

SOMMAIRE

Organes de gestion et de contrôle	2
Chiffres clés au 31 décembre 2011	3
Rapport de la Société de gestion	4
Tableaux annexes	18
Situation des investissements au 31 décembre 2011	21
Comptes annuels au 31 décembre 2011	24
Règles et méthodes comptables	27
Compléments d'informations	29
Rapport du Conseil de Surveillance de Génépierre	31
Rapports des Commissaires aux comptes	34
Texte des résolutions	36

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2011

Société de gestion : Amundi Immobilier

S.A. au capital de 15 666 374 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur – 75015 Paris

Président	Fathi JERFEL
Directeur Général	Nicolas SIMON
Administrateurs	Pierre-Paul COCHET Corinne FERRIERE Guillaume ROUSSEAU AMUNDI GROUP représenté par Michel PELOSOFF

Conseil de Surveillance de Génépière

Président	SCI BPMC représentée par M. Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE
Vice-Président	SNRT représentée par M. Dominique CHUPIN
Membres	Jean-Claude BALLEGEER 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

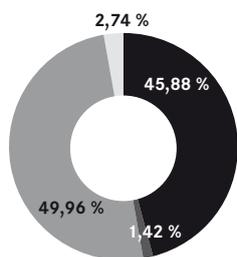
Titulaire	KPMG Audit AUDITEURS ET CONSEILS ASSOCIES
Suppléant	Pascal BROUARD AEG FINANCES – AUDIT EXPERTISE GESTION

Expert immobilier	BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE
--------------------------	-----------------------------------

Chiffres clés au 31 décembre 2011

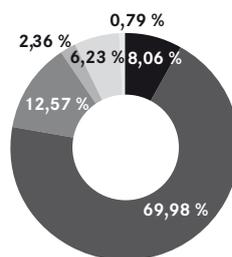
Date de création	1978
Nombre de parts	1 050 466
Valeur de réalisation	248 998 332 €
Nombre d'associés	10 009
Nombre d'immeubles	105
Surface du patrimoine	156 760 m ²
Nombre de locataires	251
Taux d'occupation net moyen	82,20 %
Résultat par part	12,28 €
Dividende par part (hors PFL)	13,00 €
Dividende (y c. PFL)	12,98 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2011)	3,91 €

Valeur vénale par zone géographique



- Ile-de-France : 45,88 %
- Paris : 1,42 %
- Province : 49,96 %
- Étranger : 2,74 %

Valeur vénale par type de locaux



- Activités et divers : 8,06 %
- Bureaux : 69,98 %
- Commerces : 12,57 %
- Hôtels et loisirs : 6,23 %
- Entrepôts : 2,36 %
- RIE : 0,79 %

Rapport de la Société de gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2011 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier en 2011 et les éléments marquants de la vie des SCPI au cours de cette même année.

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

1. Contexte macro-économique : un environnement économique dégradé

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

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

2. Le marché des bureaux et de la logistique

Le marché des bureaux :

Légère baisse de la demande placée au 4^e trimestre 2011

Paris et Ile de France

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

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

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

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

Régions

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

Malgré ce 4^e trimestre performant, la demande placée sur l'ensemble de l'année dans ces trois grands marchés régionaux affiche un repli de 9 % par rapport à 2010 en raison de la faiblesse relative des 1^{er} et 3^e trimestres, résultat de la baisse de la demande des services publics et parapublics et des demandes de plus de 2 000 m² (notamment à Marseille et à Lille) engendrées par la rareté de plus en plus forte de l'offre neuve disponible dans les différents secteurs d'affaires.

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

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

Le marché des entrepôts :

Forte reprise de la demande placée en 2011

Près de 2,1 millions m² ont été **commercialisés** en 2011 dans des entrepôts de plus de 10 000 m², en hausse de 23 % par rapport à 2010. La demande placée a progressé régulièrement tout au long de l'année mais le 4^e trimestre a été particulièrement dynamique avec 794 000 m²

pris à bail sur l'ensemble du territoire. Au cours des trois derniers mois, l'Ile-de-France enregistre la performance la plus remarquable, permettant à ce marché de rattraper le retard accumulé durant les trois premiers trimestres de 2011 où la demande avait été soutenue essentiellement par les marchés régionaux de la dorsale logistique.

Sur le front de l'offre, 2,9 millions m² étaient disponibles immédiatement à la fin de l'année 2011, soit 1 million m² en moins que le niveau enregistré à la fin 2010, en baisse de 26 %. L'offre immédiate diminue notamment dans les marchés régionaux (-28 % par

rapport à la fin de l'année 2010) mais baisse également fortement en Ile-de-France de 22 %. L'offre neuve étant très limitée, la demande des utilisateurs s'est partiellement reportée sur des entrepôts récents qui correspondent aux normes actuelles. Lesancements en blanc demeurent très rares, mais plus de 4 millions m² sont recensés en gris (pré-loués), ce qui permet de répondre aux demandes d'opérations clés en main. **Les valeurs** faciales sont stables pour les meilleurs entrepôts. Les mesures d'accompagnement sont également stables et représentent entre 1,5 et 2 mois de franchise par année de bail ferme.

3. Le marché de l'investissement

Volume record des investissements au 4^e trimestre 2011

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

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

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

Le marché est resté tout au long de l'année très concentré sur **les investissements en bureaux**. Ce produit a attiré 75 % des montants investis en 2011 et 76 % au cours du seul 4^e trimestre. Plus encore, la hausse des acquisitions d'immeubles de bureaux explique presque à elle seule l'augmentation des volumes investis en immobilier d'entreprise en 2011.

Le marché des commerces a également bénéficié de la reprise des investissements mais de manière plus modeste avec 1,7 milliard € investi en 2011, soit une croissance de 54 % par rapport à 2011.

Ce marché a été marqué par la signature d'une grande opération : l'acquisition d'un portefeuille de 97 supermarchés auprès de Carrefour Property à 365 millions €. En revanche, les acquéreurs ont très nettement délaissé les autres marchés et notamment celui de la logistique et des locaux d'activité, pas assez banalisés et sécurisés à leur sens. Le marché des centres commerciaux, pour sa part, n'a pas retrouvé les niveaux exceptionnels enregistrés en 2010 mais reste toutefois à un bon niveau avec 1,06 milliard investi depuis le début 2011.

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

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

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

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

4. Perspectives 2012

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

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

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

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

Résumé de l'activité de la SCPI Génépière

Compte tenu de la hausse de la vacance, s'expliquant en partie par le programme d'arbitrage réalisé actuellement sur Génépière et le réemploi en fin d'année du produit des ventes, le résultat de l'exercice 2011 ressort en baisse de 7 % par rapport à 2010. La distribution s'est élevée à 13 € / part, en baisse également de 7 % (1 € / part), dont 12,28 € permis grâce au résultat d'exploitation 2011 et par prélèvement sur le report à nouveau de 0,72 € pour le solde. Ainsi, le report à nouveau s'élève à 3,91 € / part au 31/12/2011 (soit 30 % de la distribution annuelle 2011).

Tel que cela vous avait été présenté, 2011 a été marqué par la cession de nombreux actifs vieillissants (risques locatifs et techniques, vacance

récurrente, travaux importants de mises en conformité et d'adaptation aux besoins actuels des locataires...), ce qui s'est traduit par la cession partielle ou totale de 18 actifs pour une valeur de 19 M€ produisant une plus value de cession de 4,0 M€.

Parallèlement, l'acquisition d'un immeuble de 5 300 m² de bureaux situé à Issy-les-Moulineaux a été réalisée en décembre 2011 pour 35 M€, en ré-emploi des fonds issus des cessions et grâce à la mise en place d'un crédit de 21 M€. Cet actif, entièrement loué et refait, va avoir un impact très favorable sur le taux d'occupation financier et sur le résultat de Génépière dès 2012 avec un loyer annuel de 2,1 M€.

Les comptes de Génépierre

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

Compte de résultat simplifié (en €)	31/12/2010 (a)	31/12/2011 (b)	Var. (b-a)/a
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	20 678 523	18 793 872	-9,11 %
Produits financiers ⁽²⁾	41 984	43 704	4,10 %
Sous-total	20 720 507	18 837 577	-9,09 %
Charges immobilières⁽³⁾	-2 356 967	-1 967 923	-16,51 %
Frais généraux	-1 148 309	-1 167 661	1,69 %
Provisions nettes ⁽⁴⁾	-2 234 214	-1 175 849	-47,37 %
Provisions pour charges non récupérables	-1 167 746	-1 666 045	42,67 %
Charges financières sur emprunts	0	-15 855	
Résultat exceptionnel	81 934	57 636	-29,66 %
RÉSULTAT COMPTABLE	13 895 205	12 901 880	-9,00 %
Résultat comptable par part	13,23	12,28	-7,15 %
Dividendes par part sur Non-Optant	14,00	13,00	-7,14 %
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	4,63	3,91	-15,51 %

(1) Loyers et produits annexes de gestion locatives.

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

(3) Charges d'entretien du patrimoine non récupérables.

(4) Y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

Les produits

En €	31/12/2010	31/12/2011	var.
Produits de l'activité immobilière	20 678 523	18 793 872	-9,11 %
Produits financiers	41 984	43 704	4,10 %
TOTAL	20 720 508	18 837 577	-9,09 %

En 2011, les loyers facturés se sont élevés à 18 793 872 € soit une baisse de 9,11 % par rapport à 2010.

Dans un contexte de marché difficile, la diminution des loyers s'explique notamment par les cessions partielles ou totales de plusieurs actifs courant 2011, ainsi que par le départ non remplacé de locataires sur plusieurs immeubles.

Aux loyers facturés se sont ajoutés les produits financiers du compte à terme, rémunéré au taux moyen annuel de 1,2 %.

Le taux d'occupation

Le taux d'occupation financier net était de 84,59 % au 1^{er} trimestre, de 80,64 % au 2^e trimestre, de 80 % au 3^e trimestre et de 83,55 % au 4^e trimestre.

Le taux d'occupation financier net moyen ressort à 82,20 % au titre de l'exercice 2011, contre 83,12 % en 2010.

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

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2011, le stock de locaux vacants s'élevait à 38 130 m² (contre 37 793 m² en 2010), ainsi répartis :

Synthèse des surfaces vacantes

au 31 décembre 2011 par affectation (en m²)

en m ²	31 décembre 2011
Bureaux	32 146 m ²
Entrepôts	2 871 m ²
Activités	3 113 m ²
TOTAL	38 130 m²

Détail par zone géographique

en m ²	Bureaux	Activité	Entrepôts	Total
Paris	905	-	-	905
Ile-de-France	6 520	-	2 871	9 391
Province	23 697	3 113	-	26 810
Étranger	1 024	-	-	1 024
TOTAL	32 146	3 113	2 871	38 130

Les baux 2011

Durant l'exercice 2011, 35 baux ont été signés sur Génépière portant au global sur 18 481 m² et 2 504 K€ de loyer en année pleine. Ces relocations ont plus particulièrement concerné les immeubles de :

- Boulevard Camelinat à Gennevilliers (1 245 K€) : renouvellement du bail de Nufarm sur 6 422 m² (date d'effet : 27/07/2011).
- BV6 à Créteil (121 K€) : signature d'un bail prenant effet le 26/10/2011.
- RIE à Créteil (196 K€) : renouvellement du bail de l'Association du RIE sur 1 340 m² de bureaux (date d'effet : 01/07/2011).
- L'Aéroparc à Toulouse (109 K€, quote-part de Génépière) : signature de 4 baux prenant effet entre août et décembre 2011.
- Bureaux de la Colline à Saint Cloud (108 K€) : signature d'un bail prenant effet le 21/02/2011.
- Les Caryatides à Lille (93 K€) : signature de 2 baux, de 243 m² et de 298 m², prenant effet respectivement en janvier et juillet 2011.
- Paris Nord II à Villepinte (89 K€) : renouvellement d'un bail prenant effet en janvier 2011.

Les charges nettes immobilières

Charges immobilières

En €	31/12/2010	31/12/2011	Var.
Entretiens et réparations	-1 521 805	-1 038 952	-31,73 %
Assurances	-48 986	-18 818	-61,59 %
Honoraires	-116 252	-390 928	236,28 %
Impôts et taxes	-850 161	-958 608	12,76 %
Autres	180 238	439 383	143,78 %
SOUS-TOTAL	-2 356 967	-1 967 923	-16,51 %

Les charges nettes immobilières correspondent aux charges (hors dépenses travaux et dépenses de remises en état) auprès des locataires : il s'agit des dépenses incombant au propriétaire conformément aux termes de 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 1 967 923 € comparé à un niveau de réalisation en 2010 de 2 356 967 €.

Dont entretien et réparations -1 038 952 €

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 :

IMMEUBLES		K€
Les Lucioles	Valbonne	Revêtements de sols et réaménagement des plateaux -480
Antares	Châtillon	Nettoyage, dépollution des façades et travaux toiture -111
Bureaux de la Colline	Saint-Cloud	Réfection des aménagements intérieurs -109
Les bureaux du Prado	Marseille	Réfection des aménagements intérieurs -58
Autres immeubles <50 K€		-281
TOTAL		-1 039

Dont assurances -18 818 €

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

Dont honoraires -390 928 €

Ce poste correspond principalement aux honoraires d'état des lieux, de diagnostics performance énergétique effectués sur 2011, de contentieux et métré.

Dont impôts et taxes non récupérables -958 608 €

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

En K€	31/12/2011
Impôts fonciers	-809
Taxe d'enlèvement d'ordure ménagère	-116
Autres taxes	-33
TOTAL	-958

Dont autres 439 383 €

Ce poste correspond principalement à l'impact sur le résultat des redevances de charges des exercices antérieurs.

Frais de gestion

En €	31/12/2010	31/12/2011	Var
Rémunération de gestion	-902 382	-770 929	-14,57 %
Honoraires mandataire	91 295		
Honoraires des commissaires aux comptes	-59 178	-65 616	10,88 %
Frais divers de gestion	-278 044	-331 115	19,09 %
TOTAL	-1 148 309	-1 167 661	1,69 %

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. En 2011, cette commission inclut une remise de 50 %, conformément à l'engagement pris par la société de gestion. La commission de gestion représente 0,31% de la valeur de réalisation de la SCPI (248 998 332 €).
- les frais divers de gestion incluent :
 - des honoraires de relocation (156 256€),
 - des coûts liés à la production des rapports annuels et la tenue des Assemblées Générales (94 114 €),
 - les honoraires d'intermédiaires (25 745 €),
 - les honoraires d'expertises (55 000 €).

Grosses réparations

PROVISION POUR GROSSES RÉPARATIONS	2011
Stock initial	3 056 948
Dotations aux provisions	1 152 607
Reprises de provisions	-605 701
Stock fin de période	3 603 854

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

En K€	
Stock initial au 31/12/2010	3 057
Dotations aux provisions	1 153
Reprises de provisions	-606
Stock fin de période 31/12/2011	3 604
Solde dotations reprises	547
Dépenses et engagements	606
Impact net PGR	1 153

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.

	K€
Loyers potentiels au 31/12/2011	23 052
Dotation 5 %	1 153

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

IMMEUBLES			K€
Les Lucioles	Valbonne	Façade et rénovation	-176
Europarc	Créteil	Réfection instal. électrique et conformité.	-183
Bd Camelinat	Gennevilliers	Rénovation des locaux	-72
Abc 4	Orléans	Ravalement façade	-38
Autres immeubles (< 30 K EUR)			-137
TOTAL			-606

Les contentieux

Contentieux locatifs

Créances douteuses

Dépréciations des créances locataires (en €)	2010	2011
Stock début de période	-259 182	-254 990
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	-122 436	-111 900
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	126 628	103 497
Stock fin de période	-254 990	-263 393

Les actions contentieuses et de recouvrements engagées à l'encontre des locataires défaillants ont justifié une dotation pour créances douteuses de 112 K€ pour l'exercice 2011. Parallèlement, nous avons enregistré une reprise de provision de 103 K€. Ainsi, au 31 décembre 2011, le montant de la provision figurant au bilan est de 263 K€, correspondant à 12 dossiers contentieux dont les principaux sont les suivants :

- L'International à St Quentin en Yvelines : Soft Media (24 K€) – La liquidation judiciaire de la société a été prononcée le 09/02/2010, les clés ont été restituées le 26/07/2010, mais aucune évolution n'a été notée depuis. L'intégralité de la somme a été provisionnée (déduction faite du dépôt de garantie).
- Munich : Borkcu (40 K€) – un protocole d'accord en vue de l'apurement de la dette du restaurateur a été signé afin de sécuriser la créance de Génépierre. Les locaux ont été libérés. Un jugement a été rendu en janvier 2011 condamnant le locataire à payer, mais les chances de recouvrer les sommes dues sont infimes compte tenu du manque de solvabilité de la société. L'intégralité de la somme a été provisionnée (déduction faite du dépôt de garantie).
- Le Sun Eden au Cannel : Xascar (31K€) – La liquidation judiciaire a été prononcée le 8 janvier 2008, les locaux ont été libérés. Compte tenu du faible espoir de recouvrer la créance, l'intégralité de la somme a été provisionnée (déduction faite du dépôt de garantie) et risque d'être passée en créance irrécouvrable. Malgré les relances successives réalisées auprès du mandataire, aucune information complémentaire ne nous a été transmise.

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

Immeubles		K€
Centre Gare Ville Nouvelle	Cergy Pontoise	-26
218, avenue du President Wilson	Saint-Denis	-19
Gustav Heinemann Ring 125	Munich	-17
49/51 rue de Ponthieu	Paris	-10
15 rue Karl Probst - Bat M8	Caen	-7
Autres immeubles		-33
TOTAL		-112

Les reprises de l'exercice concernent principalement l'immeuble Gustav Heinemann en Allemagne.

Charges financières sur emprunt

Les charges financières s'élevaient à 15 855 € pour 2011. Cette somme correspond aux intérêts de l'emprunt de 21 millions d'euros contracté auprès de Berlin Hypovereinsbank en décembre 2011, ayant permis de financer partiellement l'acquisition de l'immeuble d'Issy les Moulineaux.

Provision pour charges non récupérables

Les provisions pour charges non récupérables s'élevaient à -1 666 045 €. 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 2011 s'élève à 57 634 €. Il s'agit principalement de dégrèvements de taxe foncière.

Les résultats

En €	2010	2011	Var
Résultat comptable	13 895 207	12 901 880	-7,15 %

Le résultat bénéficiaire de Génépierre est passé de 13 895 207 € en 2010 à 12 901 880 € en 2011 soit une diminution de 7 %.

Ramené à une part, le résultat de l'exercice s'élève à 12,28 €.

La distribution

La distribution courante de 2011

La distribution courante de l'exercice 2011 s'établit à 13 656 058 € et représente 13 € par part.

Acomptes de distribution et report à nouveau (en € en cumul)	2011	
	Cumul	par part
Report à nouveau comptable début période	4 862 010	4,63
Résultat comptable	12 901 880	12,28
Distribution annuelle non-optant	-13 656 058	-13,00
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	4 107 832	3,91

Les expertises

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE, expert immobilier nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2011 à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles qui constituent le patrimoine de Génépière.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 272 317 723 € hors droits et à 288 676 000 € 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 31/12/2011 de 248 998 332 € soit une baisse de 5,00 % par rapport à 2010.

A périmètre constant, la valeur totale du patrimoine est en baisse de 4,25 % passant de 247 849 500,20 € en 2010 à 237 317 723,16 € en 2011.

En €	Réel 2010	Réel 2011	Évolution 2010/2011
Valeur de réalisation de la SCPI	262 105 793	248 998 332	-5,00 %

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

La politique de cessions et d'acquisitions

Investissements

En 2011, Génépière a acquis un immeuble de 35 millions d'euros acte en mains, situé à Issy-les-Moulineaux.

Les caractéristiques principales de cet actif sont les suivantes :

- Bd des Frères-Voisins - Issy-les-Moulineaux (92)
- Année de construction : 1996

- Surface : 5 301 m² de bureaux
- Prix d'acquisition : 34 967 412 € acte en main
- Situation locative : 100 % occupé, multi-locataire
- Rendement immobilier : 6 %

Adresse	Type d'actif	Surface (m ²)	Prix d'acquisition HT HD (€)	Loyer brut H.T. ⁽¹⁾ (€)	Date d'acquisition
Boulevard des Frères-Voisins 92 Issy-les-Moulineaux	Bureaux	5 301 m ²	32 926 000 €	2 096 801 €	21/12/2011
TOTAL		5 301 m²	32 926 000 €	2 096 801 €	

Cette acquisition a été réalisée en ré-emploi des fonds issus des cessions réalisées en 2011 et grâce à un financement à crédit à hauteur de 21 millions d'euros. De nouveaux investissements pourront être étudiés en 2012 en fonction des cessions effectuées au cours de l'exercice. À ce jour, l'intégralité de la capacité d'investissement de Génépière est utilisée.

Cessions

Conformément à ce qui avait été mis en place fin 2010 et en accord avec le Conseil de Surveillance, un important programme d'arbitrages a été mis en place sur l'exercice 2011.

Ainsi, 18 ventes ont été réalisées sur l'exercice pour un prix de vente global de 19 millions d'euros et ayant permis de réaliser une plus-value de 4 millions d'euros.

