

# Génépière



**RAPPORT ANNUEL**

**2012**

## **SOMMAIRE**

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés et indicateurs de performance 2012	3
Rapport de la Société de gestion	4
Tableaux annexes	15
Situation des investissements au 31 décembre 2012	17
Comptes annuels au 31 décembre 2012	20
Règles et méthodes comptables	23
Compléments d'informations	24
Rapport du Conseil de surveillance	26
Rapports des Commissaires aux comptes	28
Texte des résolutions	30

# Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2012

## Société de Gestion : Amundi Immobilier

**S.A. au capital de 15 666 374 €**

**Siège social : 91 / 93 boulevard Pasteur – 75015 Paris**

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

## Conseil de surveillance de GENEPIERRE

Président	SCI BPIJC représentée par M. Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE
Vice-président	SNRT représentée par M. Dominique CHUPIN
Secrétaire	Jean-Claude BALLEGEER
Membres	Guy FAUCHON Jacques de PRUNELE Henri TIESSEN SCI AVIP SCPI SELECTION représentée par M. Pierre-Yves BOULVERT SCP MINOS représentée par M. André PERON

## Commissaires aux comptes

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

## Expert immobilier

BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE

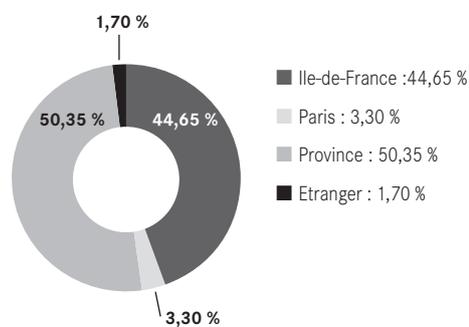
# Chiffres clés

## au 31 décembre 2012

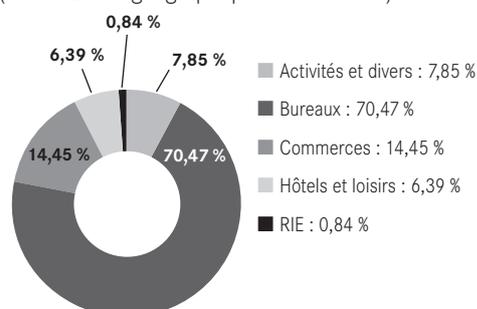
Date de création	1978
Nombre de parts	1 050 466
Valeur de réalisation	240 807 551 €
Nombre d'associés	9 685
Nombre d'immeubles	92
Surface du patrimoine	147 134 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	294
Taux d'occupation annuel	82,82 %
Résultat par part	11,80 €
Dividende par part (hors PFL)	13,00 €
Dont distribution de Plus-value immobilière	1,50 €
Dividende (y c. PFL)	12,98 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2012)	4,21 €

### Répartition du patrimoine

Valeurs vénales par zones géographiques



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



# Rapport de la société de gestion

Madame, Monsieur,

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

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

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

## Le contexte macro-économique

### Un environnement économique dégradé malgré un rebond inattendu au 3<sup>e</sup> trimestre

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

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

services se redresse, après cinq trimestres d'atonie, de 0,4 %, portée par la production manufacturière, en augmentation de 1 %, alors qu'elle avait reculé de 1 % au cours de chacun des deux premiers trimestres de l'année. Le secteur de la construction, quant à lui, voit sa dynamique ralentir nettement.

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

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

## La conjoncture immobilière

### Le marché de l'immobilier d'entreprise

#### Le marché des bureaux

*Un 4<sup>e</sup> trimestre plus actif que prévu*

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

La principale explication de ce relatif retournement de tendance tient dans la reprise forte, au 4<sup>e</sup> trimestre 2012, des transactions supérieures à 10 000 m<sup>2</sup>. Les commercialisations dans ce segment de surface ont été multipliées par 4,5 par rapport à ce qui avait été enregistré au 4<sup>e</sup> trimestre 2011 et ont atteint 215 000 m<sup>2</sup>. Sur l'ensemble de l'année, ces surfaces de plus de 10 000 m<sup>2</sup> se sont accrues de 21 % entre 2011 et 2012 et ont retrouvé, avec neuf transactions totalisant 871 500 m<sup>2</sup>, le record historique qui avait été atteint en 2006. Ces transactions sont par ailleurs, pour plus de 63 % d'entre elles, des pré-commercialisations d'immeubles neufs. A l'inverse, les signatures de moins de 10 000 m<sup>2</sup> ont conservé, tout au long de l'année, une tendance à la baisse (- 12 % par rapport à 2011) qui s'est renforcée au 4<sup>e</sup> trimestre 2012 avec un repli fort de 19 % par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2011, directement corrélé à la décroissance de l'emploi et à un contexte économique difficile et incertain.

Au 4<sup>e</sup> trimestre 2012, Paris Intra-muros affiche toujours une demande placée en baisse de 13 % par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2011. Toutefois, certains secteurs profitent d'une reprise, comme Paris Quartier Central des Affaires (QCA) où la demande placée s'accroît de 35 %, tandis que d'autres, comme le pôle de Gare de Lyon/Bercy/Paris Rive gauche (- 73 %) ou le secteur de Paris Nord Est (- 30 %) sont en décroissance. La Défense voit sa demande placée croître nettement (+ 270 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2012 par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2011) grâce à deux transactions de plus de 20 000 m<sup>2</sup> qui lui permettent de retrouver une tendance annuelle croissante (+ 39 %), après trois années de déclin. Le reste du quartier des affaires

de l'Ouest est également en progression, de 58 %, croissance due à une reprise de transactions de grande taille à Boulogne. En périphérie, les pôles émergents Nord et Sud ont été les plus dynamiques portés par des grandes transactions tandis que la demande placée se replie en 2<sup>e</sup> périphérie et dans la Boucle Nord.

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

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

#### Le marché des entrepôts

*Des loyers stables malgré une demande placée en net repli*

634 000 m<sup>2</sup> ont été commercialisés au 4<sup>e</sup> trimestre 2012, en baisse de 22 % par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2011. Sur l'ensemble de l'année, la demande placée est en baisse de 25 % et atteint 1,958 million de m<sup>2</sup> contre 2,614 millions de m<sup>2</sup> en 2011. Cette baisse s'explique par la prédominance, en 2012, d'une logique de flux

au détriment de la logique de stock qui a entraîné une très nette diminution de la taille moyenne des transactions en particulier en Ile-de-France. La tendance majeure du 4<sup>e</sup> trimestre 2012 est sans conteste l'effondrement de la demande placée en Ile-de-France qui atteint seulement 30 000 m<sup>2</sup> entraînant une baisse de 57 % de la demande placée annuelle. Malgré cela, avec 464 000 m<sup>2</sup> placés en 2012, l'Ile-de-France représente encore 24 % de la demande placée nationale. A l'inverse, les Régions enregistrent une forte hausse de 73 % de la demande placée au 4<sup>e</sup> trimestre 2012 par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2011, leur permettant de retrouver un niveau stable sur l'ensemble de l'année malgré la faiblesse du 1<sup>er</sup> semestre. Cette croissance a été concentrée essentiellement sur la Région lyonnaise qui regroupe 21 % de la demande placée nationale.

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

Les valeurs faciales moyennes et les loyers 'prime' se sont stabilisés sur l'ensemble du territoire. Les fourchettes de loyers pour des entrepôts neufs de classe A varient de 46 à 54 €/m<sup>2</sup>/an en Ile-de-France, 42 à 44 €/m<sup>2</sup>/an dans le couloir rhodanien, 38 à 45 €/m<sup>2</sup>/an dans le Grand Nord ou encore 40 à 48 €/m<sup>2</sup>/an dans le Grand Sud.

#### **Le marché des commerces**

*Nouvelle progression des prix des commerces de pieds d'immeuble*

Les dépenses de consommation sont restées stables en décembre par rapport au mois précédent mais elles se sont légèrement contractées au cours du

4<sup>e</sup> trimestre, de 0,1%. Sur l'ensemble de l'année, la consommation de biens recule de 0,2 %, surprenant par sa résistance, et permet aux loyers 'prime' de rester stables sur tous les segments des commerces. Pourtant, les chiffres d'affaires générés par les enseignes ont globalement tendance à se réduire, intensifiant les tensions sur les valeurs locatives des actifs considérés comme secondaires, soit en termes de taille et de dominance sur sa zone.

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

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

## **Le marché de l'investissement**

### **Baisse sans surprise des volumes investis au 4<sup>e</sup> trimestre**

Avec 5,7 milliards €, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France au 4<sup>e</sup> trimestre affichent une baisse de 26 % par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2011. Il est vrai toutefois que les volumes enregistrés au cours des trois derniers mois de 2011 avaient été exceptionnels en raison de l'impact, sur la quantité d'offres mises sur le marché, de la suppression de l'incitation fiscale de l'article 210 E du code des impôts. Au total, plus de 14,6 milliards € ont été investis en France en 2012 soit une baisse de 10,8 % par rapport à 2011. Les opérations de plus de 200 millions € ont soutenu, comme à l'habitude, les volumes du 4<sup>e</sup> trimestre. Sept transactions de plus de 200 millions € ont été enregistrées au 4<sup>e</sup> trimestre 2012, concentrant 33 % des volumes investis. Sur l'ensemble de l'année 2012, ces opérations représentent 30 % des volumes et sont en progression de 50 %. Au 4<sup>e</sup> trimestre 2012, tous les autres segments de taille accusent des baisses significatives, de 26 % pour celles comprises entre 100 et 200 millions €, qui augmentent pourtant de 10 % sur l'ensemble de l'année, et de 47 % pour les moins de 100 millions € (- 36 % sur l'année).

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

Au 4<sup>e</sup> trimestre, les volumes d'investissements ont été concentrés dans Paris qui attire 33 % des montants investis, notamment dans Paris QCA, et en Régions (20 % des montants). Sur l'ensemble de l'année, la tendance au recentrage sur les localisations "core" est confirmée : 42 % des montants ont été investis dans Paris et les plus fortes hausses ont été enregistrées dans Paris Centre Ouest (+ 46 %) pour un montant global atteignant 3,4 milliards €, et les pôles tertiaires

secondaires parisiens (+ 62 %, soit près de 1,2 milliards €). En revanche, la baisse dans les autres secteurs est uniforme, de 36 % que ce soit dans l'Ouest QCA, en 1<sup>ère</sup> et 2<sup>e</sup> couronnes parisiennes ou encore en Régions. La baisse des volumes constatée en Régions a touché l'ensemble des grandes métropoles à l'exception notable de la région lyonnaise qui affiche une hausse de 58 % des montants investis. Ainsi, le volume d'investissement a atteint 842 millions € en 2012 dans la région lyonnaise, concentrés à 93 % sur les bureaux (soit 56 % de ce pourcentage) et les commerces (33 %).

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

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

# Rapport de la société de gestion

## Perspectives

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

Malgré un PIB en très légère croissance au 3<sup>e</sup> trimestre, l'économie française devrait accuser un repli au 4<sup>e</sup> trimestre 2012 et au 1<sup>er</sup> trimestre 2013. L'activité devrait ensuite reprendre dès le 2<sup>e</sup> trimestre, mais faiblement, pour progresser de 0,2 % sur l'ensemble de l'année 2013 par rapport à l'année dernière, selon les prévisions du Crédit Agricole. La pression issue de l'assainissement des finances publiques pèsera à la fois sur la consommation des ménages et sur l'investissement des entreprises. Pourtant, la consommation privée et l'investissement des ménages demeureront relativement robustes, compte tenu du contexte macro-économique toujours peu porteur, et celui-ci ne permettra pas d'endiguer la poursuite de la remontée rapide du chômage. En effet, le taux de chômage, actuellement inférieur à 10 %, devrait voir sa progression s'accroître encore au 1<sup>er</sup> et au 2<sup>e</sup> trimestre 2013, pour terminer l'année à 10,5 %. Il ne devrait décroître que très lentement l'année prochaine, à partir du 2<sup>e</sup> semestre. L'investissement des entreprises restera faible, autour de 0,1 % en 2013, les profits des entreprises ayant déjà été entamés depuis 2010. Les hausses d'impôts viendront encore réduire leurs performances et contraindre leurs investissements. Par ailleurs, le commerce extérieur pénalisera la croissance, ralenti par la faible activité de ses partenaires européens notamment. L'année 2014 devrait marquer le redémarrage progressif de l'activité, avec un PIB qui devrait croître de 1,3 %, porté par des investissements plus importants des entreprises.

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

Les différentes typologies de commerces devraient, quant à elles, connaître des évolutions contrastées. En effet, alors que les commerces de pieds d'immeuble et les centres commerciaux de rayonnement régional devraient voir leur fréquentation et leur chiffre d'affaires se maintenir, les centres plus locaux et les parcs d'activité commerciale devraient accuser des baisses de résultats et des ratios "loyer / chiffre d'affaires" en hausse. Outre cette segmentation par produit, la polarisation entre les actifs 'prime' et les actifs secondaires sera toujours particulièrement aigue. Le marché

de la logistique restera atone, la demande demeurant faible et toujours contrainte par une offre de qualité insuffisante. Sur l'ensemble des produits immobiliers, les loyers 'prime' devraient reculer légèrement en 2013, tandis que les loyers des actifs secondaires baisseront de manière plus marquée. Les mesures d'accompagnement consenties par les bailleurs pour conserver ou attirer les locataires devraient s'intensifier, amputant encore les revenus locatifs.

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

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

### Résumé de l'activité de la SCPI GENEPIERRE

L'année 2012 s'est soldée par un résultat comptable en baisse de 4 % par rapport à l'année dernière. Malgré la hausse des produits de 3 % les charges ont augmenté de 13 %. Les postes de charges en augmentation sont la provision pour risques du locataire Cannes Francia en cours de régularisation, la fin de la remise de 50 % consentie sur les frais de gestion, la campagne d'expertise 2012 et les honoraires de commercialisation en hausse.

### Perspectives 2013

En 2013 comme en 2012 votre SCPI va être particulièrement attentive à améliorer le taux d'occupation financier, en :

- Privilégiant la conservation des locataires en place même si le réajustement au loyer marché est à la baisse par rapport au loyer en place.
- Cédant le patrimoine pénalisant la SCPI, à savoir les immeubles souffrant de vacances et pesant sur les charges.
- Remettant en état les immeubles sur de bons emplacements sur des marchés profonds avec une espérance de revalorisation locative.

Par ailleurs, le produit des arbitrages permettra d'améliorer le parc existant avec des actifs loués à 100 % dans des secteurs confirmés. Votre SCPI regardera en priorité les bureaux en Ile de France et le commerce en France.

## Les comptes de GENEPIERRE

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

Compte de résultat simplifié (en €)	31 décembre 2011 (a)	31 décembre 2012 (b)	var. (b-a)/a
<b>Produits</b>			
Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>	18 793 872	19 421 327	3,34 %
Produits financiers <sup>(2)</sup>	43 704	41 329	- 5,43 %
<b>Sous-total</b>	<b>18 837 576</b>	<b>19 462 656</b>	<b>3,32 %</b>
<b>Charges immobilières <sup>(3)</sup></b>	<b>- 1 967 923</b>	<b>- 1 969 805</b>	<b>0,10 %</b>
Frais généraux	- 1 167 661	- 2 238 703	91,73 %
Provisions nettes <sup>(4)</sup>	- 1 175 849	- 1 791 484	52,36 %
Provisions pour charges non récupérables	- 1 666 045	- 1 040 476	- 37,55 %
Charges financières sur emprunts	- 15 855	- 433 154	
Résultat exceptionnel	57 636	402 162	597,76 %
<b>RÉSULTAT COMPTABLE</b>	<b>12 901 879</b>	<b>12 391 196</b>	<b>- 3,96 %</b>
Résultat comptable par part	12,28	11,80	- 3,91 %
Dividendes par part sur Non-Optant	13,00	13,00	0,0 %
Dont distribution de plus value immobilière		1,50	
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	3,91	4,21	7,67 %

(1) loyers et produits annexes de gestion locative,

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

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

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

## Les produits

(en €)	31/12/2011	31/12/2012	Var.
Produits de l'activité immobilière	18 793 872	19 421 327	3,34 %
Produits financiers	43 704	41 329	- 5,43 %
<b>Total</b>	<b>18 837 576</b>	<b>19 462 656</b>	<b>3,32 %</b>

En 2012, les loyers facturés se sont élevés à 19 421 327 € soit une augmentation de 3,34 % par rapport à 2011.

Cette progression s'explique notamment par l'acquisition fin 2011 de l'immeuble ZENEO à Issy les Moulineaux (2 157 K€ quittancés en 2012) dont l'effet a été contrebalancé par les cessions d'actifs et la vacance observées au cours de l'exercice 2012.

Aux loyers facturés se sont ajoutés les produits financiers du compte à terme, rémunéré au taux moyen annuel de 0,80 %.

## Le taux d'occupation

Le taux d'occupation financier était de 80,89 % au 1<sup>er</sup> trimestre, de 81,49 % au 2<sup>e</sup> trimestre, de 83,66 % au 3<sup>e</sup> trimestre et de 85,25 % au 4<sup>e</sup> trimestre.

Le taux d'occupation financier annuel ressort à 82,82% au titre de l'exercice 2012, contre 82,20% en 2011. <sup>(1)</sup>

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

(1) Depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2012, une nouvelle méthode de calcul a été préconisée par l'Aspim, en accord avec l'AMF. Celle-ci intègre désormais l'intégralité des immeubles du patrimoine de la SCPI (y compris les actifs en vente ou pour lesquels d'importants travaux empêchent la commercialisation auprès de futurs locataires) et est retraitée afin d'impacter le taux d'occupation financier des accompagnements consentis aux locataires (franchise de loyer).

## Les locaux vacants

Au 31 décembre 2012, le stock de locaux vacants s'élevait à 26 232 m<sup>2</sup> (contre 38 130 m<sup>2</sup> en 2011), ainsi répartis :

### Synthèse des surfaces vacantes au 31 décembre 2012 par affectation (en m<sup>2</sup>) :

Bureaux	20 898 m <sup>2</sup>
Entrepôts	0 m <sup>2</sup>
Activités	5 334 m <sup>2</sup>

### Détail par zone géographique (en m<sup>2</sup>) :

	Bureaux	Activités	Entrepôts	Total
Paris	0	0	0	0
Ile-de-France	4 662	3 820	0	8 482
Province	15 652	1 514	0	17 166
Etranger	584	0	0	584
<b>TOTAL</b>	<b>20 898</b>	<b>5 334</b>	<b>0</b>	<b>26 232</b>

## Les baux 2012

Durant l'exercice 2012, 54 nouveaux baux, dont 16 avenants, ont été signés. Ils portent au global sur 22 859 m<sup>2</sup> et 3 322 K€ de loyers en année pleine.

Ces relocations ont, plus particulièrement, concerné les immeubles de :

- Les Lucioles – VALBONNE : 2 097 m<sup>2</sup>, soit un loyer de 326 K€, prenant effet entre avril et juillet 2012,
- Avenue des Trois Peuples – MONTIGNY-LE-BRETONNEUX : 5 950 m<sup>2</sup>, soit un loyer de 403 K€ pour 6 ans fermes, prenant effet en janvier 2012,
- Antarès – CHATILLON : Renouvellement sur 4 152 m<sup>2</sup>, soit un loyer de 768 K€, prenant effet en janvier 2012,
- Aéroport – SAINT-MARTIN-DU-TOUCH : Indivision Genepierre (40 %) / Gene-Entreprise (60 %). Relocation de 4 835 m<sup>2</sup> dont 1 934 m<sup>2</sup> concernent la quote part Genepierre, elle-même représentant un loyer de 124 K€. Prises d'effet : entre avril et septembre 2012,

- Le Wisconsin – ERAGNY : 798 m<sup>2</sup>, soit un loyer de 75 K€, à effet d'octobre 2012,
- Gustav Heinemann – MÜNICH (Allemagne) : 618 m<sup>2</sup>, soit un loyer de 94 K€ à effet de septembre 2012. Bail de 10 ans fermes, avec la ville de Munich.

## Les charges nettes immobilières

(en €)	31/12/2011	31/12/2012	Var.
<b>Charges immobilières</b>			
Entretiens et réparations	- 1 038 952	- 853 281	- 17,87 %
Assurances	- 18 818	- 35 285	87,51 %
Honoraires	- 390 928	- 90 997	- 76,72 %
Impôts et taxes	- 958 608	- 938 130	- 2,14 %
Autres	439 383	- 52 112	- 111,86 %
<b>Total</b>	<b>- 1 967 923</b>	<b>- 1 969 805</b>	<b>0,10 %</b>

Les charges nettes immobilières correspondent aux charges (hors dépenses travaux et dépenses de remise en état) auprès des locataires : il s'agit des dépenses incombant au propriétaire conformément aux termes des baux en vigueur ainsi que les charges sur locaux vacants (charges récupérables par nature mais non récupérées du fait de l'inoccupation des locaux). Le niveau des charges immobilières nettes est de 1 969 805 € comparé à un niveau de réalisation en 2011 de 1 967 923 €.

**Dont entretien et réparations** :- 853 281 €

Les travaux d'entretien courant servent à maintenir le patrimoine en bon état de présentation et de fonctionnement. Les travaux concernent principalement les immeubles suivants :

Immeuble	Ville	Nature	(en €)
CANNES LA VERRERIE	Cannes	Réfection locaux	- 200 000
LES LUCIOLES	Valbonne	Alarme/cloisons	- 86 969
ABC4	Orléans	Réfection locaux	- 77 413
BUOPARC III	Labège	Réfection climatisation	- 70 889
ZI DE LA MUETTE	Garges-lès-Gonesse	Curage et sécurisation des locaux	- 61 842
GUSTAV HEINEMANN	Munich (Allemagne)	Chauffage	- 61 429
LES PORTES D'ANTIGONE	Montpellier	Peinture cages d'escalier	- 59 944
LE HASTING	Rouen	Mise en conformité électricité	- 45 995
Autres			- 188 800
<b>TOTAL</b>			<b>- 853 281</b>

**Dont assurances** : - 35 285 €

Elles concernent le montant des assurances non récupérables auprès des locataires.

**Dont honoraires** : - 90 997 €

Ce poste correspond principalement aux honoraires d'état de lieux et aux honoraires de métrages réalisés en 2012.

**Dont impôts et taxes non récupérables** : -938 130 €

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

(en €)	31/12/2012
Impôt foncier	- 747 138
Taxe d'enlèvement d'ordures ménagères	- 90 466
Taxe sur les bureaux	- 81 155
CRL	- 19 371
<b>TOTAL</b>	<b>- 938 130</b>

**Dont Autres** : - 52 112 €

Il s'agit essentiellement du loyer du bail à construction sur l'immeuble l'International à St-Quentin-en-Yvelines.

# Rapport de la société de gestion

Ce poste incluait en 2011 l'impact sur le résultat des redevances de charges des exercices antérieurs à hauteur de 484 K€. Les redevances de charges sur exercices antérieurs sont désormais classées au sein du poste "provisions pour charges non récupérables".

## Les remises en état

Les remises en état ne sont pas significatives en 2012.

## Frais généraux

Frais de gestion (en €)	31/12/2011	31/12/2012	Var
Frais de gestion			
Rémunération de gestion	- 770 929	- 1 629 139	
Honoraires des commissaires aux comptes	- 65 616	- 70 637	7,65 %
Frais divers de gestion	- 331 115	- 538 927	62,76 %
<b>TOTAL</b>	<b>- 1 167 661</b>	<b>- 2 238 703</b>	<b>91,73 %</b>

Il convient de préciser que :

La commission de gestion correspond à 7,75 % du montant des recettes brutes hors taxes de toute nature encaissées par la société de gestion, à l'exception de l'indemnité compensatrice de TVA.

Il convient de rappeler que la société de gestion avait consenti pour les exercices 2010 et 2011 une remise de 50 % sur la commission de gestion.

- les frais divers de gestion incluent :
  - les honoraires de relocation (219 033 €),
  - les coûts liés à la production des rapports annuels et la tenue des Assemblées Générales (24 591 €),
  - les honoraires d'intermédiaires (30 857 €),
  - les honoraires d'expertises (147 943 €).

## Grosses réparations

	2012
Provision pour grosses réparations	
Stock initial	3 603 854
Dotation aux provisions	1 153 696
Reprise de provisions	- 800 376
Stock fin de période	3 957 174

L'impact en compte de résultat et l'évolution de la provision dans l'état du patrimoine se présentent de la manière suivante :

(en €)	
<b>Stock initial au 31/12/2011</b>	<b>3 603 854</b>
Dotation aux provisions	1 153 696
Reprise de provisions	- 800 376
<b>Stock fin de période 31/12/2012</b>	<b>3 957 174</b>
Solde dotation reprise	353 320
Dépenses et engagements	800 376
<b>Impact net PGR</b>	<b>1 153 696</b>

La provision est dotée chaque année par un prélèvement de 5 % sur le montant des loyers qui devrait être théoriquement quittancés si le patrimoine était entièrement loué. La dotation est donc déterminée de la manière suivante dans les comptes de votre société.

Libellé	(en €)
Loyers potentiels au 31/12/2012	23 073 921
Dotation 5 %	1 153 696

Par ailleurs, les dépenses de grosses réparations constatées sur l'exercice concernent les immeubles suivants :

Immeubles		Nature	(en €)
GABRIEL PERI	Sèvres	Restructuration climatisation & chauffage	- 118 141
CENTRE D'ACTIVITE B. PALISSY	St Jean de la ruelle	Réfection étanchéité de la toiture	- 115 018
ZI DE LA MUETTE	Garges-lès-Gonesse	Etanchéité toiture	- 107 254
GUSTAV HEINEMANN	Munich	Chauffage/Aménagement jardin	- 99 998
LES LUCIOLES	Valbonne	Rénovation des locaux	- 63 402
PA FOLIE COUVRE-CHEF BAT M12	Caen	Réfection étanchéité	- 55 173
PA FOLIE COUVRE-CHEF BAT M8	Caen	Réfection étanchéité	- 54 715
Autres < 50 K€			- 186 675
<b>TOTAL</b>			<b>- 800 376</b>

## Les contentieux

### Contentieux locatifs

#### Créances douteuses

(en €)	2011	2012
<b>Dépréciations des créances locataires</b>		
Stock début de période	- 254 990	- 263 393
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	- 111 900	- 268 306
Reprise de provisions sur dépréciation de créances	103 497	98 780
Stock fin de période	- 263 393	- 432 919

Les actions contentieuses et de recouvrements engagées à l'encontre des locataires défaillants ont justifié une dotation pour créances douteuses de 268 306 €. La régularisation des créances impayées a entraîné une reprise de provisions de 98 780 € et des passages en pertes à hauteur de 59 768 €. Au 31 décembre 2012 le montant de la provision figurant au bilan est de 432 919 €.

Les dotations de l'exercice concernent principalement les immeubles suivants :

Immeubles		(en €)
AEROPARC ST MARTIN DU TOUCH	Toulouse	- 48 388
GUSTAV HEINEMANN	Munich	- 35 592
BISTROT DES LICES	Saint-Tropez	- 35 159
ZAC DE GARLANDE	Bagneux	- 26 762
LE SUN EDEN	Le Cannet	- 22 410
LES LUCIOLES	Valbonne	- 16 302
SQUARE COLUMBIA	Cergy Pontoise	- 15 355
12/14 RUE LAZARE HOICHE	Boulogne Billancourt	- 14 361
Autres		- 53 977
<b>TOTAL</b>		<b>- 268 306</b>

### Les reprises nettes de passage en pertes de l'exercice concernent principalement l'immeuble SUN EDEN au Cannet

#### Contentieux significatifs

A l'échelle de la SCPI, seuls deux contentieux apparaissent significatifs :

- Aéroport de Saint-Martin à Toulouse : Buro Club Turcy Affaires (59 K€ de provisionnés). Ce locataire a été la locomotive du programme dès l'origine. Il occupe 1.098 m<sup>2</sup>. Des premières mesures d'accompagnement lui ont été accordées sur 2012. Pour autant, celles-ci semblent insuffisantes. Aussi, de nouvelles dispositions viennent à nouveau d'être prises pour solder une partie de la dette au moment du règlement du 1 T 2013. Doivent être réglées à cette échéance, non seulement le remboursement de la taxe des ordures ménagères, mais également les redevances de charges des exercices antérieurs.
- Gustav Heinemann à Munich (Allemagne) : Le locataire BORKU a quitté l'immeuble en février 2010 en laissant des impayés d'un montant de 60 K€, provisionnés à 100 %. Le locataire s'est déclaré en faillite personnelle. Le jugement auprès du Tribunal Administratif de Munich sera rendu le 18 avril 2013.

## Charges financières sur emprunt

Les charges financières concernent l'emprunt de 21 M€ contracté auprès de la banque Berlin Hypovereinsbank le 21 décembre 2011.

## Provision pour charges non récupérables

Les provisions pour charges non récupérables s'élèvent à - 1 040 476 €. La provision pour charges locatives est destinée à couvrir les charges et travaux non récupérables ainsi que les charges sur locaux vacants de l'exercice.

## Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel 2012 s'élève à 402 162 €. Il s'agit principalement d'un remboursement d'assurances consécutif au sinistre incendie de l'immeuble ZI de la Muette à Garges-lès-Gonesse (313 K€).

## Les résultats

Les résultats (en €)	2011	2012	Var.
Résultat comptable	12 901 880	12 391 196	- 3,96 %

Le résultat bénéficiaire de GENEPIERRE est passé de 12 901 880 € en 2011 à 12 391 196 € en 2012 soit une diminution de 3,96 %.

Ramené à une part, le résultat de l'exercice s'élève à 11,80 €.

## La distribution

### La distribution courante de 2012

La distribution courante de l'exercice 2012 s'établit à 13 656 058 € et représente 13 € par part (dont 1,50 € de distribution de plus value immobilière).

Acomptes de distribution et report à nouveau (en € en cumul)	2012	
	Cumul	par part
Report à nouveau comptable début période	4 107 832	3,91
Résultat comptable	12 391 196	11,80
Distribution annuelle non-optant	- 12 080 359	- 11,5
Distribution de Plus-Value Immobilière	- 1 575 699	- 1,50
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	4 418 669	4,21

## La distribution prévisionnelle de 2013

Nous prévoyons en 2013 une distribution de 13 €/part comme en 2012. Elle sera composée de la manière suivante :

- Résultat comptable prévisionnel :	11-11,50 €/part
- RAN :	0,5-1 €/part
- Plus Value Immobilière :	1,5-2 €/part

Comme vous pouvez le constater le résultat prévisionnel sera en légère baisse en 2013. Afin de lisser la distribution nous prévoyons de distribuer une partie des plus-values constatées par la vente des immeubles. Ainsi nous pourrions maintenir la distribution et poursuivre notre programme de modernisation du patrimoine.

## Les expertises

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

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 265 115 300 € hors droits et à 281 343 283 € droits inclus.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers hors stocks de provisions pour gros travaux conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2012 de 240 807 551 € soit une baisse de 3,29 % par rapport à 2011.

A périmètre constant, la valeur totale du patrimoine est en baisse de 0,55 % passant de 254 831 024 € en 2011 à 253 443 000 € en 2012.

	Réel 2011	Réel 2012	Évolution 2011/2012
Valeur de réalisation de la SCPI	248 998 332	240 807 551	- 3,29 %

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

## La politique de cessions et d'acquisitions

### Acquisitions

ACQUISITIONS 2012	Type	Surface	Prix acquisition HT (H.D)	Date acquisition
LE RIVAY à Levallois-Perret (indivision 25 %)	Bureaux	1 352 m <sup>2</sup>	8 582 500	07/11/2012
Avenue P. Vaillant Couturier / rue Mathurin Renaud à Bobigny (indivision 33 %)	Bureaux	4 466 m <sup>2</sup>	16 830 000	19/11/2012
<b>TOTAL ACQUISITIONS RÉALISÉES</b>	<b>2</b>	<b>5 818 m<sup>2</sup></b>	<b>25 412 500</b>	

# Rapport de la société de gestion

## Cessions

CESSIONS 2012	Type	Prix de vente HD	Plus/moins value comptable	Impôt
30/32 rue du Paradis – 75010 Paris	Bureaux	864 000	470 962	0
30/32 rue du Paradis – 75010 Paris	Bureaux	1 054 400	579 543	0
35, rue du Saule Trappu – BAT I – 91300 Massy	Bureaux	1 050 000	- 241 198	0
1 impasse Marcel Chalard – 31100 Toulouse	Bureaux	750 000	104 587	11 485
30/32 rue du Paradis – 75010 Paris	Bureaux	1 050 000	962 854	0
14/16 rue du Rhône – 67000 Strasbourg	Bureaux	2 150 000	- 1 899 659	0
Le Trifide – 4, rue Bloch – 14000 Caen	Bureaux	137 250	25 654	0
27 rue de Thalès – 33700 Mérignac	Bureaux	1 125 000	271 716	65 053
Le Trifide – 4, rue Bloch – 14000 Caen	Bureaux	132 750	37 229	0
Le Hasting – 27 rue du 74 <sup>e</sup> RI – 76000 Rouen	Bureaux	739 000	- 310 335	0
ZAC De Garlande – Rue de l'Egalité – 92220 Bagneux	Locaux d'activités	3 830 000	41 479	0
La Cépière / BAT C,D,E 1 – 3 chemin du Pigeonnier 31000 Toulouse	Bureaux	130 000	25 920	0
Le Mansard / BAT C – Avenue du 8 mai 1945 13100 Aix-en-Provence	Bureaux	185 900	88 835	0
Le Broges IV – 2- 4 rue du Dauphiné – 21000 Dijon	Bureaux	94 000	- 2 052	0
ZI de la Murette – 1 – 7 rue Paul Langevin 95140 Garges-lès-Gonesse	Bureaux	825 000	24 124	0
2 allée de Chantilly – 54500 Vandoeuvre-les-Nancy	Bureaux	720 000	40 225	0
4 rue Roland Garros – 38320 Eybens	Bureaux	920 000	162 717	37 246
Péricentre IV – 147 rue de la Délivrande – 14000 Caen	Bureaux	220 000	- 48 028	0
2- 6 chemin de la Tuilerie – 31100 Balma	Bureaux	780 000	94 060	1 560
912 rue de la Croix Verte – 34000 Montpellier	Bureaux	750 000	- 2 777	4 179
Le Colbert – 2 avenue de la Croix de Bourgogne 54000 Nancy	Bureaux	1 550 000	- 634 532	0
<b>TOTAL CESSIONS RÉALISÉES</b>	<b>21</b>	<b>19 057 300</b>	<b>- 208 679</b>	<b>119 523</b>

## Le marché des parts

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

	2010		2011		2012		Évolution 2012/2011	
	Nombre de parts	Montants en M€ hors frais	Nombre de parts	Montants en M€ hors frais	Nombre de parts	Montants en M€ hors frais	Nombre de parts	Montants
Marché des parts	28 678	6,6	22 302	5,6	21 825	4,2	- 2,13 %	- 25 %
Marché de gré à gré	400	0,08	40	0,008	0	0	- 100 %	- 100 %
<b>TOTAL</b>	<b>29 078</b>	<b>6,66</b>	<b>22 342</b>	<b>5,608</b>	<b>21 825</b>	<b>4,2</b>	<b>- 2,31%</b>	<b>- 25,1 %</b>

En 2012, 21 825 parts ont ainsi été échangées sur le marché de confrontation pour un volume de 4,2 M€, soit une diminution de 2,13 % en nombre de parts et de 25 % en montant.

Le prix d'exécution par part de 210,88 € hors frais en janvier 2012 s'est établi en décembre à 190,00 € (205,18 € frais inclus).

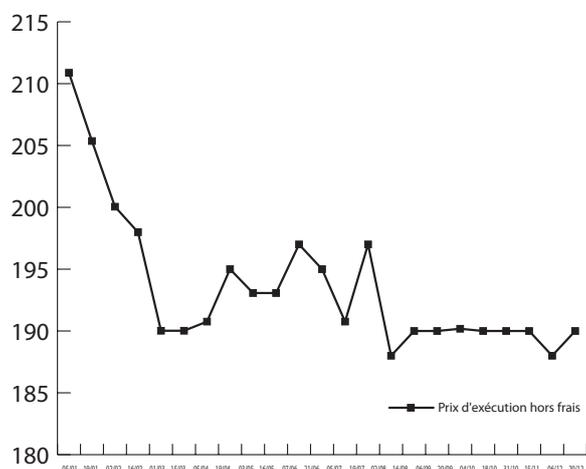
Le nombre de parts en attente de cession est en baisse par rapport à celui de fin 2011 puisqu'il est passé de 12 609 parts à fin 2011 à 9461 parts à fin 2012.

Au 31 décembre 2012, les parts en attente de cession représentaient 0,90 % de la capitalisation et les demandes d'achat 427 parts (0,04 % de la capitalisation).

Avec une distribution par part de 13 €, le rendement rapporté au prix acheteur frais inclus du 31/12/2012 est de 6,33 %.

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'exercice 2012

## Évolution du prix de la part hors frais (en €)



## La fiscalité

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

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

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

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

### Fiscalité des associés personnes physiques

#### Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI

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

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

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

#### Déficit foncier

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

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

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

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

### 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<sup>er</sup> janvier 2007.

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

#### Micro-foncier

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

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

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

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

# Rapport de la société de gestion

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

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

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

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

Les prélèvements sociaux se décomposent comme suit :

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

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

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

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

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

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

## Prélèvement à la source des prélèvements sociaux sur les produits financiers

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

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

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

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

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

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

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

Sauf exception<sup>(2)</sup>, la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits cédés n'est pas compensable avec une plus-value.

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

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

## Régime d'imposition des produits "SCELLIER"

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

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

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

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

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

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

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

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

## Régime d'imposition des produits "MALRAUX"

Ce dispositif fiscal, connu sous le nom de loi Malraux, concerne les opérations de restauration immobilière dans certains quartiers urbains, lorsque les immeubles sont destinés à la location. Il est possible de le résumer de la manière suivante :

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

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

### Opérations concernées

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

Il peut s'agir notamment :

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

### Réduction d'impôt

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

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

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

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

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

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

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

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

### Fiscalité des associés personnes morales

#### Les revenus

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

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

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

#### Les plus-values

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

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

#### Les revenus

##### Revenus fonciers :

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

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

Une déclaration annuelle au centre des impôts des non-résidents <sup>(3)</sup> est nécessaire.

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

##### Revenus financiers :

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

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

#### Les plus-values immobilières

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

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

Le taux du prélèvement applicable est :

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

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

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

### Fiscalité pour une part (en €)

Résultat comptable	Dividendes bruts*	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
11,80	13,00	12,78	12,76	0,02

\*dont 1,50 € de distribution de P.V.I

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

# Rapport de la société de gestion

## 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 GENEPIERRE.

### 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 et éventuellement un Vice-président et un secrétaire. Le conseil de surveillance est régi par un règlement intérieur établi par la Société de Gestion et accepté par chacun des membres du Conseil de Surveillance.

### Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de surveillance est plus particulièrement chargé de contrôler la gestion de la Société, de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, de donner 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, sur la convocation, soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

### 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,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,

- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1<sup>er</sup> niveau et 2<sup>nd</sup> niveau et des contrôles périodiques dits de 3<sup>e</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> niveau) est assuré par le Département Audit, unité indépendante d'Amundi Immobilier et appartenant à Amundi Group.

En outre, des dispositifs de contrôle interne particuliers recouvrent :

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

# Tableaux annexes

## Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	2011	2012
<b>Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution</b>		
Valeur comptable	191 935 223	189 630 965
Valeur de réalisation	248 998 332	240 807 551
Valeur de reconstitution	282 234 215	273 380 769
<b>Valeurs de la société pour une part</b>		
Valeur comptable	182,71	180,52
Valeur de réalisation	237,04	229,24
Valeur de reconstitution	268,68	260,25

### Valeur comptable

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxes ou droits à la valeur des actifs.

### Valeur de réalisation

Elle est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et de la valeur nette des autres actifs (incluant la valeur des immobilisations en cours – extension Mérignac et immeuble Bobigny).

La valeur vénale est déterminée par l'expert immobilier désigné par l'Assemblée Générale.

### Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription).

L'ensemble de ces frais est estimé forfaitairement à 12,18 % TTC.

## Évolution du capital fin de période

	2009	2010	2011	2012
Montant du capital nominal	160 721 298 €	160 721 298 €	160 721 098 €	160 721 098 €
Nombre de parts	1 050 466	1 050 466	1 050 466	1 050 466
Nombre d'associés	9 634	9 455	10 009	9 685

## Évolution du dividende

En € par part	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Report à nouveau avant affectation du résultat	3,59	3,69	4,52	5,40	4,63	3,91
Dividende versé au titre de l'année avant PFL	15,25	15,25	15,25	14,00	13,00	13,00
Dont Distribution de plus-value immobilière						1,50
Dividende au titre de l'année après PFL	15,10	15,08	15,20	14,00	12,98	12,98
Résultat de l'exercice	15,35	16,08	14,54	13,23	12,28	11,80
Affectation des réserves en report à nouveau	-	-	- 1,59	-	-	-
Report à nouveau après affectation du résultat	3,69	4,52	5,40	4,63	3,91	4,21
* Plus ou moins values comptables sur cession d'immeubles	0,85	3,18	3,74	3,29	7,09	5,40

\*dont 1,50 € de distribution de P.V.I

## Évolution du marché secondaire des parts

	Exercice 2011	Rendement non-optant au PFL <sup>(1)</sup>	Exercice 2012	Rendement non-optant au PFL <sup>(1)</sup>
Nombre de parts cédées	22 302		21 825	
Demandes de cessions en attente	12 609		9 461	
Moyenne des prix moyens vendeurs hors frais <sup>(2)</sup>	254,57 €	5,10 %	193,38 €	6,71 %
Prix d'exécution hors frais au 31 décembre	210,00 €	6,19 %	190,00 €	6,83 %
Prix d'exécution frais compris au 31 décembre	226,78 €	5,73 %	205,18 €	6,33 %

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

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

# Tableaux annexes

## Emploi des fonds

(en euros)	Réel 2011	Variation	Réel 2012
<b>Fonds collectés</b>	<b>180 381 881,99</b>	<b>- 840 562,00</b>	<b>179 541 319,99</b>
Capital	160 721 298,00	0,00	160 721 298,00
Primes nettes de souscription / fusion	19 660 583,99	- 840 562,00	18 820 021,99
<b>Emplois des fonds</b>	<b>- 211 412 959,19</b>	<b>- 811 953,25</b>	<b>- 212 224 912,44</b>
Plus ou moins-value comptables	7 445 509,34	- 1 774 533,49	5 670 975,85
Investissements	- 218 858 468,53	962 580,24	- 217 895 888,29
<b>SOLDE</b>	<b>- 31 031 077,20</b>	<b>- 1 652 515,25</b>	<b>- 32 683 592,45</b>

## Dettes fournisseurs par échéances 2012

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

Nature	Total	Dettes non échues	Dettes échues		Délais conventionnels
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	
Dettes courantes	346 174,06	0,00	346 174,06	0,00	
<b>TOTAL</b>	<b>346 174,06</b>	<b>0,00</b>	<b>346 174,06</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

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

## Évolution par part des résultats sur 5 ans

	2008		2009		2010		2011		2012	
	Euros pour une part	% du total des revenus								
<b>Revenus <sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	21,79	94,90 %	21,65	98,52 %	19,38	98,25 %	17,73	98,87 %	18,44	99,51 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,56	2,44 %	0,16	0,73 %	0,04	0,20 %	0,04	0,23 %	0,04	0,21 %
Produits divers	0,61	2,66 %	0,17	0,75 %	0,31	1,55 %	0,16	0,90 %	0,05	0,28 %
<b>Total des revenus</b>	<b>22,96</b>	<b>100,00 %</b>	<b>21,98</b>	<b>100,00 %</b>	<b>19,73</b>	<b>100,00 %</b>	<b>17,93</b>	<b>100 %</b>	<b>18,53</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	2,13	9,28 %	2,07	9,42 %	0,86	4,36 %	- 0,73	- 4,09 %	- 1,55	- 8,37 %
Autres frais de gestion	1,97	8,59 %	1,41	6,42 %	0,23	1,15 %	- 0,29	- 1,62 %	- 0,35	- 1,91 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,94	8,45 %	2,88	13,11 %	2,78	14,10 %	- 1,57	- 8,73 %	- 0,76	- 4,11 %
Charges locatives non récupérables	0,46	2,00 %	0,55	2,49 %	1,90	9,65 %	- 2,61	- 14,57 %	- 3,85	- 20,76 %
<b>Sous-total Charges externes</b>	<b>6,50</b>	<b>28,32 %</b>	<b>6,91</b>	<b>31,44 %</b>	<b>5,77</b>	<b>29,24 %</b>	<b>- 5,20</b>	<b>- 29,01 %</b>	<b>- 6,51</b>	<b>- 35,15 %</b>
<b>Amortissements</b>										
- patrimoine	0,01	0,05 %	0,01	0,05 %						
- autre										
<b>Provisions nettes <sup>(2)</sup></b>										
- pour travaux	0,82	3,57 %	0,49	2,23 %	- 0,78	- 3,96 %	- 1,10	- 6,12 %	- 1,08	- 5,83 %
- autres	- 0,36	- 1,57 %	0,07	0,32 %	- 0,03	- 0,13 %	0,61	3,40 %	0,89	4,81 %
<b>Sous-total Charges internes</b>	<b>0,47</b>	<b>2,05 %</b>	<b>0,57</b>	<b>2,60 %</b>	<b>- 0,81</b>	<b>- 4,09 %</b>	<b>- 0,49</b>	<b>- 2,72 %</b>	<b>- 0,19</b>	<b>- 1,02 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>6,97</b>	<b>30,37 %</b>	<b>7,48</b>	<b>34,04 %</b>	<b>- 6,58</b>	<b>- 33,34 %</b>	<b>- 5,69</b>	<b>- 31,73 %</b>	<b>- 6,70</b>	<b>- 36,17 %</b>
Charges financières							- 0,02	- 0,08 %	- 0,41	- 2,23 %
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>15,99</b>	<b>69,63 %</b>	<b>14,49</b>	<b>65,95 %</b>	<b>13,15</b>	<b>66,66 %</b>	<b>12,23</b>	<b>68,18 %</b>	<b>11,41</b>	<b>61,60 %</b>
Produits exceptionnels	0,13	0,55 %	0,05	0,21 %	0,08	0,42 %	0,05	0,31 %	0,39	2,09 %
Charges exceptionnelles	0,03	0,14 %	0,00	0,00 %	- 0,00	- 0,02 %	0,00	0,00 %	- 0,01	- 0,03 %
<b>RÉSULTAT NET COMPTABLE</b>	<b>16,08</b>	<b>69,64 %</b>	<b>14,54</b>	<b>65,96 %</b>	<b>13,23</b>	<b>67,06 %</b>	<b>12,28</b>	<b>68,49 %</b>	<b>11,80</b>	<b>63,67 %</b>
Variation du report à nouveau	0,83	3,61 %	- 0,71	- 3,23 %	- 0,77	- 3,92 %	0,72	- 94,86 %	0,30	- 98,38 %
Dotation (-) Reprise (+)										
Revenu distribué avant prélèvement libératoire	15,25	66,42 %	15,25	69,37 %	14,00	70,95 %	13,00	- 7,14 %	13,00	0,00 %
Dont Plus-values immobilières réalisées									1,50	
<b>Revenu distribué après prélèvement libératoire</b>	<b>15,08</b>	<b>65,68 %</b>	<b>15,20</b>	<b>69,17 %</b>	<b>13,90</b>	<b>70,98 %</b>	<b>12,98</b>	<b>- 7,15 %</b>	<b>12,98</b>	<b>0,00 %</b>

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

(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises

# Situation des investissements

## État du patrimoine GENEPIERRE

Adresse	Ville	Date acquisition	Affectation valeur principale	Surface	VNC	Valeur hors Droit	Droits
<b>ILE-DE-FRANCE</b>							
Bât. A2 - 2 Rue Stephenson/11/13 Rue de la Gare	78991 - SAINT-QUENTIN-EN-YVELINE	24/04/80	Bureaux	1 362	486 631,84		
60 Rue Pierre Senard	92320 - CHATILLON	31/03/03	Bureaux	4 219	7 821 826,90		
ZAC des Bellevues	95610 - ERAGNY	16/10/90	Bureaux	798	840 086,58		
ZAC des Bellevues	95610 - ERAGNY	29/05/90	Bureaux	798	791 302,90		
Avenue du Gros Chene	95220 - HERBLAY	07/03/05	Bureaux	3 380	4 924 161,89		
12/14 Rue Lazare Hoche	92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT	07/02/90	Bureaux	717	1 381 085,00		
2 Allée des Erables - bât. BV6	94000 - CRETEIL	06/12/89	Bureaux	1 149	1 243 516,46		
119 Grande Rue	92310 - SEVRES	05/10/89	Bureaux	512	933 847,80		
5/7 Avenue Charles de Gaulle	94160 - SAINT-MANDÉ	30/01/90	Bureaux	712	1 143 367,63		
6 Boulevard de L'Europe	91000 - EVRY VILLE NOUVELLE	30/06/82	Bureaux	1 234	1 160 572,77		
7/10 Porte de Neuilly Boulevard du Mont d'Est bât .3	93160 - NOISY LE GRAND	28/02/92	Bureaux	4 594	6 327 148,91		
28 Bld Camélinat Zéphirin	92230 - GENNEVILLIERS	27/07/04	Bureaux	6 422	14 094 379,87		
ZAC de Paris Nord II, 20 Allée des Erablesbat J-K	95500 - GONESSE/VILLEPINTE	21/12/88	Bureaux	1 094	1 114 067,94		
306 Bureaux de la Colline	92213 - SAINT-CLOUD	02/08/78	Bureaux	1 613	1 645 301,95		
171 Avenue Charles de Gaulle	92200 - NEUILLY-SUR-SEINE	03/02/02	Bureaux	574	3 721 094,64		
Zeneo 14, Boulevard des Frères Voisin	92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	20/12/11	Bureaux	5 301	35 190 424,91		
70 Rue Rivay	92330 - LEVALLOIS-PERRET	07/11/12	Bureaux	1 352	8 582 500,00		
Avenue P. Vaillant Couturier / Rue Mathurin Renaud	93000 - BOBIGNY	19/11/12	Bureaux	4 466	2 522 551,06		
<b>Total Bureaux</b>			<b>18 immeuble(s)</b>	<b>40 297</b>	<b>93 923 869,05</b>	<b>98 297 300,00</b>	<b>6 094 232,60</b>
Centre gare - Square Columbia	95000 - CERGY-PONTOISE	29/12/87	Commerces	430	726 337,61		
5 Avenue Victor Cresson	92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	13/12/89	Commerces	940	1 802 698,40		
95 Rue de Paris	94220 - CHARENTON	01/04/88	Commerces	133	228 673,53		
<b>Total Commerces</b>			<b>3 immeuble(s)</b>	<b>1 503</b>	<b>2 757 709,54</b>	<b>4 775 000,00</b>	<b>296 050,00</b>
Lotissement industriel du Landy, 218 Avenue du Président Wilson	93200 - SAINT-DENIS	12/11/82	Locaux d'activités	1 718	984 737,54		
Lotissement industriel du Landy, 218 Avenue du Président Wilson	93200 - SAINT-DENIS	03/08/84	Locaux d'activités	1 365	827 265,82		
ZI de Courtaboeuf 25 Avenue de la Baltique	91120 - VILLEBON SUR YVETTE	10/06/99	Locaux d'activités	3 820	3 325 157,41		
ZAC de Garlande, 1 Rue de L'Égalité	92220 - BAGNEUX	16/11/89	Locaux d'activités	1 734	1 452 642,65		
ZA de L'Observatoire, 23/25 Avenue des Trois Peuples	78180 - MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	17/12/80	Locaux d'activités	296	118 909,77		
30/32 Avenue des Trois Peuples	78180 - MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	17/01/03	Locaux d'activités	5 950	3 240 989,00		
16 Rue Jules Saulnier - bât. C	93200 - SAINT-DENIS	01/10/86	Locaux d'activités	1 175	1 077 458,57		
<b>Total Locaux d'activités</b>			<b>7 immeuble(s)</b>	<b>16 058</b>	<b>11 027 160,76</b>	<b>13 054 000,00</b>	<b>809 348,00</b>
17 Rue Claude N. Ledoux - bât. R5 Allée des Rochers	94000 - CRÉTEIL	23/12/94	Restaurant d'entreprise	1 504	1 767 928,64		
<b>Total Restaurant d'entreprise</b>			<b>1 immeuble(s)</b>	<b>1 504</b>	<b>1 767 928,64</b>	<b>2 240 000,00</b>	<b>138 880,00</b>
<b>Sous total ILE-DE-FRANCE</b>			<b>29 immeuble(s)</b>	<b>59 362</b>	<b>109 476 667,99</b>	<b>118 366 300,00</b>	<b>7 338 510,60</b>

# Situation des investissements

Adresse	Ville	Date acquisition	Affectation valeur principale	Surface	VNC	Valeur hors Droit	Droits
<b>PARIS</b>							
66 Avenue du Maine	75014 - PARIS	02/01/80	Bureaux	1 174	1 911 206,51		
<b>Total Bureaux</b>			<b>1 immeuble(s)</b>	<b>1 174</b>	<b>1 911 206,51</b>	<b>7 450 000,00</b>	<b>461 900,00</b>
30 Rue Saint-Placide	75006 - PARIS	29/12/83	Commerces	119	304 898,03		
<b>Total Commerces</b>			<b>1 immeuble(s)</b>	<b>119</b>	<b>304 898,03</b>	<b>1 310 000,00</b>	<b>81 220,00</b>
<b>Sous total PARIS</b>			<b>2 immeuble(s)</b>	<b>1 293</b>	<b>2 216 104,54</b>	<b>8 760 000,00</b>	<b>543 120,00</b>
<b>PROVINCE</b>							
Bati A - 43 Place Vauban / bât B - 71 Place Vauban	34000 - MONTPELLIER	29/12/88	Bureaux	3 064	3 182 584,23		
191-199 Avenue du Général Patton	35000 - RENNES	08/07/86	Bureaux	1 408	1 150 019,67		
12/16 Rue Gaetan Rondeau	44000 - NANTES	14/03/83	Bureaux	1 468	1 218 187,44		
180 Rue Judaique	33000 - BORDEAUX	19/12/86	Bureaux	1 312	1 653 187,52		
11/19/ Rue Marguerite Crauste	33000 - BORDEAUX	31/07/87	Bureaux	2 014	1 975 232,73		
5 Rue Théodore Blanc - bât. D	33520 - BRUGES	19/07/83	Bureaux	806	818 728,64		
18 Avenue de Chavailles - bât.	33520 - BRUGES	30/09/86	Bureaux	762	495 548,40		
4 Rue Piroux	54000 - NANCY	28/12/79	Bureaux	1 487	973 970,73		
24/26 Boulevard Carnot	59000 - LILLE	29/06/87	Bureaux	2 362	2 864 803,64		
62 Boulevard de Belfort	59000 - LILLE	16/12/81	Bureaux	630	437 333,40		
20 Chemin du Randin - bât. 5	69130 - ECULLY	17/02/88	Bureaux	689	610 737,53		
20 Chemin du Randin - bât. 3 et	69130 - ECULLY	18/02/86	Bureaux	765	748 979,48		
Route de St Joseph - bât. B Parc de L'Eraudière	44000 - NANTES	03/10/88	Bureaux	1 512	1 035 645,64		
ZAC de Bois Briand 6/8 Rue de La Garde	44000 - NANTES	30/07/87	Bureaux	734	507 941,34		
ABC 4 et BAC 5, 2 Rue de Patay	45000 - ORLEANS	23/10/85	Bureaux	916	841 496,45		
15 Bld Marcel Paul - bât. C	44800 - SAINT HERBLAIN	04/07/85	Bureaux	720	556 691,29		
16 Rue Adele Lanson Chenault	45650 - SAINT JEAN LE BLANC	31/12/80	Bureaux	975	451 451,16		
2 Allée C.de Coulomb - bât. A/B Parc innov espace Pat.	45100 - ORLEANS LA SOURCE	17/12/87	Bureaux	778	579 484,46		
9 Rue J.Monod - bât. m3 P.A.T. Parc de La Vatine	76130 - MONT SAINT AIGNAN	11/12/86	Bureaux	780	699 270,68		
ZAC Saint Sever 22 Place Gadeau de Kerville	76000 - ROUEN	15/12/83	Bureaux	547	532 820,99		
32-35 Rue Pierre Brossolette	76600 - LE HAVRE	17/11/80	Bureaux	903	505 813,22		
Quartier de La Falaise	74110 - AVORIAZ	06/04/87	Bureaux	1 855	3 401 429,36		
18 Rue du Val Vert	74600 - SEYNOD	04/12/84	Bureaux	458	414 530,91		
97 Cours Gambetta	69003 - LYON	11/09/92	Bureaux	1 099	1 387 286,06		
147 Rue de La Délivrante - Le Péricentre	14040 - CAEN	16/12/81	Bureaux	653	490 244,80		
3 Avenue de La Découverte	21000 - DIJON	30/11/88	Bureaux	783	781 579,97		
150 Rue N.Vauquelin - bât. A	31100 - TOULOUSE	27/06/86	Bureaux	991	969 924,19		
455 Promenade des Anglais	06200 - NICE	08/11/90	Bureaux	700	912 552,46		
91/95 Cours Lafayette	69006 - LYON	28/08/97	Bureaux	264	525 949,11		
BÂtiment E 26 Avenue de L'Europe	67300 - SCHILTIGHEIM	01/04/99	Bureaux	1 204	1 501 157,93		
141/145 Avenue du Prado	13008 - MARSEILLE	26/10/90	Bureaux	2 699	3 235 800,09		
3/3 Bis Avenue L. de Vinci-bat	33600 - PESSAC	16/10/87	Bureaux	804	735 739,85		
16 Rue Graham Bell - bât. B7	57070 - METZ	10/05/84	Bureaux	630	736 943,76		
17 Rue du Bois de la Champelle	54500 - VANDOEUVRE-LES-NANCY	04/05/84	Bureaux	915	603 344,61		
11 Rue Pierre Simon de Laplace	57070 - METZ	19/12/91	Bureaux	1 630	2 006 313,52		
11 Parvis de Rotterdam	59777 - EURALILLE	23/11/05	Bureaux	5 006	4 505 267,02		
ZA Folie Couvrechef 8 Rue Bailey - bât. M2	14000 - CAEN	06/01/86	Bureaux	1 059	906 862,68		
ZA Folie Couvrechef, 15 Rue du Commodore Halletm12	14000 - CAEN	06/12/88	Bureaux	399	309 261,13		
PA Folie Couvrechef / bât. M8	14000 - CAEN	06/12/88	Bureaux	492	372 064,74		

Adresse	Ville	Date acquisition	Affectation valeur principale	Surface	VNC	Valeur hors Droit	Droits
1/3 Ch du Pigeonnier bât. C,D et E	31300 - TOULOUSE	05/05/81	Bureaux	1 926	1 626 767,76		
6 Impasse M.Labrousse - bât. BZ.A.C. de Basso Cambo	31100 - TOULOUSE	14/12/90	Bureaux	1 320	1 463 845,04		
Division des Milles, Rue René Descartes	13587 - AIX-EN-PROVENCE	02/12/10	Bureaux	2 163	4 500 000,00		
Voie n°2 - bât. 3 ZAC de La Grande Borde	31320 - LABEGE	16/12/88	Bureaux	3 611	3 002 067,20		
12/14 Avenue L. de Vinci - bât. 8	33600 - PESSAC	07/11/90	Bureaux	786	829 122,19		
40 Avenue de Hambourg	13008 - MARSEILLE BONNEVEINE	23/12/85	Bureaux	461	597 626,02		
Avenue du 8 mai 1945 - bât. C	13100 - AIX-EN-PROVENCE	23/03/79	Bureaux	377	167 138,68		
ZI des Milles, 5 Rue Charles Duchesnes	13100 - AIX-EN-PROVENCE	31/12/84	Bureaux	1 270	1 180 893,15		
10 Rue Guilibert Gauthier de La Lauzière	13855 - AIX-EN-PROVENCE	19/04/00	Bureaux	1 172	1 427 798,97		
505 Route des Luciolessophia Antipolis	65600 - VALBONNE	11/04/00	Bureaux	5 525	9 609 463,64		
<b>Total Bureaux</b>			<b>47 immeuble(s)</b>	<b>62 765</b>	<b>66 113 525,01</b>	<b>76 583 000,00</b>	<b>4 567 746,00</b>
91/95 Cours Lafayette	69006 - LYON	28/08/97	Commerces	264	525 949,11		
59 61 63 Av. Charles de Gaulle	36000 - CHATEAURoux	07/08/86	Commerces	494	353 910,80		
54 Place de L'Hôtel de Ville	76600 - LE HAVRE	08/02/82	Commerces	390	282 301,88		
14 Bis Rue du Commerce 3/5/7 Avenue Pasteur	74100 - ANNEMASSE	27/11/85	Commerces	443	707 777,48		
89 Rue du Gros Horloge	76000 - ROUEN	28/09/83	Commerces	218	343 010,29		
3 Place des Lices	83990 - SAINT-TROPEZ	23/05/85	Commerces	222	467 103,78		
23 Rue du Petit Bonneveau	86000 - POITIERS	14/10/86	Commerces	464	475 640,93		
Centre commercial Merignac	33700 - MERIGNAC	28/03/88	Commerces	2491	11 207 688,44		
<b>Total Commerces</b>			<b>8 immeuble(s)</b>	<b>4 986</b>	<b>14 363 382,71</b>	<b>32 216 000,00</b>	<b>1 997 392,00</b>
Quartier de La Falaise	74110 - AVORIAZ	06/04/87	Loisirs	1 855	3 401 429,36		
<b>Total Loisirs</b>			<b>1 immeuble(s)</b>	<b>1 855</b>	<b>3 401 429,36</b>	<b>5 420 000,00</b>	<b>336 040,00</b>
Angle Batardière Rue Mouchetie	45140 - SAINT JEAN DE LA RUELLE	02/02/86	Locaux d'activités	2 176	451 167,25		
6 Rue de La Verrerie	06150 - CANNES	30/03/87	Locaux d'activités	2 324	5 145 154,33		
33 Avenue Wester Wemyss	06156 - CANNES LA BOCCA	07/10/88	Locaux d'activités	1 118	2 774 572,11		
ZAC Saint Martin, 12 Rue de Caulet	31000 - TOULOUSE	29/11/06	Locaux d'activités	7 811	7 953 884,99		
<b>Total Locaux d'activités</b>			<b>4 immeuble(s)</b>	<b>13 429</b>	<b>16 324 778,68</b>	<b>19 270 000,00</b>	<b>1 194 740,00</b>
<b>Sous total province</b>			<b>61 immeuble(s)</b>	<b>83 035</b>	<b>100 203 115,76</b>	<b>133 489 000,00</b>	<b>8 095 918,00</b>
<b>ALLEMAGNE</b>							
Gustav Heinemann Ring 125	81739 - MUNICH	01/08/08	Bureaux	3 444	6 000 000,00		
<b>Sous total Allemagne</b>			<b>1 immeuble(s)</b>	<b>3 444</b>	<b>6 000 000,00</b>	<b>4 500 000,00</b>	<b>247 500,00</b>
<b>Année 2012</b>			<b>TOTAL 92 immeuble(s)</b>	<b>145 567</b>	<b>217 895 888,29</b>	<b>265 115 300,00</b>	<b>16 225 048,60</b>
<b>Année 2011</b>			<b>TOTAL 105 Immeubles</b>	<b>156 760</b>	<b>218 858 468,53</b>	<b>272 317 723,16</b>	<b>16 356 203,02</b>

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

# Comptes annuels

## au 31 décembre 2012

### État du patrimoine

(en euros)	31 décembre 2011		31 décembre 2012	
	Valeur bilantielle	Valeurs estimées	Valeur bilantielle	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	204 483 651,99	269 299 108,75	195 684 957,66	257 241 358,65
Agencements et installations	11 356 202,13		14 336 989,28	
Immobilisations en cours	3 018 614,41	3 018 614,41	7 873 941,35	7 873 941,35
<b>Sous-total 1</b>	<b>218 858 468,53</b>	<b>272 317 723,16</b>	<b>217 895 888,29</b>	<b>265 115 300,00</b>
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Frais d'acquisition des immeubles (Nets)				
Frais de notaire (Nets)				
Droits d'enregistrements (Nets)				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b>Sous-total 2</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 3 603 854,52		- 3 957 174,46	
Provisions pour travaux de remise en état	0,00		0,00	0,00
Provisions pour indemnités locataires				
Autres provisions pour risques et charges	0,00		0,00	
<b>Sous-total 3</b>	<b>- 3 603 854,52</b>	<b>0,00</b>	<b>- 3 957 174,46</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL I</b>	<b>215 254 614,01</b>	<b>272 317 723,16</b>	<b>213 938 713,83</b>	<b>265 115 300,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières	282 560,04	282 560,04	262 718,63	262 718,63
<b>Sous-total 1</b>	<b>282 560,04</b>	<b>282 560,04</b>	<b>262 718,63</b>	<b>262 718,63</b>
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	654 963,90	654 963,90	885 823,53	885 823,53
Locataires douteux	407 402,64	407 402,64	589 667,42	589 667,42
Provisions pour dépréciation des créances	- 263 393,21	- 263 393,21	- 432 919,39	- 432 919,39
Autres créances	9 963 078,90	9 963 078,90	12 797 530,54	12 797 530,54
<b>Sous-total 2</b>	<b>10 762 052,23</b>	<b>10 762 052,23</b>	<b>13 840 102,10</b>	<b>13 840 102,10</b>
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	4 695 078,24	4 695 078,24	2 718 142,48	2 718 142,48
<b>Sous-total 3</b>	<b>4 695 078,24</b>	<b>4 695 078,24</b>	<b>2 718 142,48</b>	<b>2 718 142,48</b>
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
	- 1 661 587,47	- 1 661 587,47	- 2 138 563,60	- 2 138 563,60
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 24 935 857,10	- 24 935 857,10	- 24 579 722,94	- 24 579 722,94
Dettes d'exploitation	- 4 142 681,56	- 4 142 681,56	- 3 826 030,52	- 3 826 030,52
Dettes diverses	- 8 191 083,97	- 8 191 083,97	- 10 472 406,91	- 10 472 406,91
<b>Sous-total 4</b>	<b>- 37 269 622,63</b>	<b>- 37 269 622,63</b>	<b>- 38 878 160,37</b>	<b>- 38 878 160,37</b>
<b>TOTAL II</b>	<b>- 23 191 519,59</b>	<b>- 23 191 519,59</b>	<b>- 24 195 760,76</b>	<b>- 24 195 760,76</b>
<b>COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	47 533,71	47 533,71	45 028,60	45 028,60
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00	0,00	0,00	0,00
Produits constatés d'avance	- 175 404,79	- 175 404,79	- 157 017,11	- 157 017,11
<b>TOTAL III</b>	<b>- 127 871,08</b>	<b>- 127 871,08</b>	<b>- 111 988,51</b>	<b>- 111 988,51</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>				
	191 935 223,34		189 630 964,56	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>				
		<b>248 998 332,49</b>		<b>240 807 550,73</b>

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

## Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

(en euros)	Situation d'ouverture 01/01/2012	Affectation résultat 2011	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2012
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	160 721 298,00		0,00	160 721 298,00
Capital en cours de souscription	0,00		0,00	0,00
Acomptes de liquidation et droit de partage	0,00		0,00	0,00
Réserves indisponibles			0,00	
<b>Sous-total 1</b>	<b>160 721 298,00</b>		<b>0,00</b>	<b>160 721 298,00</b>
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	16 617 773,72		0,00	16 617 773,72
Primes de fusion	16 754 664,40		0,00	16 754 664,40
Primes d'émission en cours de souscription	0,00		0,00	0,00
Prélèvement sur prime d'émission	- 12 688 137,02		- 840 562,00	- 13 528 699,02
Prélèvement sur prime de fusion	- 1 023 717,11		0,00	- 1 023 717,11
Remboursement P/E sur cession	0,00		0,00	0,00
<b>Sous-total 2</b>	<b>19 660 583,99</b>		<b>- 840 562,00</b>	<b>18 820 021,99</b>
<b>Écarts d'évaluation</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	7 445 509,34		- 1 774 533,49	5 670 975,85
Réserves	0,00	0,00	0,00	0,00
Report à nouveau	4 862 010,39	- 754 178,38		4 107 832,01
<b>Sous-total 3</b>	<b>12 307 519,73</b>	<b>- 754 178,38</b>	<b>- 1 774 533,49</b>	<b>9 778 807,86</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2012			12 391 195,71	12 391 195,71
Acomptes sur distribution 2012			- 12 080 359,00	- 12 080 359,00
Résultat de l'exercice 2011	12 901 879,62	- 12 901 879,62		
Acomptes sur distribution 2011	- 13 656 058,00	13 656 058,00		
<b>Sous-total 4</b>	<b>- 754 178,38</b>	<b>754 178,38</b>	<b>310 836,71</b>	<b>310 836,71</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>191 935 223,34</b>	<b>0,00</b>	<b>- 2 304 258,78</b>	<b>189 630 964,56</b>

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

Placements immobiliers (en euros)	2011		2012	
	Valeur bilantielle	Valeurs estimées	Valeur bilantielle	Valeurs estimées
<b>Terrains et construction locatives</b>				
Bureaux	170 787 003	198 372 000	167 948 601	186 830 300
Locaux activité	27 444 032	31 630 723	27 351 939	32 324 000
Commerces	14 561 346	34 225 000	17 425 990	38 301 000
Entrepôts / locaux d'activité	4 317 918	5 930 000		
Loisirs			3 401 429	5 420 000
Restaurant d'entreprise	1 748 170	2 160 000	1 767 929	2 240 000
<b>TOTAL</b>	<b>218 858 469</b>	<b>272 317 723</b>	<b>217 895 888</b>	<b>265 115 300</b>

# Comptes annuels

## au 31 décembre 2012

### Compte de résultat

(en euros)	31 décembre 2011		31 décembre 2012	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>CHARGES (HORS TAXES)</b>				
<b>Charges Immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 529 233,97		2 406 197,13	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 038 952,16		855 768,47	
Grosses réparations	605 700,81		800 376,10	
Autres charges immobilières	2 744 375,38		3 184 572,88	
<b>Sous-total 1</b>		<b>6 918 262,32</b>		<b>7 246 914,58</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>				
Diverses charges d'exploitation	1 076 439,85		2 000 542,07	
Dotation aux amortissements d'exploitation	7 699,94		7 699,74	
Dotation aux provisions d'exploitation	64 642,13		419 728,25	
Provisions pour créances douteuses	111 900,08		268 305,91	
Provisions pour grosses réparations	1 152 607,12		1 153 696,04	
Autres provisions d'exploitation	1 293 390,00		951 106,00	
Autres charges	0,00		88 922,42	
<b>Sous-total 2</b>		<b>3 706 679,12</b>		<b>4 890 000,43</b>
<b>Charges financières</b>				
Charges financières diverses	15 855,00		433 153,99	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières	0,00		0,00	
<b>Sous-total 3</b>		<b>15 855,00</b>		<b>433 153,99</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles	- 0,11		5 372,20	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	0,00		0,00	
<b>Sous-total 4</b>		<b>- 0,11</b>		<b>5 372,20</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>10 640 796,33</b>		<b>12 575 441,20</b>
<b>PRODUITS (HORS TAXES)</b>				
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>				
Loyers	18 624 891,48		19 367 428,82	
Charges facturées	2 529 233,97		2 406 197,13	
Produits annexes	168 980,63		53 898,08	
<b>Sous-total 1</b>		<b>21 323 106,08</b>		<b>21 827 524,03</b>
<b>Autres produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation	0,00		0,00	
Reprise de provisions d'exploitation	2 068 229,48		1 793 014,04	
Transfert de charges d'exploitation	50 000,00		890 528,38	
Autres produits	2,06		6 707,79	
<b>Sous-total 2</b>		<b>2 118 231,54</b>		<b>2 690 250,21</b>
<b>Produits financiers</b>				
Produits financiers	43 704,44		41 328,71	
Reprise de provisions sur charges financières	0,00		0,00	
<b>Sous-total 3</b>		<b>43 704,44</b>		<b>41 328,71</b>
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels	57 633,89		407 533,96	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
<b>Sous-total 4</b>		<b>57 633,89</b>		<b>407 533,96</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>23 542 675,95</b>		<b>24 966 636,91</b>
<b>RÉSULTAT [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]</b>		<b>12 901 879,62</b>		<b>12 391 195,71</b>

# 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<sup>er</sup> 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 historique

## 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<sup>(1)</sup> et les valeurs estimées<sup>(2)</sup> 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.

Suite à la fusion absorption intervenue en 1996, les biens immobiliers sont comptabilisés de 2 façons :

Les immeubles appartenant à la société absorbante (GENEPIERRE 1) sont enregistrées selon la méthode du coût historique, c'est-à-dire pour leur prix d'origine hors frais. Ces derniers sont comptabilisés séparément et intégralement amortis par prélèvement sur la prime d'émission.

Les immeubles appartenant aux sociétés absorbées (GENEPIERRE 2, 3, 4 et ETOILE PIERRE) sont enregistrés à leur valeur d'apport à la société absorbante. Cette valeur correspond à leur valeur vénale hors droits et hors frais au 31/12/1995 suivant expertise du cabinet ATIS REAL-EXERTIM devenu BNP PARIBAS REAL ESTATE en juin 2009.

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

La SCPI GENEPIERRE ayant opté statutairement pour la méthode de la dépréciation effective, seules les constructions édifiées sur sol d'autrui font l'objet d'un amortissement linéaire calculé sur la durée restante du bail emphytéotique.

(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.

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

## Provisions pour créances locataires

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

## Charges à répartir sur plusieurs exercices

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

## Nature des charges non immobilisables

### Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

Au sens de l'article 606 du Code Civil, les grosses réparations sont les charges concernant les travaux de réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des parties et des couvertures entières. Toutes les autres réparations sont d'entretien. Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial. Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

### Travaux de remise en état

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

## Provisions pour grosses réparations

La provision pour Grosses réparations a été dotée sur l'exercice 2012 par un prélèvement de 5 % sur le montant des loyers qui devraient être théoriquement quittancés si le patrimoine avait été loué en totalité.

## Indemnités d'assurances

Les indemnités d'assurances reçues sont comptabilisées en produits l'année du versement indépendamment des travaux induits par les sinistres. Les coûts engagés peuvent faire l'objet de provisions sur charges à payer le cas échéant.

## 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. Le coût du vide est déterminé par le rapport des surfaces inoccupées sur la surface totale de l'immeuble rapportée aux charges récupérables comptabilisées.

## Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 7,75 % hors taxes du montant des recettes brutes hors taxes de toute nature encaissées par Société à l'exception faite de l'indemnité compensatrice de TVA.

## 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 la société de gestion Amundi Immobilier, concernant la SCPI GENEPIERRE, 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 effective des locaux. Le délai de paiement peut alors s'étirer à 15 jours, voire très exceptionnellement à 30. La société de gestion respecte ainsi les nouvelles dispositions voulues par le législateur.

# Compléments d'information relatifs aux comptes annuels

## Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2011	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2012
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	216 087 263,96	13 458 102,80	19 268 310,24	210 277 056,52
Agencements et installations				
Immobilisations en cours	3 018 614,41	4 855 326,94		7 873 941,35
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Sous-total 2</b>	<b>219 105 878,37</b>	<b>18 313 429,74</b>	<b>19 268 310,24</b>	<b>218 150 997,87</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	282 560,04	23 535,98	43 377,39	262 718,63
Remboursement des fonds de roulement				
<b>Sous-total 3</b>	<b>282 560,04</b>	<b>23 535,98</b>	<b>43 377,39</b>	<b>262 718,63</b>
<b>TOTAL</b>	<b>219 388 438,41</b>	<b>18 336 965,72</b>	<b>19 311 687,63</b>	<b>218 413 716,50</b>

## Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2011	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2012
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements	500 920,34			500 920,34
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	994 679,47			994 679,47
<b>Sous-total 2</b>	<b>1 495 599,81</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 495 599,81</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 495 599,81</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 495 599,81</b>

## Tableau de variation de provisions

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2011	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2012
Créances douteuses	263 393,21	268 305,91	98 779,82	432 919,30
Risques locatifs	3 603 854,52	1 153 696,04	800 376,10	3 957 174,46
Charges non récupérables et vacantes	126 959,93	419 728,25	18 934,84	527 753,34
Travaux de grosse réparation				
<b>TOTAL</b>	<b>3 994 207,66</b>	<b>1 841 730,20</b>	<b>918 090,76</b>	<b>4 917 847,10</b>

## État des échéances des dettes fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2011	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31/12/2012
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières	24 935 857,10	3 737 222,94	20 842 500,00	24 579 722,94
Dettes d'exploitation	4 142 681,56	3 826 030,52		3 826 030,52
Dettes diverses	8 191 083,97	10 472 406,91		10 472 406,91
<b>TOTAL</b>	<b>37 269 622,63</b>	<b>18 035 660,37</b>	<b>20 842 500,00</b>	<b>38 878 160,37</b>

## État des échéances des créances fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2011	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2012
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Locataires et comptes rattachés	1 062 366,54	1 475 490,95		1 475 490,95
Autres créances	9 963 078,90	12 797 530,54		12 797 530,54
Provisions pour dépréciation des créances	- 263 393,21	- 432 919,39		- 432 919,39
<b>TOTAL</b>	<b>10 762 052,23</b>	<b>13 840 102,10</b>		<b>13 840 102,10</b>

## Détail des autres produits et charges

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2011	Variations		Situation de clôture au 31/12/2012
		+	-	
<b>Autres produits</b>				
Reprise de provisions pour charges locatives	1 359 031,89		465 173,77	893 858,12
Reprise de provisions pour grosses réparations	605 700,81	194 675,29		800 376,10
Reprise de provisions pour créances douteuses	103 496,78		4 716,96	98 779,82
Reprise de provisions pour autres charges	0,00			
Transfert de charges	50 002,06	840 526,32		890 528,38
Autres produits d'exploitation courante	0,00	6 707,79		6 707,79
<b>Total</b>	<b>2 118 231,54</b>	<b>1 041 909,40</b>	<b>469 890,73</b>	<b>2 690 250,21</b>
<b>Autres charges immobilières</b>				
Honoraires syndics non refacturables				
Impôts fonciers non refacturables	730 000,93	17 136,55		747 137,48
Taxes sur les bureaux	78 842,69	2 315,83		81 158,52
Taxes sur les ordures ménagères	116 462,04		25 998,20	90 463,84
TVA non récupérable				
Droit d'enregistrement				
Honoraires de relocations	156 255,57	62 777,70		219 033,27
Divers	1 662 814,15	383 965,62		2 046 779,77
<b>Total</b>	<b>2 744 375,38</b>	<b>466 195,70</b>	<b>25 998,20</b>	<b>3 184 572,88</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>				
Rémunération de gestion	772 944,60	856 194,58		1 629 139,18
Rémunération du liquidateur				
Honoraires divers	187 287,49	65 467,56		252 755,05
Pertes sur créances irrécouvrables	14 839,06		14 839,06	0,00
Divers	101 368,70	17 279,14		118 647,84
<b>Total</b>	<b>1 076 439,85</b>	<b>938 941,28</b>	<b>14 839,06</b>	<b>2 000 542,07</b>
<b>Autres charges</b>				
Dotation aux provisions pour risques et charges				
Dotation aux provisions pour remise en état				
Dotation aux provisions pour grosses réparations	1 152 607,12	1 088,92		1 153 696,04
<b>Total</b>	<b>1 152 607,12</b>	<b>1 088,92</b>	<b>0,00</b>	<b>1 153 696,04</b>

# Rapport du Conseil de surveillance

Madame, Monsieur, Chère associée, Cher associé,

## 1. Introduction :

L'Assemblée Générale objet du présent rapport marque le troisième anniversaire de l'attribution, en avril 2010, du mandat de gestion de GENEPIERRE à Amundi Immobilier.

Les associés disposent désormais d'un recul leur permettant d'apprécier les actions entreprises depuis lors, en vue d'améliorer notamment la qualité du patrimoine et son taux d'occupation, l'enjeu essentiel étant de stabiliser puis de restaurer la capacité distributive de la SCPI.

Durant l'exercice 2012, le Conseil de surveillance de GENEPIERRE s'est réuni à trois

reprises : les 13 mars 2012, 19 septembre 2012, 5 décembre 2012 et une fois encore le 20 mars 2013, afin de préparer l'Assemblée. Les informations qu'il a pu recueillir et les observations qu'il a pu réaliser lui ont permis de dresser le présent rapport.

L'ordre du jour de l'Assemblée Générale du 13 juin 2013 ne comporte que des projets de résolutions à caractère ordinaire, tous inscrits par la société de gestion.

## 2. Points majeurs de la vie sociale :

Les deux précédents rapports (exercices 2010 et 2011) ont relaté en détail les événements auxquels GENEPIERRE a eu à faire face depuis l'installation (mi 2009) de l'actuel Conseil de surveillance et les enseignements à en tirer.

De propos délibéré, le présent rapport souhaite s'en tenir, pour mieux les mettre en exergue, aux aspects clés d'évolution au terme d'une période significative d'action.

### 2.1. Le patrimoine s'est déjà profondément transformé et va se transformer encore :

Constitué de 124 immeubles à la fin 2010, il est passé à 92 aujourd'hui (incluant les nouvelles acquisitions). En 2012, 19 immeubles ont été cédés et 2 acquis, marquant une évolution à la fois qualitative et de nature.

De ce fait, conjugué avec l'effort de relocation d'éléments du patrimoine conservés, le taux d'occupation financier (TOF) a évolué de 80,89 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2012 à 85,25 % au 4<sup>e</sup>.

Cette amélioration n'a pas reçu de transcription immédiate sur le résultat par part car simultanément certains postes de charge ont cru.

Mais pour l'un d'entre eux – la commission de gestion – il s'agit d'un simple retour à la norme après deux années – 2010 et 2011 – de remise gracieuse de 50 %, conformément aux engagements pris.

Par ailleurs, l'intensification de la crise économique a provoqué une intensification des contentieux.

Cependant, la situation aurait été bien moins satisfaisante si le TOF du patrimoine ne s'était pas substantiellement amélioré.

Point particulier de satisfaction : les loyers encaissés ont augmenté de 18,625 millions € en 2011 à 19,367 millions € en 2012.

Pour mesurer le potentiel qui subsiste, disons simplement que le revenu actuel du patrimoine est d'environ 19,4 millions € et qu'il serait de 23,1 millions € (valeur bien entendu théorique) s'il était à 100% exploité.

Si on considère qu'une vacance résiduelle de 5 % est un objectif de long terme à atteindre pour une SCPI telle que GENEPIERRE, un tiers du chemin a été accompli.

Nous devons cependant noter que la restructuration du patrimoine a un coût, résultant des divers frais de commercialisation des biens en vente (expertise, honoraires des agents commerciaux).

Au titre de 2012, cela représente environ 0,75 € par part, soit près de 6% de la distribution.

Ce coût n'est pas récurrent mais concentré sur les années de fort arbitrage. Un potentiel se trouvera ainsi dégagé pour le futur.

Quant aux droits de mutation liés aux achats, ils sont comptabilisés en immobilisations dans le coût global d'acquisition.

Bien entendu, le Conseil a demandé à la société de gestion de ne relâcher aucun effort pour améliorer encore le TOF, après les premiers résultats obtenus.

Pour 2013, 36 autres immeubles sont inscrits dans le plan d'arbitrage, afin de poursuivre de manière volontariste le processus d'amélioration. Tous ne seront probablement pas

cédés dans l'année mais en tout état de cause, la poursuite des opérations en 2014 sera préparée.

A l'appui de ces mesures et comme les deux années précédentes, le Conseil de surveillance recommande de recourir à une faculté mesurée d'emprunt relais (toujours à taux accessible aujourd'hui) afin de pouvoir saisir des opportunités même si la trésorerie nécessaire n'est pas immédiatement disponible sur fonds propres.

Plus généralement concernant les autorisations d'emprunt – de type relais (court-terme) ou de type levier (long-terme) – tout comme pour les éventuelles acquisitions en l'état futur d'achèvement, le Conseil de surveillance a demandé qu'elles soient soumises à son avis préalable.

Les résolutions y afférentes le prévoient.

Enfin, cette politique de renouvellement du patrimoine ne peut exclure le nécessaire effort de relocation.

Depuis son précédent rapport, le Conseil de surveillance note qu'un effort a été accompli. Il demande ici encore que cet effort ne soit pas relâché, tout particulièrement à un moment où les contentieux augmentent, en écho de la conjoncture actuelle difficile pour les entreprises.

### 2.2. La politique de distribution :

A l'occasion de ses deux précédents rapports, le Conseil avait souligné ses divergences d'appréciation avec la société de gestion.

Ces difficultés sont aujourd'hui aplanies puisque la société de gestion s'est rendue aux arguments du Conseil.

La capacité distributive "courante" découle du résultat et ne peut, dans la situation actuelle, être étendue sans puiser fortement sur le report à nouveau, lequel est avant tout destiné à faire face à des imprévus conjoncturels et à garantir que, trimestre après trimestre, la SCPI ne risque pas de mettre en règlement des acomptes reposant sur des résultats fictifs.

Cependant, la politique d'arbitrage a conduit à extérioriser dans le passé des plus-values de cession significatives. Même si ce poste n'a pas été abondé en 2012, son montant cumulé permet d'y recourir de manière modérée.

D'un point de vue fiscal, ces plus-values de cession ne sont pas vues comme du capital mais comme une forme de revenu, qui d'ailleurs, pour les associés assujettis à l'IRPP, a intégralement acquitté l'impôt. Dans une SCPI de l'âge de GENEPIERRE, il va de soi que cet acquit doit bénéficier aux associés qui lui sont fidèles depuis de nombreuses années.

Tout comme au titre de 2012, le Conseil a préconisé une politique du même ordre en 2013, afin de lisser de manière saine la distribution et de la maintenir au niveau non risqué de 13 € par part.

Notons que sur la base des comptes présentés à l'approbation des associés, le report à nouveau progresse à 4,21 € par part et représente un peu plus de 3 mois de cette distribution de 13 €.

De même, les provisions pour grosses réparations progressent.

Ces deux postes n'ont pas été mis à contribution pour assurer la distribution.

### 2.3. Quelques motifs de préoccupation voire d'insatisfaction :

- La présentation des expertises 2010 et 2011, marquant sur certains immeubles de fortes variations d'un exercice à l'autre (plusieurs dizaines de %) a déjà été relevé par le Conseil dans ses rapports précédents.

De nouveaux écarts du même ordre sont encore constatés en 2012, maintenant les interrogations sur la fiabilité de ces données. Toutefois, le renouvellement du patrimoine exposé plus haut en réduit l'acuité.

Signalons ici que la baisse de la valeur de réalisation s'explique par le coût de l'arbitrage et des distributions de plus-values mais surtout par le redressement d'expertises antérieures trop laxistes.

- La montée des contentieux est un autre sujet de préoccupation.

La situation économique y est évidemment pour beaucoup et GENEPIERRE ne souffre pas spécifiquement. Ici encore, le renouvellement du patrimoine et des locataires doit permettre de contenir l'incidence de la dégradation.

- Le niveau de prix auquel s'échangent les parts de GENEPIERRE sur le marché par confrontation.

Le Conseil estime que ce niveau est bas, par comparaison avec d'autres SCPI et qu'il reflète toujours un manque de confiance des acquéreurs, confiance que le point suivant n'est pas de nature à restaurer.

- Vif sujet récurrent d'insatisfaction, en effet, l'initiative d'Amundi Immobilier visant à porter à la charge de GENEPIERRE les cotisations à l'organisation professionnelle des sociétés de gestion, l'ASPIM, ce dont les autres sociétés de gestion, à une exception près, s'abstiennent désormais.

Il s'agit d'une question de principe et non de montant.

Le Conseil estime que cette initiative - qui contrevient aux engagements moraux pris à l'occasion de l'attribution du mandat de gestion et qui intervient à un moment sensible de la vie des SCPI (cf. conclusion infra) - est nuisible à l'image de maturité et d'indépendance de la SCPI.

Cette situation est d'autant plus déplorable que grâce à l'action de ses associés, GENEPIERRE dispose aujourd'hui des meilleures conditions de gestion, non seulement parmi les SCPI gérées par Amundi Immobilier mais aussi parmi celles de profil comparable de la place. Cet aspect, évidemment favorable, devrait lui valoir une estime que la déplorable initiative de son gérant contrarie.

### 3. Recommandations concernant les décisions soumises aux associés sous forme de résolutions :

Tous les membres du Conseil de surveillance ont exprimé un avis concernant les projets de résolutions inscrits par la société de gestion. Cet avis se résume comme suit :

- Avis unanime pour recommander d'approuver les projets de résolutions suivants (vote OUI) : 1<sup>ère</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup>, 5<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>, 10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>, 12<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup> résolutions.
- Avis unanime pour recommander de repousser la 14<sup>ème</sup> résolution (vote NON) proposant la mise à la charge de GENEPIERRE des cotisations à l'association ASPIM, organisation professionnelle des sociétés de gestion.

Le conseil de surveillance rappelle que l'Assemblée Générale, organe régalié gouvernant une SCPI, en marque le moment le plus important de la vie sociale. **Il invite par conséquent chaque associé à y participer le plus activement possible par son vote :**

- Soit en étant personnellement présent, si possible ;

- Soit en votant par correspondance. Il est recommandé en ce cas de se prononcer sur chaque résolution et de ne laisser aucune ligne en blanc ;

- Soit en donnant procuration (pouvoir) à un autre associé présent le jour de l'Assemblée Générale et qui accepte de voter dans le sens souhaité. Il convient bien sûr de s'assurer que le délégataire sera bien présent car à défaut, la procuration serait perdue.

A l'égard des procurations, le Code monétaire et financier dispose que les procurations communément appelées "pouvoirs en blanc" - c'est-à-dire seulement datées et signées sans désignation de mandataire sont remises au président de l'assemblée générale - qui est AMUNDI IMMOBILIER dans l'état actuel des statuts de GENEPIERRE.

### 4. Conclusion :

**4.1.** Nous ne pouvons conclure sans évoquer de nouveau, suite à notre alerte de l'an dernier, l'affaire initiée par l'ASPIM de profonde modification des dispositions du Code monétaire et financier et du règlement général de l'AMF régissant les SCPI.

Ces propositions prennent pour occasion la transposition en droit français de la directive européenne "AIFM" (2011/61/UE).

Elles visent, hors du champ de cette directive, à promouvoir de nouvelles opportunités de commissions et d'honoraires au travers de diverses opérations aujourd'hui prohibées : promotion immobilière ; opérations de marchand de bien ; acquisitions de terrains ; construction ; prises de participation dans des sociétés immobilières ; délégations multiples et libéralisées ; etc.

Elles s'assortissent de demandes de restriction des pouvoirs de décision et de contrôle des associés ou des conseils de surveillance.

Bien entendu, face à une évidente augmentation des coûts et des risques et à une diminution des moyens de les contrôler, le Conseil de surveillance de GENEPIERRE invite les associés à la plus expresse vigilance et à une intervention auprès de leurs élus.

S'agissant de la transposition de la directive à proprement parler, la mesure qui soulève le plus problème est l'éventuelle désignation d'un dépositaire.

Comme beaucoup d'associés de SCPI qui interviennent actuellement auprès des pouvoirs publics (parlementaires, Direction Générale du Trésor ; AMF) le Conseil de surveillance considère que cette perspective ne devrait constituer qu'une option

soumise à une décision d'assemblée générale, sachant que concernant GENEPIERRE une telle option lui paraît à proscrire car inévitablement coûteuse, perturbante pour les opérations et sans utilité véritable.

**4.2.** La composition de l'actuel Conseil de surveillance de GENEPIERRE est rappelée en tête du rapport annuel 2012. Certains de ses membres ont prévu d'être présents lors de l'Assemblée Générale du 12 juin 2013 et ont donné leur accord pour représenter les associés de GENEPIERRE qui le désireront.

Il vous est donc loisible de délivrer procuration à l'une de ces personnes, en l'informant de vos recommandations.

La SCI BPIJC, représentée par M. Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE, président ;

M. Jean-Claude BALLEGEER, secrétaire ;

M. Jacques de PRUNELE ;

M. Henri TIESSEN ;

La SCP MINOS représentée par M. André PERON

Quelle que soit la forme de votre participation et **non sans avoir de nouveau souligné l'importance de cette participation**, nous souhaitons à chacune et chacun de vous une excellente Assemblée Générale.

**Le Conseil de surveillance de GENEPIERRE**

# Rapport des Commissaires aux comptes

## Exercice clos le 31 décembre 2012

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

### 1. Opinion sur les comptes annuels

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

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

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

### 2. Justification des appréciations

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

#### 2.1. Évaluation du patrimoine

La première partie de l'annexe expose les règles d'évaluation qui régissent les valeurs estimées du patrimoine. Dans le cadre de notre appréciation, nous nous sommes assurés de la concordance des valeurs vénales des immeubles, présentées dans l'état du patrimoine, avec celles du rapport de la société BNP Paribas Real Estate Expertise, expert immobilier indépendant, nommé par votre Assemblée Générale du 21 juin 2010.

par les mandataires. Pour l'appréciation de ces provisions, nous nous sommes appuyés sur les redditions des exercices passés et des procédures mises en place par la société de gestion en relation avec les mandataires, pour identifier, évaluer et suivre ces risques.

#### • Provisions pour grosses réparations

En ce qui concerne les provisions pour grosses réparations, nous avons examiné le processus d'élaboration des budgets prévisionnels de travaux à réaliser sur les différents actifs immobiliers 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.

#### 2.2. Estimations comptables

##### • Provisions pour charges locatives

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

### 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

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

Paris la Défense et Paris, le 08 avril 2013

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

représenté par  
Pascal Lagand

Les commissaires aux comptes  
Auditeurs et Conseils Associés

représenté par  
Jean Baptiste Chollet

# Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

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

## Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale :

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue 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 en assemblée générale :

Par ailleurs, 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, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conformément à l'article 17 des statuts, modifié par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 juin 2010, la société de gestion Amundi Immobilier percevra :

- Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissement, un forfait de 5 % hors taxe du produit de chaque augmentation de capital, prime d'émission comprise.

Aucune somme n'a été comptabilisée en charge au titre de 2011.

- Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des résultats, un forfait de 7,75 % hors taxes du montant des recettes brutes hors taxes de toute nature encaissées par la société, à l'exception faite de l'indemnité compensatrice de T.V.A. Le montant comptabilisé en charges à ce titre au cours de l'exercice s'élève à 1 629 139 €.

- Pour toute cession de part 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, une commission d'intervention de 2,5 % hors taxe du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.

Aucune charge n'a été comptabilisée dans votre Scpi au titre de l'exercice 2012.

- En cas de cession de parts sans intervention de la société de gestion, ainsi qu'en cas de transmission à titre gratuit, une commission de 76,22 €, quelque soit le nombre de parts cédées.

Aucune charge n'a été comptabilisée dans votre Scpi au titre de l'exercice 2012.

Paris la Défense et Paris, le 08 avril 2013

**KPMG Audit**  
Département de KPMG S.A.

représenté par  
**Pascal Lagand**

Les commissaires aux comptes  
**Auditeurs et Conseils Associés**

représenté par  
**Jean Baptiste Chollet**

# Texte des résolutions

## À titre ordinaire

### Première résolution

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

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

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

### Deuxième résolution

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

### Troisième résolution

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

### Quatrième résolution

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

### Cinquième résolution

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition des résultats 2012 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion. Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable, c'est-à-dire :

- résultat de l'exercice : 12 391 195,71 €
- report à nouveau des exercices antérieurs : 4 107 832,01 €
- Total bénéfice distribuable : 16 499 027,72 €

à la distribution de dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés, pour 12 080 359 €, et le solde au report à nouveau soit 4 418 668,72 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part est arrêté à 13,00 € / part, soit un résultat par part de 11,50 € et le solde de 1,5 € par part de plus-values immobilières réalisées.

### Sixième résolution

L'Assemblée Générale constate la distribution d'un dividende exceptionnel de 1 575 699 € soit 1,5 € / part prélevé sur la réserve des "plus ou moins-values sur cessions d'immeubles" conformément à la sixième résolution de la précédente Assemblée Générale.

### Septième résolution

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

- la valeur nette comptable : 189 630 965 €, soit 180,52 € par part.
- la valeur de réalisation : 240 807 551 €, soit 229,24 € par part.
- la valeur de reconstitution : 273 380 769 €, soit 260,25 € par part.

### Huitième résolution

L'Assemblée Générale fixe à 10 000 € la rémunération globale à allouer au Conseil de Surveillance au titre de l'exercice clos en 2013.

### Neuvième résolution

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer aux associés des dividendes prélevés sur la réserve des "plus ou moins-values réalisées sur les cessions d'immeubles" dans la limite du solde des plus-values nettes réalisées à la fin du trimestre civil précédent.

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

### Dixième résolution

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

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

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

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

### Onzième résolution

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

Cette autorisation accordée du jour de la présente Assemblée pourra être mise en œuvre jusqu'à la date de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2013.

### Douzième résolution

Dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers sur réemploi de fonds provenant de cessions et conformément aux dispositions de l'article L 214-72 du Code monétaire et financier, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion, au nom et pour le compte de la SCPI et après information du Conseil de Surveillance, à contracter des emprunts et à assumer des dettes à court terme, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum égal à 15 % de la valeur d'expertise des immeubles de la SCPI à la date du dernier arrêté comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer et de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel.

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

### Treizième résolution

En vue du financement total ou partiel d'acquisitions d'immeubles, au-delà du réinvestissement des produits des ventes, ou du refinancement d'immeubles en exploitation et conformément aux dispositions de l'article L 214-72 du Code monétaire et financier, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion, au nom et pour le compte de la SCPI et après information du Conseil de Surveillance, à contracter des emprunts et à assumer des dettes à long terme, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum égal à 15 % de la valeur d'expertise des immeubles de la SCPI à la date du dernier arrêté comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer et de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel.

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

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

### **Quatorzième résolution**

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à refacturer à la SCPI le montant de la cotisation annuelle versée à l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier au titre de l'exercice clos en 2013

### **Quinzième résolution**

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

