

Paris, le 2 mai 2005

INFORMATION PRESSE

La Société Générale lance GENE-ENTREPRISE, nouvelle SCPI à capital variable investie dans l'immobilier d'entreprise

Pour un placement minimum de 7800 €, soit 6 parts (puis par tranche de 1300 €), les investisseurs accèdent à l'immobilier d'entreprise sans pour autant en subir les contraintes : ils délèguent à des professionnels le soin d'acquérir des immeubles avec les fonds collectés puis de les gérer.

Les immeubles sont rigoureusement sélectionnés par Gestinvim ⁽¹⁾, société de gestion de Géné-Entreprise, filiale à 100% de la Société Générale. La sélection dépend de la situation géographique des immeubles (couronne parisienne et grandes métropoles régionales) mais aussi de la solvabilité et de la pérennité des entreprises locataires. Pour permettre une évaluation des parts de la S.C.P.I. à leur « juste prix », ces immeubles feront l'objet d'une expertise trimestrielle.

L'objectif de distribution est compris entre **6,8 et 7% l'an** ⁽²⁾.

Par ailleurs, la SCPI GENE-ENTREPRISE, de par son statut de société à capital variable, présente l'avantage d'une liquidité optimale. Enfin, ce type de placement est une réponse adaptée à différents besoins ou stratégies patrimoniales, tels que :

- recherche d'un complément de revenus immédiat,
- constitution d'un patrimoine à crédit en vue de sa retraite,
- utilisation d'éventuels déficits fonciers,
- démembrement de propriété.

GENE-ENTREPRISE a reçu, de l'AMF, le visa SCPI n° 05-01 en date du 11 janvier 2005.

Conformément à l'article 442-8 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, la notice a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 1er avril 2005.

(1) GESTINVIM :
Société de Gestion des S.C.P.I. du Groupe Société Générale
Agrément COB (devenue AMF) n° SG-SCPI 94/03 du 20 décembre 1994

(2) Par rapport au prix de souscription de la part. Avant impôt et après abattement forfaitaire de 14%.



GROUPE

RESEAUX DE DETAIL & SERVICES FINANCIERS – GESTIONS D'ACTIFS & SERVICES AUX INVESTISSEURS – BANQUE DE FINANCEMENT & D'INVESTISSEMENT

CONTACTS

SOCIETE GENERALE

Jérôme FOURRE
+33(0)1 42 14 25 00
Stéphanie CARSON-PARKER
+33(0)1 42 14 95 77
Hélène AGABRIEL
+33(0)1 41 45 97 13

COMMPRS

Tour Société Générale
92972 Paris-La Défense cedex
France
Fax +33(0)1 42 14 28 98
www.socgen.com

SOCIETE GENERALE

Société Anonyme au capital
de 542 691 448,75 EUR
552 120 222 RCS PARIS

Groupe Société Générale

La Société Générale est l'un des tout premiers groupes de services financiers de la zone euro. Avec 92 000 personnes dans le monde, son activité se concentre autour de trois grands métiers :

- Réseaux de détail & Services financiers qui comptent plus de 16 millions de clients en France et à l'international.

- Gestions d'actifs & Services aux Investisseurs, où le Groupe compte parmi les principales banques de la zone euro avec 1 115 milliards d'euros en conservation et 315 milliards d'euros sous gestion à fin décembre 2004.

- Banque de financement & d'investissement. SG CIB se classe durablement parmi les leaders européens et mondiaux en marché de capitaux en euro, produits dérivés, et financements structurés.

La Société Générale figure dans les quatre principaux indices internationaux de développement durable.

www.socgen.com



GÉNÉ-ENTREPRISE

Une SCPI investie dans l'immobilier d'entreprise

- Depuis plusieurs années, le marché français de l'immobilier d'entreprise (bureaux, locaux d'activités, commerces) se porte bien. Plus de 12 milliards d'euros y ont été investis en 2004, soit une augmentation de 15 % en un an.

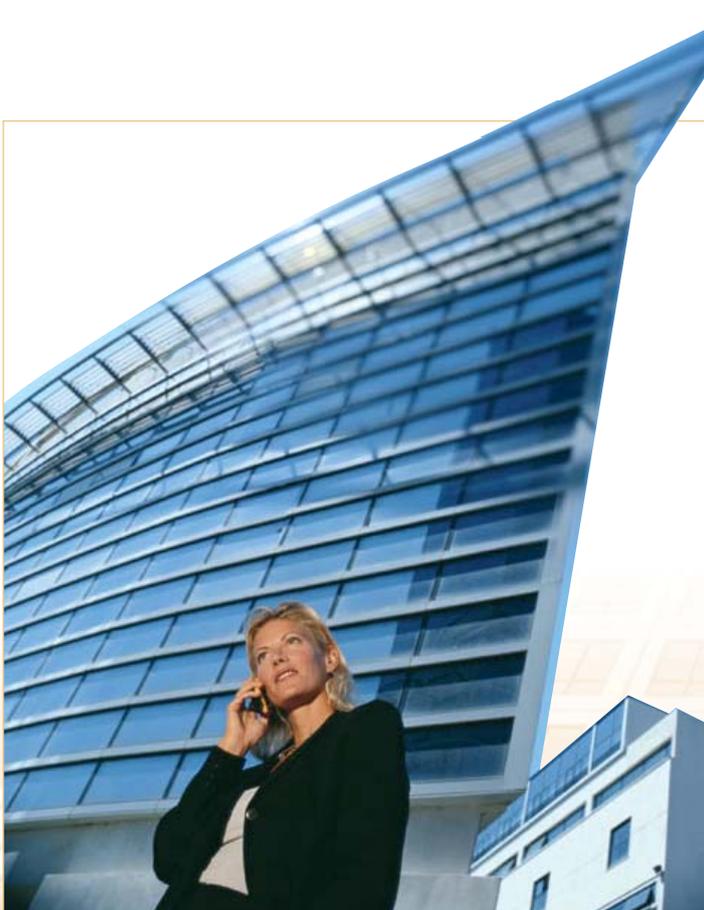
Intervenir en direct sur ce marché réputé offrir un rendement élevé est toutefois difficile pour un particulier; cela suppose une très bonne connaissance du marché associée à une capacité d'investissement financier importante.

C'est pourquoi la Société Générale vous propose d'investir dans la SCPI GÉNÉ-ENTREPRISE : pour un investissement minimum de 7 800 euros (6 parts), vous accédez à l'immobilier d'entreprise en devenant associé d'une Société Civile de Placement Immobilier qui confie à des professionnels le soin d'acquérir des immeubles avec les fonds collectés puis de les gérer.

- Les immeubles sont sélectionnés par GESTINVIM, société de gestion de GÉNÉ-ENTREPRISE, filiale à 100 % de la Société Générale. L'ensemble du patrimoine immobilier de la SCPI fait l'objet d'une expertise quinquennale avec actualisation trimestrielle par un expert indépendant⁽¹⁾.
- La diversité des locataires offrant une mutualisation du risque locatif, il n'est donc nul besoin d'une assurance coûteuse pour se prémunir contre d'éventuels loyers impayés.
- La SCPI encaisse les loyers et les redistribue aux associés à cadence trimestrielle. Après paiement des charges de fonctionnement et déduction faite des frais de gestion, l'objectif de distribution avant impôt et après abattement forfaitaire de 14 % est compris entre 6,8 % et 7 % l'an par rapport au prix de souscription de la part.
- Les bénéfices distribués entrent pour l'essentiel dans la catégorie des revenus fonciers et, accessoirement, dans celle des revenus mobiliers pour les produits de placement de la trésorerie.

AVERTISSEMENT :

Les SCPI constituent un placement à long terme dont les performances sont liées à l'évolution du marché de l'immobilier. Ce type d'investissement comporte un risque en capital et n'offre pas de rendement garanti.



(1) CBRE Richard Ellis Bourdais Valuation.

GÉNÉ-ENTREPRISE : l'immobilier d'entreprise à votre portée

- Un moyen simple et attractif pour investir dans l'immobilier d'entreprise
 - Avec une souscription minimale de 6 parts, soit 7 800 euros, vous accédez à l'investissement en immobilier d'entreprise et bénéficiez d'un rendement élevé et de revenus réguliers.
 - Vous êtes déchargé de tout souci de gestion : votre quote-part des recettes locatives de la SCPI vous est versée directement et à cadence trimestrielle après paiement des charges de fonctionnement.

- Un placement sécurisant
 - Vous investissez dans l'immobilier d'entreprise en toute sécurité, en acquérant des parts d'une SCPI soumise au visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et à son contrôle permanent.
 - Les immeubles sont sélectionnés en fonction de leur situation géographique (couronne parisienne et grandes métropoles régionales), de la solvabilité et de la pérennité des entreprises locataires.
 - GÉNÉ-ENTREPRISE étant une SCPI à capital variable, vos demandes de retrait sont traitées sur la base du "juste prix"⁽¹⁾ et ne sont pas soumises aux aléas du marché.

- Un placement adapté à différentes stratégies patrimoniales

GÉNÉ-ENTREPRISE est faite pour vous :

 - Si vous recherchez un complément de revenus immédiat.
 - Si vous souhaitez vous constituer un patrimoine à crédit en vue de votre retraite. Dans ce cas, votre Conseiller pourra vous proposer une offre adaptée.
 - Si vous disposez de déficits fonciers non utilisés.
 - Si, dans le cadre de la transmission de votre patrimoine, vous envisagez de faire une donation en nue-propriété à vos enfants avec réserve d'usufruit.

GÉNÉ-ENTREPRISE : Une information régulière

- Chaque associé est informé comme suit :
 - Tous les trimestres, un bulletin d'information répondant à des directives précises de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) lui est adressé. Ce document contient des données sur l'évolution du patrimoine, la situation locative, la valeur de souscription, de retrait et de réalisation et le résultat prévisionnel de la SCPI.
 - Tous les ans, un rapport d'activité détaillé de la SCPI est joint à l'invitation à l'assemblée générale des associés appelée à statuer sur les comptes et le résultat du dernier exercice.
 - En février, chaque associé est destinataire d'un imprimé fiscal unique (IFU) personnalisé, accompagné d'une notice explicative très détaillée. Ce document permet à chaque associé de faire sa déclaration de revenus de parts de GÉNÉ-ENTREPRISE.

Par ailleurs, la société de gestion GESTINVIM met à votre disposition sur son site www.gestinvim.com des informations générales sur les SCPI et spécifiques à GÉNÉ-ENTREPRISE, telles que la valeur de souscription, de retrait et de réalisation.

(1) La valeur de retrait ne peut être supérieure ou inférieure de plus de 10 % à la valeur de réalisation, sauf autorisation de l'AMF. La valeur de réalisation est égale à la valeur estimée des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs.

Fiscalité⁽²⁾

Principe de la "transparence fiscale"

Chaque associé est personnellement imposé sur la part des revenus et des plus-values réalisés par la SCPI correspondant à ses droits dans la société.

A) Fiscalité des revenus

Les revenus à déclarer sont, pour l'essentiel, constitués de revenus fonciers fait, après déduction d'un abattement forfaitaire de 14 % et des dépenses autorisées, sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu (dans les conditions de droit commun) ainsi qu'aux prélèvements sociaux (11 %)⁽³⁾.

Accessoirement, les produits du placement de la trésorerie constituent des revenus mobiliers soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux différents prélèvements sociaux ou, sur option, au Prélèvement Forfaitaire Libérateur (PFL) au taux de 27 %⁽⁴⁾.

B) Fiscalité des plus-values

Les plus-values sur cessions de parts sont imposées au taux proportionnel de 27 %⁽⁴⁾ après application d'un abattement de 10 % par année de détention à partir de la 5^{ème} année et de 1 000 € par opération de vente (possibilité de fractionner les cessions pour bénéficiaire, chaque fois, de l'abattement). L'impôt est prélevé sur le produit de la cession par la société de gestion.

Les arbitrages d'immeubles réalisés par la SCPI peuvent donner lieu à un impôt sur les plus-values réalisées, calculé au taux de 27 %⁽⁴⁾ après abattements et répercuté sur les associés par la société de gestion.



(2) Pour les parts de SCPI détenues par des résidents fiscaux français personnes physiques.

(3) Taux en vigueur au 01/01/2005.

(4) Taux en vigueur au 01/01/2005, prélèvements sociaux inclus.

Principales caractéristiques



Classification

SCPI classique diversifiée de rendement à capital variable.

Souscription

- Souscription initiale :
au minimum 6 parts de 1 000 € de valeur nominale assorties d'une prime d'émission de 300 € chacune, soit un investissement de 7 800 €.
- Souscription ultérieure :
au minimum 1 part assortie de la prime d'émission, soit 1 300 €.

Jouissance

Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du mois qui suit le mois de la souscription. Le montant de la souscription est porté au débit du compte bancaire le 4 du mois qui suit celui de la souscription.

Frais de souscription

7,50 % HT soit 116,61 € TTC par part (inclus dans la prime d'émission).

Frais de gestion

- 3,75 % HT pour l'administration de la société
- 5 % HT pour la gestion des immeubles

Ces frais sont prélevés directement sur la SCPI et sont assis sur les produits locatifs hors taxes et les produits financiers nets encaissés par la société.

Disponibilité

Comme tout placement immobilier, l'investissement en SCPI doit être réalisé dans une optique de long terme. Cependant, une demande de retrait total ou partiel est possible à tout moment.

Le prix de retrait correspond au prix d'émission du moment diminué de la commission de souscription toutes taxes comprises.

Si les nouvelles souscriptions ne permettent pas de compenser le retrait demandé dans un délai de 4 mois, celui-ci est assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement créé à cet effet, sur la base de la valeur de retrait (sans contre-partie) fixée et publiée par la société de gestion dans chaque bulletin d'information trimestriel. En dernier recours, un marché secondaire peut être mis en place.

Objectif de distribution

La société de gestion s'est fixée comme objectif d'investir les capitaux collectés dans des immeubles qui permettront à la SCPI d'offrir aux porteurs de parts un rendement net de frais de gestion (avant fiscalité et après abattement forfaitaire de 14 %) compris entre 6,80 % et 7 % l'an du montant de leur investissement.

AVERTISSEMENT :

Du fait de leur simplification, ces informations sur la SCPI GÉNÉ-ENTREPRISE sont inévitablement partielles et incomplètes et ne peuvent dès lors avoir valeur contractuelle.

Les informations réglementaires sont précisées dans la note d'information et les statuts de la SCPI qui vous seront obligatoirement remis par votre Conseiller.

Visa SCPI n°05-01 délivré par l'AMF en date du 11 janvier 2005.

Conformément à l'article 442-8 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, la notice a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 1^{er} avril 2005.