Le programme d'arbitrage a été actualisé début 2012 en fonction des évolutions locatives et/ou technique du patrimoine et les cessions vont se poursuivre sur l'exercice 2012.

Cessions 2011	Type	Année d'acquisition	Date de Vente	Prix de vente HD	Valeur nette comptable	Plus/moins value comptable	Plus-value fiscale	Impôt
70 Avenue des Martyrs 38000 GRENOBLE	Bureaux	10/10/1985	31/01/2011	600 000	466 731	133 269	0	0
Centre Commercial du Luth 92230 GENNEVILLIERS	Bureaux	19/01/1979	12/04/2011	200 000	127 755	72 245	0	0
Le Tertia 1 ZI des Milles 13100 AIX EN PROVENCE	Bureaux	01/03/1982	09/05/2011	1 550 000	1 293 185	256 815	0	0
Le Quatuor Route de Galice 13100 AIX EN PROVENCE	Commerces	14/02/1992	09/05/2011	2 650 000	2 147 156	502 844	0	0
Les Emeraudes 11-13 rue des Emeraudes 69006 LYON	Bureaux	21/11/1987	01/07/2011	765 000	610 600	154 400	0	0
Bureaux du Lac / Bat A 11, rue Théodore Blanc 33520 BRUGES	Bureaux	28/09/1984	06/07/2011	513 000	435 767	77 233	0	0
Tech. Château Gombert / Bat B 22, avenue de J. Keynes 13013 MARSEILLE	Bureaux	16/12/1988	29/07/2011	740 000	563 031	176 969	0	0
Les bureaux de l'Horloge 27, avenue de Verdun 38240 MEYLAN	Bureaux	17/12/1986	01/09/2011	1 500 000	1 023 903	476 097	0	0
Technoparc 3 25, rue de l'Occitane 31320 LABEGE	Bureaux	05/12/1990	22/09/2011	1 080 000	987 493	92 507	0	0
49/51 rue de Ponthieu / Bat D 75008 PARIS	Bureaux	30/12/1985	26/09/2011	1 860 000	1 141 390	718 610	0	0
Z Meylan / Bealiers / 23, avenue du Granier 38240 MEYLAN	Bureaux	06/11/1985	20/09/2011	610 000	686 586	76 586	0	0
Business Parc / Bat C 41, avenue des Trois Peuples 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	Bureaux	30/11/1989	19/10/2011	930 000	734 774	195 226	0	0
P.A. Château Rouquey 5, rue de Thalès 33700 MERIGNAC	Bureaux	15/03/1985	02/11/2011	595 000	618 599	23 599	0	0
Technoparc Bocquets/Dulong 75, allée Paul Langevin 76230 BOIS GUILLAUME	Bureaux	11/07/1990	24/11/2011	900 000	750 142	149 858	0	0
Les bureaux de Chalins 20, Chemin Louis Chirpaz 69130 ECULLY	Bureaux	03/05/1984	27/12/2011	1 150 000	950 599	199 401	0	0
P.A.T. du Canal / 4 Giott 31520 RAMONVILLE SAINT AGNE	Bureaux	21/04/1988	28/12/2011	865 000	801 962	63 038	0	0
Le Broges IV 2-4, rue du Dauphiné 21121 FONTAINE LES DIJON	Bureaux	10/10/1980	12/12/2011	1 180 000	1 054 933	125 067	0	0
IE Sun Eden 362, avenue Campon 06110 LE CANNET	Bureaux	23/12/1986	14/11/2011	1 386 000	712 098	673 902	0	0
TOTAL CESSIONS RÉALISÉES	18			19 074 000	15 106 704	3 967 296	0	0

Perspectives 2012

Votre Société de Gestion va être particulièrement vigilante sur 2012 à l'évolution du taux d'occupation de votre SCPI, en :

- Privilégiant le maintien en place des locataires évoquant un départ à la prochaine échéance dans la mesure où une négociation est envisageable (réajustement du loyer au loyer de marché, réalisation de travaux d'amélioration...),
- Achetant des actifs entièrement occupés et sans travaux,
- Cédant les actifs ayant un taux de vacance important et ne produisant pas de revenus,
- Améliorant la relocation des actifs vacants dans la mesure où leur emplacement répond à la demande des utilisateurs en réalisant des travaux.

Des acquisitions pourront être réalisées sur 2012 en fonction du rythme des cessions et en tenant compte des travaux d'investissement prévus pour Génépierre au cours de l'exercice (parmi lesquels nous pouvons noter l'extension du centre commercial de Mérignac pour 8 M€ investi à ce jour).

Tel qu'indiqué précédemment, la politique d'arbitrage initiée en 2010 va se poursuivre sur 2012 et la liste des actifs en vente a été actualisée en début d'année en fonction des évolutions du patrimoine et des stratégies de gestion. Les cessions vont se poursuivre tout au long de l'exercice. Au 7 mars 2012, les ventes s'élèvent d'ores et déjà à 3,7 M€ et les promesses de vente représentent 7,1 M€.

Le marché des parts

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

	2009		2010		2011		Évolution 2011/2010	
	Nombre de parts	Montants en M€ hors frais	Nombre de parts	Montants en M€ hors frais	Nombre de parts	Montants	Nombre de parts	Montants
Marché des parts	28 212	5,9	28 678	6,6	22 302	5,6	- 22,2 %	- 11,1 %
Marché de gré à gré	275	0,05	400	0,08	40	0,008	- 90 %	- 90 %
TOTAL	28 487	5,94	29 078	6,66	22 342	5,608	- 23,16 %	- 15,79 %

En 2011, 22 302 parts ont ainsi été échangées sur le marché de confrontation pour un volume de 5,6 M€, soit une diminution de 22,2 % en nombre de parts et de 11,1 % en montant.

Le prix d'exécution par part de 240,76 € hors frais en janvier 2011 s'est établi en décembre à 210,00 € (226,36 € frais inclus).

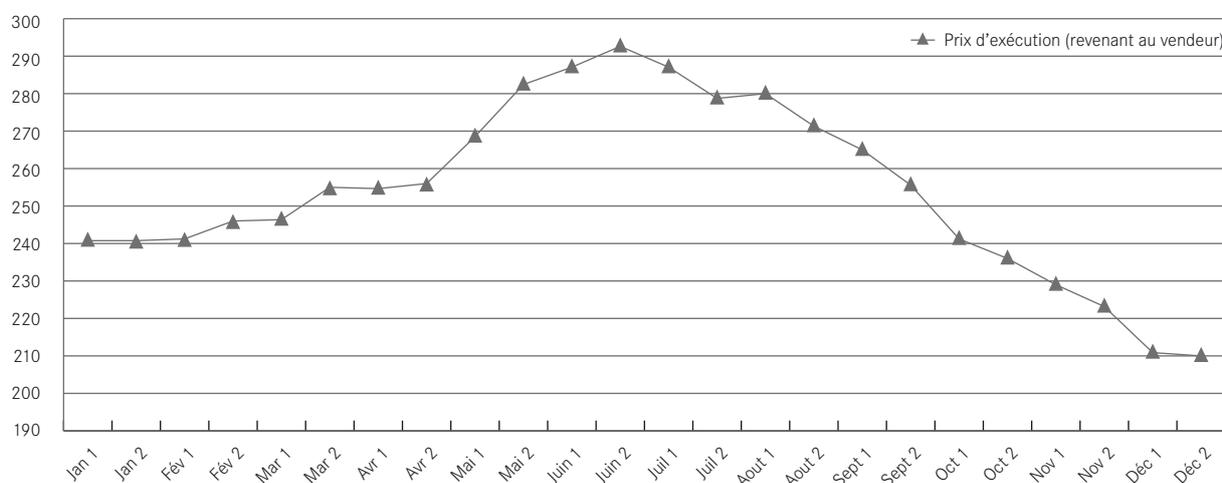
Le nombre de parts en attente de cession est en augmentation par rapport à celui de fin 2010 puisqu'il est passé de 2 168 parts à fin 2010 à 12 609 parts à fin 2011.

Au 31 décembre 2011, les parts en attente de cession représentaient 1,2 % de la capitalisation et les demandes d'achat 1 962 parts (0,18 % de la capitalisation).

Avec une distribution par part de 13 €, le rendement rapporté au prix acheteur frais inclus du 31/12/2011 est de 5,73 %.

Par ailleurs, les transactions sur le marché de gré à gré ont concerné 40 parts portant le volume total des transactions pour l'année 2011, tous marchés confondus à 22 342 parts soit 2,13 % de la capitalisation contre 2,44 % en 2010.

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



La fiscalité

Les SCPI (sociétés civiles régies par l'article 8 du Code Général des Impôts) n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code Général des Impôts.

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

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

Fiscalité des associés personnes physiques

1 - Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI, sont imposées dans la catégorie des revenus fonciers, par les porteurs de parts, au barème de l'impôt sur le revenu.

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

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

Déficit foncier

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

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

En cas de démembrement de propriété :

Régime applicable à l'usufruitier

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

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

Régime applicable au nu-proprétaire

Les intérêts des emprunts contractés personnellement par l'associé nu-proprétaire de parts de SCPI, pour financer l'acquisition de la nue-proprété 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-proprété.

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

Micro-foncier

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

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

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

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

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

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

Les produits issus du placement de la trésorerie disponible sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers et peuvent donc faire l'objet de l'option au prélèvement forfaitaire libérateur (19 %) jusqu'au 31 décembre 2011. Celui-ci sera de 24 % à compter du 1^{er} janvier 2012. Le taux global du PFL s'élève à compter du 1^{er} octobre 2011 à 32,50 % (19 % + 13,50 % de prélèvements sociaux) :

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

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

- aux revenus du patrimoine (revenus fonciers, rentes viagères à titre onéreux, revenus de capitaux mobiliers, aux plus-values de cessions de valeurs mobilières, aux plus-values professionnelles perçues ;
- aux revenus des placements et de l'épargne sur lesquels est opéré le prélèvement libérateur (dividendes, produits de placement à revenu fixe) ou donnant lieu au versement anticipé des prélèvements sociaux ou exonérés d'impôt sur le revenu, sur la part acquise ou constatée ;
- aux plus-values immobilières ou sur biens meubles des particuliers pour les cessions réalisées.

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

La trésorerie disponible a été placée pour l'exercice 2011 en certificats de dépôts négociables (produits de placements à revenus fixes) et comptes courants rémunérés. Désormais la trésorerie sera placée en certificats de dépôts négociables, comptes rémunérés ou valeurs mobilières.

Dans le respect de l'objet social de la SCPI, ces produits représentent une valeur accessoire par rapport aux loyers 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 optant au prélèvement forfaitaire libératoire), les prélèvements sociaux additionnels calculés au titre des revenus d'une année N (13,50 % à compter du 1^{er} octobre 2011) sont précomptés chaque trimestre par l'établissement payeur dès leur versement lors de la distribution des acomptes sur dividende.

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

Les plus-values sur cessions de parts ou ventes d'immeubles de la SCPI sont imposées dans la catégorie des plus-values immobilières à un taux réel de 32,5 % (19 % d'imposition + 13,5 % de prélèvements sociaux à compter du 1^{er} octobre 2011).

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

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

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

Les nouveaux abattements sont :

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

Sauf exception¹ la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits cédés n'est pas compensable avec une plus-value.

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

4 - Régime d'imposition des produits « SCELLIER »

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

- le prix d'acquisition ou le prix de revient global du logement, retenu dans la limite de 300 000 € (BO 5 B-17-09, n° 37). Lorsque le logement est acquis par une société non soumise à l'IS, autre qu'une SCPI, la réduction d'impôt accordée au contribuable est calculée sur la quote-part du prix de revient, retenu dans la limite de 300 000 €, correspondant à ses droits sur le logement ;
- le montant de la souscription de parts de SCPI, retenu dans la limite 300 000 €.

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

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

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

Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre de 2009 et de 2010 a excédé l'impôt dû au titre des revenus de 2010, le solde peut être imputé sur l'IR dû au titre des années suivantes, jusqu'à la 6^e inclusivement. Les fractions reportées s'imputent en priorité, en retenant d'abord les plus anciennes.

5 - Régime d'imposition des produits « MALRAUX »

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

- pour un permis de construire déposé avant le 1^{er} janvier 2009, les propriétaires d'un immeuble pour lequel ils entreprennent une restauration peuvent imputer les déficits fonciers sur le revenu global, et ce sans aucun plafond, si le bien est situé dans un secteur éligible ;
- pour un permis de construire déposé à compter du 1^{er} janvier 2009, les dépenses de rénovation donnent droit à une réduction d'impôt de 27 % ou 36 % des dépenses effectuées, retenues dans la limite de 100 000 € (réduction pour 2011).

Opérations concernées

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

Il peut s'agir notamment :

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

Réduction d'impôt

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

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

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

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

Fiscalité des associés personnes morales

Les revenus

- 1 - Les associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés intègrent la quote-part de résultat et de produits financiers, calculée par la Société de Gestion, dans leur résultat fiscal annuel.
- 2 - Les organismes sans but lucratif non soumis à l'impôt sur les sociétés de droit commun, bénéficient d'une exonération d'imposition par application de la réponse BEAUGUITTE, n° 18.984 du 1^{er} juillet 1975 J.O. AN 1/07/1975, p. 5 096 et ne sont pas imposables au titre de l'article 206-5 du Code général des impôts, car non visés par le dit-article.
- 3 - Les sociétés de personnes appliquent le régime de la transparence fiscale, l'imposition s'effectuant au niveau de chaque associé de la société de personnes selon son régime fiscal propre, en fonction de ses droits dans la société.

Les plus-values

Les sociétés imposables à l'impôt sur les sociétés relèvent du régime des plus-values professionnelles à court terme pour les BIC-IS et long terme pour les BIC-IR.

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

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

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

Fiscalité des associés non-résidents (personnes physiques)

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 résidents¹ est nécessaire.

Revenus financiers

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

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

¹ 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

Plus-values immobilières

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

Les associés non-résidents ressortissants de l'Union Européenne, sont assujettis à un taux d'imposition et des modalités de détermination de la plus-value immobilière identiques aux résidents, sachant qu'ils ne sont pas assujettis aux prélèvements sociaux de 13,50 %.

Le taux du prélèvement applicable est :

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

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

Fiscalité pour une part

En euros				
Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
12,28	13,00	13,96	13,92	0,04

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 Génépière.

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 mis 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 le contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1^{er} niveau et 2^e niveau et des contrôles périodiques dits de 3^e niveau, réalisés par l'inspection générale d'Amundi Group.

Textes de référence propres à l'activité :

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

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et Contrôles Permanents, fonctionnellement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques d'Amundi Group.
- le Responsable de la Conformité (Compliance) hiérarchiquement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur de la Conformité (Compliance) d'Amundi Group.
- un Comité Risques et Compliance qui a pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés.

C) Description du dispositif

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

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

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

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

En outre, des dispositifs de contrôle interne particuliers recouvrent :

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

Tableaux annexes

Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

en euros	2010	2011
Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution		
Valeur comptable	188 755 101,61	191 935 223,34
Valeur de réalisation	262 105 792,50	248 998 332,49
Valeur de reconstitution	296 113 053,00	282 234 215,41
Valeurs de la société pour une part		
Valeur comptable	179,69	182,71
Valeur de réalisation	249,51	237,04
Valeur de reconstitution	281,89	268,68

Valeur comptable

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

Valeur de réalisation

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

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

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

La valeur de reconstitution

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

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

Évolution du capital fin de période

	2008	2009	2010	2011
Montant du capital nominal	160 721 298 €	160 721 298 €	160 721 298 €	160 721 098 €
Nombre de parts	1 050 466	1 050 466	1 050 466	1 050 466
Nombre d'associés	9 807	9 634	9 455	10 009

Évolution du dividende

en euros par part	2007	2008	2009	2010	2011
Report à nouveau avant affectation du résultat	3,59	3,69	4,52	5,40	4,63
Dividende versé au titre de l'année après PFL	15,25	15,25	15,25	14,00	13,00
Dividende/ PFL versé au Trésor	15,10	15,08	15,20	14,00	12,98
Résultat de l'exercice	15,35	16,08	14,54	13,23	12,28
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
Plus ou moins values comptables sur cessions d'immeubles	0,85	3,18	3,74	3,29	7,09

Évolution du marché secondaire des parts

	Exercice 2010	Rendement non-optant au PFL ⁽¹⁾	Exercice 2011	Rendement non-optant au PFL ⁽¹⁾
Nombre de parts cédées	28 678		22 302	
Demandes de cessions en attente	1 145		12 609	
Moyenne des prix moyens vendeurs hors frais ⁽²⁾	229,54 €	6,10 %	254,57 €	5,10 %
Prix d'exécution hors frais au 31 décembre	238,91 €	5,86 %	210,00 €	6,19 %
Prix d'exécution frais compris au 31 décembre	260,00 €	5,38 %	226,78 €	5,73 %

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

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

Emploi des fonds

En euros	2010	Variation	2011
Fonds collectés	180 429 303,24	-47 421,25	180 381 881,99
Capital	160 721 298,00	0	160 721 298,00
Primes nettes de souscription / fusion	19 708 005,24	-47 421,25	19 660 583,99
Emplois des fonds	-191 166 969,54	-20 245 989,65	-211 412 959,19
Plus ou moins-value comptables	3 463 787,98	3 981 721,36	7 445 509,34
Investissements	-194 630 757,52	-24 227 711,01	-218 858 468,53
SOLDE	-10 737 666,30	-20 293 410,90	-31 031 077,20

Dettes fournisseurs par échéances 2011

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2011 par date d'échéance :

Nature	Total	Dettes non échues	Dettes échues		Délais conventionnels
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	
Dettes courantes	251 872,82	106 662,79	66 643,93	78 566,10	
Total	251 872,82	106 662,79	66 643,93	78 566,10	0,00

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

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

	2007		2008		2009		2010		2011	
	euros pour 1 part	% du total des revenus	euros pour 1 part	% du total des revenus	euros pour 1 part	% du total des revenus	euros pour 1 part	% du total des revenus	euros pour 1 part	% du total des revenus
Revenus ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	20,92	96,56	21,79	94,90	21,65	98,52	19,38	98,25	17,73	98,87 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,59	2,72	0,56	2,44	0,16	0,73	0,04	0,20	0,04	0,23 %
Produits divers	0,16	0,72	0,61	2,66	0,17	0,75	0,31	1,55	0,16	0,90 %
TOTAL DES REVENUS	21,67	100,00	22,96	100,00	21,98	100,00	19,73	100,00	17,93	100 %
Charges ⁽¹⁾										
Commission de gestion	2,05	9,46	2,13	9,28	2,07	9,42	0,86	4,36	-0,73	-4,09 %
Autres frais de gestion	1,80	8,29	1,97	8,59	1,41	6,42	0,23	1,15	-0,29	-1,62 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	3,40	15,68	1,94	8,45	2,88	13,11	2,78	14,10	-1,57	-8,73 %
Charges locatives non récupérables	0,78	3,60	0,46	2,00	0,55	2,49	1,90	9,65	-2,61	-14,57 %
Sous-total charges externes	8,03	37,03	6,50	28,32	6,91	31,44	5,77	29,24	-5,20	-29,01 %
Amortissements										
- patrimoine	0,01	0,05	0,01	0,05	0,01	0,05				
- autre										
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	-0,93	-4,29	0,82	3,57	0,49	2,23	-0,78	-3,96	-1,10	-6,12 %
- autres	-0,75	-3,47	-0,36	-1,57	0,07	0,32	-0,03	-0,13	0,61	3,40 %
Sous-total charges internes	-1,67	-7,71	0,47	2,05	0,57	2,60	-0,81	-4,09	-0,49	-2,72 %
TOTAL DES CHARGES	6,36	29,32	6,97	30,37	7,48	34,04	-6,58	-33,34	-5,69	-31,73 %
Charges financières									-0,02	-0,08 %
Résultat courant	15,31	70,66	15,99	69,63	14,49	65,95	13,15	66,66	12,23	68,18 %
Produits exceptionnels	0,06	0,25	0,13	0,55	0,05	0,21	0,08	0,42	0,05	0,31 %
Charges exceptionnelles	0,01	0,03	0,03	0,14	0,00	0,00	-0,00	-0,02	0,00	0,00 %
Résultat net comptable	15,35	70,66	16,08	69,64	14,54	65,96	13,23	67,06	12,28	68,49 %
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	0,10	0,46	0,83	3,61	-0,71	-3,23	-0,77	-3,92	0,72	-94,86 %
Revenu distribué avant prélèvement libératoire	15,25	70,21	15,25	66,42	15,25	69,37	14,00	70,95	13,00	-7,14 %
Revenu distribué après prélèvement libératoire	15,10	69,60	15,08	65,68	15,20	69,17	13,90	70,98	12,98	-7,15 %

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

(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises

Situation des investissements

au 31 décembre 2011

(en euros)	Date acquisition	Affectation valeur principale	Surface en m ²	Nombre parkings	Valeur nette comptable	Valeur hors Droit	Droits
ILE-DE-FRANCE							
Bat A2 - 2, rue Stephenson - 11/13 rue de la Gare 78991 - Saint-Quentin-en-Yveline	24/04/80	Bureaux	1362	21	494 331,58		
60, rue Pierre Senard - 92320 Châtillon	31/03/03	Bureaux	4219	82	6 523 699,18		
35, rue du Saule Trappu - BAT I - 91300 Massy	27/12/90	Bureaux	1025	33	1 225 690,10		
Zac des Bellevues - 95610 Eragny	16/10/90	Bureaux	798	29	840 086,58		
Zac des Bellevues - 95610 Eragny	29/05/90	Bureaux	798	29	791 302,90		
Avenue du Gros Chêne - 95220 Herblay	07/03/05	Bureaux	3380	180	4 924 161,89		
12/14, rue Lazare Hoche 92100 - Boulogne Billancourt	07/02/90	Bureaux	717	12	1 372 041,16		
2, allée des Érables - BAT BV6 - 94000 Créteil	06/12/89	Bureaux	1149	24	1 243 516,46		
119, Grande Rue - 92310 Sèvres	05/10/89	Bureaux	512	11	932 987,99		
5/7, avenue Charles de Gaulle 94160 Saint-Mandé	30/01/90	Bureaux	712	11	1 143 367,63		
6, boulevard de l'Europe 91000 Évry Ville Nouvelle	30/06/82	Bureaux	1234	27	1 161 764,69		
7/10, Porte de Neuilly boulevard du Mont d'Est BAT 3 - 93160 Noisy-le-Grand	28/02/92	Bureaux	4594	71	6 327 148,91		
28, bld Camélinat Zéphirin - 92230 Gennevilliers	27/07/04	Bureaux	3707	157	11 801 481,32		
Zac de Paris Nord II, 20 allée des Erablesbat J-K 95500 Gonesse/Villepinte	21/12/88	Bureaux	1094	30	1 114 067,94		
306, bureaux de la Colline - 92213 Saint-Cloud	02/08/78	Bureaux	1613	40	1 642 533,45		
171, avenue Charles-de-Gaulle 92200 Neuilly-sur-Seine	03/02/02	Bureaux	574	13	3 721 094,64		
Immeuble Xeneo - 92130 - Issy-les-Moulineaux	20/12/11	Bureaux			35 182 550,00		
Sous-total bureaux			27 488	770	80 441 826	86 080 000	5 336 960
Centre Gare - Square Columbia 95000 Cergy Pontoise	29/12/87	Commerces	430	0	725 207,14		
5, avenue Victor Cresson 92130 Issy-les-Moulineaux	13/12/89	Commerces	940	0	1 802 698,40		
95, rue de Paris - 94220 Charenton	01/04/88	Commerces	133	0	228 673,53		
Sous-total commerces			1 503	0	2 756 579	4 660 000	288 920
Lotissement Industriel du Landy, 218, avenue du Président Wilson - 93200 Saint-Denis	12/11/82	Locaux d'activités	1718	58	984 737,54		
Lotissement Industriel du Landy, 218, avenue du Président Wilson - 93200 Saint-Denis	03/08/84	Locaux d'activités	1365	14	827 265,82		
ZI de la Mette, 1/7, rue Paul Langevin 95140 Garges-les-Gonesse	01/09/80	Locaux d'activités	2871	0	783 811,75		
ZI de Courtaboeuf 25, avenue de la Baltique 91120 Villebon-sur-Yvette	10/06/99	Locaux d'activités	3820	80	3 320 037,41		
Zac de Garlande - 1, rue de l'Égalité 92220 Bagneux	16/11/89	Locaux d'activités	1734	41	1 452 642,65		
17-25, allée du Parc de Garlande 52-60, av. de Garlande - 92220 Bagneux	31/12/82	Locaux d'activités	4560	71	3 664 600,86		
Za de l'Observatoire - 23/25 avenue des Trois Peuples - 78180 - Montigny-le-Bretonneux	17/12/80	Locaux d'activités	296	4	115 335,51		
Sous-total locaux d'activités			16 364	268	11 148 432	12 166 000	754 292
30/32, avenue des Trois Peuples 78180 - Montigny-le-Bretonneux	17/01/03	Résidentiel	5950	100	3 240 989,00		
16, rue Jules Saulnier - BAT C - 93200 Saint-Denis	01/10/86	Résidentiel	1175	22	1 076 928,57		
17, rue Claude N. Ledoux - BAT R5 allée des Rochers - 94000 Créteil	23/12/94	Restaurant d'entreprise	1504	20	1 748 170,44		
Sous-total résidentiel			8 629	142	6 066 088	8 090 000	501 580
Sous-total ILE-DE-FRANCE	30 immeuble(s)		53 984	1 180	100 412 925	110 996 000	6 881 752
PARIS							
66, avenue du Maine - 75014 Paris	02/01/80	Bureaux	1174	0	1 862 629,26		

(en euros)							
Adresse	Date acquisition	Affectation valeur principale	Surface en m ²	Nombre parkings	Valeur nette comptable	Valeur hors Droit	Droits
30/32, rue du Paradis - 75010 Paris	11/02/82	Bureaux	905	9	947 125,99		
Sous-total Bureaux			2 079	9	2 809 755	9 690 000	600 780
30, rue Saint-Placide - 75006 Paris	29/12/83	Commerces	119	0	304 898,03		
Sous-total commerces			119	0	304 898	1 260 000	78 120
Sous-total PARIS	3 immeuble(s)		2 198	9	3 114 653	10 950 000	678 900

PROVINCE

BATI A - 43, place Vauban / BAT B - 71, Place Vauban 34000 - Montpellier	29/12/88	Bureaux	3064	94	3 175 572,23		
191-199, avenue du Général Patton - 35000 Rennes	08/07/86	Bureaux	1408	39	1 150 019,67		
4, rue Roland Garros - BAT E - 38320 Eybens	25/10/90	Bureaux	784	32	673 525,51		
12/16, rue Gaetan Rondeau - 44000 Nantes	14/03/83	Bureaux	1468	25	1 218 187,41		
180, rue Judaique - 33000 Bordeaux	19/12/86	Bureaux	1312	22	1 323 193,98		
11/19, rue Marguerite Crauste - 33000 Bordeaux	31/07/87	Bureaux	2014	26	1 968 921,56		
5, rue Théodore Blanc - BAT D - 33520 Bruges	19/07/83	Bureaux	806	36	818 728,64		
18, avenue de Chavailles - BAT - 33520 Bruges	30/09/86	Bureaux	762	30	495 548,40		
2, av. de la Croix de Bourgogne - 54000 Nancy	23/12/86	Bureaux	2398	50	2 181 112,43		
4, rue Piroux - 54000 Nancy	28/12/79	Bureaux	1487	34	970 100,97		
24/26, boulevard Carnot - 59000 Lille	29/06/87	Bureaux	2362	44	2 864 803,64		
62, boulevard de Belfort - 59000 Lille	16/12/81	Bureaux	630	2	437 333,40		
20, Chemin du Randin - BAT 5 - 69130 Écully	17/02/88	Bureaux	689	34	610 737,53		
20 Chemin du Randin - BAT 3 et - 69130 Écully	18/02/86	Bureaux	765	35	748 979,48		
Route de St-Joseph - Bat Parc de l'Eraudiere 44000 Nantes	03/10/88	Bureaux	1512	56	1 035 439,61		
Zac de Bois Briand 6/8 rue de la Garde - 44000 Nantes	30/07/87	Bureaux	734	22	507 941,34		
Abc 4 et bac 5 - 2, rue de Patay - 45000 Orléans	23/10/85	Bureaux	916	21	841 496,45		
15, Bld Marcel Paul - BAT C - 44800 Saint-Herblain	04/07/85	Bureaux	720	13	550 571,29		
16, rue Adèle Lanson Chenault 45650 - Saint-Jean-le-Blanc	31/12/80	Bureaux	975	26	451 451,16		
2, allée C. de Coulomb - BAT A/B Parc Innov espace Pat. - 45100 - Orléans La Source	17/12/87	Bureaux	778	20	579 484,46		
9, rue J. Monod - BAT M3P.A.T. Parc de la Vatine 76130 Mont-Saint-Aignan	11/12/86	Bureaux	780	30	699 270,68		
Zac Saint Sever 22, place Gadeau de Kerville 76000 Rouen	15/12/83	Bureaux	547	11	532 821,14		
1, Impasse Marcel Chalard - 31100 Toulouse	09/11/90	Bureaux	755	28	582 484,17		
32-35, rue Pierre Brossolette - 76600 Le Havre	17/11/80	Bureaux	903	11	465 212,22		
Quartier de la Falaise - 74110 Avoriaz	06/04/87	Bureaux	1855	0	3 401 429,36		
18, rue du Val Vert - 74600 Seynod	04/12/84	Bureaux	458	60	414 530,91		
27, rue du 74 ^e r.l. - 76000 Rouen	30/07/82	Bureaux	1166	10	966 702,55		
97, Cours Gambetta - 69003 Lyon	11/09/92	Bureaux	1099	29	1 387 286,06		
14, rue Claude Bloch - 14000 Caen	25/11/80	Bureaux	309	8	191 497,24		
147, rue de la Délivrante - 14040 Caen Cedex	16/12/81	Bureaux	995	20	747 003,95		
3, avenue de la Découverte - 21000 Dijon	30/11/88	Bureaux	783	24	781 579,97		
2/4, rue du Dauphine - 21121 - Fontaine-les-Dijon	10/10/80	Bureaux	1610	84	89 053,40		
150, rue N. Vauquelin - BAT A - 31100 Toulouse	27/06/86	Bureaux	991	24	969 924,19		
2/4/6, chemin de la Tuilerie BAT B - 31130 Balma	22/07/83	Bureaux	603	20	676 302,36		
455, promenade des Anglais - 06200 Nice	08/11/90	Bureaux	700	23	909 544,80		
91/95, Cours Lafayette - 69006 Lyon	28/08/97	Bureaux	264	6	525 949,11		
Batiment E - 26, avenue de l'Europe - 67300 Schiltigheim	01/04/99	Bureaux	1204	30	1 501 157,93		
141/145, avenue du Prado - 13008 Marseille	26/10/90	Bureaux	2699	54	3 235 800,09		
3/3, bis avenue L. De Vinci-BAT- 33600 Pessac	16/10/87	Bureaux	804	24	735 679,85		
2, allée de Chantilly - 54500 Vandœuvre-Les-Nancy	20/01/86	Bureaux	935	25	648 556,07		
16, rue Graham Bell - BAT B7 - 57070 Metz	10/05/84	Bureaux	630	25	736 943,76		

(en euros)							
Adresse	Date acquisition	Affectation valeur principale	Surface en m ²	Nombre parkings	Valeur nette comptable	Valeur hors Droit	Droits
17, rue du Bois de la Champelle 54500 Vandœuvre Les Nancy	04/05/84	Bureaux	915	30	603 344,61		
12/14/16, rue du Rhône - 67000 Strasbourg	24/04/91	Bureaux	3320	135	3 972 408,70		
11, rue Pierre Simon de Laplace - 57070 Metz	19/12/91	Bureaux	1630	50	2 006 313,52		
11 Parvis de Rotterdam - 59777 Euralille	23/11/05	Bureaux	5006	62	4 505 568,82		
ZA Folie Couvrechef - 8, rue Bailey - BAT M2 - 14000 Caen	06/01/86	Bureaux	1059	32	906 862,68		
Za Folie Couvrechef - 15, rue du Commodore Hallet M12 - 14000 Caen	06/12/88	Bureaux	399	12	309 261,13		
Pa Folie Couvrechef / Bat M8 - 14000 Caen	06/12/88	Bureaux	492	15	372 064,74		
1/3, Ch du Pigeonnier BAT C,D ET E - 31300 Toulouse	05/05/81	Bureaux	2048	63	1 729 813,28		
6, Impasse M. Labrousse - BAT BZ.A.C. De Basso Cambo - 31100 Toulouse	14/12/90	Bureaux	1320	50	1 463 845,04		
Division des Milles, rue René Descartes 13587 Aix-en-Provence	02/12/10	Bureaux	2163	18	4 500 000,00		
Voie n°2 - BAT 3 - Zac de la Grande Borde - 31320 Labège	16/12/88	Bureaux	3611	48	3 002 067,20		
12/14 avenue L. de Vinci - BAT 8 - 33600 Pessac	07/11/90	Bureaux	786	24	829 122,19		
27, rue de Thales - 33700 Mérignac	22/12/87	Bureaux	851	0	762 614,32		
912, rue de la Croix Verte - 34000 Montpellier	20/12/84	Bureaux	713	35	710 660,08		
40, avenue de Hamburg - 13008 Marseille Bonneveine	23/12/85	Bureaux	461	15	597 626,02		
Avenue du 8 mai 1945 - BAT C - 13100 Aix-en-Provence	23/03/79	Bureaux	568	2	254 880,69		
Zi des Milles - 5, rue Charles Duchesnes 13100 Aix-en-Provence	31/12/84	Bureaux	1270	18	1 180 893,15		
10, rue Guilibert Gauthier de la Lauzière 13855 Aix-en-Provence	19/04/00	Bureaux	1172	42	1 427 798,97		
505, route des Lucioles Sophia Antipolis 65600 Valbonne	11/04/00	Bureaux	5525	184	9 598 397,06		
Sous-total bureaux			78 983	2 042	81 535 421	98 002 000	5 889 564
59 61 63, av. Charles-de-Gaulle - 36000 Chateauroux	07/08/86	Commerces	494	0	353 910,80		
54, Place de l'Hôtel-de-Ville - 76600 Le Havre	08/02/82	Commerces	390	0	282 301,88		
14, bis rue du Commerce - 3/5/7, avenue Pasteur 74100 Annemasse	27/11/85	Commerces	443	0	701 265,48		
89, rue du Gros Horloge - 76000 Rouen	28/09/83	Commerces	218	0	343 010,29		
3, Place des Lices - 83990 - Saint-Tropez	23/05/85	Commerces	222	0	467 103,78		
23, rue du Petit Bonneveau - 86000 Poitiers	14/10/86	Commerces	464	0	477 363,97		
Centre Commercial Mérignac - 33700 Mérignac	28/03/88	Commerces	2491	0	8 874 912,56		
Sous-total commerces			4 722	0	11 499 869	28 305 000	1 754 910
Angle Batardière rue Mouchetie 45140 Saint-Jean de la Ruelle	02/02/86	Locaux d'activités	2176	45	426 857,25		
6, rue de la Verrerie 06150 - Cannes	30/03/87	Locaux d'activités	2324	100	5 145 154,33		
33, avenue Wester Wemyss 06156 - Cannes La Bocca	07/10/88	Locaux d'activités	1118	31	2 774 572,11		
Zac Saint-Martin, 12, rue de Caulet 31000 - Toulouse	29/11/06	Locaux d'activités	7811	200	7 949 016,59		
Sous-total locaux d'activités			13 429	376	16 295 600	19 464 723	898 077
Sous-total PROVINCE		71 immeuble(s)	97 134	2 418	109 330 890	145 771 723	8 542 551
ALLEMAGNE							
Gustav Heinemann Ring 125 - 81739 Munich	01/08/08	Bureaux	3 444	68	6 000 000,00		
Sous-total ALLEMAGNE		1 immeuble(s)	3 444	68	6 000 000,00	4 600 000,00	253 000,00
Année 2011	TOTAL 105 Immeubles		156 760	3 675	218 858 468,53	272 317 723,16	16 356 203,02
Année 2010	TOTAL 121 Immeubles		171 180	4164	194 630 757,52	264 924 500,20	16 299 700,00

La liste détaillée des immeubles ainsi que les valeurs d'expertise sont à votre disposition sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

Comptes annuels

au 31 décembre 2011

État du patrimoine

En euros	Au 31 décembre 2011		Au 31 décembre 2010	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	215 839 854,12	269 299 108,75	193 068 257,32	263 362 000,00
Immobilisations en cours	3 018 614,41	3 018 614,41	1 562 500,20	1 562 500,20
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
T.V.A. non récupérable s/immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisition des immobilisations	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	3 603 854,52	-	3 056 948,21	-
Provision travaux exceptionnels	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	215 254 614,01	272 317 723,16	191 573 809,31	264 924 500,20
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	282 560,04	282 560,04	255 076,74	255 076,74
Créances				
Locataires et comptes rattachés	1 062 366,54	1 062 366,54	1 809 121,37	1 809 121,37
Autres créances	9 963 078,90	9 963 078,90	11 582 509,51	11 582 509,51
Provisions pour dépréciation des créances	263 393,21	263 393,21	254 989,91	254 989,91
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	4 280 832,00	4 280 832,00
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	4 695 078,24	4 695 078,24	721 089,93	721 089,93
Provisions générales pour risques et charges	1 661 587,47	1 661 587,47	1 662 587,23	1 662 587,23
Dettes				
Dettes financières	24 935 857,10	24 935 857,10	3 818 580,49	3 818 580,49
Dettes d'exploitation	4 142 681,56	4 142 681,56	5 687 803,63	5 687 803,63
Dettes diverses	8 191 083,97	8 191 083,97	9 882 192,94	9 882 192,94
TOTAL II	-23 191 519,59	-23 191 519,59	-2 657 524,65	-2 657 524,65
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	47 533,71	47 533,71	22 646,10	22 646,10
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	175 404,79	175 404,79	183 829,15	183 829,15
TOTAL III	-127 871,08	-127 871,08	-161 183,05	-161 183,05
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	191 935 223,34	-	188 755 101,61	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽¹⁾	-	248 998 332,49	-	262 105 792,50

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

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres au 31 décembre 2011

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE (En euros)	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	160 721 298,00			160 721 298,00
Capital souscrit	160 721 298,00			160 721 298,00
Écart sur remboursement de parts				
Primes d'émission	3 977 057,95		-47 421,25	3 929 636,70
Primes d'émission	16 617 773,72			16 617 773,72
Prélèvement sur prime d'émission	-12 640 715,77		-47 421,25	-12 688 137,02
Remboursement PE s/cession de parts				
Primes de fusion				
Primes de fusion	16 754 664,40			16 754 664,40
Prélèvement sur prime de fusion	-1 023 717,11			-1 023 717,11
Écart d'évaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles locatifs	3 463 787,98		3 981 721,36	7 445 509,34
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Réserves				
Report a nouveau	5 673 327,36	-811 316,97		4 862 010,39
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice			12 901 879,62	12 901 879,62
Acomptes sur distribution			-13 656 058,00	-13 656 058,00
Résultat de l'exercice n-1 en instance				
Résultat de l'exercice n-1	13 895 207,03	-13 895 207,03		
Acomptes sur distribution n-1	-14 706 524,00	14 706 524,00		
TOTAL GÉNÉRAL	188 755 101,61		3 227 542,98	191 935 223,34

Récapitulatif des placements immobiliers

PLACEMENTS IMMOBILIERS	31 Décembre 2010		31 Décembre 2011	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	135 060	171 115	170 787	198 372
Locaux activité	27 583	32 097	27 444	31 631
Commerces	15 069	36 703	14 562	34 225
Entrepôts / locaux d'activité	4 025	5 750	4 318	5 930
Loisirs	11 321	17 210		
Restaurant d'entreprise	1 573	2 050	1 748	2 160
TOTAL	194 631	264 925	218 859	272 318

Compte de résultat

En euros	31 décembre 2010		31 décembre 2011	
	Détail	Total	Détail	Total
CHARGES (Hors Taxes)				
Charges Immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 907 445,50		2 529 233,97	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 521 804,72		1 038 952,16	
Grosses réparations	1 398 903,71		605 700,81	
Autres charges immobilières	1 999 197,42		2 744 375,38	
Sous-total 1		7 827 351,35		6 918 262,32
Charges d'exploitation de la société				
Diverses charges d'exploitation	1 139 640,19		1 076 439,85	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation	1 020 158,92		1 365 732,07	
Provisions pour créances douteuses	122 435,59		111 900,08	
Provisions pour grosses réparations	2 218 740,22		1 152 607,12	
Autres charges				
Sous-total 2		4 500 974,92		3 706 679,12
Charges financières				
Charges financières diverses			15 855,00	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges financières				
Sous-total 3		0,00		15 855,00
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	4 722,84		-0,11	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles				
Sous-total 4		4 722,84		-0,11
TOTAL DES CHARGES		12 333 049,11		10 640 796,33
PRODUITS (Hors Taxes)				
Produits de l'activité immobilière et produits annexes				
Loyers	20 357 528,44		18 624 891,48	
Charges facturées	2 907 445,53		2 529 233,97	
Produits annexes	320 995,00		168 980,63	
Sous-total 1		23 585 968,97		21 323 106,08
Autres produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	126 627,90		103 496,78	
- Provisions pour grosses réparations	1 398 903,71		605 700,81	
- Provisions pour risques et charges				
- Autres	988 112,05		1 359 031,89	
Transfert de charges d'exploitation			50 000,00	
Autres produits	2,20		2,06	
Sous-total 2		2 513 645,86		2 118 231,54
Produits financiers				
Produits financiers	41 984,47		43 704,44	
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous-total 3		41 984,47		43 704,44
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	86 656,84		57 633,89	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnelles				
Sous-total 4		86 656,84		57 633,89
TOTAL DES PRODUITS		26 228 256,14		23 542 675,95
RÉSULTAT [(+) = Bénéfice / (-) = Perte]		13 895 207,03		12 901 879,62

Règles et méthodes comptables

Principes comptables généralement admis

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

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

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

Règles générales d'évaluation

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

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

(1) La méthode de base retenue pour l'entrée et l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité générale est celle des coûts historiques.

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

- Les immeubles appartenant à la société absorbante (Génépière 1) sont enregistrés 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 (Génépière 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 Génépière 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'État 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 2011 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 la Société à

l'exception faite de l'indemnité compensatrice de TVA. Une remise de 50 % du pourcentage annoncé ci-dessus a été accordée pour les deux premières années de mandat.

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 cessions d'immeubles 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 value comptable ; 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, concernant la SCPI Génépierre, 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 honorées dès l'obtention de l'accord technique 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'informations

Tableau de variation de l'actif immobilisé

En euros	Situation de clôture au 31/12/2010	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2011
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives*	193 307 967,22	38 157 126,00	15 377 829,26	216 087 263,96
Agencements et installations				
Immobilisations en cours	1 562 500,20	1 456 114,21		3 018 614,41
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2	194 870 467,42	39 613 240,21	15 377 829,26	219 105 878,37
Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	255 076,74	33 751,05	6 267,75	282 560,04
Remboursement des fonds de roulement				
Sous-total 3	255 076,74	33 751,05	6 267,75	282 560,04
TOTAL	195 125 544,16	39 646 991,26	15 384 097,01	219 388 438,41

* Hors amortissements sur constructions sur sol d'autrui.

Tableau de variation des amortissements

En euros	Situation de clôture au 31/12/2010	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2011
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles				
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
Sous-total 2	1 495 599,81	0,00	0,00	1 495 599,81
TOTAL	1 495 599,81	0,00	0,00	1 495 599,81

Tableau de variation des provisions

En euros	Situation de clôture au 31/12/2010	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2011
Créances douteuses	254 989,91	111 900,08	103 496,78	263 393,21
Travaux de Grosses Réparations	3 056 948,21	1 152 607,12	605 700,81	3 603 854,52
Risques et charges divers	62 317,80	64 642,13		126 959,93
Provisions sur indemnités d'assurances				
TOTAL	3 374 255,92	1 329 149,33	709 197,59	3 994 207,66

État des échéances des dettes fin de période

En euros	Situation de clôture au 31/12/2010	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31/12/2011
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières	3 818 580,49	3 902 464,31	21 033 392,79	24 935 857,10
Dettes d'exploitation	5 687 803,63	4 142 681,56		4 142 681,56
Dettes diverses	9 882 192,94	8 191 083,97		8 191 083,97
TOTAL	19 388 577,06	16 236 229,84	21 033 392,79	37 269 622,63

État des échéances des créances fin de période

En euros	Situation d'ouverture au 31/12/2010	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2011
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Locataires et comptes rattachés	1 809 121,37	1 062 366,54		1 062 366,54
Autres créances	11 582 509,51	9 963 078,90		9 963 078,90
Provisions pour dépréciation des créances	254 989,91	263 393,21		263 393,21
TOTAL	13 646 620,79	11 288 838,65		11 288 838,65

Détail des autres produits et charges

En euros	Situation de clôture au 31/12/2010	Situation de clôture au 31/12/2011	Variation
Autres produits			
Reprises de provisions pour charges locatives	795 204,46	1 359 031,89	563 827,43
Reprises de provisions pour grosses réparations	1 398 903,71	605 700,81	-793 202,90
Reprises de provisions pour créances douteuses	126 627,90	103 496,78	-23 131,12
Reprises de provisions pour autres charges	192 907,59		-192 907,59
Transfert de charge		50 002,06	50 002,06
TOTAL	2 513 643,66	2 118 231,54	-395 412,12
Autres charges immobilières			0,00
Honoraires syndics non refacturables			0,00
Impôts fonciers non refacturables	691 928,26	730 000,93	38 072,67
Taxes sur les bureaux	18 437,65	78 842,69	60 405,04
Taxes sur les ordures ménagères	95 094,45	116 462,04	21 367,59
TVA non récupérable			0,00
Droit d'enregistrement			0,00
Honoraires de relocations	164 286,78	156 255,57	-8 031,21
Divers	1 029 450,28	1 662 814,15	633 363,87
TOTAL	1 999 197,42	2 744 375,38	745 177,96
Diverses charges d'exploitation			0,00
Rémunération de gestion	902 381,62	772 944,60	-129 437,02
Rémunération du liquidateur			0,00
Honoraires divers	140 274,03	187 287,49	47 013,46
Pertes sur créances irrécouvrables	19 665,84	14 839,06	-4 826,78
Divers	77 318,70	101 368,70	24 050,00
TOTAL	1 139 640,19	1 076 439,85	-63 200,34
Autres charges			0,00
Dotations aux provisions pour risques et charges			0,00
Dotations aux provisions pour remise en état			0,00
Dotations aux provisions pour grosses réparations	2 218 740,22	1 152 607,12	-1 066 133,10
TOTAL	2 218 740,22	1 152 607,12	-1 066 133,10

Rapport du Conseil de Surveillance de Génépière

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

Chère associée, Cher associé,

1. Introduction

Notre Assemblée Générale du 28 juin 2012 marque le second anniversaire de l'attribution, en avril 2010, du mandat de gestion de Génépière à Amundi Immobilier.

Il est ainsi possible de disposer d'un recul significatif pour dresser un premier inventaire des évolutions intervenues et de confirmer ou compléter les observations et recommandations du Conseil de Surveillance.

Nous dirons d'emblée que le bilan est contrasté : certains résultats sont satisfaisants ; d'autres restent insatisfaisants ; certains points particuliers sont inadmissibles.

Durant l'exercice 2011, le Conseil de Surveillance de Génépière s'est réuni à 4 reprises : les 15 mars, 13 juillet, 27 septembre et 7 décembre 2011. Afin de préparer ladite Assemblée, il s'est également réuni le 13 mars 2012. 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 28 juin 2012 ne comporte que des projets de résolutions à caractère ordinaire, tous inscrits par la société de gestion.

2. Généralités relatives à la vie sociale

La situation ayant entraîné une nouvelle attribution le 14 avril 2010 du mandat de gestion a résulté de plusieurs motifs, relevés par certains associés de Génépière.

Parmi ceux-ci, outre le fait incontournable que le gérant précédent avait, de manière stupéfiante, prononcé sa propre dissolution durant l'été 2009, figurait le constat que la vacance du patrimoine et, plus largement, les caractéristiques de ce dernier – par vieillissement et inadéquation relative de beaucoup d'emplacements – conduisait à une détérioration tendancielle de la capacité distributive de Génépière.

Amundi Immobilier a été désigné gérant de Génépière sur la base de son triple engagement :

- D'offrir des conditions de gestion adaptées et compétitives.
- D'apaiser les inquiétudes exprimées à partir de 2009 par une grande partie du sociétariat.
- De redresser la situation patrimoniale et la capacité distributive dans le respect des recommandations constantes du Conseil de Surveillance et de nombreux associés.

C'est ici que le bilan est largement contrasté, s'agissant de certaines questions :

- Grâce à l'action de ses associés, Génépière dispose aujourd'hui des meilleures conditions de gestion parmi les SCPI gérées par Amundi Immobilier et, au-delà, les SCPI de profil comparable de la place. Cet aspect est évidemment satisfaisant.
- La capacité distributive n'est pas rétablie et s'est au contraire encore détériorée depuis 2009.
Toutefois, il ne faut pas apprécier cet aspect de manière sommaire mais au contraire en distinguer les points de satisfaction et ceux restant à améliorer.
- Pour rester urbaines et courtoises dans la forme, les relations ne sont pas pleinement satisfaisantes entre la société de gestion et le Conseil de Surveillance.

Les motifs en ont déjà été exposés dans le rapport de ce dernier à l'Assemblée Générale 2011.

Le Conseil avait alors souligné – au terme d'un commentaire plus général auquel les associés de Génépière sont invités aujourd'hui à se reporter car il est toujours valide – « le peu de cas que la société de gestion ajoute aux recommandations du Conseil de Surveillance ».

Ce constat regrettable a non seulement perduré mais s'est même amplifié, la société de gestion passant outre à plusieurs recommandations du Conseil au cours de l'exercice, attitude non conforme aux engagements pris par Amundi Immobilier devant les associés à l'occasion de l'attribution du mandat de gestion de Génépière.

2.1. L'action en vue de redresser la performance du patrimoine

Elle se décompose en deux postes : les arbitrages et les relocations.

La question des arbitrages, qui avait fait l'objet de profondes divergences avec la précédente société de gestion, peut être considérée comme ayant reçu un début satisfaisant de réponse :

Depuis l'entrée en fonction d'Amundi Immobilier sont intervenues :

- La cession d'une vingtaine de biens « déclassés » ramenant à 105 le nombre d'immeubles détenus.
- L'acquisition de deux immeubles compétitifs, à Aix en Provence et à Issy les Moulineaux.

Il est prévu de poursuivre cette politique en recherchant la cession d'une trentaine d'immeubles supplémentaires, pour lesquels :

- Une moitié, grevée d'un total ou d'un fort taux de vacance, est difficile à vendre et pèse lourd en termes de charges non récupérées.
- Une autre moitié est occupée mais grevée de défauts significatifs dans l'optique d'une exploitation de long terme. Sa vente est plus facile mais engendrera une perte de revenu à court terme.

Dans ce contexte, la question des relocations des locaux non encore vendus devient une question cruciale et sur ce terrain, le Conseil de Surveillance n'estime pas l'action d'Amundi Immobilier pleinement satisfaisante : un effort tout particulier reste à consentir.

Quoiqu'il en soit, le taux de vacance financier reste supérieur à 20 % à la fin 2011, mais ne sera plus que de l'ordre de 16 % avec l'entrée en exploitation à la même date de l'immeuble d'Issy les Moulineaux.

À l'appui de ces mesures et comme l'an dernier, le Conseil de Surveillance recommande de recourir à une faculté mesurée d'emprunt relai (toujours à taux accessible aujourd'hui) afin de pouvoir saisir des opportunités sans avoir immédiatement la trésorerie nécessaire. Cette faculté est intervenue dans le cas de l'acquisition d'Issy les Moulineaux.

Plus largement, concernant les autorisations d'emprunt – de type relai (court-terme ; à rembourser par les cessions) ou de type levier (long-terme ; à rembourser par les recettes courantes) – 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.

2.2. La politique de distribution

Ici aussi, les divergences entre le Conseil de Surveillance et la société de gestion sont fortes.

Elles avaient déjà été évoquées dans le rapport du Conseil à l'Assemblée de juin 2011.

Elles ne peuvent qu'être reconduites dans le présent rapport adressé à l'Assemblée du 28 juin 2012.

Certes, 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 à conduit à extérioriser d'importantes plus-values de cession, qui s'élèvent, à la date de rédaction du présent rapport, à plus de 7 millions € soit plus de 7 € par part, plus de la moitié de la distribution courante.

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 Génépierre, il va de soi que cet acquit doit bénéficier aux associés qui lui sont fidèles depuis de nombreuses années.

La contribution des deux immeubles d'Aix-en-Provence et d'Issy les Moulineaux, puis de nouvelles acquisitions résultant d'arbitrages, devrait amener le résultat courant au voisinage de 13 € par part en 2013 (et peut-être mieux si des relocations de locaux vacants sont obtenues d'ici là).

En revanche, il semble aujourd'hui peu probable que ce résultat excède 12 € en 2012.

Par conséquent il est raisonnable de prélever 1,5 € sur le montant des plus-values de cession – soit une fraction modeste du montant global d'environ 7 € par part – pour maintenir la distribution globale 2012 au niveau de celle de 2011 et l'ajuster sur celle prévisible en 2013 d'au moins 13 € par part.

Du point de vue du Conseil de Surveillance, d'ailleurs, il aurait pu être fait mieux dès 2011.

2.3. Les motifs d'insatisfaction

Le premier d'entre eux a déjà été évoqué et résulte du « peu de cas que la société de gestion ajoute aux recommandations du Conseil de Surveillance ».

Un second résultat des résultats d'expertises 2011 et avait déjà été relevé par le Conseil de Surveillance, s'agissant des expertises 2010 : de fortes variations sont affichées sur certains immeubles d'un exercice à l'autre (plusieurs dizaines de %) et sèment le doute sur la validité de ces données.

Le Conseil de Surveillance a recommandé depuis longtemps à la société de gestion d'interroger par écrit les experts immobiliers pour obtenir toute clarification sur de tels écarts. Compte tenu des cessions envisagées, disposer d'évaluations fiables est la moindre des précautions.

Un troisième enfin, résulte une nouvelle fois d'une initiative d'Amundi Immobilier visant à porter à la charge de Génépierre les cotisations à l'organisation professionnelle des sociétés de gestion, l'ASPIM, ce dont les autres sociétés de gestion s'abstiennent (à une exception près).

Le Conseil estime que cette initiative, qui contrevient aux engagements « moraux » pris à l'occasion de l'attribution du mandat de gestion, est particulièrement maladroite.

Amundi Immobilier a encore tout à prouver en termes d'efficacité dans son rôle. Qu'elle tente de passer en force sur un sujet aussi sensible

pour une partie significative du sociétariat est une manière de raviver la défiance, mauvais service à rendre tant à Amundi Immobilier qu'à Génépierre.

Loin d'attiser la discorde, il conviendrait au contraire de rechercher tous moyens d'apaiser durablement la vie sociale. Le Conseil ne peut que déplorer que ce ne soit pas le cas.

En vue de l'amélioration des aspects restant insatisfaisants, le Conseil de Surveillance sera heureux de recevoir le plein appui des associés et les assure par avance de sa détermination.

3. Recommandations du Conseil concernant les décisions relatives aux comptes, les autorisations sollicitées par la société de gestion et la tenue de l'Assemblée

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^{er}, 2^e, 3^e, 4^e, 5^e, 6^e, 7^e, 8^e, 9^e, 10^e, 11^e, 13^e et 14^e résolutions.
- Il est rappelé que conformément aux engagements pris par Amundi Immobilier en 2010, il a été mis fin à la convention prévoyant une rémunération en cas de cession d'éléments du patrimoine en vue de remploi des fonds dégagés (comme dans d'autres SCPI gérées par Amundi Immobilier). Le rapport spécial des commissaires aux comptes n'évoque donc plus de convention de cette sorte.

Avis unanime pour recommander de **repousser la 12^e résolution (vote NON)** proposant la mise à la charge de Génépierre des cotisations à l'association ASPIM, organisation professionnelle des sociétés de gestion.

Le Conseil de Surveillance rappelle que l'Assemblée Générale, organe régulier 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.

À l'égard des procurations, le Code monétaire et financier dispose que les procurations sans désignation de mandataire – c'est-à-dire seulement datées et signées de l'associé(e) sans autre mention (et communément appelées « pouvoirs en blanc ») – sont remises au président de l'Assemblée Générale – qui est AMUNDI IMMOBILIER dans l'état actuel des statuts de Génépierre – afin qu'il exprime un vote favorable aux projets de résolutions présentés par la société de gestion AMUNDI IMMOBILIER et un vote défavorable à tous les autres projets de résolutions, qui auraient par exemple été présentés par des associés (ce qui n'est pas le cas cette année).

4. Conclusion

Le Conseil appelle l'attention des associés de Génépierre sur la situation créée par la Directive européenne 2011/61/UE, relative aux

gestionnaires de Fonds d'Investissements Alternatifs (FIA), c'est-à-dire les fonds qui ne sont pas des OPCVM.

Les SCPI ne sont pas des fonds mais des sociétés ; de plus, la Directive précise explicitement ne régir que les gestionnaires de fonds et non pas les fonds eux-mêmes.

Néanmoins, lors de sa transposition en droit français, certains pourraient imaginer d'orienter l'affaire dans un sens qui pourrait de nouveau menacer les SCPI et les droits de leurs associés.

Ces derniers gagneront à se montrer particulièrement vigilants en 2012.

La composition de l'actuel Conseil de Surveillance de Génépierre est rappelée en tête du rapport annuel 2012. Certains de ses membres ont prévu d'être présents lors de l'Assemblée Générale du 28 juin 2012 et ont donné leur accord pour représenter, le cas échéant, les associés de Génépierre 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 BPLIC 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 Génépierre

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2011

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. GÉNÉPIERRE, 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. 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. Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

2. Justification des appréciations

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

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.

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 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.

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 20 avril 2012

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
représentée par
Rémy TABUTEAU

Auditeurs et Conseils Associés

représentée par
Jean-Baptiste CHOLLET

Rapport spécial des Commissaires aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2011

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.

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 intervenues au cours de l'exercice écoulé

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 approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

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, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

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. A titre exceptionnel, le pourcentage de commission qui précède est réduit de moitié pour les exercices 2010 et 2011.

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. A titre exceptionnel, le pourcentage de commission qui précède est réduit de moitié pour les exercices 2010 et 2011.

- Le montant comptabilisé en charges à ce titre au cours de l'exercice s'élève à 770 929,08 €.

- 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. A titre exceptionnel, le pourcentage de commission qui précède est réduit de moitié pour les exercices 2010 et 2011.

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

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

Paris La Défense et Paris, 20 avril 2012

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Représentée par
Rémy TABUTEAU

Auditeurs et Conseils Associés

Représentée par
Jean-Baptiste CHOLLET

Texte des résolutions

Texte des résolutions ordinaires

Première résolution

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

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

approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2011 tels qu'ils lui sont présentés dans le rapport annuel.

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

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

Quatrième résolution

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

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale des Associés décide de fixer le revenu à distribuer au titre de l'exercice 2011 au montant des acomptes déjà mis en paiement au titre de cet exercice soit 13 656 058,00 €, soit 13,00 € par part.

Le prélèvement correspondant sera effectué sur le résultat de l'exercice s'élevant à 12 901 879,62 € et le solde soit 754 178,38 € sera prélevé sur le report à nouveau.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale décide la distribution, à compter de la présente AG, d'une somme de 1,5 € par part, prélevée sur la réserve de plus-value de cessions d'immeubles, soit une somme globale de 1 575 699 € venant en diminution du montant de 7 445 509,34 € de cette réserve au 31/12/2011.

Septième résolution

L'Assemblée Générale des Associés fixe à 10 000 € l'allocation globale à allouer au Conseil de Surveillance pour l'exercice 2012.

Huitième résolution

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

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

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

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale des Associés, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers sur réemploi de fonds provenant de cessions, autorise, conformément aux dispositions de l'article L 214-72 du Code Monétaire et Financier, la société de gestion AMUNDI IMMOBILIER à contracter des emprunts, à assumer des dettes pour le compte de Génépière, après consultation du Conseil de Surveillance, aux conditions qu'elle jugera

convenables, dans la limite d'un montant maximum égal à 15 % de la valeur d'expertise des immeubles de la société à la date de clôture du dernier exercice social, y compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à rembourser.

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

Dixième résolution

L'Assemblée Générale des Associés, 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, conformément aux dispositions de l'article L 214-72 du Code Monétaire et Financier, autorise la Société de gestion AMUNDI IMMOBILIER, pour le compte de Génépière, après consultation du Conseil de Surveillance, à contracter des emprunts, à assumer des dettes, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum égal à 15 % de la valeur d'expertise des immeubles de la société à la date de clôture du dernier exercice social, y compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à rembourser.

L'Assemblée Générale autorise la société de gestion AMUNDI IMMOBILIER à avoir recours à des instruments de couverture du risque de taux et accepte le conditionnement éventuel de ces emprunts à la constitution de sûretés sur demande de l'établissement prêteur.

Cette autorisation 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 2012.

Onzième résolution

L'Assemblée Générale des Associés, conformément aux dispositions de l'article L 214-72 du Code Monétaire et Financier, autorise la Société de gestion AMUNDI IMMOBILIER, pour le compte de Génépière, après consultation du Conseil de Surveillance, à procéder à des acquisitions en état futur d'achèvement ou 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 société à la date de clôture du dernier exercice social, y compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à rembourser.

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 2012.

Douzième résolution

L'Assemblée Générale des Associés autorise, pour l'exercice 2012, la Société de gestion à refacturer, à l'euro près, à Génépière le montant de la cotisation annuelle versée à l'ASPIM, Association Française des Sociétés de Placement Immobilier.

Cette autorisation est accordée du jour de la présente Assemblée et expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2012.

Treizième résolution

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

- valeur comptable 191 935 223,34 € soit 182,71 € par part
- valeur de réalisation 248 998 332,49 € soit 237,04 € par part
- valeur de reconstitution 282 234 215,41 € soit 268,68 € par part.

Quatorzième résolution

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

la Société de gestion, AMUNDI IMMOBILIER

SOCIÉTÉ DE GESTION

Amundi Immobilier - Siège social : 91/93 Boulevard Pasteur
75710 PARIS Cedex 15
Société anonyme au capital de 15 666 374 € - 315 429 837 RCS Paris
Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07 0000 33

RA 2011
Réf. GENEPIERRE
Édité par Amundi Immobilier
91/93 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS

GENEPIERRE

Visa AMF SCPI N° 96-03 du 3 septembre 1996 et n° 03-30 du 13 octobre 2003
Siège social : 91/93 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS