (24 % + 15,50 % de prélèvements sociaux) et 36,50 % pour les dividendes (21 % + 15,50 % de prélèvements sociaux).

Les prélèvements sociaux se décomposent comme suit :

- CRDS (contribution pour le remboursement de la dette sociale) : 0,5 %,
- CSG (contribution sociale généralisée) : 8,2 %,
- Prélèvement social de 5,4 %,
- Contributions additionnelles au prélèvement social : 1,40 %.

Le nouveau taux de 5,4 % de prélèvement social (et donc le taux global de 15,5 %) s'applique :

- rétroactivement, aux revenus du patrimoine (revenus fonciers, rentes viagères à titre onéreux, revenus de capitaux mobiliers sauf produits de placement à revenu fixe et dividendes et distributions assimilées, plus-values de cession de valeurs mobilières, plus-values professionnelles à long terme) perçus à compter du 1^{er} janvier 2012 ;
- aux revenus des placements et de l'épargne sur lesquels est opéré le prélèvement libératoire (dividendes, produits de placement à revenu fixe) ou donnant lieu au versement anticipé des prélèvements sociaux ou exonérés d'impôt sur le revenu, sur la part acquise ou constatée à compter du 1^{er} juillet 2012 ;
- aux plus-values immobilières ou sur biens meubles des particuliers pour les cessions réalisées à compter du 1^{er} juillet 2012.

Lorsque l'associé ne manifeste pas expressément son option lors de la souscription de ses parts de SCPI (bulletin de souscription) ou ultérieurement pendant sa détention de parts, la Société de gestion considère qu'il n'a pas opté pour le prélèvement forfaitaire libératoire.

La trésorerie disponible a été placée pour l'exercice 2012 en certificats de dépôts négociables (produits de placements à revenus fixes) et comptes courants rémunérés. Désormais, la trésorerie sera placée en certificats de dépôts négociables, comptes rémunérés ou valeurs mobilières.

Dans le respect de l'objet social de la SCPI, ces produits représentent une valeur accessoire par rapport aux loyers, excepté pendant les phases de constitution du patrimoine ou de liquidation.

Prélèvement à la source des prélèvements sociaux sur les produits financiers

Depuis le 1/01/2007, votre Société de Gestion a mis en place conformément à la réglementation (article 20 de la loi de financement de la sécurité sociale 2007) un prélèvement à la source des prélèvements sociaux additionnels sur les produits financiers. Ainsi, quelle que soit l'option choisie par le bénéficiaire (associé optant ou non pour le prélèvement forfaitaire libératoire), les prélèvements sociaux additionnels calculés au titre des revenus d'une année N (15,50 % à compter du 1^{er} juillet 2012) sont précomptés chaque trimestre par l'établissement payeur dès leur versement lors de la distribution des acomptes sur dividendes.

¹ La déduction forfaitaire de 14% est supprimée depuis l'imposition des revenus de 2006.

Régime d'imposition des plus-values sur cession de parts de la SCPI ou ventes d'immeubles de la SCPI

Les plus-values sur cessions de parts ou ventes d'immeubles de la SCPI sont imposées dans la catégorie des plus-values immobilières à un taux forfaitaire de 34,5 % (19 % d'imposition + 15,5 % de prélèvements sociaux à compter du 1^{er} juillet 2012)

Dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeubles sont des cessions occasionnelles réalisées conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, lorsque les immeubles ont été détenus par la SCPI pendant au moins six ans.

Les règles de détermination des plus-values immobilières sont identiques concernant la vente d'immeuble et des cessions de parts. Pour les cessions réalisées à compter du 1^{er} février 2012, la plus-value est totalement exonérée si l'immeuble est détenu depuis plus de 30 ans.

En effet, en cas de cession d'immeuble ou de part de SCI, la plus-value est diminuée des abattements suivants :

- De la 6^e à la 17^e année : 2 % d'abattement par an.
- De la 18^e à la 24^e année : 4 % d'abattement par an.
- De la 25^e à la 30^e année : 8 % d'abattement par an.

Sauf exception², la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits cédés n'est pas compensable avec une plus-value.

La Société de gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement dégagée par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux de 34,5 % au 1^{er} juillet 2012 pour les résidents en France) correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Régime d'imposition des produits "SCCELLIER"

Sous certaines conditions, les contribuables qui réalisent un investissement locatif en 2012 dans le logement neuf ou assimilé bénéficient, pour un seul logement, d'une réduction d'impôt de 13 % (régime BBC) calculée sur :

- le prix d'acquisition ou le prix de revient global du logement, retenu dans la limite de 300 000 €. Lorsque le logement est acquis par une société non soumise à l'IS, autre qu'une SCPI, la réduction d'impôt accordée au contribuable est calculée sur la quote-part du prix de revient, retenu dans la limite de 300 000 €, correspondant à ses droits sur le logement ;
- le montant total de la souscription de parts de SCPI, retenu dans la limite 300 000 €.

Ce prix ou ces versements sont retenus dans la limite d'un plafond par mètre carré de surface habitable fixé pour 2012 (décret n°2012-305 du 5 mars 2012) comme suit :

Zone A	5 000 €
Zone B1	4 000 €
Zone B2	2 100 €
Zone C	2 000 €.

Lorsqu'un contribuable acquiert un logement et souscrit à des parts de SCPI ouvrant droit à la réduction d'impôt, le montant total des dépenses retenu pour la réduction d'impôt ne peut pas excéder 300 000 €.

La réduction d'impôt est imputée pour la première fois, selon le cas, l'année d'achèvement du logement (ou des travaux de réhabilitation) ou de son acquisition si elle est postérieure ou de la réalisation de la souscription. Elle est répartie sur 9 années, à raison de 1/9 de son montant chaque année.

Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre de 2012 a excédé l'impôt dû au titre des revenus de 2012, le solde peut être imputé sur l'IR dû au titre des années suivantes, jusqu'à la 6^e inclusivement, sous réserve que l'immeuble soit maintenu à la location pendant lesdites années. Les fractions reportées s'imputent en priorité, en retenant d'abord les plus anciennes.

Il est rappelé que la réduction d'impôt "Scellier" est incluse dans le plafonnement global des niches fiscales fixé pour 2012 à 18.000 €, majoré de 4 % du montant du revenu imposable.

Régime d'imposition des produits "MALRAUX"

Ce dispositif fiscal, connu sous le nom de loi Malraux, concerne les opérations de restauration immobilière dans certains quartiers urbains, lorsque les

immeubles sont destinés à la location. Il est possible de le résumer de la manière suivante :

- pour une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux déposée avant le 1^{er} janvier 2009, les personnes qui sont personnellement propriétaires des locaux faisant l'objet d'une opération de restauration ainsi que les associés personnes physiques de sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés (comme les SCPI) propriétaires des locaux concernés par l'opération de restauration peuvent imputer les déficits fonciers sur le revenu global et ce, sans aucun plafond, si le bien est situé dans un secteur éligible ;
- pour une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux déposée à compter du 1^{er} janvier 2009, les dépenses de restauration donnent droit à une réduction d'impôt de 22 % ou 30 % des dépenses effectuées (respectivement 27 % ou 36 % pour les dépenses réalisées jusqu'au 31 décembre 2011), retenues dans la limite de 100 000 €.

Opérations concernées

Les dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt dans le cadre du nouveau dispositif s'étendent aux charges de droit commun telles que les dépenses de réparation et d'entretien, les primes d'assurance, les dépenses d'amélioration, les impositions et les frais de gestion, ainsi qu'à l'ensemble des dépenses de travaux imposés et/ou autorisés par l'autorité publique. Autrement dit, toutes les dépenses de travaux sont éligibles à l'avantage fiscal, dès lors que ces travaux sont réalisés, avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France, en conformité avec les prescriptions mentionnées dans la déclaration d'utilité publique ou dans le plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé.

Il peut s'agir notamment :

- de dépenses de travaux de démolition imposés par l'autorité publique ;
- de dépenses de travaux de reconstitution de toitures ou de murs extérieurs d'immeubles existants ;
- de dépenses de travaux de réaffectation à l'habitation de tout ou partie d'un immeuble originellement destiné à l'habitation et ayant temporairement perdu cet usage.

Réduction d'impôt

La base de la réduction d'impôt est constituée par le montant des dépenses définies précédemment, à l'exclusion du prix d'acquisition du logement. Seules ouvrent droit à la réduction d'impôt les dépenses effectivement supportées par le contribuable. Elles s'entendent donc, s'il y a lieu, sous déduction des aides ou subventions accordées pour la réalisation des travaux.

La base de la réduction d'impôt dans le cadre de SCPI est constituée par la fraction du montant de la souscription affectée au financement des dépenses éligibles mentionnées ci-avant.

Le taux de la réduction d'impôt diffère selon la zone de protection concernée. Pour 2012, il est égal :

- pour les immeubles situés dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), cette dernière catégorie étant remplacée par la loi du 12 juillet 2010 n° 2010-788 par les "aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine" (AMVAP), à 22 % du montant des dépenses ;
- pour les immeubles situés dans un secteur sauvegardé ou un quartier ancien dégradé, à 30 % de ces mêmes dépenses.

Les conditions spécifiques à la réduction d'impôt Malraux obtenue par le biais d'une souscription au capital d'une SCPI sont les suivantes :

- pourcentages d'affectation : au moins 65 % du montant des souscriptions net des frais de collecte doit servir exclusivement à financer des dépenses éligibles à la réduction d'impôt Malraux et au moins 30 % du montant des souscriptions net des frais de collecte doit servir exclusivement à financer l'acquisition des immeubles éligibles à la réduction d'impôt Malraux ;
- le montant des souscriptions doit être intégralement affecté dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci ;
- les souscripteurs s'engagent à conserver leurs parts jusqu'au terme de l'engagement de location pris par la société (soit 9 ans à compter de la mise en location du dernier immeuble acquis par la SCPI).

Les dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt (base de calcul de celle-ci) sont retenues dans la limite annuelle de 100 000 €. Le propriétaire ou le souscripteur de parts de SCPI est donc susceptible de bénéficier d'une réduction d'impôt maximale annuelle de 22 000 € ou 30 000 € selon la zone de localisation de l'immeuble.

Il est rappelé que la réduction d'impôt "Malraux" est incluse dans le plafonnement global des niches fiscales fixé pour 2012 à 18 000 €, majoré de 4 % du montant du revenu imposable.

² Cas de vente d'un immeuble acquis par fractions successives constatée par le même acte ou encore en cas de fusions de SCPI.

Rapport de la société de gestion

Fiscalité des associés personnes morales

Les revenus

Les associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés intègrent la quote-part de résultat et de produits financiers, calculée par la Société de Gestion, dans leur résultat fiscal annuel.

Les revenus fonciers attribués à un organisme sans but lucratif en sa qualité d'associé d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés, propriétaire des locaux qui génèrent lesdits revenus fonciers, bénéficient d'une exonération d'imposition sur ces revenus. Ces revenus ne sont pas imposables au titre de l'article 206-5 du Code général des impôts, car non visés par ledit article.

Les sociétés de personnes appliquent le régime de la transparence fiscale, l'imposition s'effectuant au niveau de chaque associé de la société de personnes selon son régime fiscal propre, en fonction de ses droits dans la société.

Les plus-values

Les sociétés imposables à l'impôt sur les sociétés relèvent du régime des plus-values professionnelles à court terme, c'est-à-dire que les plus-values sont comprises dans le résultat ordinaire, excepté les plus-values à long terme réalisées sur certains titres du portefeuille ainsi que les produits et plus-values qui se rapportent à la propriété industrielle.

Les plus-values réalisées par les associés personnes morales imposés au titre des BIC et des bénéfices agricoles sont taxées dans le cadre de leur déclaration de revenus annuelle et les plus et moins-values professionnelles sont compensables.

Les organismes sans but lucratif sont exonérés de taxation des plus-values.

Les sociétés de personnes sont imposées au niveau de chaque associé, selon son statut fiscal, régime des particuliers ou plus ou moins-values professionnelles.

Fiscalité des associés non-résidents (personnes physiques)

Les revenus

Revenus fonciers :

Les revenus provenant de la location d'immeubles situés en France sont considérés comme des revenus de source française et sont imposables en France (article 164 B du CGI).

L'assiette de l'impôt est identique à celle des résidents français, soit le montant net des revenus imputés éventuellement des déficits.

Une déclaration annuelle au centre des impôts des non-résidents³ est nécessaire.

3 Centre des impôts des non-résidents TSA 10010 - 10 rue du Centre - 93465 Noisy-le-Grand Cedex. Téléphone : 01 57 33 83 00 - Télécopie : 01 57 33 83 50).

Les revenus fonciers perçus par les non-résidents à compter du 1^{er} janvier 2012 sont soumis aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %.

Revenus financiers :

A compter du 1^{er} mars 2010, les produits de placements à revenu fixe qui sont versés dans des Etats qui sont considérés comme non coopératifs (ETNC) sont soumis obligatoirement au prélèvement forfaitaire libératoire au taux de 50 % (sous réserve de certaines exceptions).

Ces revenus sont susceptibles de devoir être déclarés dans le pays du ressortissant sur la base des montants mentionnés dans l'IFU dans la rubrique des revenus de capitaux mobiliers.

Les plus-values immobilières

(Cessions de parts de SCPI et quote-part de cession d'immeuble de SCPI)

Les associés non-résidents ressortissants de l'Union Européenne, sont assujettis à un taux d'imposition et des modalités de détermination de la plus-value immobilière identiques aux résidents.

Le taux du prélèvement applicable est :

- de 19 % si le non-résident est domicilié fiscalement dans un Etat membre de l'Union européenne ou en Islande ou Norvège ;
- de 33,1/3 % si le non-résident est domicilié fiscalement dans un Etat qui n'est pas membre de l'Union européenne ;
- de 50 % si le non résident est domicilié fiscalement dans un état ou territoire non coopératif.

Attention : Les principautés de Monaco, d'Andorre, la Polynésie Française, la Nouvelle-Calédonie, Saint-Pierre et Miquelon, Saint Barthélemy, Saint Martin et Mayotte ne font pas partie de l'Union Européenne. Le taux du prélèvement applicable est donc de 33,1/3 %.

Les plus-values réalisées par les non-résidents à compter du 17 août 2012 sont par ailleurs soumises aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %. Le taux d'imposition global s'élève donc à 48,5/6 %, 34,5 % ou 65,5 % selon le cas.

Fiscalité pour une part (en €)

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
32,60	32,82	37,88	37,58	0,30

Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de surveillance et les procédures de contrôle interne appliquées à la SCPI Géné-Entreprise

La société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place pour Géné-Entreprise, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-37) et du Code Monétaire et Financier (art.621-18-3).

Présentation du conseil

Le Conseil de surveillance se compose de 7 à 9 membres maximum nommés par l'Assemblée Générale, pour six ans.

Le Conseil de surveillance nomme parmi ses membres un Président, un Vice-président et éventuellement un secrétaire qui peut être choisi en dehors de ses membres.

Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de surveillance est plus particulièrement chargé d'assister et de contrôler la Société de gestion. Son action s'effectue selon les règles légales complétées par les statuts. Il donne son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par les associés par écrit ou en assemblée générale. Dans l'exercice de sa mission, le conseil s'abstient de tout acte de gestion de manière directe ou indirecte.

Le Conseil de surveillance est réuni aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. En pratique, la Société de gestion convoque au minimum 2 réunions du Conseil de surveillance par exercice (en mars et début décembre). L'ordre du

jour des réunions est établi par la Société de gestion en liaison avec le Président du Conseil.

Textes de référence en matière de contrôle interne

Les références propres à Amundi Immobilier sont :

- Le règlement de l'AMF, n° 94-05, modifié par le règlement n° 2001-06 relatif aux sociétés de placement immobilier.
- Le titre II du code monétaire et financier, modifié par la loi du 9 Juillet 2001 et textes d'application relatifs aux SCPI.
- Les procédures internes définies par la Société pour son activité.

Procédures de contrôle interne

Les procédures de contrôle interne s'inscrivent dans le cadre général des procédures de contrôle interne d'Amundi Group et de son actionnaire principal.

Contrôle interne et déontologie

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. La Loi sur la Sécurité Financière

confié au Président de la société la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel de contrôle interne mises en place dans l'entreprise.

Le déploiement du dispositif de contrôle interne répond aux principaux objectifs suivants :

- Performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes ;
- Connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques ;
- Conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes ;
- Prévention et détection des fraudes et erreurs ;
- Exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables.

Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne d'Amundi Group sont :

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- la définition précise des fonctions et des tâches,
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1^{er} niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3^e niveau, réalisés par l'inspection générale d'Amundi Group.

Textes de références propres à l'activité :

- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, Livre IV – Chapitre II – Sociétés Civiles de Placement Immobilier,
- Les normes et procédures internes définies par la Société pour son activité, celles d' Amundi Group et celles de son actionnaire principal,
- Le programme "FIDES", ensemble de procédures de Conformité d'Amundi Group et de son actionnaire principal,
- Le règlement CRBF "97-02" modifié relatif au contrôle interne entré en vigueur le 1^{er} janvier 2006.

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et Contrôles Permanents, fonctionnellement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques d'Amundi Group.
- le Responsable de la Conformité (Compliance) hiérarchiquement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur de la Conformité (Compliance) d'Amundi Group.

- un Comité Risques et Compliance qui a pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés.

C) Description du dispositif

Le dispositif de contrôle interne repose sur un référentiel de procédures, sur la responsabilisation des directions en charge des activités, la collégialité dans le processus de prise de décision, la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle. De plus la société de gestion dispose d'outils informatiques dotés de fonctionnalités de contrôle intégrées permettant une large automatisation de ces contrôles. Les procédures de contrôle passent soit par des actions préventives soit par des actions correctives.

Le contrôle permanent est assuré au 1^{er} niveau par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles de 2^e niveau sont réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.

Le contrôle permanent de 2^e niveau est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance. La Conformité (Compliance) contrôle le respect des règles définies par les normes professionnelles de déontologie AFG-ASFFI et ASPIM relatifs aux sociétés de gestion, ainsi que les dispositifs relevant de la Sécurité Financière. Le Responsable des Risques et Contrôles Permanents veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier et à l'actualisation de la cartographie des risques.

Le contrôle périodique (dit de 3^e niveau) est assuré par le Département Audit, unité indépendante d'Amundi Immobilier et appartenant à Amundi Group.

En outre, des dispositifs de contrôle interne particuliers recouvrent :

- Les systèmes d'informations, pour lesquels des procédures et contrôles visent à assurer un niveau de sécurité satisfaisant. Une démarche relative à la définition et aux tests de plans de continuité d'activités est en place.
- La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément aux procédures et recommandations édictées par Amundi Group et son actionnaire principal, pour laquelle des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre.
- Un suivi renforcé des prestations essentielles externalisées auprès de tiers.
- La Directive MIF et ses implications notamment en termes de classification clients/produits, suivi des réclamations clients et définition d'une politique de gestion des conflits d'intérêts.

Tableaux annexes

Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	2011	2012
Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution		
Valeur comptable	65 612 042	94 545 245
Valeur de réalisation	53 999 515	81 337 197
Valeur de reconstitution	60 479 457	91 097 660
Valeurs de la société pour une part		
Valeur comptable	1 148,89	1 053,29
Valeur de réalisation	945,55	906,14
Valeur de reconstitution	1 059,02	1 014,88

Valeur comptable

Il s'agit du montant des capitaux propres de la SCPI

Valeur de réalisation

Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passif en tenant compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

La valeur vénale est déterminée par l'expert immobilier désigné par l'assemblée générale pour quatre ans.

La valeur vénale correspond au prix de cession net vendeur estimé à la date de clôture.

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription).

Valeur de réalisation et valeur de reconstitution, étant destinées à servir de référence à la détermination du prix des parts, doivent se rapporter à l'ensemble des éléments d'actifs de la SCPI et pas seulement à l'ensemble de ces actifs immobiliers locatifs.

Évolution du capital fin de période

	2009	2010	2011	2012
Montant du capital nominal	57 109 000 €	57 109 000 €	57 109 000 €	71 809 600 €
Nombre de parts	57 109	57 109	57 109	89 762
Nombre d'associés	1 341	1 337	1 381	1 478

Évolution du dividende

En € par part	2008	2009	2010	2011	2012
Report à nouveau avant affectation du résultat	0,06	5,07	10,40	8,28	0,80
Dividende versé au titre de l'année après PFL	51,40	56,40	51,40	55,27	32,67
Dividende/ PFL versé au Trésor	0,44	0,16	0,10	0,09	0,15
Résultat de l'exercice	56,41	61,73	49,28	48,24	32,60
Report à nouveau après affectation du résultat	5,07	10,40	8,28	1,25	0,53
Plus ou moins-values comptables sur cession d'immeubles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Évolution du marché secondaire des parts

	Exercice 2011	Rendement non-optant au PFL ⁽¹⁾	Exercice 2012	Rendement non-optant au PFL ⁽¹⁾
Nombre de parts cédées	1 199		2 015	
Demandes de cessions en attente	874		1 294	
Offres d'achat en attente	80		220	
Moyenne des prix moyens vendeurs hors frais ⁽²⁾	7 96,26 €	6,94 %	909,73 €	3,59 %
Prix d'exécution hors frais au 31 décembre	910,07 €	6,07 %	910,97 €	3,58 %
Prix d'exécution frais compris au 31 décembre	1 010,00 €	5,47 %	1 010,99 €	3,23 %

(1) Calculé sur la base de la distribution 2012 par part non optant au PFL pour le prix au 31 décembre 2012.

(2) Moyenne des prix d'exécution de l'année écoulée hors frais.

Emploi des fonds

(en euros)	Réel 2011	Variation	Réel 2012
Fonds collectés	77 606 065	33 012 183	110 618 248
- Retraits de parts	3 062 579		3 062 579
+ Fonds de réinvestissements			
+ Cession d'immeubles			
- Commission de souscription	6 351 951	2 475 914	8 827 865
- Achats d'immeubles	69 305 153	24 832 500	94 137 653
- Achats d'immeubles en cours			
- Frais d'acquisition	2 648 993	1 551 850	4 200 843
- Travaux d'engagement	1 353 951	82 428	1 436 379
- Divers	1 991		1 991
Solde	- 5 118 553	3 584 213	- 1 049 062

Dettes fournisseurs par échéances 2012

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2012 par date d'échéance :

Nature	Total	Dettes non échues	Dettes échues		Délais conventionnels
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	
Dettes courantes	10 874,96		10 874,94		
TOTAL	10 874,96	0,00	10 874,94	0,00	0,00

Les dettes bénéficiant d'un délai conventionnel correspondent à la commission de la Société de Gestion.

Évolution par part en jouissance des résultats sur 5 ans

	2008		2009		2010		2011		2012	
	Euros pour une part	% du total des revenus								
Revenus ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	90,64	95,95	89,07	95,22	83,16	99,18	78,29	97,48	58,64	97,17
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,53	1,62	0,57	0,61	0,33	0,39	0,26	0,33	0,40	0,67
Produits divers	2,30	2,43	3,91	4,18	0,36	0,43	1,75	2,19	1,31	2,16
Total des revenus	94,47	100,00	93,55	100,00	83,85	100,00	80,31	100,00	60,35	100,00
Charges ⁽¹⁾										
Commission de gestion	-8,62	-9,21	-8,33	-8,90	-6,85	-8,17	-6,65	-8,28	-4,96	-8,21
Autres frais de gestion	-7,16	-7,65	-6,78	-7,25	-1,96	-2,34	-1,99	-2,47	-1,80	-2,99
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-5,39	-5,76	-3,96	-4,23	-4,02	-4,80	-0,56	-0,70	-2,42	-4,00
Charges locatives non récupérables	-10,48	-11,20	-7,84	-8,38	-14,80	-17,65	-15,84	-19,72	-26,35	-43,66
Sous-total Charges externes	-31,65	-33,83	-26,91	-28,77	-27,63	-32,96	-25,03	-31,17	-35,53	-58,87
Amortissements										
- patrimoine										
- autre										
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	-4,12	-4,40	-0,45	-0,48	-1,06	-1,27	-3,61	-4,49	-0,79	-1,31
- autres	-0,13	-0,14	-1,17	-1,25	-1,66	-1,97	0,99	1,23	11,60	19,22
Sous-total Charges internes	-4,25	-4,54	-1,62	-1,74	-2,72	-3,24	-2,62	-3,26	-10,81	-17,91
TOTAL DES CHARGES	-35,90	-38,38	-28,53	-30,50	-30,35	-36,20	-27,65	-34,43	-24,72	-40,96
Charges financières	-3,38	-3,61	-4,53	-4,85	-4,53	-5,40	-4,53	-5,64	-3,29	-5,46
RÉSULTAT COURANT	-3,38	-3,61	-4,53	-4,85	48,97	58,40	48,13	59,93	32,34	53,58
Produits exceptionnels	1,22	1,30	1,26	1,34	0,32	0,38	0,12	0,15	0,27	0,44
Charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,01	-0,01		
RÉSULTAT NET COMPTABLE	56,41	60,30	61,73	65,99	49,28	58,78	48,24	60,07	32,60	54,02
Variation du report à nouveau	5,01	5,30	5,33	5,70	-2,12	NS	7,03	NS	-0,37	NS
Dotations (-) Reprise (+)										
Revenu distribué avant prélèvement libératoire	51,40	-8,87	56,40	0,00	51,40	-8,87	55,27	7,53	32,82	-40,62
Revenu distribué après prélèvement libératoire	50,96	-9,65	56,24	-0,28	51,30	-8,78	55,18	7,57	32,67	-40,80

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice,

(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Situation des investissements

au 31 décembre 2012

Adresse	Date acquisition	Affectation valeur principale	Surface m ²	Valeur nette comptable	Valeur vénale hors droits	Droits
ILE-DE-FRANCE						
4 ter rue de l'Ouest - 92100 - Boulogne-Billancourt	10/10/06	Bureaux	500	1 828 191		
3 Rue du Marechal de Lattre de Tassigny - 78180 - Le Chesnay	22/12/06	Bureaux	574	1 862 893		
Rue des Chauffours - 95800 - Cergy	22/12/06	Bureaux	500	900 000		
67 Avenue André Morizet - 92100 -Boulogne	10/10/06	Bureaux	940	3 274 989		
6 Boulevard de l'Europe - 91000 - Evry	01/03/06	Bureaux	1 964	2 500 000		
8 Avenue de Londres - 91940 - Les Ulis	31/03/06	Bureaux	1 355	2 060 000		
73 Avenue Charles de Gaulle - 95700 - Roissy en France	25/10/05	Bureaux	4 313	5 481 651		
788 rue Yves Kermen - 92100 - Boulogne-Billancourt	10/10/12	Bureaux	2 146	10 350 000		
70 rue du Rivay - 92300 - Levallois-Perret	07/11/12	Bureaux	1 352	8 582 500		
2 Avenue de la Raperie - 95700 - Roissy en France	20/10/05	Locaux d'activité	6 287	7 395 110		
Sous total ILE-DE-FRANCE		10 immeubles	19 931	44 235 334	47 916 000	2 970 792
PROVINCE						
Bâtiment Euclide 3 rue Charles Durand - 18000 - Bourges	26/04/07	Bureaux	2 188	2 880 846		
ZA de Centr'alp 340 rue de l'Eygala - 38430 - Moirans	31/07/06	Bureaux	3 776	4 570 958		
Pat la folie Couvrechef 6 rue du Bailey - 14000 - Caen	10/10/06	Bureaux	970	1 147 214		
73 Avenue du Campon - 06110 - Le Cannet	10/10/06	Bureaux	2 175	3 020 035		
Cyrus 1 et 2 Chemin du Vigneau - 44800 - St Herblain	04/04/06	Bureaux	2 387	3 371 419		
Parc technologique des Fontaines - 38190 - Bernin	19/06/07	Bureaux	4 740	10 763 977		
ZAC du César - 18570 - Le Subdray	11/12/06	Bureaux	1 930	3 004 710		
12 rue de Caulet - 31000 - Toulouse	29/11/06	Locaux mixtes	11 740	11 930 455		
3 Rue Copernic - 41260 - La Chaussée St Victor	24/11/06	Locaux mixtes	4 515	4 749 084		
Centre commercial du Mesnil Roux - 76360 - Barentin	19/06/12	Commerces	1 015	5 900 000		
Sous total PROVINCE		10 immeubles	35 436	51 338 698	33 845 000	1 623 190
TOTAL 2012		20 immeubles	55 367	95 574 032	81 761 000	4 593 982
Rappel 2011		17 immeubles	50 854	70 659 104	58 504 000	3 628 000

Le document détaillant la nouvelle valeur expertisée de chaque actif est à la disposition de tous les associés et peut être consulté sur demande au siège de la Société.

Comptes annuels

au 31 décembre 2012

État du patrimoine

(en euros)	31 décembre 2011		31 décembre 2012	
	Valeur bilantielle	Valeurs estimées	Valeur bilantielle	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	69 305 153,33	58 504 000,00	94 137 653,33	81 761 000,00
Agencements et installations	1 353 950,88		1 436 379,35	
Immobilisations en cours				
Sous-total 1	70 659 104,21	58 504 000,00	95 574 032,68	81 761 000,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Frais d'acquisition des immeubles (Nets)				
Frais de notaire (Nets)				
Droits d'enregistrements (Nets)				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Sous-total 2	0,00		0,00	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 542 576,96		- 604 984,73	
Provisions pour travaux de remise en état	0,00		0,00	0,00
Provisions pour indemnités locataires				
Autres provisions pour risques et charges	0,00		0,00	
Sous-total 3	- 542 576,96	0,00	- 604 984,73	0,00
TOTAL I	70 116 527,25	58 504 000,00	94 969 047,95	81 761 000,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	15 125,05	15 125,05	15 125,05	15 125,05
Sous-total 1	15 125,05	15 125,05	15 125,05	15 125,05
Créances				
Locataires et comptes rattachés	150 360,81	150 360,81	213 817,69	213 817,69
Locataires douteux	190 268,03	190 268,03	400 034,15	400 034,15
Provisions pour dépréciation des créances	- 133 507,63	- 133 507,63	- 226 602,65	- 226 602,65
Autres créances	1 641 741,47	1 641 741,47	3 258 062,89	3 258 062,89
Sous-total 2	1 848 862,68	1 848 862,68	3 645 312,08	3 645 312,08
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	7 887,49	7 887,49
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	3 021 255,20	3 021 255,20	9 406 984,33	9 406 984,33
Sous-total 3	3 021 255,20	3 021 255,20	9 414 871,82	9 414 871,82
Provisions générales pour risques et charges				
	- 661 930,36	- 661 930,36	- 1 219 148,23	- 1 219 148,23
Dettes				
Dettes financières	- 5 913 545,91	- 5 913 545,91	- 6 207 370,20	- 6 207 370,20
Dettes d'exploitation	- 471 354,73	- 471 354,73	- 3 209 876,73	- 3 209 876,73
Dettes diverses	- 2 342 529,44	- 2 342 529,44	- 2 862 336,88	- 2 862 336,88
Sous-total 4	- 8 727 430,08	- 8 727 430,08	- 12 279 583,81	- 12 279 583,81
TOTAL II	- 4 504 117,51	- 4 504 117,51	- 423 423,09	- 423 423,09
COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00	0,00	0,00	0,00
Produits constatés d'avance	- 367,32	- 367,32	- 380,05	- 380,05
TOTAL III	- 367,32	- 367,32	- 380,05	- 380,05
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	65 612 042,42		94 545 244,81	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		53 999 515,17		81 337 196,86

(*) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n° 701300 du 31 décembre 1970 et à l'article 14 du décret n° 71524 du 1^{er} juillet 1971.

Comptes annuels

au 31 décembre 2012

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2012	Affectation résultat 2011	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2012
Capital				
Capital souscrit	45 687 200,00		26 122 400,00	71 809 600,00
Capital en cours de souscription	0,00		0,00	0,00
Acomptes de liquidation et droit de partage	0,00		0,00	0,00
Réserves indisponibles			0,00	
Sous-total 1	45 687 200,00		26 122 400,00	71 809 600,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	29 370 865,00		6 889 783,00	36 260 648,00
Primes de fusion	0,00		0,00	0,00
Primes d'émission en cours de souscription	0,00		0,00	0,00
Prélèvement sur prime d'émission	- 9 002 934,36		- 4 049 556,72	- 13 052 491,08
Prélèvement sur prime de fusion	0,00		0,00	0,00
Remboursement P/E sur cession	- 514 578,89		0,00	- 514 578,89
Sous-total 2	19 853 351,75		2 840 226,28	22 693 578,03
Écarts d'évaluation	0,00		0,00	0,00
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	0,00		0,00	0,00
Réserves	0,00	0,00	0,00	0,00
Report à nouveau	472 699,23	- 401 208,56		71 490,67
Sous-total 3	472 699,23	- 401 208,56	0,00	71 490,67
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2012			2 568 883,43	2 568 883,43
Acomptes sur distribution 2012			- 2 598 307,32	- 2 598 307,32
Résultat de l'exercice 2011	2 755 205,87	- 2 755 205,87		
Acomptes sur distribution 2011	- 3 156 414,43	3 156 414,43		
Sous-total 4	- 401 208,56	401 208,56	- 29 423,89	- 29 423,89
TOTAL GÉNÉRAL	65 612 042,42	0,00	28 933 202,39	94 545 244,81

Récapitulatif des placements immobiliers

Placements immobiliers (en euros)	31 décembre 2011		31 décembre 2012	
	Valeur bilantielles	Valeurs estimées	Valeur bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	46 584 455	36 610 000	65 599 383	54 561 000
Commerces			5 900 000	6 100 000
Entrepôts/locaux d'activité	24 074 649	21 894 000	24 074 649	21 100 000
Immobilisations en cours				
TOTAL	70 659 104	58 504 000	95 574 032	81 761 000

Compte de résultat

(en euros)	31 décembre 2011		31 décembre 2012	
	Détail	Total	Détail	Total
CHARGES (HORS TAXES)				
Charges Immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	436 466,26		478 245,07	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	28 383,54		4 441,86	
Grosses réparations	32 217,89		190 377,51	
Autres charges immobilières	875 978,98		2 071 808,42	
Sous-total 1		1 373 046,67		2 744 872,86
Charges d'exploitation de la société				
Diverses charges d'exploitation	456 753,10		532 653,29	
Dotation aux amortissements d'exploitation	0,00		0,00	
Dotation aux provisions d'exploitation	5 167,41		221,13	
Provisions pour créances douteuses	44 141,58		110 137,38	
Provisions pour grosses réparations	238 099,83		252 785,28	
Autres provisions d'exploitation	596 274,00		674 174,00	
Autres charges	36 226,11		2 485 563,71	
Sous-total 2		1 376 662,03		4 055 534,79
Charges financières				
Charges financières diverses	258 541,67		259 250,00	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières	0,00			
Sous-total 3		258 541,67		259 250,00
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	416,95		4,50	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	0,00		0,00	
Sous-total 4		416,95		4,50
TOTAL DES CHARGES		3 008 667,32		7 059 662,15
PRODUITS (HORS TAXES)				
Produits de l'activité immobilière et produits annexes				
Loyers	4 471 094,77		4 620 573,93	
Charges facturées	436 466,26		478 245,07	
Produits annexes	100 223,49		102 855,23	
Sous-total 1		5 007 784,52		5 201 674,23
Autres produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	0,00		0,00	
Reprise de provisions d'exploitation	734 071,65		324 597,13	
Transfert de charges d'exploitation	0,00		4 049 556,72	
Autres produits	0,00		0,00	
Sous-total 2		734 071,65		4 374 153,85
Produits financiers				
Produits financiers	15 127,01		31 641,11	
Reprise de provisions sur charges financières	0,00		0,00	
Sous-total 3		15 127,01		31 641,11
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	6 890,01		21 076,39	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous-total 4		6 890,01		21 076,39
TOTAL DES PRODUITS		5 763 873,19		9 628 545,58
RÉSULTAT [(+) = Bénéfice / (-) = Perte]		2 755 205,87		2 568 883,43

Règles et méthodes comptables

Principes comptables généralement admis

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier. Ils sont présentés en application de la Loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié, et de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du comité de la réglementation comptable n°99-06 du 23 juin 1999.

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices, et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

La méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne "valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine, est celle des coûts historiques.

Règles générales d'évaluation

L'état des patrimoines fait apparaître les valeurs bilantielles des différents éléments d'actif et passif aux côtés des valeurs estimées de ces mêmes éléments, la totalisation des valeurs bilantielles correspondant aux capitaux propres comptables et la totalisation des valeurs estimées à la valeur d'expertise de ce même patrimoine.

Les principes comptables qui régissent les valeurs bilantielles⁽¹⁾ et les valeurs estimées⁽²⁾ sont les suivantes :

(1) La méthode de base retenue pour l'entrée et l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité générale est celle des coûts historiques, c'est-à-dire pour leur prix d'origine hors frais. Les frais sont comptabilisés séparément et intégralement amortis par prélèvement sur la prime d'émission.

Pour l'ensemble du patrimoine, la valeur des terrains n'est pas dissociée de celle des bâtiments.

(2) La valeur estimée correspond à la valeur de réalisation, c'est-à-dire à la somme de la valeur vénale des immeubles telle qu'elle résulte de l'expertise réalisée par l'expert immobilier indépendant nommé en assemblée et de la valeur nette des autres actifs de la Société en tenant compte de plus ou moins-values latentes sur les actifs financiers.

Les appels de fonds correspondants aux acquisitions en l'état futur d'achèvement sont évalués à la valeur du décaissement.

Immobilisations incorporelles

Les frais de constitution et d'augmentation du capital sont prélevés sur la prime d'émission dans l'exercice au cours duquel ils sont engagés.

Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'Etat du patrimoine, colonne "valeur bilantielle", et ne fait pas l'objet d'amortissement.

La valeur actuelle correspond au prix net vendeur HT et hors droits d'enregistrement à la clôture de l'exercice.

Pour le calcul de la charge fiscale, il est considéré que les immeubles sont soumis aux droits d'enregistrement.

Les indemnités forfaitaires acquises par application des garanties locatives constituent un élément de réduction du coût d'acquisition des immeubles locatifs.

Les coûts d'emprunt pour financer l'acquisition ou la production des immobilisations sont incorporés dans le coût de l'actif jusqu'à la date de réception définitive de l'actif. Ces coûts d'emprunt incluent les commissions d'arrangement.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble, sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations contribuent à l'appréciation de la valeur de l'actif et correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

Provisions pour créances locataires

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non recouvrement. La provision est calculée sur la créance, en fonction de l'appréciation de ce risque.

Charges à répartir sur plusieurs exercices

Les frais d'acquisition et la TVA non récupérable sur les achats d'immeubles ainsi que les frais de prospection des capitaux sont amortis sur l'exercice au cours duquel ils sont engagés par prélèvement sur la prime d'émission.

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

Au sens de l'article 606 du Code Civil, les grosses réparations sont les charges concernant les travaux de réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des parties et des couvertures entières. Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial. Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

Travaux de remise en état

Cette rubrique concerne notamment les dépenses à faire dans un immeuble à l'occasion du départ d'un locataire.

Provisions pour grosses réparations

La provision pour Grosses réparations a été dotée sur l'exercice 2012 par un prélèvement de 4 % sur le montant des loyers qui devraient être théoriquement quittancés si le patrimoine avait été loué en totalité.

Provisions pour remise en état

Les travaux de remise en état sont comptabilisés dès leur engagement en fournisseurs factures non parvenues.

Charges non récupérées sur locaux vides

L'estimation de l'impact des charges récupérables par nature et non récupérées du fait de la vacance des locaux est calculée par immeuble.

Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit les rémunérations suivantes :

- 7,75 % du montant hors taxes des recettes locatives,
- 7,75 % HT sur les produits de trésorerie.

En 2010, le taux des frais de gestion locative a été ramené de 8,75 % à 7,75 %.

Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeuble locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres). En accord avec nos commissaires aux comptes et dans le respect des principes comptables, les honoraires supportés dans le cadre des arbitrages sont directement imputés sur la plus values comptables, ces prestations concernent notamment le recours à des conseils extérieurs pour le montage des dossiers ou les commissions de la société de gestion.

Informations sur la mise en œuvre de la réglementation en matière d'amiante décrets n°96-97 et 96-98 du 7 février 1996

La société de gestion s'est conformée aux obligations des décrets de 1996.

Informations concernant les nouvelles dispositions de la loi LME

La loi n° 2008-776 du 04 août 2008, de Modernisation de l'économie entend, dans son titre II, relancer la concurrence des entreprises. Aussi, elle modifie les règles issues des articles L.441-6 du Code de Commerce et apporte notamment la modification suivante :

- " le délai connu entre les parties pour régler les sommes dues ne peut désormais, en principe, dépasser 45 jours fin de mois ou 60 jours à compter de la date d'émission de la facture."

Il convient ici de préciser que votre société de gestion Amundi Immobilier concernant la SCPI GENE ENTREPRISE, règle les factures des fournisseurs dès leur réception (appels de fonds syndic, fluides...). Pour ce qui concerne les factures liées aux travaux de toute nature, celles-ci sont honorés dès l'obtention de l'accord technicien après visite des locaux. Le délai de paiement peut alors s'étirer à 15 jours, voire très exceptionnellement à 30. Amundi immobilier respecte ainsi les nouvelles dispositions voulues par le législateur.

Compléments d'informations

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2011	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2012
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	1 990,77			1 990,77
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1	1 990,77	0,00	0,00	1 990,77
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	69 305 153,33	24 832 500,00		94 137 653,33
Agencements et installations	1 353 950,88	82 428,47		1 436 379,35
Immobilisations en cours				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2	70 659 104,21	24 914 928,47	0,00	95 574 032,68
Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	15 125,05	0,00		15 125,05
Remboursement des fonds de roulement				
Sous-total 3	15 125,05	0,00	0,00	15 125,05
TOTAL	70 676 220,03	24 914 928,47	0,00	95 591 148,50

Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2011	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2012
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	1 990,77			1 990,77
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1	1 990,77	0,00	0,00	1 990,77
Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	1 990,77	0,00	0,00	1 990,77

Tableau de variation de provisions

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2011	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2012
Créances douteuses	133 507,63	110 137,38	17 042,36	226 602,65
Risques locatifs	64 591,36	221,13	2 901,26	61 911,23
Charges non récupérables et vacantes	597 339,00	674 174,00	114 276,00	1 157 237,00
Travaux de grosse réparation	542 576,96	252 785,28	190 377,51	604 984,73
TOTAL	1 338 014,95	1 037 317,79	324 597,13	2 050 735,61

Compléments d'informations

État des échéances des dettes fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2011	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31/12/2012
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières	5 913 545,91	1 207 370,20	5 000 000,00	6 207 370,20
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	421 034,86	3 209 876,73		3 209 876,73
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes d'exploitation	50 319,87	46 777,06		46 777,06
Dettes aux associés	1 357 480,93	937 188,51		937 188,51
Dettes fiscales	55 846,44	92 072,39		92 072,39
Autres dettes diverses	929 202,07	1 786 298,92		1 786 298,92
TOTAL	8 727 430,08	7 279 583,81	5 000 000,00	12 279 583,81

État des échéances des créances fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2011	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2012
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Créances de l'actif immobilisé				
Fonds de roulement sur charges	15 125,05	15 125,05		15 125,05
Autres créances	0,00	0,00		0,00
Sous-total 1	15 125,05	15 125,05		15 125,05
Créances de l'actif circulant				
Avances et acomptes				
Créances locataires	340 628,84	613 851,84		613 851,84
Créances fiscales	62 577,14	553 110,25		553 110,25
Créances sur cession d'immobilisations				
Autres créances	1 579 164,33	2 704 952,64		2 704 952,64
Sous-total 2	1 982 370,31	3 871 914,73		3 871 914,73
TOTAL	1 997 495,36	3 887 039,78		3 887 039,78

Détail des autres produits et charges

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2011	Variations		Situation de clôture au 31/12/2012
		+	-	
Autres produits				
Reprise de provisions pour créances douteuses	91 228,67		74 186,31	17 042,36
Reprise des provisions pour charges locatives	610 326,00		496 050,00	114 276,00
Reprise de provisions pour grosses réparations	32 217,89	158 159,62		190 377,51
Reprise des provisions pour autres charges	299,09	2 602,17		2 901,26
Transferts de charges d'exploitation		4 049 556,72		4 049 556,72
TOTAL	734 071,65	4 210 318,51	570 236,31	4 374 153,85
Autres charges immobilières				
Charges locatives de Copropriété non récupérées	506 225,39		396 247,92	109 977,47
Prime d'assurances	22 887,31		10 314,36	12 572,95
Commission et honoraires	75 286,73	1 560 005,41		1 635 292,14
Impôts fonciers	206 205,60	38 755,94		244 961,54
Taxes ordures ménagères	27 309,20		2 817,58	24 491,62
Taxe sur les bureaux	38 064,75	5 541,95		43 606,70
Divers		906,00		906,00
TOTAL	875 978,98	1 605 209,30	409 379,86	2 071 808,42
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de gestion	379 531,82	10 946,28		390 478,10
Honoraires commissaires aux comptes	19 731,62		849,34	18 882,28
Honoraires expertise immeubles	32 520,00	3 300,00		35 820,00
Publicité publications et relations publiques	11 635,95		393,00	11 242,95
Cotisations et redevances diverses	3 471,00		581,00	2 890,00
Pertes sur créances irrécouvrables	26 576,11		26 576,11	
Divers	19 512,71	2 539 390,96		2 558 903,67
TOTAL	492 979,21	2 553 637,24	28 399,45	3 018 217,00
Autres charges				
Dotation aux provisions pour risques et charges	5 167,41		4 946,28	221,13
Dotation aux provisions pour grosses réparations	238 099,83	14 685,45		252 785,28
Dotation aux provisions pour créances douteuses	44 141,58	65 995,80		110 137,38
Dotation aux provisions pour charges locatives non récupérables	596 274,00	77 900,00		674 174,00
TOTAL	883 682,82	158 581,25	4 946,28	1 037 317,79

Rapport du Conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de notre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport annuel pour l'exercice clos au 31/12/2012. Le conseil s'est réuni quatre fois pendant l'exercice.

- **Événement majeur : augmentation de capital** pour un montant de 33 000 000 € dont le principal souscripteur est l'Assureur SOGECAP, filiale de la Société Générale, qui souscrit pour le compte de clients dans le cadre du contrat SEQUOIA. Le nombre de personnes privées ayant souscrit directement dans le réseau Société Générale est Générale est minimal. La montée en puissance de SOGECAP au sein de notre S.C.P.I. réduit la représentation des porteurs individuels, et rend plus difficile l'expression de leur volonté en Assemblée Générale.
- **Acquisitions** : Au cours du 2^e Trimestre, acquisition de 3 commerces au nord de Rouen pour un montant de 6,55 millions d'euros avec un rendement de 6 %. Au 4^e trimestre, acquisition de deux immeubles, l'un avec un rendement de 6,10% et l'autre un rendement de 6,90 %, ce qui devrait améliorer sensiblement le résultat distribuable.
- **Cessions** : un plan d'arbitrage majeur a été mis en place par la Société de Gestion. Le Conseil vous rappelle qu'il n'est pas consulté pour les acquisitions et n'a pas été consulté pour ces acquisitions dont la cession entérine une moins value majeure. Ce sont les biens non occupés qui sont proposés en premier, à des acheteurs utilisateurs de préférence, car les taux des prêts sont historiquement bas et constituent une opportunité. C'est ainsi que la cession du CANNET est prévue dans le courant du 1^{er} trimestre 2013.
- **Résultats 2012** : le revenu distribué est une nouvelle fois en baisse. Il est consécutif à un taux d'occupation chroniquement bas (Le taux d'occupation financier est de 76,90 % au 31/12/2012). Ces résultats médiocres sont la conséquence
 - du choix des investissements dans le passé. Trop d'immeubles posent problème en matière locative. Rappelons que le Conseil de Surveillance n'est pas associé à la validation des dossiers d'investissement.
 - de l'effet dilutif des capitaux collectés en attente d'investissement. Les nouveaux souscripteurs sont rémunérés sur les loyers des immeubles déjà en portefeuille en partage avec anciens associés. La société de gestion n'a pas suivi la recommandation du conseil qui demandait un délai de jouissance de 3 mois afin de préserver les intérêts des anciens associés.
- de la très faible rémunération des fonds en attente d'investissement (0,30 % l'an par la Société générale sur l'argument de réserver la possibilité de remboursement des souscripteurs en cas d'annulation de l'augmentation de capital si celle-ci n'atteignait pas le résultat minimal fixé par la réglementation. La société de gestion s'est engagée à faire le nécessaire pour obtenir une régularisation mais n'a pas à ce jour obtenu gain de cause. *Dans ces conditions, votre Conseil de Surveillance vous invite à voter contre la résolution n° 3 donnant quitus à la Société de Gestion.*
- **Communication** : dans notre rapport de l'an dernier nous vous informions déjà de l'ouverture d'une adresse mail *cds.gene.entreprise@gmail.com* pour vous permettre de communiquer avec votre Conseil. *Merci de nous transmettre votre courriel afin de nous permettre de communiquer avec vous de façon économique.* La demande de budget communication et la demande d'encart dans le bulletin trimestriel nous sont refusées par la société de gestion. L'initiative de résolutions d'assemblée générale non agréées par la société de gestion est vouée à l'échec désormais du fait de la détention par l'assureur, filiale de la banque, de la majorité des parts de notre société à l'occasion de l'augmentation de capital proposée dans le cadre d'un contrat d'assurance vie par la Société générale.
- **Directive européenne A.I.F.M.** : Dans le cadre de la Législation européenne, il y a obligation pour les F.I.A. (Fonds d'Investissement Alternatif) d'avoir un Dépositaire afin de renforcer la Sécurité Financière suite aux affaires Lehman Brothers et Madoff. Or les S.C.P.I. sont déjà très contrôlées (contrôles internes de la société de gestion, actes notariés de mutation immobilière, Commissaires aux comptes, Autorité des Marchés Financiers, Conseil de Surveillance). C'est pourquoi différents Présidents de Conseil de surveillance dont celui de GeneEntreprise, et d'autres représentants de porteurs de parts ont écrit Présidents du Sénat et de l'Assemblée Nationale pour dénoncer cette obligation et le surcoût qu'elle entraîne inutilement pour la S.C.P.I.

Vous êtes cordialement invités à participer à l'assemblée générale.

En cas d'empêchement, nous vous invitons - à voter par correspondance ou - à donner pouvoir à un membre du conseil de surveillance présent : Henri TIESSEN, Dominique DUTHOIT, Gérard LAPLASSE, Georges PUIPIER.

Nous attirons votre attention sur le fait que les pouvoirs en blanc ou au président sont exercés par la société de gestion.

Le Conseil de Surveillance

Rapport des Commissaires aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2012

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. GENE-ENTREPRISE, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP Paribas Real Estate Expertise, expert immobilier indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 10 juin 2009. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et la

présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Évaluation du patrimoine

La première partie de l'annexe expose les règles générales d'évaluation qui régissent les valeurs estimées du patrimoine.

Dans le cadre de notre appréciation, nous nous sommes assurés de la concordance des valeurs vénales des immeubles, présentées dans l'état du patrimoine, avec celles du rapport de la société BNP Paribas Real Estate Expertise, expert immobilier indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 10 juin 2009.

Estimations comptables

- Provisions pour charges locatives

Votre société a constitué des provisions en couverture des charges locatives non récupérables, dans l'attente du traitement des redditions des comptes locataires par les mandataires.

Nos travaux ont notamment consisté à analyser les redditions des exercices passés et des procédures mises en place par la Société de gestion en relation avec les mandataires, pour identifier, évaluer et suivre ces risques.

- Provisions pour grosses réparations

En ce qui concerne les provisions pour grosses réparations, nous avons examiné le processus d'élaboration des budgets prévisionnels de travaux à réaliser sur les différents actifs et leur traduction dans l'estimation des provisions à constituer au titre des grosses réparations.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion

de la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

La Défense et Paris, le 8 avril 2013

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Auditeurs & Conseils Associés

Pascal Lagand
Associé

Jean-Baptiste Chollet
Associé

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de

l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

En application de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la Société Générale, conformément à l'article 16 des statuts

La société de gestion a signé, au nom de votre société, une convention de crédit acquisition, le 31 mars 2008.

Dans cette convention, le C.I.G Société Générale a consenti un crédit à votre société de €. 5 000 000, pour une durée de 10 ans. Les intérêts dus, au titre de ce crédit, sont déterminés sur la base d'un taux fixe annuel de 5,10 % (base de 360 jours), appliqué au montant de l'encours pendant la période d'intérêt concernée.

Les intérêts comptabilisés en charges financières, à ce titre, au cours de l'exercice, s'élevaient à €. 259 250.

Avec la Société de gestion, conformément à l'article 18 des statuts

• Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la Société de gestion perçoit un forfait de 7,50 % hors taxes du produit de chaque augmentation de capital, prime d'émission comprise.

Aucune somme n'a été comptabilisée en charge au titre de l'exercice 2012.

• Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la S.C.P.I., l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des résultats, la société de gestion perçoit un forfait de 8,75 % ramené depuis 2010 à 7,75 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la S.C.P.I.

Le montant comptabilisé en charges à ce titre au cours de l'exercice s'élève à €. 390 478.

• En cas de cession de parts sans intervention de la Société de gestion, ainsi qu'en cas de transmission à titre gratuit, celle-ci percevra une commission de 100 € toutes taxes comprises quel que soit le nombre de parts cédées.

Aucune charge n'a été comptabilisée dans votre S.C.P.I. au titre de l'exercice 2012.

• Pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-59 du Code monétaire et financier, la Société de gestion perçoit une commission d'intervention de 5 % hors taxes du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.

Aucune charge n'a été comptabilisée dans votre S.C.P.I. au titre de l'exercice 2012.

Paris La Défense et Paris, le 8 avril 2013

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Auditeurs & Conseils Associés

Pascal Lagand
Associé

Jean-Baptiste Chollet
Associé

Texte des résolutions

Texte des résolutions à titre ordinaire

Première résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports :

- de la Société de Gestion,
- du Conseil de Surveillance,
- et du Commissaire aux Comptes,

approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012, tels qu'ils lui sont présentés dans le rapport annuel.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, approuve les conventions visées dans ces rapports.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus de sa mission pour l'exercice écoulé.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale donne au Conseil de Surveillance quitus de sa mission pour l'exercice écoulé.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale décide de fixer le revenu à distribuer au titre de l'exercice clos en 2012 au montant des acomptes déjà mis en paiement au titre de cet exercice soit 2 598 307,32 € (32,97 € par part en jouissance).

Le prélèvement correspondant sera effectué sur le résultat de l'exercice s'élevant à 2 568 883,43 € (soit 32,60 € par part) et le solde soit 29 423,89 € (soit 0,37 € par part) sera prélevé sur le report à nouveau.

Sixième résolution

Conformément aux dispositions de l'alinéa 3 de l'article L 214-78 du Code monétaire et financier, l'Assemblée Générale prend acte les valeurs de la SCPI au 31 Décembre 2012, telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion dans l'annexe à son rapport, soit :

- la valeur nette comptable : 94 545 245 €, soit 1 053,29 € par part.
- la valeur de réalisation : 81 337 197 €, soit 906,14 € par part.
- la valeur de reconstitution : 91 097 660€, soit 1 014,88 € par part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale fixe à 9 650 € la rémunération globale à allouer au Conseil de Surveillance au titre de l'exercice clos en 2013.

Huitième résolution

Conformément aux dispositions de l'article L 214-72 du Code monétaire et financier et dans les limites de l'article R 214-116 du même code, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à effectuer tout échange, aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la SCPI.

Ces opérations pourront se réaliser aux conditions et modalités arrêtées par la Société de Gestion.

La Société de Gestion informera le Conseil de Surveillance de ces opérations et l'affectation de leur produit, autre que le réinvestissement, sera soumise à l'approbation de la plus prochaine Assemblée Générale.

Cette autorisation est accordée à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2013.

Neuvième résolution

Conformément aux dispositions de l'article L 214-72 du Code monétaire et financier, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder, au nom et pour le compte de la SCPI et après information du Conseil de Surveillance, à des VEFA ou acquisitions payables à terme aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum égal à 15 % de la valeur d'expertise des immeubles de la SCPI à la date de clôture du dernier arrêté comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer.

Cette autorisation est accordée à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2013.

Dixième résolution

Dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers sur réemploi de fonds provenant de cessions et conformément aux dispositions de l'article L 214-72 du Code monétaire et financier, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion, au nom et pour le compte de la SCPI et après information du Conseil de Surveillance, à contracter des emprunts et à assumer des dettes à court terme, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum égal à 10 % de la valeur d'expertise des immeubles de la SCPI à la date du dernier arrêté comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer et de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel.

Cette autorisation est accordée à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2013.

Onzième résolution

En vue du financement total ou partiel d'acquisitions d'immeubles, au-delà du réinvestissement des produits des ventes, ou du refinancement d'immeubles en exploitation et conformément aux dispositions de l'article L 214-72 du Code monétaire et financier, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion, au nom et pour le compte de la SCPI et après information du Conseil de Surveillance, à contracter des emprunts et à assumer des dettes à long terme, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum égal à 20 % de la valeur d'expertise des immeubles de la SCPI à la date du dernier arrêté comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer et de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à avoir recours à des instruments de couverture du risque de taux et accepte le conditionnement éventuel de ces emprunts à la constitution de sûretés sur demande de l'établissement prêteur.

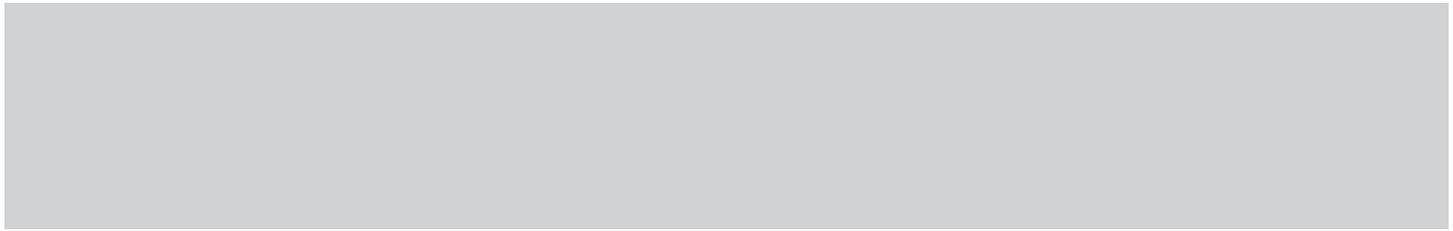
Cette autorisation est accordée à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2013.

Douzième résolution

Le mandat d'Expert immobilier de ATISREAL EXPERTISE étant arrivé à expiration, l'Assemblée Générale décide de le renouveler pour une nouvelle période de quatre exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos en 2016.

Treizième résolution

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.



SOCIÉTÉ DE GESTION

Amundi Immobilier - Siège social : 91/93 Boulevard Pasteur
75710 PARIS Cedex 15
Société anonyme au capital de 15.666.374 € - 315 429 837 RCS Paris
Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07 0000 33

RA 2012
Réf. GÉNÉ ENTREPRISE
Édité par Amundi Immobilier
91/93 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS

GÉNÉ ENTREPRISE

VISA AMF SCPI n° 12-28 du 11/12/2012
Siège social - 91/93 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS