

SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés et indicateurs de performance 2011	3
Rapport de la Société de gestion	4
Tableaux annexes	14
Situation des investissements au 31 décembre 2011	16
Comptes annuels au 31 décembre 2011	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	28

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2011

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
Autres administrateurs	Pierre-Paul COCHET Corinne FERRIERE Guillaume ROUSSEAU AMUNDI GROUP représenté par Michel PELOSOFF

CONSEIL DE SURVEILLANCE de GENE ENTREPRISE

Président	Henri TIESSEN
Secrétaire	Guy LAJUS
Membres	Dominique DUTHOIT Gérard LAPLASSE Georges PUIPIER 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
--------------------------	-----------------------------------

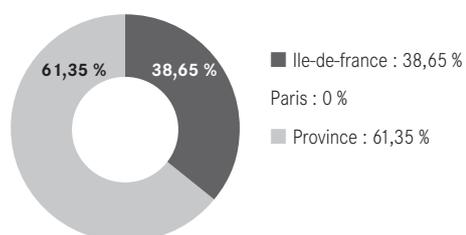
Chiffres clés

au 31 décembre 2011

Date de création	2005
Nombre de parts	57 109
Valeur de réalisation	53 999 515 €
Nombre d'associés	1 381
Nombre d'immeubles	17
Surface du patrimoine	50 854 m ²
Nombre de locataires	62
Taux d'occupation net moyen	75,44 %
Résultat par part	48,24 €
Dividende par part (hors PFL)	55,27 €
Dividende (y c. PFL)	55,18 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2011)	1,25 €

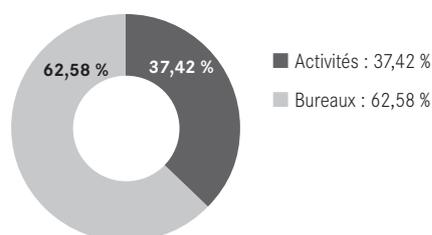
Répartition du patrimoine

Valeurs vénale par zones géographiques



Répartition du patrimoine

Par type de locaux
(Toutes zones géographiques confondues en valeur vénale)



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 2011 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier en 2011 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.

Contexte macro-économique : Un environnement économique dégradé

Après un faible repli de -0,1 % au deuxième trimestre, la croissance française s'est redressée au troisième, progressant de 0,3 %, en rythme trimestriel. Cette légère reprise est, en partie, liée au rebond de la consommation privée (+0,3 %), qui reste le moteur de la croissance française et à une légère reconstitution des stocks opérée par les entreprises. L'investissement et le commerce extérieur n'ont, quant à eux, pas contribué à la croissance ce trimestre, puisque les importations et les exportations ont progressé au même rythme.

Les mesures d'austérité annoncées par le Gouvernement et les annonces faisant état de forte augmentation du chômage en toute fin d'année 2011 pèsent à la fois sur le moral et le pouvoir d'achat des Français, qui, à l'instar des entreprises, font preuve d'un fort attentisme et décalent leurs investissements. Ainsi, le taux de chômage a atteint 9,3 % à la fin du 3^e trimestre, orienté à la hausse depuis les 9,1 % enregistrés à la fin du 2^e trimestre, et les anticipations font état d'une poursuite de cette détérioration sur le front de l'emploi, avec un taux de chômage qui atteindrait un point haut à 9,7 % au 2^e trimestre 2012.

Le marché des bureaux et de la logistique

Le marché des bureaux : Légère baisse de la demande placée au 4^e trimestre 2011

Paris et Ile-de-France :

La demande placée (nouvelle location) a baissé de 5 % au 4^e trimestre 2011 par rapport au 4^e trimestre 2010 avec 496 000 m² placés, reflet d'un environnement économique qui se dégrade depuis la crise financière européenne durant l'été 2011. Sur l'ensemble de l'année toutefois, la demande placée reste très nettement orientée à la hausse, soutenue par des 1^{er} et 3^e trimestres très actifs, et atteint 2,44 millions de m², en hausse de 14 % par rapport à 2010. Ce résultat s'explique par la prise en compte des transactions de plus de 20 000 m², signées en 2010. Au total, une fois ces grandes transactions exclues, la tendance réelle de 2011 est décroissante, avec une baisse de 18 % de la demande placée par rapport à 2010. Ces tendances démontrent que la poursuite des mouvements de regroupement des entreprises pourrait permettre à la demande placée de conserver une tendance croissante. À défaut, il faut s'attendre à un repli en 2012.

À fin 2011, le volume d'offre immédiatement disponible est stable par rapport à la fin de l'année 2010. Avec 3,6 millions de m² disponibles immédiatement, l'offre est en très légère hausse, de 1 %, entre le 3^e et 4^e trimestre 2011. La hausse de la demande placée étant essentiellement due à des pré-commercialisations, c'est-à-dire des transactions portant sur des immeubles non encore livrés, elle n'a pas permis une véritable absorption du stock existant.

Le taux de vacance a reculé de 0,2 point par rapport à la fin 2010 et s'établit à la fin 2011 à 6,6 %. La baisse du taux de vacance n'est toutefois pas encore générale : dans l'immédiat, elle touche uniquement l'ensemble des secteurs de Paris Intra-Muros, qui avec une vacance à 4,7 %, se dirigent vers une zone de pénurie d'offres à court terme. En revanche, la vacance s'accroît dans le quartier des Affaires de l'Ouest - notamment à La Défense et à Boulogne - et dans le pôle émergent Nord où elle atteint désormais 11,8 %.

Les loyers moyens s'accroissent également en rythme trimestriel, mais plus faiblement de 2 % par rapport à la fin 2010 et atteignent 320 €/m²/an. L'écart entre les loyers faciaux et les loyers économiques restent importants mais stables, les franchises accordées représentant toujours 1,5 à 2 mois par année de bail ferme.

Régions :

En région, la demande placée a fortement progressé au 4^e trimestre 2011 sur les trois principaux marchés, Lille, Lyon et Marseille, avec 170 000 m² commercialisés au 4^e trimestre 2011 contre 78 000 m² au 3^e trimestre 2011, soit une hausse de 118 %. Ce résultat a été obtenu grâce à un niveau de commercialisation exceptionnellement élevé à Lyon, qui a atteint 101 000 m², c'est-à-dire 40 % du volume annuel recensé sur ce marché.

Malgré ce 4^e trimestre performant, la demande placée sur l'ensemble de l'année dans ces trois grands marchés régionaux affiche un repli de 9 % par rapport à

2010 en raison de la faiblesse relative des 1^{er} et 3^e trimestres, résultat de la baisse de la demande des services publics et parapublics et des demandes de plus de 2 000 m² (notamment à Marseille et à Lille) engendrées par la rareté de plus en plus forte de l'offre neuve disponible dans les différents secteurs d'affaires.

Portée par la dynamique de la demande placée au 4^e trimestre, l'offre immédiate enregistre un nouveau recul de 3 % entre la fin du mois de septembre et la fin du mois de décembre 2011. L'offre recule ainsi de 8 % depuis le début de l'année 2011 et atteint 699 000 m² dans les trois grands marchés régionaux. Au 4^e trimestre 2011, ce sont surtout les offres de seconde main qui régressent, la rareté du neuf ayant entraîné un report des demandes sur les actifs de seconde main de bonne qualité.

Les valeurs locatives sont restées très stables pendant toute l'année 2011, tant sur les loyers 'prime' que sur les loyers moyens. Seul le marché lyonnais affiche une légère hausse de la valeur 'prime' qui passe de 280 €/m²/an à la fin décembre 2010 à 285 €/m²/an à la fin décembre 2011. À Marseille et à Lille, les loyers 'prime' sont restés respectivement à 250 €/m²/an et à 200 €/m²/an. Cette stabilité apparente cache un accroissement de l'écart entre les loyers faciaux et les loyers économiques, écart qui était resté relativement faible en Régions jusqu'à présent.

Le marché des entrepôts : Forte reprise de la demande placée en 2011

Près de 2,1 millions m² ont été commercialisés en 2011 dans des entrepôts de plus de 10 000 m², en hausse de 23 % par rapport à 2010. La demande placée a progressé régulièrement tout au long de l'année mais le 4^e trimestre a été particulièrement dynamique avec 794 000 m² pris à bail sur l'ensemble du territoire. Au cours des trois derniers mois, l'Ile-de-France enregistre la performance la plus remarquable, permettant à ce marché de rattraper le retard accumulé durant les trois premiers trimestres de 2011 où la demande avait été soutenue essentiellement par les marchés régionaux de la dorsale logistique.

Sur le front de l'offre, 2,9 millions m² étaient disponibles immédiatement à la fin de l'année 2011, soit 1 million m² en moins que le niveau enregistré à la fin 2010, en baisse de 26 %. L'offre immédiate diminue notamment dans les marchés régionaux (-28 % par rapport à la fin de l'année 2010) mais baisse également fortement en Ile-de-France de 22 %. L'offre neuve étant très limitée, la demande des utilisateurs s'est partiellement reportée sur des entrepôts récents qui correspondent aux normes actuelles. Les lancements en blanc demeurent très rares, mais plus de 4 millions m² sont recensés en gris (pré-loués), ce qui permet de répondre aux demandes d'opérations clés en main. Les valeurs faciales sont stables pour les meilleurs entrepôts. Les mesures d'accompagnement sont également stables et représentent entre 1,5 et 2 mois de franchise par année de bail ferme.

Le marché de l'investissement

Volume record des investissements au 4^e trimestre 2011

La fin de l'année 2011 a été extrêmement active en France sur le **marché de l'investissement** en immobilier d'entreprise. Les montants investis ont atteint un record avec 6,8 milliards €, un des trois plus importants volumes jamais enregistrés sur ce marché. Ce volume représente une hausse de 33 % par rapport au résultat observée au 4^e trimestre 2010 et permet au marché d'atteindre un volume global de 15,2 milliards € sur l'ensemble de l'année 2011, soit une hausse de 26 % par rapport à 2010. Plusieurs événements expliquent cette fin d'année record, résultat de la mise sur le marché d'actifs de bonne qualité et souvent de grande taille. Tout d'abord, l'annonce de la suppression, au 31 décembre 2011, des avantages liés au 210 €, a conduit de nombreux acteurs à procéder à la vente d'actifs de qualité afin de pouvoir encore profiter de la baisse de la taxation sur les plus-values immobilières. Par ailleurs, les pertes réalisées sur les marchés financiers par certains fonds ou compagnies d'assurance ont conduit ces derniers à tenter de dégager des plus-values sur l'immobilier en compensation.

Au 4^e trimestre, ce sont les opérations de grande taille et notamment celles des segments supérieurs à 200 millions € ou comprises entre 50 et 100 millions € qui expliquent la dynamique du marché. Les ventes d'actifs pour des montants de 50 à 100 millions € progressent fortement au 4^e trimestre 2011, avec 23 opérations pour 1,76 milliards € contre 11 pour 746 millions d'€ au 4^e trimestre 2010. En revanche, les montants investis dans les autres segments de surfaces ont fléchi, après les hausses enregistrées au cours des neuf premiers mois. Au total, sur l'ensemble de l'année 2011, les opérations de plus de 50 millions € s'accroissent fortement, de 33 %, tandis que les opérations de taille inférieure n'enregistrent qu'une hausse modérée de 11 %.

Conformément à la tendance enregistrée depuis le début de l'année, les **investissements en blanc** (neuf et non loués) se sont poursuivis, les investisseurs anticipant une rareté de produits neufs dans les trimestres à venir, tant en Ile-de-France qu'en régions. Le retour des investissements en blanc risque toutefois de n'être que provisoire en raison de l'aggravation de la crise financière et de ses conséquences sur le durcissement des financements bancaires à l'immobilier.

Le marché est resté tout au long de l'année très concentré sur les **investissements en bureaux**. Ce produit a attiré 75 % des montants investis en 2011, soit une croissance de 54 % par rapport à 2010. Ce marché a été marqué par la signature d'une grande opération : l'acquisition d'un portefeuille de 97 supermarchés auprès de Carrefour Property à 365 millions €. En revanche,

le **marché des commerces** a également bénéficié de la reprise des investissements mais de manière plus modeste avec 1,7 milliards € investis en 2011, soit une croissance de 54 % par rapport à 2010. Ce marché a été marqué par la signature d'une grande opération : l'acquisition d'un portefeuille de 97 supermarchés auprès de Carrefour Property à 365 millions €. En revanche,

Perspectives 2012

Malgré un apaisement progressif des tensions sur le front des bourses, du marché du crédit et des dettes souveraines périphériques, résultat de la décision du Fonds Européen de Développement (FED) de maintenir ses taux à un niveau exceptionnellement faible jusqu'à fin 2014, l'environnement macroéconomique reste très dégradé, dans la zone euro notamment. Ainsi, les anticipations du FMI concernant la croissance de l'économie de la zone ont été révisées à la baisse, tant pour 2012 que 2013, la prévision d'évolution des PIB passant de + 1,1 % à -0,5 % pour l'année en cours, malgré la bonne résistance attendue de l'économie allemande. L'économie française devrait quant à elle croître faiblement en 2012, de 0,2 %, toujours portée par la consommation des ménages, en particulier au cours des derniers six mois de l'année, et permettra à l'économie française de croître très faiblement, à 0,2 %. Outre les dépenses de l'Etat qui devraient considérablement diminuer, les investissements des entreprises souffriront du ralentissement des économies de la zone euro et des réticences des banques à leur octroyer des crédits, dans un contexte de profitabilité en net repli et d'une pression fiscale toujours plus forte.

Le **marché de l'immobilier d'entreprise** pourrait être impacté par ce ralentissement de l'économie. La demande placée dans les bureaux pourrait reculer en 2012, par rapport à une année 2011 satisfaisante, tant en Ile-de-France qu'en Régions, mais le volume de l'offre disponible devrait rester

les acquéreurs ont très nettement délaissé les autres marchés et notamment celui de la logistique et des locaux d'activité, pas assez banalisés et sécurisés à leur sens. Le marché des centres commerciaux, pour sa part, n'a pas retrouvé les niveaux exceptionnels enregistrés en 2010 mais reste toutefois à un bon niveau avec 1,06 milliard investis depuis le début 2011.

Sur le plan géographique, les secteurs les plus attractifs au 4^e trimestre 2011 ont été incontestablement le quartier des affaires de l'Ouest parisien, la 2^e périphérie Ile-de-France et les régions qui regroupent à eux trois, près de 50 % des montants investis pendant la période. Le quartier des affaires de l'Ouest arrive en tête avec 1,24 milliards € investis. Les régions profitent pour leur part du retour en force des ventes de portefeuille portant notamment sur des actifs commerciaux et attirent au 4^e trimestre 2011 plus de 2 milliards €. Outre les portefeuilles qui représentent 60 % des acquisitions du 4^e trimestre 2011, Lyon et Lille ont été les villes les plus attractives avec 20 % des investissements réalisés en régions. Sur l'ensemble de l'année 2011, Paris reste en tête avec 32 % des montants investis (16 % dans Paris centre Ouest et 16 % dans le reste de Paris). Les investissements en Régions regroupent 29 % des montants recensés en 2011, concentrés pour une grande part sur des ventes de portefeuille (43 % des investissements réalisés en régions) et sur quelques villes en particulier, Lyon, Bordeaux et Marseille.

Les **SCPI** ont été très actives depuis le début 2011, accroissant de 56 % leurs investissements en immobilier d'entreprise et concentrant 18 % des montants globaux. Elles acquièrent toutefois des actifs de plus petite taille et notamment sur le segment de 20 à 50 millions € qui représente près de 40 % de leurs investissements. Toutefois, la forte collecte enregistrée par les SCPI en 2011 notamment, leur ont permis de se positionner plus fréquemment sur des actifs de plus grande taille, supérieure à 50 millions €, ceux-ci représentant près de 37 % de leurs engagements. Les foncières pour leur part ont également accru leurs investissements en immobilier d'entreprise et représentent 16 % des montants globaux.

Le **taux de rendement 'prime'** s'est globalement stabilisé au 4^e trimestre 2011 dans le Quartier des affaires de Paris à 4,5 %. Il affiche toutefois toujours une baisse de 25 points de base par rapport au chiffre de la fin 2010. Cette stabilisation a concerné également toutes les autres localisations et également la logistique. On note toutefois une baisse des rendements 'prime' dans des localisations périphériques pour des actifs "core", récents et loués à des utilisateurs de bonne qualité avec des baux fermes d'une durée minimum de 9 ans.

La **prime de risque** baisse à la fin de l'année 2011 mais reste élevée à 354 points. L'OAT s'est légèrement redressée au 4^e trimestre 2011 et l'inflation s'est stabilisée à 2,2 %. L'immobilier conserve toute son attractivité par rapport à des marchés financiers toujours volatils et à un marché obligataire peu rémunérateur.

stable, les livraisons d'immeubles neufs étant relativement restreintes cette année. La qualité de l'offre devrait continuer à s'appauvrir, les utilisateurs préférant se positionner sur les actifs de meilleure qualité, afin d'en optimiser l'occupation. Les loyers 'prime' faciaux devraient ainsi bien résister, au moins au 1^{er} semestre, à Paris et dans les principales métropoles régionales, mais la marge de négociation des locataires progressant à mesure que l'environnement économique se dégrade, les mesures d'accompagnement devraient être à nouveau plus importantes et éroder les revenus locatifs.

Oscillant entre 3 % et 3,5 %, l'OAT s'est stabilisée depuis le début de l'année mais avec l'annonce de la dégradation de la note de la dette française, l'OAT pourrait repartir à la hausse dans les prochains trimestres et sensiblement impacter à la fois la prime de risque inhérente à l'investissement immobilier et le taux des crédits destinés au financement de l'immobilier. Dans un contexte de taux de rendement 'prime' qui devrait rester relativement stable dans les prochains trimestres et d'OAT plutôt orientée à la hausse, la prime de risque se contractera de manière mécanique, au moins dans un premier temps. La hausse du taux de rendement 'prime', qui devrait intervenir à la mi-année, marquera vraisemblablement la remontée donc la reconstitution de la prime de risque immobilier.

Rapport de la société de gestion

Résumé de l'activité de la SCPI Géné-Entreprise en 2011

L'exercice 2011 s'est caractérisé par une baisse des revenus locatifs de 4 % compensé partiellement par un niveau de charges immobilières et provisions nettes moins importantes sur 2011 (- 29 %) et (- 33 %). Il résulte un résultat comptable sur l'exercice en légère baisse de 2 % par rapport à 2010. Le taux d'occupation est en léger retrait à 75,44 % en 2011. Votre SCPI malgré tout résiste à l'environnement actuel mais peut améliorer son niveau de résultat et son taux d'occupation qui restent un peu en deçà de vos attentes.

Pour se faire nous avons été attentifs à résorber le vide par des ajustements à la valeur marché des surfaces vacantes et par la remise en état des surfaces libérées pour répondre mieux aux attentes des utilisateurs. Cependant sur certain marché la demande reste atone et le nombre de transactions reste faible ce qui entraîne des durées de vide sur certains de vos immeubles un peu longues.

Vous aurez constaté au moment de la distribution de l'acompte du 4^e trimestre une augmentation du dividende par rapport aux trimestres précédents. Cela s'explique par la distribution de la quasi totalité du report à nouveau que vous

avez constitué les trimestres précédents. Ainsi les nouveaux associés issus de l'augmentation de capital en cours sont sur un même pied d'égalité au niveau du report à nouveau que vous anciens associés.

Perspectives de la SCPI pour 2012

Votre SCPI depuis fin décembre 2012 est en période d'augmentation de capitale pour un montant de 33 M€. Nous avons un niveau de collecte à ce jour de 20 M€. Nous sommes bien avancés pour acquérir un lot de copropriété d'un immeuble très bien placé en Ile de France pour 14 M€ environ. Nous sommes assez sereins de pouvoir investir la collecte dans les meilleurs délais compte tenu du niveau de collecte reçu et à venir. Cette augmentation va nous permettre de recentrer le patrimoine sur Paris et Ile de France en privilégiant l'emplacement et la qualité technique de la surface immobilière achetée avec des loyers stabilisés. Par ailleurs nous envisageons d'arbitrer 2-3 actifs qui n'offrent pas de perspectives afin d'améliorer le tof mais surtout pour réemployer le produit de la vente sur des immeubles avec un état locatif stabilisée.

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 2010 (a)	31 décembre 2011 (b)	var. (b-a)/a
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	4 769 748	4 571 318	- 4,16 %
Produits financiers ⁽²⁾	18 578	15 127	- 18,58 %
Sous-total	4 788 326	4 586 445	- 4,22 %
Charges immobilières ⁽³⁾	- 509 444	- 361 027	- 29,13 %
Frais généraux	- 501 334	- 521 143	3,95 %
Travaux de remise en état			
Provisions nettes ⁽⁴⁾	- 329 557	- 217 589	- 33,98 %
Provisions pour charges non récupérables	- 392 990	- 479 412	21,99 %
Charges financières sur emprunts	- 258 542	- 258 542	
Résultat exceptionnel	17 989	6 473	- 64,02 %
RÉSULTAT COMPTABLE	2 814 448	2 755 205	- 2,10 %
Résultat comptable par part	49,28	48,24	- 2,11 %
Dividendes par part sur Non-Optant	51,40	55,27	7,53 %
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	8,28	1,25	- 84,90 %

(1) loyers et produits annexes de gestion locatives,

(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)	2010 (a)	2011 (b)	var. (b-a)/a
Produits de l'activité immobilière	4 769 748	4 571 318	- 4,16 %
Produits financiers	18 578	15 127	- 18,58 %
TOTAL	4 788 326	4 586 445	- 4,22 %

En 2011, les loyers facturés se sont élevés à 4 571 318 € soit une diminution de 4,16 % par rapport à 2010. La baisse de loyers est consécutive aux départs de locataires non remplacés sur la période.

Aux loyers facturés se sont ajoutés les produits financiers issus du placement de la trésorerie en compte à terme (CAT) souscrits auprès de la société Générale, soit un total de 15 127 € fin 2011 à comparer à 18 578 € fin 2010.

Le taux d'occupation

Le taux d'occupation financier était de 78,61 % au 1^{er} trimestre, de 77,60 % au 2^e trimestre, de 73,43 % au 3^e trimestre et de 72,12 % au 4^e trimestre.

Le taux d'occupation financier moyen ressort à 75,44 % au titre de l'exercice 2011, contre 78,18 % en 2010.

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

Cette dégradation du taux d'occupation est due essentiellement aux immeubles Le Septentrion situé à Roissy, de Saint Herblain et de Caen.

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2011, le stock de locaux vacants s'élevait à 15 961 m² (contre 13 583 m² en 2010), ainsi répartis :

Synthèse des surfaces vacantes au 31 décembre 2011 par affectation (en m²) :

Bureaux	7 919 m ²
Show Room	3 373 m ²
Activités	4 669 m ²
TOTAL	15 961 m²

Détail par zone géographique (en m²) :

	Bureaux	Archives/divers	Commerces	Total
Paris	0	0	0	0
Ile-de-France	2 462	3 373	0	5 835
Province	5 457	4 669	0	10 126
TOTAL	7 919	8 042	0	15 961

Les baux 2011

Durant l'exercice 2011, 11 baux ont été signés sur Géné-Entreprise portant au global sur 4 030 m² et 339 K€ de loyer en année pleine. Ces relocations ont plus particulièrement concernées les immeubles de :

- Les Portes de Roissy à Roissy (63 m²) : renouvellement
- Le Septentrion à Roissy (193 m²) : renouvellement dans le cadre du déplacement d'un locataire en place sur une autre cellule.
- St Herblain (895 m²) : Relocation de 600 m² dans le cadre de la recherche de successeur en anticipation du départ de SFR en 06/12.
- Le Cannet (108 m²) : 2 nouveaux baux prenant effet en janvier et octobre 2011.
- Les Algorithmes à Bourges (209 m²) : nouveau bail prenant effet en novembre 2011.
- Toulouse (3 773 m² soit 2 264 m² correspondant à la quote-part de GénéEntreprise : 4 nouveaux baux prenant effet entre aout et décembre 2011.

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

Charges immobilières hors travaux de remise en état (en €)	2010 (a)	2011 (b)	var. (b-a)/a
Entretiens et réparations	- 46 964	- 28 384	- 40 %
Charges locatives de copropriété non récupérées	- 217 686	- 121 730	- 44 %
Assurances	- 36 227	- 22 887	- 37 %
Honoraires	- 25 424	- 19 768	- 22 %
Impôts et taxes	- 192 382	- 272 359	42 %
Autres	9 239	104 101	1 026 %
TOTAL	- 509 444	- 361 027	- 29 %

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 361 027 € comparé à un niveau de réalisation en 2010 de 509 444 €. La ventilation par nature figure dans le tableau ci-dessus.

Dont entretien et réparation : -28 384 €

Les travaux concernent les immeubles suivants :

Immeuble	Ville	en K€
Rue Paul Caulet ⁽¹⁾	Toulouse	- 16
Rue du M. de Lattre de Tassigny ⁽²⁾	Le Chesnay	- 7
Avenue Charles de Gaulle ⁽³⁾	Roissy	- 5
TOTAL		- 28

(1) Réfection locaux.

(2) Peinture cage d'escalier.

(3) Remplacement Moquette.

Dont provision pour charges non récupérables : -121 730€

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

Dont assurances : - 22 887 €

Elles concernent les assurances non récupérables auprès des locataires.

Dont Honoraires : - 19 768 €

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

Dont impôts et taxes : - 272 359 €

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

Libellés	K€
Impôts fonciers	- 206
Taxes ordures ménagères	- 28
Taxes sur les bureaux	- 21
Autres taxes	- 17
TOTAL	- 272

Frais de gestion

(en euros)	2010 (a)	2011 (b)	var. (b-a)/a
Rémunération de gestion	- 391 255	- 379 532	- 3 %
Honoraires des commissaires aux comptes	- 18 750	- 19 732	5 %
Frais divers de gestion	- 91 328	- 121 879	33 %
TOTAL	- 501 334	- 521 143	4 %

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, représente 0,70 % de la valeur de réalisation de la SCPI (53 999 515 €).

Les frais divers de gestion représentent un montant de 121 879 €. Ces dépenses sont principalement constituées d'honoraires d'expertise (32 520 €), des honoraires de commercialisation (55 519 €) des coûts liés à la production de rapports annuels et la tenue des assemblées générales (11 636 €), ainsi que la rémunération des membres du conseil de surveillance (9 650 €).

L'entretien et la réparation des immeubles

Provision pour grosses réparations (en euros)	2010 (a)	2011 (b)	var. (b-a)/a
Stock initial	275 892	336 695	22 %
Dotation aux provisions	243 451	238 099	- 2 %
Reprises de provisions	- 182 648	- 32 218	- 82 %
Stock fin de période	336 695	542 576	61 %

La provision pour grosses réparation est dotée annuellement de 4 % du montant des loyers potentiels de la SCPI, soit 238 099 € au titre de l'exercice 2011.

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

Immeubles	Nature	K€
67, Avenue André Morizet Boulogne	Réfection de la dalle	- 24
Avenue de la Râperie Roissy	Remplacement porte secours	- 8
TOTAL		- 32

Les contentieux

Contentieux locatifs

* Créances douteuses

(en euros)	2010 (a)	2011 (b)	var. (b-a)/a
Dépréciations des créances locataires			
Stock début de période	117 202	180 595	54 %
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	92 906	44 142	- 52 %
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	- 29 513	- 91 229	209 %
Stock fin de période	180 595	133 508	- 26 %

Les principales dotations sont les suivantes :

Locataire	Immeuble	K€
Ace real estate	Le Cannet	- 19
Unicom	Roissy	- 12
Allias	Toulouse	- 6
Divers		- 7
TOTAL		- 44

Rapport de la société de gestion

Les reprises nettes de passage en perte sont les suivantes :

locataire	immeuble	K€
Idek	Le Cannet	27
Nortene jardinage	Boulogne	20
Cargo Partners	Roissy	15
Revimport	Roissy	12
Divers		17
TOTAL		91

Contentieux significatifs

Les actions contentieuses et de recouvrements engagées à l'encontre des locataires défaillants ont justifiées une dotation pour créances douteuses de 44 K€ pour l'exercice 2011 (278,26 € pour l'immeuble du Collégien). Parallèlement, nous avons enregistré une reprise de provision de 91 K€. Ainsi, au 31 décembre 2011, le montant de la provision figurant au bilan est de 134 K€, correspondant à 9 dossiers dont les principaux sont les suivants :

- Le Septentrion à Roissy : Unicom (15 K€) - Ordonnance de référé rendue le 9/9/2011 accordant l'échelonnement de la dette à raison de 5 versements mensuels de 5 K€ à compter du 15/10/2011 et 6^e échéance pour le solde le 15/03/2012, ainsi que les loyers courants à la date d'exigibilité. Le bail a été résilié le 28/10/2011 à la suite d'un jugement. L'accord de règlement mis en place est respecté jusqu'à présent. L'intégralité de la somme a été provisionnée (déduction faite du dépôt de garantie).
- Le Cannet : Ace Real Estate (32 K€) - Jugement rendu le 23/06/2010 accordant au locataire de s'acquitter de sa dette en 15 mensualités et de payer ses échéances courantes. Suite à un changement de gérant de la société, des versements ont été enregistrés puis stoppés. Exécution du jugement par expulsion le 1^{er} février 2012.
- Caen : Holding Immobilière Courseulle (45 K€) - Sommation de payer et commandement de payer ont été délivrés fin 2009, sans effet. Une assignation a été délivrée le 11/01/2010. Les locaux ont été repris au 31/03/2010 afin de permettre une relocation immédiate à Pole Emploi. Des saisies sur compte ont été réalisées par avocat, sans succès. Un paiement de 1 130 € a été reçu en septembre 2011. Les démarches se poursuivent. L'intégralité de la somme a été provisionnée (déduction faite du dépôt de garantie).
- Toulouse : Allias (17 K€) - Le redressement judiciaire a été prononcé le 13/03/2010 et la liquidation judiciaire le 16/09/2010. La déclaration de créance a été faite. L'intégralité de la somme a été provisionnée (déduction faite du dépôt de garantie).

Provisions pour charges non récupérables

Les provisions pour charges non récupérables s'élèvent à 479 412 €. Ces provisions sont constituées pour anticiper les éventuelles difficultés liées aux arrêtés de charges et évoluent au rythme des arrêtés de charges effectués et de l'appréciation des risques.

La politique de cessions et d'acquisitions

Le patrimoine de la SCPI GENE-ENTREPRISE se composait au 31 décembre 2011 de 17 immeubles et n'a pas varié au cours de l'exercice.

Aucune cession n'a été réalisée en 2011. Nous vous rappelons qu'un immeuble doit être détenu au minimum 6 ans dans le patrimoine d'une SCPI avant de pouvoir envisager d'être vendu. Compte tenu de la période d'acquisition des actifs (à partir d'octobre 2005), nous étudions actuellement la stratégie de conservation ou de cession de certains actifs ayant atteint cette durée de

Charges financières sur emprunt

Les charges financières s'élèvent à 258 542 € 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 intérêts sur emprunt sont déterminés sur la base du taux Fixe annuel de 5,10 %.

Les résultats

(en euros)	2010 (a)	2011 (b)	var. (b-a)/a
Résultat comptable	2 814 449	2 755 206	- 2 %
Résultat comptable par part	48,29	48,24	- 2 %

Le résultat bénéficiaire est passé de 2 814 449 € en 2010 à 2 755 206 € en 2011 soit une diminution de 2,11%.

Ramené à une part, le résultat de l'exercice s'élève à 48,24 €.

La distribution

La distribution courante de 2011

La distribution courante de l'exercice 2011 s'est établie à 3 156 414,63 € et représente 55,27 € par part (PFL non-optant).

Acomptes de distribution et report à nouveau en (en € cumul)	2011	
	Cumul	par part
Report à nouveau comptable début période	472 699	8,28
Résultat comptable	2 755 206	48,24
Distribution annuelle non-optant	- 3 156 414	- 55,27
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	71 491	1,25

Les expertises

En 2011, la société BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE, expert immobilier nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2011 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 58 504 000 € hors droits et à 62 132 000 € droits inclus, soit une baisse de 10,91 % de la valeur d'expertise hors droits entre 2010 et 2011.

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 31/12/2011 de 53 999 515 € soit une baisse de 12,07 % par rapport à 2010 (61 412 662 €).

	2010	2011	Évolution 2010/2011
Valeur de réalisation de la SCPI	61 412 662	53 999 515	- 12,07 %

Vous trouverez en annexe du présent rapport le tableau du patrimoine reprenant les principales caractéristiques. La liste détaillée des immeubles ainsi que les valeurs d'expertise sont à votre disposition sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

détention de 6 ans. Un programme d'arbitrage va être envisagé sur l'exercice 2012.

Aucune acquisition n'a été réalisée au cours de l'exercice 2011 dans la mesure où l'intégralité des fonds est investie et qu'une partie de l'immeuble de Toulouse a été financée à crédit. En revanche, nous étudions d'ores et déjà des dossiers d'acquisition afin d'investir les fonds collectés dans le cadre de l'augmentation de capital, lancée fin décembre 2011, et ce, dans les meilleurs délais.

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.

	2009		2010		2011		Évolution 2011/2010	
	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	873	0,6	718	0,5	1 199	0,9	67 %	80 %
Marché de gré à gré	0	0,0	39	0,1	0	0	-	-
TOTAL	873	0,6	757	0,6	1 199	0,9	67 %	80 %

En 2011, 1 199 parts ont été échangées sur le marché de confrontation pour un volume de 0,9 M€, soit une augmentation de 67 % en nombre de parts.

Le prix d'exécution par part de 800 € hors frais en janvier 2011 s'est établi en décembre à 910,07 € (1 010 € frais inclus).

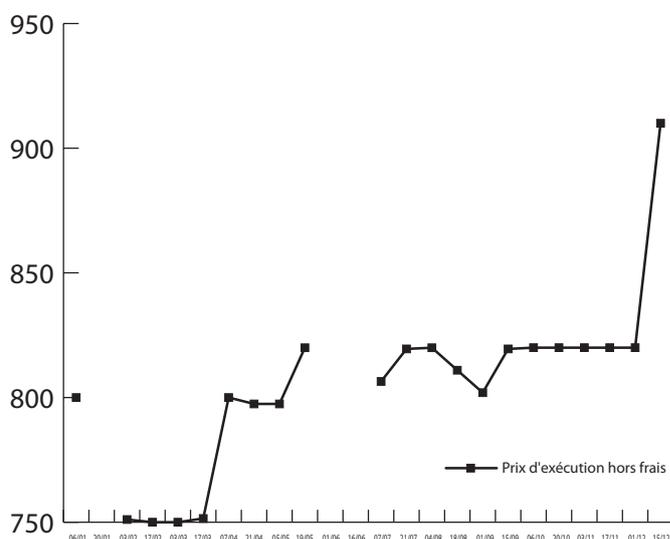
Le nombre de parts en attente de cession est sensiblement identique à celui de fin 2010 puisqu'il est passé de 853 parts à fin 2010 à 874 parts à fin 2011.

Au 31 décembre 2011, les parts en attente de cession représentaient 1,53 % de la capitalisation et les demandes d'achat 80 parts (0,14 % de la capitalisation).

Avec une distribution par part de 55,27 €, le rendement rapporté au prix acquéreur frais compris du 31/12/2011 est de 5,47 %.

Par ailleurs, aucune cessions de parts de gré à gré n'a été constatée en 2011 alors que 39 parts étaient échangées en gré à gré en 2010. Le volume total des transactions pour l'année 2011, tous marchés confondus à 1 199 parts soit 2,10 % du capital contre 1,32 % en 2010.

Évolution du prix de la part (en €)



Aucune part échangée les 20 janvier, 1^{er} et 16 juin 2011.

Rapport de la société de gestion

La fiscalité

Les SCPI (sociétés civiles régies par l'article 8 du Code Général des Impôts) 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, personne physique ou personne morale, est personnellement soumis pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI, soit à l'impôt sur le revenu des personnes physiques, soit à l'impôt sur les sociétés pour une personne morale relevant de cet impôt.

Fiscalité des associés personnes physiques

1 - 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, par les porteurs de parts, au barème de l'impôt sur le revenu.

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).

Déficit foncier

Il est rappelé que pour leur fraction correspondant à des dépenses autres que les intérêts d'emprunts, 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 Périissol).

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 spéciale communiqué par la DGFIP).

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 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.

Micro-foncier

Le régime micro-foncier s'applique dès que les revenus bruts fonciers annuels sont inférieurs ou égaux à 15 000 € si le client perçoit par ailleurs des revenus provenant de locations nues.

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 parts de SCPI sont en principe éligibles au régime micro-foncier depuis l'imposition des revenus 2003 sous la double réserve :

- que l'associé soit par ailleurs propriétaire d'un immeuble donné en location nue,
- et qu'il ne possède pas de parts de SCPI offrant un avantage fiscal (MEHAIGNERIE, ROBIEN, GIRARDIN, MALRAUX ancien régime).

2 - 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 et peuvent donc faire l'objet de l'option au prélèvement forfaitaire libératoire (19 %) jusqu'au 31 décembre 2011. Celui-ci sera de 24 % à compter du 1^{er} janvier 2012.

Le taux global du PFL s'élève à compter du 1^{er} octobre 2011 à 32,50 % (19 % + 13,50 % de prélèvements sociaux) :

- CRDS (contribution pour le remboursement de la dette sociale) : 0,5 %
- CSG (contribution sociale généralisée) : 8,2 %
- Prélèvement social de 3,4 %
- Contributions additionnelles au prélèvement social : 1,40 %

Le nouveau taux de 3,4 % de prélèvement social (et donc le taux global de 13,5 %) s'applique à compter du 1^{er} octobre 2011 :

- aux revenus du patrimoine (revenus fonciers, rentes viagères à titre onéreux, revenus de capitaux mobiliers, aux plus-values de cession de valeurs mobilières, aux plus-values professionnelles perçus ;
- 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 ;
- aux plus-values immobilières ou sur biens meubles des particuliers pour les cessions réalisées.

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 2011 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 exceptés 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 optant au prélèvement forfaitaire libératoire), les prélèvements sociaux additionnels calculés au titre des revenus d'une année N (13,50 % à compter du 1^{er} octobre 2011) sont précomptés chaque trimestre par l'établissement payeur dès leur versement lors de la distribution des acomptes sur dividende.

3 - 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 réel de 32,5 % (19 % d'imposition + 13,5 % de prélèvements sociaux à compter du 1^{er} octobre 2011).

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 au moins six ans.

La plus-value bénéficie en cas de cession d'immeuble ou de part de SCI, d'un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième année de détention, engendrant une exonération totale de plus-value immobilière au bout de 15 ans de détention (les périodes de détention se calculant par période de 12 mois). Par ailleurs, l'abattement fixe de 1 000,00 € ne s'applique plus depuis le 21 septembre 2011. Ce régime fiscal est modifié à partir du 1^{er} février 2012.

Les règles de détermination des plus-values immobilières sont identiques concernant la vente d'immeuble et des cessions de parts. Mais le régime des nouveaux abattements conduit l'exonération totale des plus-values pour une détention au-delà de 30 ans.

Les nouveaux abattements sont :

- 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 exception ⁽¹⁾ la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits cédés n'est pas compensable avec une plus-value.

La plus-value réalisée par un particulier est immédiatement déclarable et payable au moment de la vente de part de SCPI (acquittée par le notaire) ou de la cession de part de SCPI (prélevée par la société de gestion sur le produit de la vente de part).

4 - Régime d'imposition des produits "SCELLIER"

Sous certaines conditions, les contribuables qui réalisent un investissement locatif en 2011 dans le logement neuf ou assimilé bénéficient, pour un seul logement, d'une réduction d'impôt de 22 % calculée sur :

- le prix d'acquisition ou le prix de revient global du logement, retenu dans la limite de 300 000 € (BO 5 B-17-09, n° 37). 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 de la souscription de parts de SCPI, retenu dans la limite 300 000 €.

Lorsqu'un même contribuable acquiert un logement et souscrit 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 de son acquisition si elle est postérieure, d'achèvement des travaux de réhabilitation ou de 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 2009 et de 2010 a excédé l'impôt dû au titre des revenus de 2010, le solde peut être imputé sur l'IR dû au titre des années.

5 - Régime d'imposition des produits "MALRAUX"

Ce dispositif fiscal, connu sous le nom de loi Malraux, concerne les opérations de restauration immobilière. Il est possible de le résumer de la manière suivante :

- pour un permis de construire déposé avant le 1^{er} janvier 2009, les propriétaires d'un immeuble pour lequel ils entreprennent une 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 un permis de construire déposé à compter du 1^{er} janvier 2009, les dépenses de rénovation donnent droit à une réduction d'impôt de 27 % ou 36 % des dépenses effectuées, retenues dans la limite de 100 000 € (réduction pour 2011).

Opérations concernées

Les dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt dans le cadre du nouveau dispositif s'étendent à l'enemble 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 DUP ou dans le PSMV 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.

Le taux de la réduction d'impôt diffère selon la zone de protection concernée. Pour 2011 il est égal :

- pour les immeubles situés dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), à 27 % du montant des dépenses ;
- pour les immeubles situés dans un secteur sauvegardé, à 36 % de ces mêmes dépenses.

Les dépenses ouvrant droit à la réduction (base de calcul de celle-ci) sont retenues dans la limite annuelle de 100 000 €. Le propriétaire est donc susceptible de bénéficier d'une réduction d'impôt maximale annuelle de 27 000 ou 36 000 € selon la zone de localisation de l'immeuble.

Fiscalité des associés personnes morales

Les revenus

- 1 - 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.
- 2 - Les organismes sans but lucratif non soumis à l'impôt sur les sociétés de droit commun, bénéficient d'une exonération d'imposition par application de la réponse BEAUGUITTE, n° 18.984 du 1^{er} juillet 1975 J.O. AN 1/07/1975, p. 5 096 et ne sont pas imposables au titre de l'article 206-5 du Code général des impôts, car non visés par le dit-article.
- 3 - 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 pour les BIC-IS et long terme pour les BIC-IR.

Les plus-values réalisées par les associés personnes morales imposés au titre des BIC et des bénéficiaires 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)

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-résidents ⁽²⁾ est nécessaire.

Revenus financiers

En raison de la nature des produits financiers placés par la SCPI (produits de placements à revenus fixes) les associés non résidents ne sont pas assujettis au prélèvement forfaitaire libératoire et par suite, aux prélèvements sociaux complétant le prélèvement forfaitaire libératoire, sous réserve d'attester expressément auprès de la Société de Gestion de leur situation fiscale de non-résidents (formulaire à remplir remis par la société de gestion et justificatifs de la qualité de non-résident).

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.

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, sachant qu'ils ne sont pas assujettis aux prélèvements sociaux de 13,50 %.

Le taux du prélèvement applicable est :

- De 16 % si le non-résident est domicilié fiscalement dans un État membre de l'Union européenne ou en Islande ou Norvège
- De 33 1/3 % si le non-résident est domicilié fiscalement dans un État qui n'est pas membre de l'Union européenne.

(1) Sauf en cas de vente d'un immeuble acquis par fractions successives constatée par le même acte ou encore en cas de fusion de SCPI.

(2) 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.

Rapport de la société de gestion

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

Fiscalité pour une part (en €)

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
48,24	55,27	57,67	57,39	0,28

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 confie 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,
- e 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 mise en place de 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)	2010	2011
Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution		
Valeur comptable	66 013 251	65 612 042
Valeur de réalisation	61 412 662	53 999 515
Valeur de reconstitution	68 782 181	60 479 457
Valeurs de la société pour une part		
Valeur comptable	1 155,92	1 148,89
Valeur de réalisation	1 075,36	945,55
Valeur de reconstitution	1 204,40	1 059,02

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 passifs 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.

La 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

	2008	2009	2010	2011
Montant du capital nominal	57 109 000 €	57 109 000 €	57 109 000 €	57 109 000 €
Nombre de parts	57 109	57 109	57 109	57 109
Nombre d'associés	1 333	1 341	1 337	1 381

Évolution du dividende

En € par part	2007	2008	2009	2010	2011
Report à nouveau avant affectation du résultat	0,03	0,06	5,07	10,40	8,28
Dividende versé au titre de l'année sur non optant le PFL	37,85	51,40	56,40	51,40	55,27
Dividende/ PFL versé au Trésor	2,75	0,44	0,16	0,10	0,09
Résultat de l'exercice	37,88	56,41	61,73	49,28	48,24
Report à nouveau après affectation du résultat	0,06	5,07	10,40	8,28	1,25
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 2010	Rendement non-optant au PFL ⁽¹⁾	Exercice 2011	Rendement non-optant au PFL ⁽¹⁾
Nombre de parts cédées	718		1 199	
Demandes de cessions en attente	853		874	
Offres d'achat en attente	256		80	
Moyenne des prix moyens vendeurs hors frais ⁽²⁾	753,65 €	6,82 %	796,26 €	6,03 %
Prix d'exécution hors frais au 31 décembre	792,94 €	6,48 %	910,07 €	5,27 %
Prix d'exécution frais compris au 31 décembre	836,40 €	6,15 %	1 010,00 €	4,75 %

(1) Calculé sur la base de la distribution 2011 par part non optant au PFL pour le prix au 31 décembre 2011.

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

Emploi des fonds

(en euros)	Réel 2010	Variation	Réel 2011
Fonds collectés	77 606 065		77 606 065
- Retraits de parts	3 062 579		3 062 579
+ Fonds de réinvestissements			
+ Cession d'immeubles			
- Commission de souscription	6 351 951		6 351 951
- Achats d'immeubles	69 305 153		69 305 153
- Achats d'immeubles en cours			
- Frais d'acquisition	2 648 993		2 648 993
- Travaux d'engagement	1 300 131	53 820	1 353 951
- Divers	1 991		1 991
Solde	- 5 064 732	- 53 820	- 5 118 553

Dettes fournisseurs par échéances 2011

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 31/12/2011 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	31 539,50		31 539,50		
TOTAL	31 539,50	0,00	31 539,50	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

	2007		2008		2009		2010		2011	
	Euros pour une part	% du total des revenus								
Revenus ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	59,80	86,49	90,64	95,95	89,07	95,22	83,16	99,18	78,29	97,48
Produits financiers avant prélèvement libératoire	8,93	12,92	1,53	1,62	0,57	0,61	0,33	0,39	0,26	0,33
Produits divers	0,41	0,59	2,30	2,43	3,91	4,18	0,36	0,43	1,75	2,19
Total des revenus	69,14	100,00	94,47	100,00	93,55	100,00	83,85	100,00	80,31	100,00
Charges ⁽¹⁾										
Commission de gestion	-6,38	-6,82	-8,62	-9,21	-8,33	-8,90	-6,85	-8,17	-6,65	-8,28
Autres frais de gestion	-8,70	-9,30	-7,16	-7,65	-6,78	-7,25	-1,96	-2,34	-1,99	-2,47
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-7,51	-8,03	-5,39	-5,76	-3,96	-4,23	-4,02	-4,80	-0,56	-0,70
Charges locatives non récupérables	-2,87	-3,07	-10,48	-11,20	-7,84	-8,38	-14,80	-17,65	-15,84	-19,72
Sous-total Charges externes	-25,46	-27,22	-31,65	-33,83	-26,91	-28,77	-27,63	-32,96	-25,03	-31,17
Amortissements										
- patrimoine										
- autre										
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	1,19	1,27	-4,12	-4,40	-0,45	-0,48	-1,06	-1,27	-3,61	-4,49
- autres	-6,99	-7,47	-0,13	-0,14	-1,17	-1,25	-1,66	-1,97	0,99	1,23
Sous-total Charges internes	-5,80	-6,20	-4,25	-4,54	-1,62	-1,74	-2,72	-3,24	-2,62	-3,26
TOTAL DES CHARGES	-31,26	-33,42	-35,90	-38,38	-28,53	-30,50	-30,35	-36,20	-27,65	-34,43
Charges financières	0,00	0,00	-3,38	-3,61	-4,53	-4,85	-4,53	-5,40	-4,53	-5,64
RÉSULTAT COURANT	0,00	0,00	-3,38	-3,61	-4,53	-4,85	48,97	58,40	48,13	59,93
Produits exceptionnels	0,00	0,00	1,22	1,30	1,26	1,34	0,32	0,38	0,12	0,15
Charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,01	-0,01
RÉSULTAT NET COMPTABLE	37,88	40,49	56,41	60,30	61,73	65,99	49,28	58,78	48,24	60,07
Variation du report à nouveau	0,03	0,04	5,01	5,30	5,33	5,70	-2,12	NS	7,03	NS
Dotations (-) Reprises (+)										
Revenu distribué avant prélèvement libératoire	37,85	-32,89	51,40	-8,87	56,40	0,00	51,40	-8,87	55,27	7,53
Revenu distribué après prélèvement libératoire	35,10	-37,77	50,96	-9,65	56,24	-0,28	51,30	-8,78	55,18	7,57

(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 2011

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	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	3 248 734		
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		
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		8 immeubles	16 433	25 276 579	22 610 000	1 402 000
PROVINCE						
Batiment Euclide 3 rue Charles Durand 18000 - Bourges	26/04/07	Bureaux	2 188	2 837 032		
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	3 007 676		
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 Paum 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		
Sous total PROVINCE		9 immeubles	34 421	45 382 525	35 894 000	2 226 000
TOTAL 2011		17 immeubles	50 854	70 659 104	58 504 000	3 628 000
RAPPEL 2010		17 immeubles	50 854	70 605 284	65 668 000	3 400 000

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 2011

État du patrimoine

(en euros)	31 décembre 2010		31 décembre 2011	
	Valeur bilantielle	Valeurs estimées	Valeur bilantielle	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	70 605 283,80	65 668 000,00	70 659 104,21	58 504 000,00
Immobilisations en cours				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
T.V.A. non récupérable s/immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immobilisations				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 336 695,02		- 542 576,96	
Provision travaux exceptionnels				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	70 268 588,78	65 668 000,00	70 116 527,25	58 504 000,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	14 860,28	14 860,28	15 125,05	15 125,05
Créances				
Locataires et comptes rattachés	518 410,72	518 410,72	340 628,84	340 628,84
Autres créances	1 547 062,99	1 547 062,99	1 641 741,47	1 641 741,47
Provisions pour dépréciation des créances	- 180 594,72	- 180 594,72	- 133 507,63	- 133 507,63
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	3 000 716,00	3 000 716,00		
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	144 338,83	144 338,83	3 021 255,20	3 021 255,20
Provisions générales pour risques et charges				
	- 671 114,04	- 671 114,04	- 661 930,36	- 661 930,36
Dettes				
Dettes financières	- 5 979 771,94	- 5 979 771,94	- 5 913 545,91	- 5 913 545,91
Dettes d'exploitation	- 554 252,75	- 554 252,75	- 471 354,73	- 471 354,73
Dettes diverses	- 2 094 662,33	- 2 094 662,33	- 2 342 529,44	- 2 342 529,44
TOTAL II	- 4 255 006,96	- 4 255 006,96	- 4 504 117,51	- 4 504 117,51
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	31,73	31,73		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 362,57	- 362,57	- 367,32	- 367,32
TOTAL III	- 330,84	- 330,84	- 367,32	- 367,32
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	66 013 250,98		65 612 042,42	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽¹⁾		61 412 662,20		53 999 515,17

(1) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du Code Monétaire et Financier et à l'article L.214-78 du décret 71-524 du 1^{er} juillet 1971.

Comptes annuels

au 31 décembre 2011

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

(en euros)	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2010	Autres mouvements	Situation de clôture au 31 décembre 2011
Capital	57 109 000,00		- 11 421 800,00	45 687 200,00
Capital souscrit	57 109 000,00		- 11 421 800,00	45 687 200,00
Écart sur remboursement de parts				
Primes d'émission	8 431 551,75		11 421 800,00	19 853 351,75
Primes d'émission	17 949 065,00		11 421 800,00	29 370 865,00
Prélèvement sur prime d'émission	- 9 002 934,36			- 9 002 934,36
Remboursement PE s/cession de parts	- 514 578,89			- 514 578,89
Primes de fusion				
Primes de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart d'évaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles locatifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Réserves				
Report a nouveau	593 652,94	- 120 953,71		472 699,23
Résultat de l'exercice	- 120 953,71	120 953,71	- 401 208,56	- 401 208,56
Résultat de l'exercice	2 814 448,89	- 2 814 448,89	2 755 205,87	2 755 205,87
Acomptes sur distribution	- 2 935 402,60	2 935 402,60	- 3 156 414,43	- 3 156 414,43
TOTAL GÉNÉRAL	66 013 250,98		- 401 208,56	65 612 042,42

Récapitulatif des placements immobiliers

Placements immobiliers (en euros)	31 décembre 2010		31 décembre 2011	
	Valeur bilantielle	Valeurs estimées	Valeur bilantielle	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations				
Bureaux	46 565 898,00	42 900 000,00	46 584 455,00	36 610 000,00
Commerces				
Entrepôts/locaux d'activité	24 039 686,00	22 768 000,00	24 074 649,00	21 894 000,00
Loisirs				
Immobilisations en cours				
TOTAL	70 605 284,00	65 668 000,00	70 659 104,00	58 504 000,00

Compte de résultat

(en euros)	31 décembre 2010		31 décembre 2011	
	Détail	Total	Détail	Total
CHARGES (HORS TAXES)				
Charges Immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	399 467,81		436 466,26	
Charges d'entretien du patrimoine locatifs	46 964,10		28 383,54	
Grosses réparations	182 647,84		32 217,89	
Autres charges immobilières	844 937,29		875 978,98	
Sous-total 1		1 474 017,04		1 373 046,67
Charges d'exploitation de la société				
Diverses charges d'exploitation	503 448,40		492 979,21	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation	632 159,84		601 441,41	
Provisions pour créances douteuses	92 905,55		44 141,58	
Provisions pour grosses réparations	243 451,00		238 099,83	
Autres charges				
Sous-total 2		1 471 964,79		1 376 662,03
Charges financières				
Charges financières diverses	258 541,67		258 541,67	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières				
Sous-total 3		258 541,67		258 541,67
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	2,05		416,95	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles				
Sous-total 4		2,05		416,95
TOTAL DES CHARGES		3 204 525,55		3 008 667,32
PRODUITS (HORS TAXES)				
Produits de l'activité immobilière et produits annexes				
Loyers	4 749 146,43		4 471 094,77	
Charges facturées	399 467,81		436 466,26	
Produits annexes	20 601,23		100 223,49	
Sous-total 1		5 169 215,47		5 007 784,52
Autres produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	29 512,65		91 228,67	
- Provisions pour grosses réparations	182 647,84		32 217,89	
- Provisions pour risques et charges	579 785,00		610 326,00	
- Autres	21 244,68		299,09	
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits				
Sous-total 2		813 190,17		734 071,65
Produits financiers				
Produits financiers	18 578,08		15 127,01	
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous-total 3		18 578,08		15 127,01
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	17 990,72		6 890,01	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous-total 4		17 990,72		6 890,01
TOTAL DES PRODUITS		6 018 974,44		5 763 873,19
RÉSULTAT [(+) = Bénéfice / (-) = Perte]		2 814 448,89		2 755 205,87

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 2011 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.

Dans le cadre du rapprochement SGAM/CAAM, dans un souci d'harmonisation des frais de gestion locative, le taux 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 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 31/12/2010	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2011
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	0,00		69 305 153,33
Agencements et installations	1 300 130,47	53 820,41		1 353 950,88
Immobilisations en cours				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2	70 605 283,80	53 820,41	0,00	70 659 104,21
Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	14 860,28	264,77		15 125,05
Remboursement des fonds de roulement				
Sous-total 3	14 860,28	264,77	0,00	15 125,05
TOTAL	70 622 134,85	54 085,18	0,00	70 676 220,03

Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2010	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2011
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 31/12/2010	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2011
Créances douteuses	180 594,72	44 141,58	91 228,67	133 507,63
Risques locatifs	59 723,04	5 167,41	299,09	64 591,36
Charges non récupérables et vacantes	611 391,00	596 274,00	610 326,00	597 339,00
Travaux de grosse réparation	336 695,02	238 099,83	32 217,89	542 576,96
TOTAL	1 188 403,78	883 682,82	734 071,65	1 338 014,95

Compléments d'informations

État des échéances des dettes fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2010	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31/12/2011
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières	5 979 771,94	913 545,91	5 000 000,00	5 913 545,91
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	506 622,50	421 034,86		421 034,86
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes d'exploitation	47 630,25	50 319,87		50 319,87
Dettes aux associés	1 136 669,11	1 357 480,93		1 357 480,93
Dettes fiscales	76 578,64	55 846,44		55 846,44
Autres dettes diverses	881 414,58	929 202,07		929 202,07
TOTAL	8 628 687,02	3 727 430,08	5 000 000,00	8 727 430,08

État des échéances des créances fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2010	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2011
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Créances de l'actif immobilisé				
Fonds de roulement sur charges	14 860,28	15 125,05		15 125,05
Autres créances	0,00	0,00		0,00
Sous total 1	14 860,28	15 125,05	0,00	15 125,05
Créances de l'actif circulant				
Avances et acomptes	38 963,84			
Créances locataires	518 410,72	340 628,84		340 628,84
Créances fiscales	115 425,23	62 577,14		62 577,14
Créances sur cession d'immobilisations				
Autres créances	1 392 673,92	1 579 164,33		1 579 164,33
Sous total 2	2 065 473,71	1 982 370,31	0,00	1 982 370,31
TOTAL	2 080 333,99	1 997 495,36	0,00	1 997 495,36

Détail des autres produits et charges

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2010	Variations		Situation de clôture au 31/12/2011
		+	-	
Autres produits				
Reprises de provisions pour créances douteuses	29 512,65	61 716,02		91 228,67
Reprise des provisions pour charges locatives	579 785,00	30 541,00		610 326,00
Reprises de provisions pour grosses réparations	182 647,84		150 429,95	32 217,89
Reprise des provisions pour autres charges	21 244,68	0,00	20 945,59	299,09
TOTAL	813 190,17	92 257,02	171 375,54	734 071,65
Autres charges immobilières				
Charges locatives de oopropriété non récupérées	570 306,49		64 081,10	506 225,39
Prime d'assurances	36 227,27		13 339,96	22 887,31
Commission et honoraires	49 472,97	25 813,76		75 286,73
Impôts fonciers	153 833,55	52 372,05		206 205,60
Taxes ordures ménagères	25 417,53	1 891,67		27 309,20
Taxe sur les bureaux	9 370,00	28 694,75		38 064,75
Divers	309,48	0,00	309,48	
TOTAL	844 937,29	108 772,23	77 730,54	875 978,98
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de gestion	391 475,13		11 943,31	379 531,82
Honoraires commissaires aux comptes	18 750,08	981,54		19 731,62
Honoraires expertise immeubles	32 520,00			32 520,00
Publicité publications et relations publiques	17 372,46		5 736,51	11 635,95
Cotisations et redevances diverses	5 338,55		1 867,55	3 471,00
Pertes sur créances irrécouvrables	22 712,65	3 863,46		26 576,11
Divers	15 279,53	4 233,18		19 512,71
TOTAL	503 448,40	9 078,18	19 547,37	492 979,21
Autres charges				
Dotations aux provisions pour risques et charges	21 483,84		16 316,43	5 167,41
Dotations aux provisions pour grosses réparations	243 451,00		5 351,17	238 099,83
Dotations aux provisions pour créances douteuses	92 905,55		48 763,97	44 141,58
Dotations aux provisions pour charges locatives non récupérables	610 676,00		14 402,00	596 274,00
TOTAL	968 516,39	0,00	84 833,57	883 682,82

Rapport du Conseil de surveillance

Madame, Monsieur, Chers Associés,

Le Conseil de surveillance de Géné-Entreprise a le plaisir de vous présenter son rapport d'activité au titre de l'exercice arrêté au 31/12/2011; Nous vous rappelons que les membres de ce Conseil de Surveillance ont été élus en Juin 2011 et que leur mission consiste à contrôler les actes de gestion de la société AMUNDI, en charge de notre SCPI Le Conseil ne participe pas, hélas, au choix des Investissements réalisés, tout au plus il émet un avis des avis s'il est avisé avant l'opération.

L'année 2011 a été marquée par deux évènements importants :

- 1/ **un projet de dissolution.** proposé par la société de gestion, justifié par les résultats particulièrement médiocres de notre SCPI et ses faibles perspectives, et approuvé par le Conseil de Surveillance, puis abandonné par la Société de Gestion.
- 2/ **un projet d'augmentation de capital** à la demande de la Société Générale qui avait commercialisé les parts de notre SCPI et voulait maintenir les contrats des emprunteurs souvent engagés pour une durée de 15 ans. L'Assemblée Générale qui s'est tenue en Juin 2011 a entériné cette augmentation de capital au prix de 1.011 € la part. Il convient de rappeler que la valeur d'origine de nos parts était de 1 340 € Cette augmentation de capital n'a commencé qu'en Janvier 2012 et atteint à ce jour 20 millions d'Euros. Différents projets d'acquisition d'immeubles à Paris et en Ile de France sont en cours.

Les comptes 2011 : le revenu locatif a baissé à nouveau, de 4 %. Le taux d'occupation est de 75,44 % contre 78 % en 2010. Le gérant propose de distribuer 55,27 Euros dont 7,03 euros de report à nouveau ; en effet le Conseil de Surveillance a demandé le versement de la quasi totalité du report à nouveau avant l'augmentation du Capital, les anciens associés ayant déjà payé l'impôt sur le revenu sur les sommes correspondantes. Les comptes présentés par la Société de Gestion avec la participation des Commissaires aux Comptes n'appellent aucun autre commentaire de notre part et nous vous invitons à approuver les résolutions présentées par la Société de Gestion.

Pour 2012, la Sté de Gestion prévoit de vendre des immeubles vides, qui posent des problèmes à la relocation et dont la durée de détention est supérieurs à 6 ans (minimum légal de la durée de détention s'imposant aux S.C.P.I.). Le conseil de surveillance reste très vigilant sur les orientations de la Société de Gestion qui notamment a décidé d'acquérir des unités immobilières d'une valeur de 10 à 15 millions d'Euros en association avec d'autres SCPI.

Pour permettre au Conseil de surveillance de communiquer avec les associés en dehors de l'Assemblée Générale, nous avons demandé à la Société de Gestion :

1/ un emplacement dans le bulletin trimestriel,

2/ l'accès aux adresses des Associés, à l'exception des Associés ceux qui le refusent comme le prévoient les dispositions de la C.N.I.L.

Ces deux demandes ont été rejetées par la Société de Gestion, c'est pourquoi le Conseil de Surveillance a ouvert une adresse courriel à laquelle vous pourrez nous communiquer en toute liberté vos coordonnées postales et/ou Email

cds.gene.entreprise@gmail.com

SI VOUS NE POUVEZ ÊTRE PRÉSENT À L'ASSEMBLÉE, nous vous invitons à voter par correspondance ou à donner procuration à un membre du conseil présent à l'assemblée (M. Henri TIESSEN, M. Dominique DUTHOIT, M. Gérard LAPLASSE, M. Georges PUIPIER).

PARTICIPER par votre présence , votre vote par correspondance, ou votre vote par procuration est important pour notre S.C.P.I. et pour la Société de gestion.

Le 13 Avril 2012,

Henri TIESSEN, Président.

Rapport des Commissaires aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2011

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 2011, 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 (ex Atisreal 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'arrêt 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 (ex Atisreal Expertise), expert immobilier indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 10 juin 2009.

Nos travaux ont notamment consisté à analyser les redevances 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.

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 redevances des comptes locataires par les mandataires.

Rapport des Commissaires aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2011

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 26 avril 2012

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Rémy Tabuteau
Associé

Auditeurs et Conseils Associés

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'attache 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'élèvent à € 258 542.

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 2011.

- 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 € 379 532.

- 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 somme n'a été comptabilisée en charge au titre de l'exercice 2011.

- 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 somme n'a été comptabilisée en charge au titre de l'exercice 2011.

Paris La Défense et Paris, le 26 avril 2012

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Rémy Tabuteau
Associé

Auditeurs et Conseils Associés

Jean Baptiste Chollet
Associé

Texte des résolutions

Première résolution

L'Assemblée Générale des Associés, 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 2011 tels qu'ils lui sont présentés dans le rapport annuel.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale des Associés, 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.

Troisième résolution

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

Quatrième résolution

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

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale des Associés décide de fixer le revenu à distribuer au titre de l'exercice 2011 au montant des acomptes déjà mis en paiement au titre de cet exercice soit 3 156 414,43 €.

Le prélèvement correspondant sera effectué sur le résultat de l'exercice s'élevant à 2 755 205,87 € et le solde soit 401 208,56 € sera prélevé sur le report à nouveau.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale des Associés fixe à 9 650 € la rémunération globale à allouer au conseil de surveillance pour l'exercice 2012.

Septième résolution

L'Assemblée Générale des Associés autorise la Société de gestion à procéder, dans le cadre réglementaire, à une ou plusieurs opérations de cessions ou échanges d'immeubles ou à effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société durant la période allant de la date de la présente Assemblée jusqu'à la date de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

Ces opérations pourront se réaliser aux conditions et modalités arrêtées par la Société de gestion, après consultation du Conseil de surveillance.

Elle rendra compte de ces opérations au Conseil de surveillance et l'affectation de leurs produits, autre que le réinvestissement, sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale des Associés, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers sur réemploi de fonds provenant de cessions, autorise, conformément aux dispositions de l'article L 214-72 du Code Monétaire et Financier, la société de gestion AMUNDI IMMOBILIER à contracter des emprunts, à assumer des dettes pour le compte de GENE ENTREPRISE, après information du conseil de surveillance, 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 société à la date de clôture du dernier exercice social, y compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer.

Cette autorisation sera valable jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale des Associés, en vue du financement total ou partiel d'acquisition d'immeubles, au-delà du réinvestissement des produits des ventes, ou en vue du refinancement d'immeubles en exploitation, conformément aux dispositions de l'article L 214-72 du Code Monétaire et Financier, autorise la Société de gestion AMUNDI IMMOBILIER, pour le compte de GENE ENTREPRISE, après information du conseil de surveillance, à contracter des emprunts, à assumer des dettes 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 société à la date de clôture du dernier exercice social, y compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer.

L'Assemblée Générale autorise la société de gestion AMUNDI IMMOBILIER 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 du jour de la présente Assemblée et expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2012.

Dixième résolution

Conformément aux dispositions de l'article L 214 - 78 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale des Associés prend acte de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI au 31/12/2011, telles qu'elles sont déterminées par la société de gestion dans l'annexe au présent rapport, soit :

- valeur comptable	65 612 042,42 € soit 1 148,89 € par part
- valeur de réalisation	53 999 515,17 € soit 945,55 € par part
- valeur de reconstitution	60 479 456,99 € soit 1 059,02 € par part

Onzième résolution

L'Assemblée Générale des Associés 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 2011
Réf. GÉNÉ ENTREPRISE
Édité par Amundi Immobilier
91/93 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS

GÉNÉ ENTREPRISE

VISA AMF SCPI n° 05-01 du 15 décembre 2010
Siège social - 91/93 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS