

# Génépière



**RAPPORT ANNUEL**

**2015**

## SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés et indicateurs de performance 2015	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Tableaux annexes	18
Situation des investissements au 31 décembre 2015	22
Comptes annuels au 31 décembre 2015	23
Règles et méthodes comptables	26
Compléments d'informations	27
Rapport spécial de la Société de Gestion	29
Rapport du Conseil de Surveillance	30
Rapport du Commissaire aux Comptes	32
Texte des résolutions	34
Annexe I – Recommandations pratiques pour voter	37

# Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2015

## 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	Jean-Marc COLY
Directeur Général Délégué	Julien GENIS
Administrateurs	Olivier TOUSSAINT Pedro ARIAS

## Conseil de Surveillance GÉNÉPIERRE

Président	Henri TIESSEN
Vice-président	SNRT, représentée par Dominique CHUPIN
Secrétaire	Jean-Claude BALLEGEER
Membres	Guy FAUCHON Jacques de PRUNELE SCI AVIP SCPI SELECTION, représentée par Pierre-Yves BOULVERT SCP MINOS, représentée par André PERON Daniel BUKOWIECKI Jacques-Philippe MORILLON Daniel GEORGES SOGECAP, représentée par Alexandre POMMIER

## Commissaires aux comptes

Titulaires	PRICE WATERHOUSE COOPERS
Suppléants	Jean-Christophe GEORGHIOU

## Expert externe en évaluation

BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE

## Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

# Chiffres clés

## au 31 décembre 2015

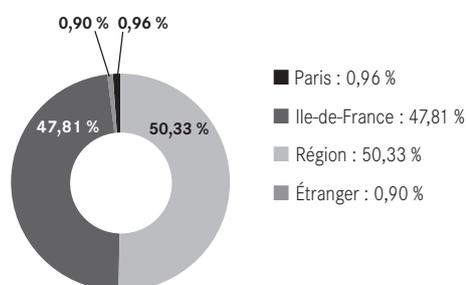
Date de création	1978
Nombre de parts	1 661 187
Nombre de parts en jouissance	1 591 945
Nombre de parts moyen en jouissance	1 497 397
Valeur de réalisation	378 637 988 €
Nombre d'associés	10 132
Nombre d'immeubles	85
Surface du patrimoine	215 250 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	383
Taux d'occupation financier moyen annuel	86,84 %
Résultat par part	12,80 €
Dividende par part non optant au PFNL	13,00 €
Dividende optant au PFNL	13,00 €
<i>Dont distribution de Plus-value immobilière</i>	2,85 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2015) <sup>(1)</sup> (RAN)	8,60 €

(1) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions.

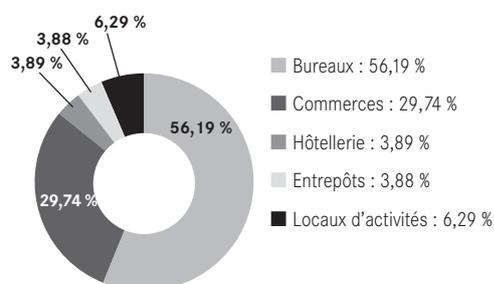
PFNL : prélèvement forfaitaire non libératoire

### Répartition du patrimoine

Valeurs vénale par zones géographiques



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



# Rapport de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2015 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier tertiaire en 2015 et les éléments marquants de la vie de votre 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 nom de la SCPI GÉNÉPIERRE.

## Le contexte macro-économique

### Poursuite de la reprise en zone euro de façon progressive, tirée par la demande interne

La croissance du Produit Intérieur Brut de la zone euro s'élève à 1,4 % en 2015 contre 0,8 % en 2014. Elle est attendue à 1,5 % en 2016. Cette reprise de l'activité est principalement stimulée par l'amélioration de la demande interne via la consommation des ménages et les dépenses publiques dans un contexte de taux d'intérêt bas, d'euro faible, et de prix du pétrole bon marché. La croissance reste toutefois freinée par le ralentissement de l'économie des pays émergents, la faiblesse de l'investissement, la baisse des prix du pétrole dans une certaine mesure et les incertitudes politiques (élections en Espagne et possible sortie du Royaume Uni de la communauté européenne).

En France, le Produit Intérieur Brut a également progressé en 2015 à 1,1 % contre 0,2 % en 2014 et pourrait progresser de 1,3 % en 2016. Ce malgré un taux de chômage toujours élevé, même si l'emploi marchand a progressé de 82 300 nouveaux postes en 2015. La consommation devrait rester le principal soutien à la croissance, alors que les mesures spécifiques de politique économique telles le CICE (Crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi), le Pacte de responsabilité et la mesure de suramortissement sur l'investissement industriel pourraient contribuer à relancer l'investissement qui reste toujours aussi décevant.

## La conjoncture immobilière - Immobilier d'entreprise

### Le marché de la location

#### Le marché des bureaux en Ile-de-France

La demande placée de bureaux (surfaces louées) est équivalente (-1 %) en 2015 à celle de 2014, avec 2,2 millions de m<sup>2</sup> en Ile-de-France. Un chiffre qui a été tiré essentiellement par les surfaces inférieures à 5 000 m<sup>2</sup>, au plus haut depuis 2007, et qui ont largement contribué à la hausse de 7 % des transactions sur la période. En revanche les transactions sur les grandes surfaces ont sensiblement diminué (713 600 m<sup>2</sup>), atteignant leur plus faible volume en 10 ans. Sans doute faut-il y voir que les grands groupes ne sont toujours pas dans une logique de croissance des effectifs mais encore de rationalisation des espaces de travail et de maîtrise des coûts.

Paris intra-muros compte près d'1 million de m<sup>2</sup> placés, son meilleur résultat depuis 2006. Le Quartier Central des Affaires de Paris (8<sup>e</sup> arrondissement et une partie des 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> arrondissements) est également au plus haut depuis 2007, avec une augmentation de 18 % et plus de 1 200 transactions. Le Croissant Ouest (Boucle Nord, Neuilly/Levallois, Péri-Défense, Boucle Sud) se distingue également, poussé par les grandes transactions. En revanche, le secteur de La Défense a réalisé une modeste performance faute de grandes transactions, avec seulement 141 000 m<sup>2</sup> commercialisés, soit -41 % comparé à 2014.

L'offre de bureaux immédiatement disponibles a diminué de 3 % en par rapport à 2014, et s'établit à 3,9 millions de m<sup>2</sup> vacants à fin 2015, soit 6,9 % de vacance locative. L'offre est particulièrement abondante en première couronne, où la vacance représente 8,7 %. A La Défense et dans le Croissant Ouest, elle s'établit même à plus de 10 %, quand le Quartier Central des Affaires se maintient en-deçà des 5 %.

Les valeurs locatives faciales sont restées stables en 2015, à l'exception du Quartier Central des Affaires, où la pénurie tire les loyers à la hausse (+3 %). Toutefois, les bailleurs continuent de consentir des mesures d'accompagnement, telles que des franchises de loyer ou la prise en charge des travaux, relativement conséquentes, de l'ordre de 20 % du loyer facial. Tant est si bien que les loyers économiques (le loyer retraité des accompagnements commerciaux) sont toujours largement inférieurs à ceux de 2007.

### Le marché des entrepôts

2015 est un excellent cru pour le marché logistique, après une année 2014 décevante. Près de 3,1 millions de m<sup>2</sup> ont été placés, soit une hausse de 24 % en un an.

Cette année, le marché a été tiré par les transactions sur les plus grandes surfaces. Les entrepôts de plus de 10 000 m<sup>2</sup> ont généré plus de 77 % des transactions et celles sur les surfaces de plus de 20 000 m<sup>2</sup> ont augmenté de 44 %.

Ce développement s'explique par les prises à bail d'enseignes du e-commerce et du commerce spécialisé.

L'axe logistique Nord-Sud a concentré 70 % des surfaces signées en 2015. Sur l'Ile-de-France, plus d'1 million de m<sup>2</sup> ont été placés (33 % du volume national), en belle progression (+22 % sur un an).

### Le marché des commerces

L'amélioration de la conjoncture et des perspectives économiques éclaircissent les perspectives pour l'immobilier de commerce. Des enseignes présentes en ligne essaient d'élargir leur distribution en ouvrant des boutiques physiques, tandis que les enseignes traditionnelles n'hésitent pas à fermer leurs points de vente les moins rentables, redessinant petit à petit le paysage du commerce en France, mais aussi en Europe.

Les centres commerciaux régressent toujours. Seuls les centres commerciaux les mieux placés, souvent les plus grands, et faisant preuve de concept innovant tirent leur épingle du jeu. Sur les centres commerciaux moins bien situés, les bailleurs doivent s'obliger à réaliser des travaux pour les moderniser et consentir de réels efforts sur les baux pour attirer de nouvelles enseignes ou retenir leurs locataires. Toutefois, cela n'a pas empêché de nouvelles ouvertures de centres commerciaux, pour une surface de 374 000 m<sup>2</sup>, soit une hausse de 12 % par rapport à l'an passé.

Les retails parks (Parcs d'Activités Commerciales) tirent également leur épingle du jeu, avec 5 projets majeurs qui ont vu le jour en 2015, pour 134 000 m<sup>2</sup>. Ces installations en périphérie ont également les faveurs des marques, du fait des loyers et des charges bas.

Au global, les secteurs les plus prisés restent entre autres les emplacements de pieds d'immeubles du centre de la capitale et des grandes villes pour les enseignes souhaitant à la fois maximiser leur visibilité et sécuriser leurs revenus. Ainsi, nous observons une stabilisation des valeurs locatives sur les meilleurs emplacements, contrairement aux emplacements de seconde zone qui continuent de connaître une pression à la baisse.

### Le marché de l'investissement

Avec près de 29 milliards d'euros investis en France, 2015 est la meilleure année depuis 2007 (30,9 milliards d'euros), bien au-delà de la moyenne décennale de 20 milliards d'euros.

L'Ile-de-France concentre plus des trois-quarts des investissements. Les bureaux restent les actifs préférés des investisseurs et concentrent plus de 60 % de la valeur des acquisitions. Les grandes transactions (>100 M€) connaissent une progression de 40 % sur un an.

Les investissements en régions sont en léger recul (7 milliards, -11 % comparativement à 2014), mais toujours au-delà de la moyenne décennale (5,4 milliards). Lyon a concentré un nombre important d'opérations, avec 1,4 M€ investis.

Pour les commerces, après une année 2014 exceptionnelle (plus de 7 milliards d'euros investis) - tirée par les très grandes transactions - les résultats de 2015 semblent en demi-teinte (-29 %). Ils cachent pourtant une réalité différente, la moyenne décennale s'établissant à 3,3 M€. L'immobilier de commerce a donc toujours plutôt la cote, le nombre de transactions a augmenté de 12 %, mais sur des surfaces de tailles plus modestes que l'an passé.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a été largement dominé par les fonds d'investissements avec 10,6 Mds€ investis en 2015 ainsi que par les capitaux domestiques à hauteur de 68 % des volumes investis, les SCPI et OPCI représentant 15-20 %.

### Les perspectives 2016

Pour l'immobilier de bureaux, les prévisions de créations d'emploi et une légère croissance devraient permettre d'atteindre les volumes de demande placée atteints en 2015. Les transactions sur les petites surfaces devraient enregistrer de bonnes performances en début d'année, les surfaces de plus de 5 000 m<sup>2</sup> devant, selon toute vraisemblance, revenir à des niveaux plus proches de la moyenne.

De plus, la production de surface poursuit son ralentissement, avec des permis de construire et des mises en chantier en forte diminution. L'évolution du stock prévisible de surface disponible à 5 ans est en repli depuis 2008. Ces mêmes emplacements étant souvent pré-commercialisés, l'offre immédiate devrait poursuivre sa baisse. La rareté des produits neufs pourrait permettre la réduction des avantages et des mesures d'accompagnement consentis et, pourquoi pas, une légère hausse des loyers faciaux, surtout à Paris Centre.

Pour le marché de l'investissement, l'environnement de taux bas maintient l'intérêt des investisseurs pour cette classe d'actif. Les volumes d'investissement de 2016 devraient donc être aussi importants que l'année passée. Cette attractivité devrait conduire les taux de rendement immobilier à baisser de nouveau, pour tautoyer les 3 % sur les meilleurs immeubles de bureaux parisiens.

Tant que la croissance économique ne repartira pas franchement, la BCE devrait maintenir une politique de taux accommodante et donc contribuer indirectement à maintenir les taux de rendement immobiliers à ces niveaux historiquement bas.

Sources : INSEE, Crédit Agricole Etudes Economiques, CBRE, Cushman and Wakefield, InfoDSI, Banque de France

## Résumé de l'activité 2015 de Génépierre

Le taux d'occupation financier de Génépierre est de 87 % en 2015.  
La SCPI a acquis 5 immeubles au cours de l'exercice dont 38 M€ de bureaux notamment à Paris/Ile de France et 9 M€ de commerces à Poitiers.  
La SCPI a également profité d'une campagne active d'arbitrage avec la cession de 13 actifs pour un montant net d'environ 20 M€.  
En 2015, le résultat par part a été de 12,80 € avec une distribution annuelle de 13 €.

## Perspectives 2016 de Génépierre

Nous envisageons en 2016 de maintenir la distribution à 13 € par part. Pour ce faire :

- Investissements : 50 – 80 M€ d'investis dans des actifs de bureaux et de commerces avec l'éventualité d'une acquisition hors France.
- Arbitrages : environ 20 M€ d'actifs ralentissant la croissance et la performance de Génépierre par leur vacance et leur faible potentiel.

Compte tenu des coûts de financement bancaires particulièrement bas si des opportunités se présentent nous pourrions également augmenter notre volume d'investissement en ayant recours au financement.

## Les comptes de GÉNÉPIERRE

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

(en euros)	31 décembre 2014 (a)	31 décembre 2015 (b)	Var. (b-a)/a
<b>Produits</b>			
Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>	27 720 998	27 775 726	0 %
Autres Produits		149 744	N/A
Produits financiers <sup>(2)</sup>	799 523	815 291	2 %
<b>Sous-total</b>	<b>28 520 521</b>	<b>28 740 760</b>	<b>1 %</b>
<b>Charges immobilières <sup>(3)</sup></b>	<b>-2 026 296</b>	<b>-1 803 683</b>	<b>-11 %</b>
Frais généraux	-3 398 296	-3 113 117	-8 %
Provisions nettes <sup>(4)</sup>	-1 505 625	-1 663 283	10 %
Provisions pour charges non récupérables	-1 555 041	-1 570 044	1 %
Charges financières sur emprunts	-1 464 005	-1 559 814	7 %
Résultat exceptionnel	81 788	133 481 <sup>(7)</sup>	63 %
<b>RÉSULTAT COMPTABLE</b>	<b>18 653 046</b>	<b>19 164 300</b>	<b>3 %</b>
Résultat comptable par part en jouissance moyenne	12,77	12,80	0 %
Dividendes par part au non optant au PFNL	-11,00	-10,15	
Distribution Plus-value Immobilière	-2,00	-2,85	
R.A.N. comptable après affectation du résultat <sup>(6)</sup>	5,79	8,60	49 %

(1) loyers et produits annexes de gestion locative,

(2) produits de rémunération des comptes bancaires,

(3) charges d'entretien du patrimoine non récupérables, hors provisions pour charges et impact rééditions de charges sur exercices antérieurs,

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables,

(5) pour une part portée en jouissance pour une année,

(6) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions.

(7) Indemnités de retard sur la livraison de l'immeuble de Poitiers.

### Les produits

(en euros)	2014 (a)	2015 (b)	Var. (b-a)/a
Produits de l'activité immobilière	27 720 998	27 775 726	0 %
Produits financiers	799 523	815 291	2 %
Autres produits		149 744	N/A
<b>Total</b>	<b>28 520 521</b>	<b>28 740 760</b>	<b>1 %</b>

### Le taux d'occupation

Le taux d'occupation financier était de 87,05 % au 1<sup>er</sup> trimestre, de 86,61 % au 2<sup>e</sup> trimestre, de 85,48 % au 3<sup>e</sup> trimestre, et de 88,22 % au 4<sup>e</sup> trimestre.

Le taux d'occupation moyen est de 86,84 % en 2015 <sup>(1)</sup>.

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

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

# Rapport de la Société de Gestion

## Les locaux vacants

Au 31 décembre 2015, le stock de locaux vacants s'élevait à 25 812 m<sup>2</sup> ainsi répartis :

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

	Bureaux	Activités	Commerces	Show-Room	Logistique	Loisir	Total
Paris	0	0	0	0	0	0	0
Ile-de-France	7 988	1 662	0	4 713	0	0	14 363
Province	9 122	0	1 458	0	0	0	10 580
Etranger	869	0	0	0	0	0	869
<b>Total</b>	<b>17 979</b>	<b>1 662</b>	<b>1 458</b>	<b>4 713</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25 812</b>

## Les baux 2015

Durant l'exercice 2015, 25 baux, dont 5 avenants, ont été signés. Ils portent au global sur 15 460 m<sup>2</sup> et 1 782 K€ en année pleine.

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

- 171 avenue du Général de Gaulle à Neuilly sur Seine : 286 m<sup>2</sup>, soit un loyer annuel HT/HC de 125 K€, facturés à compter du 01/03/2015 après remise en état du plateau.
- 141/145 avenue du Prado à Marseille : 708 m<sup>2</sup>, soit un loyer annuel HT/HC de 117 K€ prenant effet au 06/05/2015.
- L'Acacia, ZAC du Bois Briand à Nantes : 734 m<sup>2</sup>, soit un loyer annuel HT/HC de 66 K€ prenant effet au 01/03/2015. Cette signature de bail a été suivie par la vente auprès d'un investisseur.
- Centre Bernard Palissy à Saint-Jean de la Ruelle : 2 176 m<sup>2</sup>, soit un loyer annuel HT/HC de 105 K€ prenant effet au 01/05/2015.
- Les Caryatides à Lille : 3 baux ont été signés au cours de l'exercice pour un total de loyer HT/HC de 84 K€. L'ensemble des surfaces louées représente 497 m<sup>2</sup>. Les prises d'effet desdits baux sont fixées aux 01/07/2015 (14 K€), 01/10/2015 (37 K€) et 01/09/2015 (33 K€).
- Le Parc des Fontaines à Bernin : 4 765 m<sup>2</sup>, soit un loyer annuel HT/HC de 619 K€ prenant effet au 01/07/2015.
- L'Aéroparc de Saint-Martin à Toulouse : 3 baux ont été signés au cours de l'exercice pour un total de loyer HT/HC de 230 K€. L'ensemble des surfaces louées représente 3 128 m<sup>2</sup>. Les prises d'effet desdits baux sont fixées aux 01/03/2015 (99 K€), 01/02/2015 (53 K€) et 01/08/2015 (78 K€).
- 5/7 avenue du Général de Gaulle à Saint-Mandé : 712 m<sup>2</sup>, soit un loyer annuel HT/HC de 188 K€ prenant effet au 05/05/2015.

## Provision Pour Charges Non Récupérables

Les provisions pour charges non récupérables s'élèvent à -1 570 044 €. 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.

### Les charges nettes immobilières

(en euros)	2014 (a)	2015 (b)	Var. (b-a)/a
Entretien et réparations	-664 493	-643 175	-3,21 %
Assurances	-57 562	-46 634	-18,98 %
Honoraires	-174 923	-332 007	89,80 %
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-1 018 158	-771 144	-24,26 %
Autres	-111 160	-10 723	-90,35 %
<b>Total</b>	<b>-2 026 296</b>	<b>-1 803 683</b>	<b>-10,99 %</b>

## Dont entretiens et réparations : -643 175 €

Ce poste se compose des dépenses engagées au cours de l'exercice et des exercices précédents non refacturables auprès des locataires.

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

Sites	Nature	(en euros)
788 rue de Kermen	Boulogne Billancourt	Remise en état locaux -283 753
12/16 Rue Gaétan Rondeau	Nantes	Réfection aménagement intérieur -108 102
3 Rue Charles Durand	Bourges	Réfection parties communes -37 474
505 Route des Lucioles	Valbonne	Espaces verts -34 282
171 Avenue Charles de Gaulle	Neuilly sur Seine	Climatisation chauffage -24 632
43/71 Place Vauban	Montpellier	Climatisation chauffage -24 045
Autres < 20 K€		-130 887
<b>Total</b>		<b>-643 175</b>

## Dont assurances : -46 634 €

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

## Dont honoraires : -332 007 €

Ce poste correspond aux honoraires d'avocats (26 612 €) et aux honoraires de divers études sur les immeubles (305 395 €).

## Dont impôts et taxes non récupérables : -771 144 €

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

(en euros)	31/12/2015
Impôts fonciers	-516 958
Taxe d'enlèvement d'ordures ménagères	-94 929
Taxes sur bureaux	-155 492
Contribution sur recettes locatives	-3 765
<b>Total</b>	<b>-771 144</b>

## Dont autres : -10 723 €

Ce poste correspond aux frais d'actes et contentieux.

## Les frais généraux

Frais de gestion (en euros)	2014 (a)	2015 (b)	Var. (b-a)/a
Rémunérations de gestion	-2 349 840	-2 344 474	-0,23 %
Honoraires de commissaires aux comptes	-63 845	-89 697	40,49 %
Frais divers de gestion	-984 611	-678 946	-31,04 %
<b>Total</b>	<b>-3 398 296</b>	<b>-3 113 117</b>	<b>-8,39 %</b>

Il convient de préciser que :

La commission de gestion correspond à 7,75 % HT 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.

Les frais divers de gestion incluent les honoraires de relocation (-102 513 €), la Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises et la TVA non récupérable (-244 712 €), les honoraires d'intermédiaires, expertises, dépositaires (-236 565 €), les coûts liés à la communication faite aux associés et la tenue des Assemblées Générales (-95 156 €).

## Évolution de la réglementation sur la TVA

La Cour de Justice de l'Union Européenne (CJUE) a rendu le 9 décembre 2015 une décision importante sur le traitement, au regard de la TVA, des commissions de gestion facturées aux fonds immobiliers.

Au même titre que les Fonds Communs de Placement (FCP), la gestion des fonds Immobiliers collectifs et réglementés est désormais exonérée de TVA.

Toutefois, toutes les missions couvertes par la commission de gestion facturée par la Société de Gestion n'ouvrent pas droit à cette exonération.

Dans ces conditions, la Société de Gestion n'a pas modifié ses règles de facturation en attendant la réalisation d'une analyse d'impact.

## Les commissions d'arbitrage, d'acquisition et de souscription

Conformément aux règles comptables, les commissions facturées par Amundi Immobilier sont comptabilisées au niveau de la situation nette :

Au titre de l'exercice 2015, la rémunération s'est élevée à 5 350 339 € HT au titre des souscriptions à l'augmentation de capital. Par ailleurs, suite à la neuvième résolution de l'assemblée générale portant sur l'approbation des comptes de 2014, la Société de Gestion ne perçoit pas de commissions pour cessions d'actifs immobiliers jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2015.

## Les grosses réparations

(en euros)	
<b>Stock initial au 31/12/2014</b>	<b>6 256 885</b>
Dotation aux provisions	1 590 203
Reprises de provisions	-624 936
<b>Stock fin de période 31/12/2015</b>	<b>7 222 151</b>
Solde dotations reprises	965 267
Dépenses et engagements	624 936
<b>Impact net Provisions pour grosses Réparations</b>	<b>1 590 203</b>

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

Détail du calcul (en euros)	
Loyers potentiels au 31/12/2015	31 804 056
<b>Dotation 5 %</b>	<b>1 590 203</b>

Parallèlement, les dépenses les plus importantes supportées en 2015 ont concerné les immeubles suivants :

Immeuble	Nature des travaux	(en euros)
33 Avenue Wester Wemyss Cannes la bocca	Travaux de rénovation des locaux	-200 000
505 Route des lucioles Valbonne	Réfection enrobés parking	-158 852
788 Rue de Kermen Boulogne Billancourt	Travaux de cloisons et portes vitrées	-57 324
17 Rue du bois de la Champelle Vandoeuvre les Nancy	Travaux de ravalement	-54 127
2 Rue de patay Orléans	Réfection couverture	-17 037
Autres < 14 K€		-137 595
<b>Total</b>		<b>-624 936</b>

## Les contentieux

(en euros)		
Dépréciations des créances locataires	2014	2015
Stock début de période au 31/12/2014	-705 452	-828 025
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	-401 247	-236 424
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	278 676	292 671
<b>Stock fin de période au 31/12/2015</b>	<b>-828 025</b>	<b>-771 777</b>

### Contentieux significatifs

- Rouen - 54D rue de la Champmeslé, un de nos locataires a été placé en liquidation judiciaire par jugement du 12 février 2015 avec arrêt du plan de continuation mais maintien dans les locaux pour une durée de 3 mois dans le dessein de rechercher un successeur. Aucun repreneur sérieux ne s'étant fait connaître dans les délais, les locaux ont été restitués le 23 septembre 2015 et le montant des impayés est de 33 725 euros TTC. La provision constituée a été de 28 068 euros et le liquidateur a été relancé le 22 décembre 2015 via avocat pour obtenir un règlement ou un certificat d'irrecevabilité le cas échéant.

- Saint-Tropez : dans le cadre du renouvellement du bail du locataire, le loyer n'ayant pas pu être fixé à l'amiable, nous avons eu recours à une procédure de fixation judiciaire de loyer qui a abouti à un montant de 72 343,49 euros HT HC / an, rétroactif au 16 juillet 2003 selon arrêt de la Cour d'Appel du 17 mai 2013.

Or malgré les efforts pour conclure un nouveau bail commercial, l'ancien étant en tacite reconduction depuis 1994, les démarches sont toujours en cours et les impayés s'accumulent ( 299 358 euros TTC) sachant que le paiement de l'arriéré de loyer devait se faire dans le cadre du nouveau bail et ce, sur quatre années.

Un nouveau commandement de payer visant la clause résolutoire a été délivré par huissier le 15 décembre 2015.

- Toulouse sur l'Aéroparc de Saint-Martin du Touch : un de nos locataires, présent depuis l'origine, occupait 1 098 m<sup>2</sup>. Après placement en liquidation judiciaire, un plan a été proposé aux créanciers. Ceux-ci ont accepté de renoncer à 50 % de leur créance. Celle-ci a finalement été admise pour un montant de 150 685 € à titre privilégié et définitif. Reste à déterminer et à organiser la mise en place d'un échéancier avec le concours du Tribunal de Commerce de Toulouse.

## Charges financières sur emprunt

Le tableau ci-après présente les charges financières nettes par ligne de crédit :

BANQUE	Date de début	Durée (années)	Capacité d'emprunt K€	Solde K€ au 31/12/2015	Paiement K€ 31/12/2015
CADIF Long Terme	19/12/2013	5	12 000	12 000	-406
LCL Long Terme	23/12/2013	4	36 000	20 685	-780
SG Long Terme	31/03/2008	10	5 000	5 000	-194
CADIF Court Terme	01/09/2013	3 mois renouvelable	30 000	24 000	-110
LCL Long Terme	27/12/2013	5	10 000	6 354	-70
<b>TOTAL EMPRUNT</b>			<b>93 000</b>	<b>68 039</b>	<b>-1 560</b>

## Résultat Exceptionnel

Le résultat exceptionnel 2015 s'élève à 133 481 €. Il s'agit principalement des intérêts de retard sur la livraison de l'immeuble en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) de Poitiers.

# Rapport de la Société de Gestion

## Les résultats

(en euros)	2014 (a)	2015 (b)	Var. (b-a)/a
Résultat comptable	18 653 046	19 164 300	2,74 %
Résultat comptable par part	12,77	12,80	0,22 %

## La distribution

### la distribution courante de 2015

La distribution courante de l'exercice 2015 s'est établie à 19 468 253 € soit 13 € par part (non-optant au PFNL).

Acomptes de distribution et report à nouveau (en € en cumul)	2015	
	Cumul	par part
Report à nouveau comptable début période	8 459 843	5,79
Résultat comptable	19 164 300	12,80
Distribution annuelle non-optant au PFNL	-15 207 329	-10,15
Distribution de plus-value Immobilière	-4 260 924	-2,85
Report à nouveau comptable après affectation du résultat <sup>(1)</sup>	13 698 100	8,60

(1) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions d'un montant de 1 281 286 €.

### La distribution prévisionnelle 2016

Dividende de 13 € par part soit un acompte trimestriel de 3,25 € par part.

## Les expertises

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE, expert externe en évaluation nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2015 à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles qui constituent le patrimoine de GÉNÉPIERRE.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 444 167 381 € hors droits et à 474 464 388 € 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 31/12/2015 de 378 637 988,46 € soit une hausse de 12,72 % par rapport à 2014.

	Réel 2014	Réel 2015	Évolution 2014/2015
Valeurs de réalisation	335 916 375,82 €	378 637 988,46 €	12,72 %

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

## Acquisitions

### Immeubles en Direct

Adresse	Type d'actif	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition HT (H.D)	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
12-14 Place du Général Leclerc - 86000 Poitiers	Commerce	3 571	9 250 119 €	20/02/2015	
Le Crown, Boulevard Paul Montel - 06000 Nice (25 % en indivision)	Bureaux	2 689	9 713 928 €	22/04/2015	
PRIME -305, Avenue Le Jour se Lève - 92100 Boulogne Billancourt (16,66 % de l'indivision)	Bureaux	1 030	7 779 370 €	29/10/2015	
<b>Total Acquisitions réalisées via immeubles en direct</b>			<b>26 743 417 €</b>		

### Titres de participation

Adresse	Type d'actif	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition HT (H.D)	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
ATRIUM - 6, Place Abel Gance - 92100 Boulogne Billancourt (10 % de la SCI)	Bureaux	2 219	17 991 330 €	29/10/2015	
VIEW - Rue Paul Meurice - 75020 Paris (4,8 % de la SCI)	Bureaux	1 073	2 359 193 €	21/12/2015	01/01/2018
<b>Total acquisitions réalisées via SCI</b>			<b>20 350 523 €</b>		

## La politique de cessions et d'acquisitions

### Cessions

Adresse	Type d'actif	Prix de vente (H.D)	plus/moins-value comptable	Impôts
306, bureaux de la Colline - 92210 Saint Cloud	Bureaux	450 000 €	274 909 €	
Parc de la Vatine, 9, Rue Jacques Monod - 76130 Mont Saint Aignan	Bureaux	720 000 €	17 874 €	
La Folie Couvrechef M2, 8 Rue Bailey - 14000 Caen	Bureaux	1 040 000 €	130 137 €	
3, Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny - 78150 Le Chesnay	Bureaux	1 600 000 €	250 000 €	
306, bureaux de la Colline - 92210 Saint Cloud	Bureaux	700 000 €	370 416 €	
25, Avenue de la Baltique ZAC de Courtabeuf - 91120 Villebon / Yvette	Activités	1 800 000 €	-1 533 662 €	
Le Heron Building - 66, Avenue du Maine - 75014 Paris	Bureaux	6 800 000 €	4 828 866 €	
Le Xenon Cenr'Alp 340, Rue de l'Eygalia - 38430 Moirans	Bureaux	1 200 000 €	-500 000 €	
ABC 4 & ABC 5 - 2, Rue de Patay - 45000 Orléans	Bureaux	935 000 €	93 504 €	
Lille Tertiaire 62, Boulevard de Belfort - 59000 Lille	Bureaux	530 000 €	92 667 €	
L'Acacia - 6/8, Rue de la Garde ZAC de Bois Briand - 44000 Nantes	Bureaux	514 000 €	6 059 €	
Technopole, 2000 / Bât Laplace 11, Rue Pierre Simon de Laplace - 57000 Metz	Bureaux	1 450 000 €	-556 313 €	
Le Capitole 97, Cours Gambetta - 69006 Lyon	Bureaux	1 850 000 €	458 579 €	9 412
Le Trident Avenue du Gros Chêne - 95610 Eragny	Bureaux	1 150 000 €	-3 775 513 €	
<b>Total cessions réalisées</b>		<b>20 739 000 €</b>	<b>157 523</b>	<b>9 412</b>

## Le marché des parts

### Marché Primaire

	Total année 2015
<i>Souscriptions</i>	
Nombre de parts	250 898
Montant (en €)	66 864 317
<i>Retraits</i>	
Nombre de parts	72 277
Montant (en €)	17 643 538
Nombre de parts en attente de retrait	-

### Suivi des souscriptions

Mois	Nombre de parts	Prix de souscription	Montant souscrit
Janvier	15 282	266,5	4 072 653 €
Février	16 720	266,5	4 455 880 €
Mars	19 195	266,5	5 115 468 €
Avril	22 973	266,5	6 122 305 €
Mai	16 852	266,5	4 491 058 €
Juin	26 025	266,5	6 935 663 €
Juillet	32 594	266,5	8 686 301 €
Août	29 783	266,5	7 937 170 €
Septembre	15 334	266,5	4 086 511 €
Octobre	23 007	266,5	6 131 366 €
Novembre	18 227	266,5	4 857 496 €
Décembre	14 906	266,5	3 972 449 €

### Marché secondaire

Aucune opération sur le marché secondaire.

### Marché de gré à gré

Au total 320 parts ont été échangées de gré à gré au cours de l'année 2015.

# Rapport de la Société de Gestion

## Performances

Le Taux de rentabilité Interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement, en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

**Taux de rentabilité interne (TRI) à 5 ans : 3,87 %**

**Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 7,38 %**

### Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(1)</sup>

	2015	2014	2013 <sup>(3)</sup>	2012 <sup>(3)</sup>	2011 <sup>(3)</sup>	2010 <sup>(3)</sup>	2009 <sup>(3)</sup>	2008 <sup>(3)</sup>	2007 <sup>(3)</sup>	2006 <sup>(3)</sup>	2005 <sup>(3)</sup>	2004 <sup>(3)</sup>
Distribution	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	14,00 €	15,25 €	15,25 €	15,25 €	14,30 €	14,00 €	14,00 €
dont % de RAN et/ou PVI <sup>(2)</sup>	21,92 %	15,4 %	1,70 %	11,5 %	6 %	6 %	5 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix n	266,50 €	255,92 €	194,47 €	209,48 €	274,91 €	248,48 €	226,67 €	228,40 €	251,66 €	221,38 €	203,10 €	203,10 €
Taux de distribution	4,88 %	5,08 %	6,68 %	6,21 %	4,72 %	5,63 %	6,73 %	6,68 %	6,06 %	6,46 %	6,89 %	6,89 %

(1) Correspond au dividende brut (non optant au PFNL jusqu'en 2012) versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus values distribués) divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

(2) RAN : report à nouveau-PVI; plus value immobilière.

(3) Données de Génépierrre avant fusion avec Géné-entreprise.

### Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année <sup>(4)</sup>

	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Prix n	266,50 €	255,92 €	194,47 €	209,48 €	274,91 €	248,48 €	226,67 €	228,40 €	251,66 €	221,38 €	203,10 €	203,10 €
Variation n/n-1	4,13 %	31,60 %	-7,17 %	-23,80 %	10,64 %	9,62 %	-0,76 %	-9,24 %	13,68 %	9,00 %	0,00 %	-3,13 %

(4) Se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Profil de risque

### Risque de Marché

#### a. Risque immobilier

• **Type de stratégie immobilière** : La SCPI investit dans des immeubles bien placés : c'est-à-dire localisés dans les secteurs les plus recherchés par les investisseurs dans des immeubles avec un bon état locatif, un niveau technique répondant aux attentes des locataires et des nouvelles contraintes environnementales. Ces actifs sont répartis sur le territoire français notamment Paris, Région Parisienne et grandes Métropoles Régionales pour les bureaux et, selon les opportunités, dans le reste de l'Europe.

Le patrimoine de la SCPI est ainsi constitué au 31/12/2015 d'immobilier d'entreprise détenu directement et indirectement correspondant à un univers Core/Core+.

28,19 % des actifs en valeur a moins de 10 ans. Le montant de la valeur du patrimoine hors droits au 31/12/2015 sont de 444 167 381 €, en hausse de 1,95 % sur un an à périmètre constant.

• **Risque sur l'investissement de la collecte** : Cette SCPI bénéficie d'une collecte continue. Le processus d'investissement est réalisé avec un suivi étroit du pipeline d'investissement et de la gestion actif passif. Les délais d'investissement sont ainsi optimisés.

#### • Risque locatif :

• Le taux d'occupation financier moyen en 2015 est de 86,84 % il reste constant par rapport à l'année 2014 cependant l'évolution était à la hausse pendant l'année 2015 pour atteindre 88,22 % au 4<sup>e</sup> trimestre.

• Le loyer potentiel de l'immeubles acquis en "VEFA en blanc" correspond à une part de 1,36 % des loyers (incluant ce loyer potentiel). Ce risque locatif identifié à l'acquisition est activement géré.

• **Diversification des risques immobiliers** : La diversification des risques a été significativement augmentée avec l'augmentation de la taille du fonds en nombre d'immeubles et en nombre de locataires liée à l'opération de fusion absorption et à l'investissement de la collecte devenue continue. La Valeur de Réalisation atteint ainsi 378,6 M€ au 31/12/2015.

• Granularité du portefeuille d'actifs satisfaisante :

- Nombre d'actifs : 85 immeubles pour 383 locataires.

- Poids des 5 plus gros actifs : 29,26 % de la valeur du patrimoine

- Poids des 5 locataires les plus importants : 21,92 % des loyers quittancés en 2015.

• Concentration géographique (en valeur d'immeubles) conforme à la stratégie du fonds :

- 50,33 % en province

- 47,81 % en Ile-de-France

- 0,96 % à Paris

- 0,90 % en Allemagne.

• Diversification sectorielle conforme à la stratégie annoncée, avec une plus forte concentration sur les bureaux :

- 56,19 % en bureaux

- 29,74 % en commerces

- 3,89 % en loisirs

- 3,89 % en entrepôts

- 6,29 % en locaux d'activités.

#### b. Risque de taux / change

• Le fonds est exposé au risque de taux lorsqu'il contracte un emprunt à taux variable.

• Le risque de taux généré par les emprunts à taux variable Long Terme est systématiquement couvert par un contrat à terme sur instrument financier.

• Il n'y a pas d'emprunts à taux variable à Court Terme.

• Le fonds n'est pas exposé au risque de change.

### Risque de crédit et de contrepartie

- Ce risque se concentre essentiellement sur les locataires, l'immeuble acquis en VEFA ayant été livré début 2015.
- Les dotations nettes aux provisions pour créances locatives douteuses correspondent à - 0,2 % des loyers quittancés en 2015 (soit une reprise nette).
- 0,56 % des loyers quittancés ont été passés en perte au titre des créances locatives irrécouvrables en 2015.
- Le risque de contrepartie généré par les contrats à terme sur instrument financier est limité par l'exigence d'autorisation préalable auprès de la ligne métier Risques d'Amundi Group.
- Le Risque de crédit lié au placement de la trésorerie est limité de la même manière.

### Risque de liquidité

- Liquidité des parts : la liquidité des parts n'est pas garantie par le fonds .  
La liquidité des parts est limitée, essentiellement assurée par le marché primaire où le prix de retrait est fixé par la Société de Gestion selon la réglementation en vigueur. Le marché primaire a absorbé toutes les demandes de retrait : Il n'y a aucune part en attente de cession au 31/12/2015.  
En 2015, il n'y a eu aucune transaction sur le marché secondaire en revanche 320 parts ont été échangées de gré à gré.
- La liquidité des actifs est analysée lors des investissements et régulièrement ensuite.
- Le Risque de liquidité lié au financement est géré par la répartition des dates d'échéances, la diversification des prêteurs, le suivi des covenants bancaires, une anticipation de la gestion des échéances bancaires et le suivi de l'évolution générale des conditions du financement bancaire.
- Des tests annuels de liquidité sont mis en œuvre.  
Le fonds ne présente pas de risque de liquidité spécifique identifié à ce stade.

### Levier :

#### Le fonds a recours à l'endettement.

Une limite d'autorisation pour contracter toute nouvelle dette est votée en Assemblée Générale des Actionnaires selon la réglementation en vigueur. Elle correspond à un plafond global d'endettement en cours incluant la nouvelle dette, à respecter au moment de contracter cette nouvelle dette. Il est exprimé en pourcentage de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement à la date de clôture du dernier exercice comptable augmentée de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel. Au 31/12/2015, ce plafond est de 30 %, pouvant être modifié chaque année par l'Assemblée Générale des Actionnaires.

- Le niveau de ce ratio au 31/12/2015 est de 19,29 % en incluant par transparence l'endettement indirect de la SCPI lié à sa participation dans les SCI AGC, LALI et Patio Cœur Boulogne, proportionnellement à sa quote-part de détention.

### Indicateurs de levier "AIFM" :

- Indicateur de levier selon la méthode brute : 121,17 %
- Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 122,97 %

Ces deux indicateurs sont définis par la directive AIFM et le règlement délégué associé.

Ils correspondent au rapport entre 1) l'exposition calculée selon la méthode brute ou la méthode de l'engagement, et 2) la valeur nette d'inventaire du fonds.

L'exposition d'un fonds est constituée de son actif, brut du levier (endettement et instruments dérivés).

L'exposition calculée selon la méthode brute 1) exclut la trésorerie de l'actif du fonds 2) ne tient pas compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement 1) inclut la trésorerie dans l'actif du fonds et 2) tient compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

Le calcul de ces indicateurs tient compte de l'endettement indirect du fonds lié à ses éventuelles participations, proportionnellement à sa quote-part de détention.

### Risque opérationnel :

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la Société de Gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation.

Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie établie selon les catégories déterminées par le comité de Bâle. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire.

**Le fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance.**

# Rapport de la Société de Gestion

## La fiscalité des associés des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2016

Les SCPI entrent dans le champ de l'article 8 du Code général des impôts qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat qui leur revient correspondant à leurs droits. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la nature et la qualité de l'associé.

### Fiscalité des revenus

#### Associés personnes physiques

Les revenus distribués aux associés personnes physiques sont composés de revenus fonciers (provenant des loyers encaissés) et de revenus financiers (issus des placements de trésorerie).

#### Revenus fonciers

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI sont soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Il n'est donc pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la société. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année. Le revenu foncier imposable est 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).

Les revenus fonciers supportent également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 15,5 %.

#### Revenus financiers

Les produits de trésorerie sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers : ils sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux (15,5 %).

Ces revenus sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 21 % pour les dividendes et revenus assimilés et de 24 % pour les produits de placement à revenu fixe ; ce prélèvement est effectué à titre d'acompte d'impôt sur le revenu.

Il est possible de bénéficier d'une dispense de prélèvement si le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur :

- à 50 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 25 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs,
- à 75 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 50 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables soumis à l'imposition commune

Une dispense de prélèvement, sous la forme d'une attestation sur l'honneur par laquelle le contribuable indique à l'établissement payeur que son revenu fiscal de référence est inférieur aux revenus fiscaux suscités, devra être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement.

#### Associés personnes morales

L'article 238 bis K du Code général des impôts prévoit qu'en cas de porteur soumis à l'impôt sur les sociétés (dans les conditions de droit commun) ou imposé dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux ou bénéfices agricoles selon un régime réel, la quote-part de résultat correspondant à ses droits est déterminée et imposée selon les règles propres à l'activité de l'associé (règles des BIC, BA, ou IS).

Pour tous les autres porteurs personnes morales, la détermination et l'imposition de la quote-part de résultats s'effectue selon les règles applicables à la SCPI (revenus fonciers, revenus financiers).

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

Les associés exploitant individuel imposables au titre des BIC/BA (selon le régime réel) intègrent la quote-part de résultat dans leur propre résultat fiscal annuel sauf si cette quote-part excède 5 % du total des produits (art. 155 II du CGI). Lorsque la quote-part excède ce seuil de 5 %, elle doit être extournée du résultat afin d'être imposée à l'impôt sur le revenu de l'exploitant selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques (revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers). Les revenus fonciers attribués à un organisme sans but lucratif en sa qualité d'associé d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés, propriétaire des locaux qui génèrent lesdits revenus fonciers, bénéficient d'une exonération

d'imposition sur ces revenus. Ces revenus ne sont pas imposables au titre de l'article 206-5 du Code général des impôts, car non visés par ledit article. Cependant, les revenus financiers sont imposables à un taux réduit (15 % pour les dividendes, 24 % pour les revenus de produits de créances non négociables et 10 % pour les revenus d'obligations).

### Fiscalité des plus-values

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

#### Associés personnes physiques

Plus-values immobilières :

Les plus-values sur cessions de parts ou ventes d'immeubles de la SCPI sont imposées dans la catégorie des plus-values immobilières à un taux forfaitaire de 34,5 % (19 % d'impôt sur le revenu + 15,5 % de prélèvements sociaux) après application éventuelle d'abattements pour durée de détention.

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

Les règles de détermination des plus-values immobilières sont identiques concernant la vente d'immeuble et des cessions de parts.

Pour les cessions réalisées depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, le montant de la plus-value soumise à l'impôt sur le revenu (IR) est réduite d'un abattement de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup> puis de 4 % pour la 22<sup>e</sup> année. La plus-value est ainsi exonérée d'impôt sur le revenu après 22 ans de détention.

Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux (PS), l'abattement pour durée de détention est égal à 1,65 % pour chaque année au-delà de la 5<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup>, à 1,60 % pour la 22<sup>e</sup> année puis à 9 % pour les années au-delà.

La plus-value est ainsi complètement exonérée (IR+PS) si l'immeuble est détenu depuis plus de 30 ans.

Une surtaxe (2 % à 6 %) est applicable lorsque la plus-value net imposable est supérieure à 50 000 €. La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement déagée par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement. L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux de 34,5 % pour les personnes résidant en France) correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Plus-values de cession valeurs mobilières :

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI à l'occasion de la cession de ses valeurs mobilières sont taxés au niveau des associés au titre des plus-values sur cessions de valeurs mobilières. Ils sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu au taux maximal de 45 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux applicables aux plus-values de cessions (taux global actuellement en vigueur de 15,5 %, dont 5,1 % de CSG déductible).

#### Associés personnes morales

Plus-values immobilières :

En cas d'associé personne morale soumis à l'impôt sur les sociétés, la quote-part de plus-values réalisée par la SCPI ou réalisée par le porteur lors de la cession de ses parts de SCPI est comprise dans le résultat ordinaire imposable au taux courant (33,1/3 %).

En cas d'associé personne morale imposable dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux ou des bénéfices agricoles, ces mêmes plus-values sont intégrées au bénéfice imposable de l'associé, sauf si la quote-part excède 5 % du résultat professionnel de l'associé. Si ce seuil de 5 % est dépassé, l'associé est tenu d'extourner la quote-part de plus-values lui revenant afin de la soumettre à l'impôt sur le revenu selon le régime des plus-values immobilières au taux proportionnel de 19 % dans les conditions et selon les modalités prévues pour les personnes physiques (abattement pour durée de détention, prélèvements sociaux, surtaxe).

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

Pour tous les autres associés, la quote-part de plus-values correspondant à leurs droits est déterminée et imposée selon les mêmes règles que pour les personnes physiques.

Plus-values de cession de valeurs mobilières :

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI sont compris dans le résultat ordinaire imposable au taux courant (33,1/3 %).

### Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents

Les dispositions suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales.

#### Revenus fonciers

Les revenus fonciers de source française sont imposables dans les mêmes conditions que les résidents. Ils sont soumis au barème normal de l'impôt sur le revenu mais avec un taux minimum d'imposition de 20 %. En outre, ces revenus fonciers supportent les prélèvements sociaux au taux de 15,5 %.

Les associés sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts non-résidents<sup>1</sup>.

#### Revenus financiers

Les dividendes de source française revenant aux associés personnes physiques ayant leur domicile fiscal dans un Etat membre de l'UE ou dans un Etat partie à l'EEE sont soumis à une retenue à la source au taux de 21 % qui est libératoire de l'impôt sur le revenu dû au titre de ces revenus. Si le bénéficiaire est domicilié dans un autre Etat, le taux de la retenue à la source s'élève à 30 %.

Sous réserve de l'existence d'une convention fiscale, la retenue à la source acquittée par l'associé non-résident ouvre droit à un crédit d'impôt du même montant imputable sur l'impôt dû au titre de ces mêmes revenus dans son Etat de résidence.

Les produits de placements à revenu fixe, qui sont versés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, dans des Etats considérés comme non coopératifs (ETNC : Nauru, Guatemala, Brunei, Iles Marshall, Botswana et Niue) sont soumis à un prélèvement obligatoire au taux de 75 %. Dans les autres cas, aucune retenue à la source n'est appliquée.

### Plus-values immobilières

Les associés non-résidents quel que soit leur lieu de résidence (Union Européenne ou Etat-Tiers), sont assujettis à un prélèvement spécifique au taux de 19 % sur les plus-values de source française réalisées par la SCPI ainsi que sur les plus-values qu'ils réalisent lors de la cession de leurs parts de SCPI. Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents notamment concernant l'application des abattements pour durée de détention (IR+PS). La surtaxe de 2 % à 6 % sur les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 € est également applicable.

En outre, les plus-values réalisées par les non-résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 15 %.

Plus-values de cession de valeurs mobilières :

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI sont exonérés d'impôt sur le revenu en France sous réserve de ne pas détenir plus de 25 % des droits aux bénéfices de la société dont les titres sont cédés. Si le pourcentage de détention atteint 25 % minimum, les plus-values mobilières sont ainsi soumises à une retenue à la source au taux de 45 %.

Sous réserve de l'existence d'une convention fiscale, cette retenue à la source ouvre droit à un crédit d'impôt d'un même montant imputable sur l'impôt dû au titre de ces gains dans l'Etat de résidence de l'associé.

### Fiscalité pour une part (en €)<sup>(1)</sup>

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
12,80	13,00	14,79	14,79	0,00

(1) Part moyenne en jouissance au 31 décembre 2015.

# Rapport de la Société de Gestion

## Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance, les procédures de contrôle interne et la gestion des risques appliquées à la SCPI GÉNÉPIERRE.

Mesdames, Messieurs,

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

### I - Conseil de Surveillance

#### Présentation du Conseil

Le Conseil de Surveillance se compose d'un nombre maximum de 11 membres nommés par l'Assemblée Générale parmi les associés.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois années.

La limite d'âge des membres du Conseil de Surveillance est fixée 80 ans.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président et éventuellement un Vice-président et un secrétaire. Ils sont élus pour la durée de leur mandat.

Le Conseil de Surveillance est régi par les statuts et par un règlement intérieur.

Ce règlement intérieur est soumis à l'approbation du Conseil de Surveillance ou à défaut à l'approbation de l'Assemblée Générale.

#### 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.

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.

En pratique, la Société de Gestion convoque 3 réunions du Conseil de Surveillance par exercice (en mars, en septembre et en décembre). L'ordre du jour des réunions est établi par la Société de Gestion en liaison avec le Président du Conseil.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné dans la convocation. Les convocations sont adressées aux Conseillers 10 jours au moins avant les dates de réunion. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

### II - Contrôle interne, Conformité, Risques

#### 1 - Textes de référence

L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur de la banque, des services de paiement et des services d'investissement soumises au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution,

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG-ASFFI et ASPIM,

Les normes et procédures internes définies par la Société de Gestion pour son activité, s'inscrivant dans le cadre général des procédures du groupe Amundi et du groupe Crédit Agricole.

#### 2 - Principes d'organisation du contrôle interne

##### A) Principes fondamentaux

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. Le Président de la société a la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel des contrôles internes mis en place dans l'entreprise.

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

- 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.

- Connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques ;

- Performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes ;

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

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,

- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,

- la définition précise des fonctions et des tâches,

- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,

- le suivi et contrôle des délégations,

- le développement et l'application des normes et procédures,

- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1<sup>er</sup> niveau et 2<sup>nd</sup> niveau et des contrôles périodiques dits de 3<sup>e</sup> niveau, réalisés par l'audit interne du groupe Amundi.

##### B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et Contrôle Permanent, fonctionnellement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi.

- le Responsable de la Conformité (Compliance) hiérarchiquement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur de la Conformité (Compliance) du groupe Amundi.

- un Comité Risques et un Comité Compliance, qui ont pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés et de prendre toute décision nécessaire s'y rapportant.

##### 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 l'automatisation d'une partie de ces contrôles. Les procédures de contrôle passent par des actions préventives ou correctives.

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

- **Le contrôle permanent de 2<sup>e</sup> niveau** est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance.

A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière).

Le Responsable des Risques et Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Des dispositifs de contrôle interne particuliers recouvrent un suivi renforcé des prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE), la sécurité des systèmes d'informations et le plan de continuité d'activités (PCA).

Tous deux procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.

- **Le contrôle périodique, dit contrôle de 3<sup>e</sup> niveau**, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi.

### 3 - Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité hiérarchiquement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur Compliance du groupe Amundi.
- Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus du produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG-ASFFI et l'ASPIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Des dispositifs de contrôle de conformité particuliers recouvrent notamment :
  - La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément aux procédures et recommandations édictées par Crédit Agricole S.A.. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre.
  - Le suivi des implications de la Directive MIF notamment en termes de classification clients/produits.
  - Le suivi des réclamations clients.
  - La gestion des conflits d'intérêts.
- Un manuel de déontologie est remis à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur. Le Responsable Conformité s'assure que chaque collaborateur respecte les dispositions de ce manuel, en s'appuyant sur un outil informatique spécifique.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.

### 4 - Dispositif de gestion des risques

- Le dispositif de gestion des risques vise à :
  - s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
  - s'assurer qu'elle dispose de données fiables et indépendantes sur certains aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation,
  - à informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau de risques de l'activité.
- Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Responsable des Risques et Contrôle Permanent. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et les équipes opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a une double hiérarchie :
  - Rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
  - Rattachement à un responsable de pôle de la Ligne Métier Risques du groupe Amundi.

La fonction permanente de gestion des risques d'Amundi Immobilier applique ainsi les principes fondamentaux établis par la Ligne Métier Risques du groupe Amundi avec les ajustements nécessaires à la gestion de fonds immobiliers et bénéficie du support des équipes de la Ligne Métier.

- La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation indépendante des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).
- La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.
- Les systèmes et procédures de suivi font l'objet d'une adaptation à chaque stratégie de gestion pour conserver toute la pertinence du dispositif.
- Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

## III – Rémunération du personnel de la Société de Gestion

### 1. Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

La politique de rémunération mise en place au sein d'Amundi Immobilier ("Amundi Immobilier") est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés.

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 5 février 2015, celui-ci a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2014 et sa conformité avec les principes de la Directive AIFM. La politique applicable au titre de l'exercice 2015 a été revue lors du Comité des Rémunérations du 10 février 2016.

#### 1.1 Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Au titre de l'exercice 2015, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes, les bonus différés et non différés, ainsi que les attributions d'actions de performance éventuelles) attribuées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 90 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2015) s'est élevé à 7 876 748 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 6 252 264 euros, soit 79 % du total des rémunérations attribuées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'a été sous la forme de rémunérations fixes.
- Montant total des bonus et actions de performance éventuelles attribués par Amundi Immobilier au titre de l'exercice : 1 624 484 euros, 21 % du total des rémunérations attribuées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

Par ailleurs, aucun "carried interest" n'a été versé pour l'exercice.

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (4 personnes au 31 décembre 2015) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (2 personnes au 31 décembre 2015), le montant total des rémunérations (fixes, bonus et actions de performance éventuelles) attribuées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

#### 1.2 Incidences de la politique et des pratiques de rémunération sur le profil de risque et sur la gestion des conflits d'intérêt

Le Groupe Amundi s'est doté d'une politique et a mis en œuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires et doctrinales issues des autorités de régulation pour l'ensemble de ses Sociétés de Gestion.

Le Groupe Amundi a également procédé à l'identification de son Personnel Identifié qui comprend l'ensemble des collaborateurs du Groupe Amundi exerçant un pouvoir de décision sur la gestion des sociétés ou des fonds gérés et susceptibles par conséquent d'avoir un impact significatif sur la performance ou le profil de risque.

La rémunération variable attribuée au personnel du Groupe Amundi est déterminée en combinant l'évaluation des performances du collaborateur concerné, de l'unité opérationnelle auquel il appartient et des résultats d'ensemble du Groupe. Cette évaluation des performances individuelles prend en compte aussi bien des critères financiers que non financiers, ainsi que le respect des règles de saine gestion des risques. Les critères pris en compte pour l'évaluation des performances et l'attribution des rémunérations variables dépendent de la nature de la fonction exercée :

##### 1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères financiers usuels :

- Performances brute et nette du fonds géré sur 1 et 3 ans ;
- Ratio d'information et ratio de Sharpe sur 1 et 3 ans ;
- Performance fees générées pendant l'exercice si pertinent ;
- Montant de la collecte nette réalisée sur l'exercice.

Critères non-financiers usuels :

- Respect des règles internes en matière de prévention et de gestion des risques (Risques/Conformité) ;
- Innovation produit ;
- Transversalité, partage des best practices et collaboration ;
- Contribution à l'engagement commercial ;
- Qualité du management.

# Rapport de la Société de Gestion

## 2. Fonctions commerciales

Critères financiers usuels :

- Collecte nette ;
- Rentabilité de la collecte ;
- Parts de marché, développement du portefeuille client ;
- Résultats sur actions commerciales spécifiques.

Critères non-financiers usuels :

- Respect des règles internes en matière de prévention et de gestion des risques (Risques/Conformité) ;
- Bonne prise en compte des intérêts du client ;
- Satisfaction client et qualité de la relation commerciale ;
- Qualité du management.

## 3. Fonctions de support et de contrôle

En ce qui concerne les fonctions de contrôle, l'évaluation de la performance et les attributions de rémunération variable sont indépendantes de la performance des secteurs d'activités qu'elles contrôlent.

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

- Principalement des critères liés à l'atteinte d'objectifs qui leur sont propres (maîtrise des risques, qualité des contrôles, réalisation de projets, amélioration des outils et systèmes etc.)
- Lorsque des critères financiers sont utilisés, ils tournent essentiellement autour de la gestion et l'optimisation des charges.

Les critères de performance ci-dessus énoncés, et notamment ceux appliqués au Personnel Identifié en charge de la gestion, s'inscrivent plus largement dans le respect de la réglementation applicable aux fonds gérés ainsi que de la politique d'investissement du comité d'investissement du gestionnaire.

En outre, le Groupe Amundi a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à aligner les rémunérations sur la performance et les risques à long terme, et à limiter les risques de conflits d'intérêts.

A ce titre, notamment,

- La mise en place d'un barème de rémunération variable différée, conforme aux exigences de la Directive AIFM.
- La partie différée de la rémunération variable des collaborateurs du Personnel Identifié est versée en instruments indexés à 100 % sur la performance d'un panier de fonds représentatif.
- L'acquisition définitive de la partie différée est liée à la situation financière d'Amundi, à la continuité d'emploi du collaborateur dans le groupe ainsi qu'à sa gestion saine et maîtrisée des risques sur toute la période d'acquisition.

## L'engagement de la Société de Gestion dans le développement durable

Le groupe Amundi développe une politique d'investissement responsable et de gestion engagée. Cet engagement sociétal est un des piliers stratégiques du groupe Amundi qui lui permet d'apporter une réponse aux défis sociaux et environnementaux à venir à travers une gouvernance transparente et de qualité.

Cet engagement a été formalisé dès 2006 avec la signature des Principes de l'Investissement Responsable (PRI), développés sous l'égide des Nations Unies.

Engagée dans le sillage du groupe Amundi et convaincue que la prise en compte des critères d'intérêt général - critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) consolide la performance financière, Amundi Immobilier a développé une charte Investissement Socialement Responsable (auditée par le cabinet Ernst & Young) pour les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles et dès la publication de la première loi sur le Grenelle de l'environnement.

Ainsi dès 2010, Amundi Immobilier a souhaité pouvoir quantifier la consommation énergétique de l'ensemble de ses actifs (France et étranger), quelles qu'en soient la taille, la période de construction, la typologie d'immeuble ou la localisation géographique. Amundi Immobilier a ainsi créé, en partenariat avec la société Sinteo, son propre outil de mesure avec un double objectif : évaluer systématiquement et régulièrement les actifs sous gestion et les nouveaux investissements. Construit autour de six critères principaux - énergie, eau, déchets, transport, pollution, santé et bien-être - l'outil fait ressortir par bâtiment :

- ses performances intrinsèques,
- l'impact de son utilisation par ses occupants,
- son potentiel de valorisation.

Il attribue une note globale à la SCPI et à chacun de ses actifs. Il facilite la comparaison de chaque actif avec la SCPI et l'identification et définition des plans de travaux ou d'arbitrage. Ainsi, si le retour sur investissement d'une opération est suffisamment élevé, Amundi Immobilier profite des changements de locataires pour mener les travaux.

Outil dynamique d'analyse, utilisé sur tout le cycle de vie d'un immeuble, il permet d'affiner les choix stratégiques d'Amundi Immobilier :

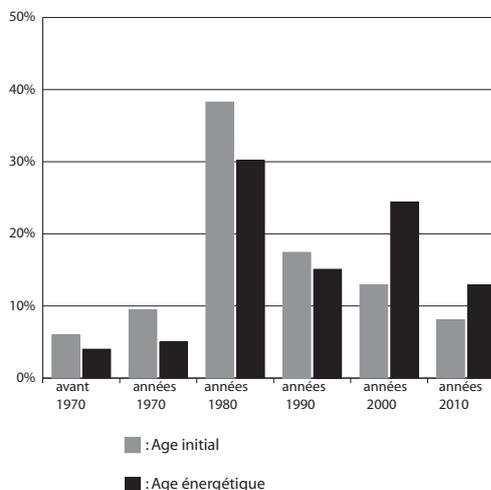
- en phase acquisition, en prenant en compte des critères financiers traditionnels et des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. La Société de Gestion privilégie des acquisitions neuves ou récentes conformes aux nouvelles normes environnementales et techniques du bâtiment.
- en phase de gestion, il pilote la remise à niveau technique et énergétique d'un actif en adéquation avec les dernières normes réglementaires ou permet d'arbitrer un actif obsolète aux perspectives commerciales jugées insuffisantes.

Le déploiement de cette démarche répond aux attentes des locataires toujours à la recherche d'immeubles offrant une qualité environnementale avérée et permet de fidéliser les locataires, ce qui est un gage de stabilité des revenus locatifs pour la SCPI.

Face aux enjeux environnementaux, Amundi Immobilier s'implique aux côtés des principaux acteurs du secteur :

- Amundi Immobilier est un des premiers signataires (octobre 2013) de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés à l'initiative du Plan Bâtiment Durable. Dans la continuité, la Société de Gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en œuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, fédérateur d'un large réseau d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier.
- Au sein de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), dont elle est l'un des membres fondateurs (29 membres en 2015). La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier par la diffusion de statistiques sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France mais également en étant un lieu de d'échange et de partage des bonnes pratiques du marché. La mise en place d'un Baromètre de la Performance Énergétique et Environnemental annuel du parc tertiaire de ses adhérents doit permettre une comparaison fiable et objective des immeubles (1 200 bâtiments et 15 millions de m<sup>2</sup>).
- Au sein d'un groupe de travail créé à l'initiative de l'ASPIM en 2014 afin de faire émerger un standard de place de l'ISR appliqué à l'immobilier, qui puisse être lisible et compréhensible de tous. Une telle norme serait un gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs.

Nous pouvons constater une amélioration de la performance énergétique du parc immobilier de Génépière grâce à une gestion technique et énergétique efficace et proactive des immeubles.



Grâce au souci permanent d'amélioration des performances énergétiques, l'âge énergétique du patrimoine se rajeunit.

# Tableaux annexes

## Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	2014	2015
<b>Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution</b>		
Valeur comptable	285 061 400	327 387 298
Valeur de réalisation	335 916 376	378 637 988
Valeur de reconstitution	386 314 540	434 945 007
<b>Valeurs de la société pour une part</b>		
Valeur comptable	192,28	197,08
Valeur de réalisation	226,58	227,93
Valeur de reconstitution	260,57	261,83

### Valeur comptable

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxe et/ou hors droit de la valeur des actifs augmentée des travaux d'investissement.

### 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 des immeubles est déterminée par la Société de Gestion sur la base des analyses de l'expert externe en évaluation désigné par l'Assemblée Générale.

### Valeur de reconstitution

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

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

## Évolution du capital fin de période

	2011	2012	2013	2014	2015
Montant du capital nominal au 31 décembre	160 721 098	160 721 098	160 721 098	226 832 598	254 161 611
Nombre de parts au 31 décembre	1 050 466	1 050 466	1 050 466	1 482 566	1 661 187
Nombre d'associés au 31 décembre	10 009	9 685	9 434	10 267	10 132
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année <sup>(1)</sup>				2 559 999	49 220 779
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)				985 808	5 350 339
Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(2)</sup>	226,78	205,18	206,00	266,50	266,50

(1) A diminuer des retraits réalisés pour les sociétés à capital variables.

(2) Prix payé par le souscripteur.

Les données de 2011 à 2013 sont les données de GÉNÉPIERRE avant fusion.

## Évolution du marché des parts

	2011	2012	2013	2014	2015
Nombre de parts cédées ou retirées	22 302	21 825	29 739	45 862	72 277
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	2,12 %	2,08 %	2,83 %	3,09 %	4,35 %
Demandes de cession ou de retraits en attente					
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	1 mois	1 mois	1 mois	1 mois	1 mois
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros HT)	n.d.	n.d.	n.d.	54 323,60	0,00

Génépière est passée en capital variable en 2014, les cessions de 2011, 2012, 2013 et 10 626 parts en 2014 ont été exécutées sur le marché secondaire.

n.d. : non disponible.

## Évolution du dividende

En euros par part	2011	2012	2013	Proforma		2015
				2013	2014	
Report à nouveau avant affectation du résultat	4,63	3,91	4,21	3,03	4,00	5,79
Dividende versé au titre de l'année avant PFNL	13,00	13,00	13,00	12,18	13,00	13,00
Dont distribution de plus-value immobilière		1,50			2,00	2,85
Dividende versé au titre de l'année après PFNL	12,98	12,98	12,99	12,18	12,99	13,00
Résultat de l'exercice	12,28	11,80	12,77	12,04	12,77	12,80
Report à nouveau après affectation du résultat <sup>(1)</sup>	3,91	4,21	3,97	2,89	5,79	8,60
Plus ou moins-values comptable sur cessions d'immeubles	7,09	5,40	7,05	4,44	2,68	-0,53

(1) Le report à nouveaux tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions.

## Emploi des fonds

(en euros)	Réel 2014	Variation	Réel 2015
<b>Fonds collectés</b>	<b>335 141 464,43</b>	<b>47 382 248,68</b>	<b>382 523 713,11</b>
Capital	226 832 598,00	27 329 013,00	254 161 611,00
Primes nettes de souscription / fusion	45 769 619,43	14 553 235,68	60 322 855,11
Financements/emprunts	62 539 247,00	5 500 000,00	68 039 247,00
<b>Emplois des fonds</b>	<b>-361 459 781,35</b>	<b>-29 733 199,72</b>	<b>-391 192 981,07</b>
Plus ou moins-value comptables	3 913 882,26	-4 709 150,67	-795 268,41
Report à nouveau	5 849 580,33	3 891 548,67	9 741 129,00
Investissements	-371 223 243,94	-28 915 597,72	-400 138 841,66
<b>TOTAL</b>	<b>-26 318 316,92</b>	<b>17 649 048,96</b>	<b>-8 669 267,96</b>

## Dettes fournisseurs par échéances 2015

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 31/12/2015 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	3 651 572,94	0,00	1 201 870,28	0,00	2 449 702,66
<b>Total</b>	<b>3 651 572,94</b>	<b>0,00</b>	<b>1 201 870,28</b>	<b>0,00</b>	<b>2 449 702,66</b>

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

## Évolution par part des résultats sur 5 ans

	2011		2012		2013		2014		2015	
	Euros pour une part	% du total des revenus								
<b>Revenus <sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	17,73	98,87 %	18,44	99,51 %	18,16	98,05 %	18,87	96,63 %	18,55	96,64 %
Produits financiers avant prélèvement	0,04	0,23 %	0,04	0,21 %	0,25	1,33 %	0,55	2,80 %	0,55	2,86 %
Produits divers	0,16	0,90 %	0,05	0,28 %	0,11	0,62 %	0,11	0,57 %	0,10	0,50 %
<b>Total des revenus</b>	<b>17,93</b>	<b>100,00 %</b>	<b>18,53</b>	<b>100,00 %</b>	<b>18,52</b>	<b>100,00 %</b>	<b>19,52</b>	<b>100,00 %</b>	<b>19,19</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	- 0,73	- 4,09 %	- 1,55	- 8,37 %	- 1,56	- 8,44 %	- 1,12	- 5,76 %	-1,57	-8,16 %
Autres frais de gestion	- 0,29	- 1,62 %	- 0,35	- 1,91 %	- 0,28	- 1,53 %	- 2,11	- 10,81 %	-0,41	-2,13 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	- 1,57	- 8,73 %	- 0,76	- 4,11 %	- 0,36	- 1,97 %	- 0,59	- 3,02 %	-0,42	-2,17 %
Charges locatives non récupérables	- 2,61	- 14,57 %	- 3,85	- 20,76 %	- 3,50	- 18,87 %	- 3,81	- 19,53 %	-3,00	-15,61 %
<b>Sous-total Charges externes</b>	<b>- 5,20</b>	<b>- 29,01 %</b>	<b>- 6,51</b>	<b>- 35,15 %</b>	<b>- 5,71</b>	<b>- 30,81 %</b>	<b>- 7,64</b>	<b>- 39,12 %</b>	<b>-5,39</b>	<b>-28,08 %</b>
<b>Amortissements</b>										
- patrimoine										
- autre										
<b>Provisions nettes <sup>(2)</sup></b>										
- pour travaux	- 1,10	- 6,12 %	- 1,08	- 5,83 %	- 0,66	- 3,56 %	- 0,25	- 1,26 %	-0,62	-3,24 %
- autres	0,61	3,40 %	0,89	4,81 %	1,06	5,72 %	2,08	10,64 %	0,59	3,10 %
<b>Sous-total Charges internes</b>	<b>- 0,49</b>	<b>- 2,72 %</b>	<b>- 0,19</b>	<b>- 1,02 %</b>	<b>0,40</b>	<b>2,16 %</b>	<b>1,83</b>	<b>9,39 %</b>	<b>-0,03</b>	<b>-0,15 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>- 5,69</b>	<b>- 31,73 %</b>	<b>- 6,70</b>	<b>- 36,17 %</b>	<b>- 5,31</b>	<b>- 28,65 %</b>	<b>- 5,81</b>	<b>- 29,73 %</b>	<b>-5,42</b>	<b>-28,22 %</b>
Charges financières	- 0,02	- 0,08 %	- 0,41	- 2,23 %	- 0,45	- 2,44 %	- 1,00	- 5,13 %	-1,07	-5,56 %
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>12,23</b>	<b>68,18 %</b>	<b>11,41</b>	<b>61,60 %</b>	<b>12,76</b>	<b>68,92 %</b>	<b>12,72</b>	<b>65,13 %</b>	<b>12,71</b>	<b>66,22 %</b>
Produits exceptionnels	0,05	0,31 %	0,39	2,09 %	0,06	0,35 %	0,06	0,30 %	0,11	0,55 %
Charges exceptionnelles	0,00	0,00 %	- 0,01	- 0,03 %	- 0,06	- 0,35 %	- 0,01	- 0,03 %	-0,02	-0,09 %
<b>RÉSULTAT NET COMPTABLE</b>	<b>12,28</b>	<b>68,49 %</b>	<b>11,80</b>	<b>63,67 %</b>	<b>12,77</b>	<b>68,92 %</b>	<b>12,77</b>	<b>65,40 %</b>	<b>12,80</b>	<b>66,68 %</b>
Variation du report à nouveau	0,72		1,20		0,24		-1,77	1,18 %	-2,65	1,05 %
Dotations (-) Reprise (+)										
Revenu distribué avant PFNL	13,00		13,00		13,00		13,00	66,58 %	13,00	67,73 %
Dont Plus-values immobilières distribuées			1,50				2,00		2,85	
<b>Revenu distribué après PFNL</b>	<b>12,98</b>		<b>12,98</b>		<b>12,99</b>		<b>12,99</b>	<b>66,53 %</b>	<b>13,00</b>	<b>67,73 %</b>

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

(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises

# Situation des investissements

## État du patrimoine GÉNÉPIERRE

Adresse	Ville	Date d'acquisition	Affectation valeur principale	Surface	Valeur hors Droit	Droits	Valeur nette comptable
<b>ILE-DE-FRANCE</b>							
L'INTERNATIONAL - Bât.A2 2 Rue Stephenson / 13 Rue de la gare	SAINT QUENTIN EN YVELINES	24/04/1980	Bureaux	1 362			463 532,68
6 Boulevard de l'Europe	EVRY VILLE NOUVELLE	30/06/1982	Bureaux	3 198			3 608 929,55
PARC COURTABOEUF - 8 Avenue de Londres	LES ULIS	31/03/2006	Bureaux	1 216			1 440 000,00
12/14 Rue Lazare Hoche	BOULOGNE BILLANCOURT	07/02/1990	Bureaux	717			1 385 142,39
4, Ter Rue de l'ouest	BOULOGNE BILLANCOURT	10/10/2006	Bureaux	500			2 230 000,00
MORIZET - 67 Avenue André Morizet	BOULOGNE BILLANCOURT	10/10/2006	Bureaux	940			4 470 000,00
KERMEN - 788 Rue Yves Kermen	BOULOGNE BILLANCOURT	10/10/2012	Bureaux	2 207			11 308 524,94
ZENEO - 14 Boulevard des Frères Voisin	ISSY LES MOULINEAUX	20/12/2011	Bureaux	5 605			35 327 247,25
171 Avenue du General de Gaulle	NEUILLY SUR SEINE	03/02/2002	Bureaux	574			3 733 618,88
306 Bureaux de la Colline	SAINT CLOUD	02/08/1978	Bureaux	1 123			1 181 610,65
28 Boulevard Camélinat	GENNEVILLIERS	27/07/2004	Bureaux	6 422			14 267 718,22
70 Rue Rivay	LEVALLOIS PERRET	07/11/2012	Bureaux	2 704			17 183 325,00
ANTARES - 60 Rue Pierre Semard	CHATILLON	31/03/2003	Bureaux	4 219			7 954 751,10
Avenue Paul Vaillant Couturier	BOBIGNY	19/11/2012	Bureaux	4 466			18 183 540,29
Bâtiment 3 - 7 / 10 Porte de Neuilly Boulevard du Mont d'Est	NOISY LE GRAND	28/02/1992	Bureaux	2 797			4 208 584,93
P.A. PARIS NORD II / BAT J-K - 20 allée des Erables	VILLEPINTE	21/12/1988	Bureaux	1 094			1 123 181,98
EUROPARC CRETEIL / BAT BV6 - 2 Allée des Erables	CRETEIL	06/12/1989	Bureaux	1 149			1 243 516,46
5/7 Avenue Charles de Gaulle	SAINT-MANDE	30/01/1990	Bureaux	712			1 151 867,63
NOUVEAU BERCY - 14-18 Avenue du Général de Gaulle	CHARENTON	13/11/2013	Bureaux	1 930			9 970 033,93
L'ORDINAL - Rue des Chauffours	CERGY PONTOISE	22/12/2006	Bureaux	500			150 000,00
LES PORTES DE ROISSY - 73 Avenue du Général de Gaulle	ROISSY EN FRANCE	25/10/2005	Bureaux	4 313			3 000 000,00
LE PRIME - 305 Avenue le Jour se Lève	BOULOGNE BILLANCOURT	29/10/2015	Bureaux	1 030			7 318 132,86
<b>Sous-total Bureaux</b>			<b>22 immeuble(s)</b>	<b>48 778</b>	<b>154 913 000,00</b>	<b>10 688 997,00</b>	<b>150 903 258,74</b>
5 Avenue Victor Cresson	ISSY LES MOULINEAUX	13/12/1989	Commerce	940			1 802 698,40
172 Avenue Gallieni	BONDY	21/10/2013	Commerce	1 638			4 896 190,50
95 Rue de Paris	CHARENTON	01/04/1988	Commerce	133			228 673,53
SQUARE COLUMBIA Centre gare	CERGY PONTOISE	29/12/1987	Commerce	430			729 729,01
109 Boulevard Victor Bordier	MONTIGNY LES CORMEILLES	23/05/2013	Commerce	2 162			5 325 931,50
106 -108 Boulevard Victor Bordier	MONTIGNY LES CORMEILLES	23/05/2013	Commerce	444			5 188 114,60
123 Boulevard Victor Bordier	MONTIGNY LES CORMEILLES	05/09/2013	Commerce	290			1 488 326,00
167 Boulevard Victor Bordier	MONTIGNY LES CORMEILLES	20/01/2014	Commerce	874			4 022 424,00
<b>Sous-total Commerces</b>			<b>8 immeuble(s)</b>	<b>6 911</b>	<b>28 970 000,00</b>	<b>1 998 930,00</b>	<b>23 682 087,54</b>
ZA DE L'OBSERVATOIRE - 23 / 25 Avenue des Trois Peuples	MONTIGNY LE BRETONNEUX	17/12/1980	Activité	296			122 516,06
30/32 Avenue des Trois Peuples	MONTIGNY LE BRETONNEUX	17/01/2003	Activité	5 950			3 252 136,12
LOTISSEMENT DU LANDY - 214 - 218 Avenue du Président Wilson	SAINT DENIS	03/08/1984	Activité	1 365			827 265,82
LOTISSEMENT DU LANDY - 218 - 218 Avenue du Président Wilson	SAINT DENIS	12/11/1982	Activité	1 718			1 032 040,54
<b>Sous-total Locaux d'activité</b>			<b>4 immeuble(s)</b>	<b>9 329</b>	<b>6 715 000,00</b>	<b>463 335,00</b>	<b>5 233 958,54</b>
EUROPARC CRETEIL / BAT RIE - 17 Rue Claude Nicolas Ledoux	CRETEIL	23/12/1994	Restaurant Inter-Entreprises	1 504			1 778 555,37
<b>Sous total Restaurant d'entreprise</b>			<b>1 immeuble(s)</b>	<b>1 504</b>	<b>2 200 000,00</b>	<b>151 800,00</b>	<b>1 778 555,37</b>
LE SEPTENTRION - 2 Avenue de la Râperie	ROISSY EN FRANCE	25/10/2005	ShowRoom	6 287			4 500 000,00
<b>Sous-total ShowRoom</b>			<b>1 immeuble(s)</b>	<b>6 287</b>	<b>3 300 000,00</b>	<b>227 700,00</b>	<b>4 500 000,00</b>
<b>Sous-total ILE-DE-FRANCE</b>			<b>36 immeuble(s)</b>	<b>72 809</b>	<b>196 098 000,00</b>	<b>13 530 762,00</b>	<b>186 097 860,19</b>

Adresse	Ville	Date d'acquisition	Affectation valeur principale	Surface	Valeur hors Droit	Droits	Valeur nette comptable
<b>PARIS</b>							
30 rue Saint-Placide	75006 - PARIS	29/12/83	Commerces	119			304 898,03
<b>Sous-total Commerces</b>			<b>1 immeuble(s)</b>	<b>119</b>	<b>1 570 000,00</b>	<b>108 330,00</b>	<b>304 898,03</b>
<b>Sous-total PARIS</b>			<b>1 immeuble(s)</b>	<b>119</b>	<b>1 570 000,00</b>	<b>108 330,00</b>	<b>304 898,03</b>
<b>PROVINCE</b>							
LE PRADO - 141 / 145 Avenue du Prado	MARSEILLE	26/10/1990	Bureaux	2 699			3 534 184,09
LES BUREAUX BORELY - 40 Avenue de Hambourg	MARSEILLE	23/12/1985	Bureaux	461			597 626,02
LE MILLENIUM - Division des Milles / Rue René Descartes	AIX EN PROVENCE	02/12/2010	Bureaux	2 163			4 516 098,00
ZAC DE PICAURY - 10 Rue Guilbert Gauthier de la Lauzière	AIX EN PROVENCE	19/04/2000	Bureaux	1 172			1 444 925,16
LA FOLIE COUVRECHEF - 6 Rue du Bailey	CAEN	10/10/2006	Bureaux	1 010			700 000,00
FOLIE COUVRECHEF M12 - 15 Rue du Commandant Hallet	CAEN	06/12/1988	Bureaux	399			329 588,13
PERICENTRE IV - 147 Rue de la Délivrande	CAEN	16/12/1981	Bureaux	653			577 059,58
LES ALGORITHMES - 3 Rue Charles Durand	BOURGES	26/04/2007	Bureaux	2 188			1 907 014,88
LE SUBDRAY - ZAC du César	BOURGES	11/12/2006	Bureaux	1 930			2 380 000,00
BUROPOLIS - 150 Rue Nicolas Vauquelin	TOULOUSE	27/06/1986	Bureaux	991			975 328,14
LA CEPIERE - 1 / 3 Chemin du Pigeonnier	TOULOUSE	05/05/1981	Bureaux	1 926			1 626 767,76
LE PRISME - 11 / 19 Rue Marguerite Crauste	BORDEAUX	31/07/1987	Bureaux	2 014			1 976 679,41
LE CAPITOLE - 180 Rue Judaïque	BORDEAUX	19/12/1986	Bureaux	1 312			1 656 138,66
LES PORTES D'ANTIGONE - 43 Place Vauban - Bâtiment B	MONTPELLIER	29/12/1988	Bureaux	3 064			3 200 879,73
LES CLOYERES - Parc technologique des Fontaines	BERNIN	19/06/2007	Bureaux	4 740			6 940 000,00
LE MONTANA - Route de Saint-Joseph / Parc de l'Eraudière	NANTES	03/10/1988	Bureaux	1 512			1 035 645,64
L'HORIZON - 12 / 16 Rue Gaetan Rondeau	NANTES	14/03/1983	Bureaux	1 468			1 322 378,08
LE CYRUS - SOLARIS - 1 & 2 chemin du Vigneau	SAINT HERBLAIN	04/04/2006	Bureaux	2 387			2 580 000,00
PARC INNOV ESPACE - 2 Allée de C de Coulomb	ORLEANS	17/12/1987	Bureaux	778			584 066,46
TOUR THIERS - 4 Rue Piroux	NANCY	28/12/1979	Bureaux	1 487			977 528,09
TECHNOPOLE NANCY BRABOIS - 17 Rue du Bois de la Champelle	VANDOEUVRE LES NANCY	04/05/1984	Bureaux	915			603 344,61
LES CARYATIDES - 24 / 26 Boulevard Carnot	LILLE	29/06/1987	Bureaux	2 362			2 895 169,26
LILLEUROPE - 11 Parvis de Rotterdam	LILLE	23/11/2005	Bureaux	5 006			4 539 058,08
SOPHIA ANTIPOLIS - 505 Route des Lucioles	VALBONNE	11/04/2000	Bureaux	5 525			10 557 902,55
THE CROWN - Boulevard Paul Montel	NICE	19/05/2015	Bureaux	2 689			8 769 003,37
<b>Sous-total Bureaux</b>			<b>25 immeuble(s)</b>	<b>50 851</b>	<b>68 326 196,75</b>	<b>4 714 507,58</b>	<b>66 226 385,70</b>
DIJON CHENOVE - 58 Rue de Longvic	CHENOVE	23/04/2013	Commerce	4 719			14 840 000,00
CENTRE COMMERCIAL SOLEIL - Centre Commercial	MERIGNAC	28/03/1988	Commerce	2 491			13 971 240,45
HAMEAU CANTRELLE - 59 / 61 / 63 Avenue Charles de Gaulle	CHATEAURoux	07/08/1986	Commerce	494			356 765,80
91 / 95 Cours Lafayette	LYON	28/08/1997	Commerce	264			525 949,11
COMMERCE PASTEUR - 14 bis Rue du Commerce 3 / 5 Avenue Pasteur	ANNEMASSE	27/11/1985	Commerce	443			729 331,56
89 Rue du Gros Horloge	ROUEN	28/09/1983	Commerce	218			343 010,29
LOT CATHEDRALE - 50 bis Rue de la Champmeslé	ROUEN	30/12/2013	Commerce	667			5 982 717,00
ILOT ASSELIN - Rue de la Champmeslé	ROUEN	30/12/2013	Commerce	2 180			8 180 000,00
CENTRE COMMERCIAL MESNIL ROUX - Rue du 19 mars 1962	BARENTIN	19/06/2012	Commerce	1 707			6 200 000,00
54 Place de l'Hôtel de Ville	LE HAVRE	08/02/1982	Commerce	390			282 301,88
3 Place des Lices	SAINT-TROPEZ	23/05/1985	Commerce	222			467 103,78
12-14 Place du Général Leclerc	POITIERS	19/02/2015	Commerce	3 571			8 534 046,94
<b>Sous-total Commerces</b>			<b>12 immeuble(s)</b>	<b>17 366</b>	<b>89 197 000,00</b>	<b>6 154 593,00</b>	<b>60 412 466,81</b>
CENTRE BERNARD PALISSY - Angle Batardière / rue Mouchetie	SAINT JEAN DE LA RUEILLE	02/02/1986	Activité	2 176	985 000,00	67 965,00	451 167,25
<b>Sous-total Locaux d'activité</b>			<b>1 immeuble(s)</b>	<b>2 176</b>	<b>985 000,00</b>	<b>67 965,00</b>	<b>451 167,25</b>

# Situation des investissements

Adresse	Ville	Date acquisition	Affectation valeur principale	Surface	Valeur hors Droit	Droits	Valeur nette comptable
LE SASKIA II - Quartier de la Falaise	AVORIAZ	06/04/87	Loisir	1 855			3 407 815,73
6 RUE DE LA VERRERIE - 6 Rue de la Verrerie	CANNES	30/03/87	Loisir	2 324			5 145 154,33
VILLA FRANCA - 33 Avenue Wester Wemyss	CANNES	07/10/88	Loisir	1 118			2 774 572,11
<b>Sous-total Loisir</b>			<b>3 immeuble(s)</b>	<b>5 297</b>	<b>17 330 000,00</b>	<b>1 195 770,00</b>	<b>11 327 542,17</b>
ZAC SAINT-MARTIN DU TOUCH - 12 Rue du Caulet	TOULOUSE	29/11/06	Locaux Mixtes	19 395			18 093 884,99
LE COPERNIC - 3 Rue Copernic	LA CHAUSSÉE ST-VICTOR	24/11/2006	Locaux Mixtes	4 470			4 010 000,00
<b>Sous-total Locaux Mixtes</b>			<b>2 immeuble(s)</b>	<b>23 865</b>	<b>20 320 000,00</b>	<b>1 402 080,00</b>	<b>22 103 884,99</b>
8 Chemin du Pot au Pin	CESTAS	18/09/2013	Logistique	31 230			16 885 000,00
<b>Sous-total Logistique</b>			<b>1 immeuble(s)</b>	<b>31 230</b>	<b>17 300 000,00</b>	<b>1 193 700,00</b>	<b>16 885 000,00</b>
<b>Sous-total PROVINCE</b>			<b>44 immeuble(s)</b>	<b>130 785</b>	<b>213 458 196,75</b>	<b>14 728 615,58</b>	<b>177 406 446,92</b>
<b>ALLEMAGNE</b>							
Gustav Heinemann Ring 125	MUNICH	01/08/08	Bureaux	3 444			6 020 891,36
<b>Sous-total Allemagne</b>			<b>1 immeuble(s)</b>	<b>3 444</b>	<b>4 000 000,00</b>	<b>276 000,00</b>	<b>6 020 891,36</b>
SCI LALI (VIEW) <sup>(1)</sup>		21/12/15	Titres & créances	1 073			2 811 979
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE (ATRIUM) <sup>(2)</sup>		29/10/15	Titres & créances	2 219			17 963 433
SCI AGC (Grand Cap Centre commercial) <sup>(3)</sup>		07/11/14	Titres & créances	4 801			9 533 333
<b>TOTAL SCI</b>			<b>3</b>	<b>8 093</b>	<b>29 041 184</b>		<b>30 308 745</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>Année 2015 (directs )</b>	<b>Total 82 immeuble(s)</b>	<b>207 157</b>	<b>415 126 197</b>	<b>28 643 708</b>	<b>369 830 097</b>
		<b>Année 2015 (directs et indirects)</b>	<b>Total 85 immeuble(s)</b>	<b>215 250</b>	<b>444 167 381</b>	<b>28 643 708</b>	<b>400 138 842</b>
		<b>Année 2014</b>	<b>Total 92 immeuble(s)</b>	<b>224 730</b>	<b>415 821 335</b>	<b>27 296 555</b>	<b>371 223 244</b>

(1) La SCI LALI est détenue à 17,2 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, 4,8 % par la SCPI Génépierre, 18 % par la SCPI Edissimmo et 60 % par l'OPCI OPCIMMO, SCPI et OPCI gérées par Amundi Immobilier.

(2) La SCI Patio Cœur Boulogne est détenue à 25 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, 25 % par la SCPI Edissimmo, 10 % par la SCPI Génépierre et 40 % par l'OPCI OPCIMMO, SCPI et OPCI gérés par Amundi Immobilier.

(3) La SCI AGC est détenue à 18,33 % par la SCPI Gemmeo Commerce et 36,67 % par la SCPI Génépierre, SCPI gérées par la Société de Gestion Amundi Immobilier.

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

## Participations

	Titres, (parts ou action)	Créances rattachées	Valeur comptable 2015	Valeur estimée 2015	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue (en %)
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE (ATRIUM) *	7 175 976,00	10 787 457,30	17 963 433,30	16 872 173,20	7 176 600,00	-	70 009 972,00	10 %
SCI LALI (VIEW)	2 569 000,00	242 978,53	2 811 978,53	2 717 415,28	5 352 000,00	-	53 529 000,00	5%
SCI AGC	9 533 333,33	-	9 533 333,33	9 451 595,82	12 000 000,00	863 896,89	25 468 736,24	37 %
<b>TOTAL</b>	<b>25 915 309,33</b>	<b>11 657 713,68</b>	<b>37 573 023,01</b>	<b>29 041 184,30</b>	<b>24 528 600,00</b>	<b>863 896,89</b>	<b>149 007 708,24</b>	

\* La première clôture de la SCI interviendra la 31 / 12 / 2016.

# Comptes annuels

## au 31 décembre 2015

### État du patrimoine

(en euros)	31 décembre 2014		31 décembre 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	324 670 160,76	385 872 000,00	340 009 325,81	405 376 196,75
Agencements et installations	13 853 685,58		12 933 789,02	
Immobilisations en cours	23 166 064,27	18 998 100,00	16 886 981,67	9 750 000,00
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	9 533 333,33	10 951 235,26	19 278 309,33	18 010 748,47
Créances rattachées aux titres de participation			11 030 435,83	11 030 435,83
<b>Sous-total 1</b>	<b>371 223 243,94</b>	<b>415 821 335,26</b>	<b>400 138 841,66</b>	<b>444 167 381,05</b>
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Frais d'acquisition des immeubles (Nets)				
Frais de notaire (Nets)				
Droits d'enregistrements (Nets)				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b>Sous-total 2</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-6 256 884,57		-7 222 151,38	
Provisions pour travaux de remise en état				
Provisions pour indemnités locataires				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>Sous-total 3</b>	<b>-6 256 884,57</b>	<b>0,00</b>	<b>-7 222 151,38</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL I</b>	<b>364 966 359,37</b>	<b>415 821 335,26</b>	<b>392 916 690,28</b>	<b>444 167 381,05</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	244 352,01	244 352,01	213 468,15	213 468,15
<b>Sous-total 1</b>	<b>244 352,01</b>	<b>244 352,01</b>	<b>213 468,15</b>	<b>213 468,15</b>
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	2 548 922,02	2 548 922,02	2 788 132,82	2 788 132,82
Locataires douteux	1 120 316,54	1 120 316,54	1 019 832,09	1 019 832,09
Provisions pour dépréciation des créances	-828 024,54	-828 024,54	-771 777,32	-771 777,32
Autres créances	20 220 488,12	20 220 488,12	30 539 903,94	30 539 903,94
<b>Sous-total 2</b>	<b>23 061 702,14</b>	<b>23 061 702,14</b>	<b>33 576 091,53</b>	<b>33 576 091,53</b>
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	6 953 677,07	6 953 677,07	6 837 371,26	6 837 371,26
<b>Sous-total 3</b>	<b>6 953 677,07</b>	<b>6 953 677,07</b>	<b>6 837 371,26</b>	<b>6 837 371,26</b>
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	<b>-2 646 562,53</b>	<b>-2 646 562,53</b>	<b>-3 122 472,43</b>	<b>-3 122 472,43</b>
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-82 204 242,73	-82 204 242,73	-72 871 257,93	-72 871 257,93
Dettes d'exploitation	-8 063 821,01	-8 063 821,01	-7 227 758,01	-7 227 758,01
Dettes diverses	-16 916 831,47	-16 916 831,47	-22 437 483,67	-22 437 483,67
<b>Sous-total 4</b>	<b>-107 184 895,21</b>	<b>-107 184 895,21</b>	<b>-102 536 499,61</b>	<b>-102 536 499,61</b>
<b>TOTAL II</b>	<b>-79 571 726,52</b>	<b>-79 571 726,52</b>	<b>-65 032 041,10</b>	<b>-65 032 041,10</b>
<b>COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	251 102,19	251 102,19	46 866,57	46 866,57
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-584 335,11	-584 335,11	-544 218,06	-544 218,06
<b>TOTAL III</b>	<b>-333 232,92</b>	<b>-333 232,92</b>	<b>-497 351,49</b>	<b>-497 351,49</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>285 061 399,93</b>		<b>327 387 297,69</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>		<b>335 916 375,82</b>		<b>378 637 988,46</b>

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

# Comptes annuels

## au 31 décembre 2015

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

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2014	Affectation du résultat 2014	Mouvements Fusion	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2015
<b>Capital</b>					
Capital souscrit		226 832 598,00		27 329 013,00	254 161 611,00
Capital en cours de souscription					
Acomptes de liquidation et droit de partage					
Réserves indisponibles					
<b>Sous-total 1</b>		<b>226 832 598,00</b>		<b>27 329 013,00</b>	<b>254 161 611,00</b>
<b>Primes d'émission</b>					
Primes d'émission		18 496 988,76		21 891 765,53	40 388 754,29
Primes de fusion		48 800 120,03			48 800 120,03
Primes d'émission en cours de souscription					
Prélèvement sur prime d'émission		-16 148 409,65		-7 423 987,27	-23 572 396,92
Prélèvement sur prime de fusion		-5 293 622,29			-5 293 622,29
<b>Sous-total 2</b>		<b>45 855 076,85</b>		<b>14 467 778,26</b>	<b>60 322 855,11</b>
<b>Écarts d'évaluation</b>					
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable					
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles		3 913 882,26		-4 709 150,67	-795 268,41
Réserves					
Report à nouveau		5 849 580,33	2 610 262,49	1 281 286,18	9 741 129,00
<b>Sous-total 3</b>		<b>9 763 462,59</b>	<b>2 610 262,49</b>	<b>-3 427 864,49</b>	<b>8 945 860,59</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>					
Résultat de l'exercice 2015		18 653 045,66		19 164 300,41	37 817 346,07
Acomptes sur distribution 2015		-16 042 783,17		-15 207 329,42	-31 250 112,59
Résultat de l'exercice 2014			-18 653 045,66		
Acomptes sur distribution 2014			16 042 783,17		
<b>Sous-total 4</b>		<b>2 610 262,49</b>	<b>-2 610 262,49</b>	<b>3 956 970,99</b>	<b>3 956 970,99</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>285 061 399,93</b>	<b>0,00</b>	<b>42 325 897,76</b>	<b>327 387 297,69</b>

### Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)	31 décembre 2014		31 décembre 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	220 268 046	230 691 100	223 150 536	227 239 197
Locaux mixtes	65 601 922	70 739 000	62 280 108	68 150 000
Commerces	75 819 943	103 440 000	84 399 452	119 737 000
Titres et créances	9 533 333	10 951 235	30 308 745	29 041 184
<b>TOTAL</b>	<b>371 223 244</b>	<b>415 821 335</b>	<b>400 138 842</b>	<b>444 167 381</b>

### Titres de participation

(en euros)	31 décembre 2014		31 décembre 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeuble	9 533 533	10 951 235	19 278 309	18 010 748
Dettes				
Autres actifs			11 030 436	11 030 436
Disponibilités				
Autres passifs				
<b>TOTAL</b>	<b>9 533 533</b>	<b>10 951 235</b>	<b>30 308 745</b>	<b>29 041 184</b>

## Compte de résultat

(en euros)	31 décembre 2014		31 décembre 2015	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>CHARGES (HORS TAXES)</b>				
<b>Charges Immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 817 491,25		3 784 779,07	
Charges d'entretien du patrimoine locatifs	664 493,30		643 175,45	
Grosses réparations	862 328,20		624 935,99	
Autres charges immobilières	4 905 857,06		3 844 548,53	
<b>Sous-total 1</b>		<b>10 250 169,81</b>		<b>8 897 439,04</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>				
Diverses charges d'exploitation	4 724 873,09		2 956 663,89	
Dotations aux amortissements d'exploitation	7 699,72		7 699,72	
Dotations aux provisions d'exploitation	73 899,60			
Provisions pour créances douteuses	401 247,25		236 423,91	
Provisions pour grosses réparations	1 591 605,34		1 590 202,80	
Autres provisions d'exploitation	1 606 182,88		1 749 545,32	
Autres charges	1 075 807,73		5 520 138,77	
<b>Sous-total 2</b>		<b>9 481 315,61</b>		<b>12 060 674,41</b>
<b>Charges financières</b>				
Charges financières diverses	1 464 005,23		1 598 755,00	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières				
<b>Sous-total 3</b>		<b>1 464 005,23</b>		<b>1 598 755,00</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles	3 015,82		25 337,28	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	4 851,82			
<b>Sous-total 4</b>		<b>7 867,64</b>		<b>25 337,28</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>21 203 358,29</b>		<b>22 582 205,73</b>
<b>PRODUITS (HORS TAXES)</b>				
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>				
Loyers	27 558 891,80		27 775 725,90	
Charges facturées	3 817 491,25		3 784 779,07	
Produits annexes	162 106,08		143 743,60	
<b>Sous-total 1</b>		<b>31 538 489,13</b>		<b>31 704 248,57</b>
<b>Autres produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation	4 087 385,07		2 191 242,54	
Transfert de charges d'exploitation	3 346 202,49		6 870 903,92	
Autres produits	0,72		1,75	
<b>Sous-total 2</b>		<b>7 433 588,28</b>		<b>9 062 148,21</b>
<b>Produits financiers</b>				
Produits financiers	799 522,64		821 290,78	
Reprise de provisions sur charges financières				
<b>Sous-total 3</b>		<b>799 522,64</b>		<b>821 290,78</b>
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels	84 803,90		158 818,58	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
<b>Sous-total 4</b>		<b>84 803,90</b>		<b>158 818,58</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>39 856 403,95</b>		<b>41 746 506,14</b>
<b>RÉSULTAT [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]</b>		<b>18 653 045,66</b>		<b>19 164 300,41</b>

# Règles et méthodes comptables

## Principes comptables généralement admis

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

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

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

## Immobilisations incorporelles

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

## Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'Etat du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour sa valeur d'apport résultat du traité de fusion, et ne fait pas l'objet d'amortissement.

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

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

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

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

## Titres, parts ou actions détenues par la SCPI et avances en comptes courants consenties par la SCPI

Les titres détenus par la SCPI GÉNÉPIERRE sont inscrits dans l'Etat du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" au coût historique d'acquisition. La valeur estimée correspond à l'actif net réévalué de la société filiale.

## 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 2014 par un prélèvement de 5 % sur le montant des loyers qui devraient être théoriquement quittancés si le patrimoine avait été loué en totalité.

### Indemnités d'assurances

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

### Charges non récupérées sur locaux vides

L'estimation de l'impact des charges récupérables par nature et non récupérées du fait de la vacance des locaux est calculée par immeuble. Le coût du vide est déterminé par le rapport des surfaces inoccupées sur la surface totale de l'immeuble rapportée aux charges récupérables comptabilisées.

### Gestion locative

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

### Plus et moins values sur cession d'immeubles locatifs

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

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

La Société de Gestion s'est conformée aux obligations des décrets de 1996.

### Informations concernant les nouvelles dispositions de la loi LME

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

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

Il convient ici de préciser que la Société de Gestion Amundi Immobilier, concernant la SCPI 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 honorés dès l'obtention de l'accord technicien après visite effective des locaux. Le délai de paiement peut alors s'étirer à 15 jours, voire très exceptionnellement à 30. La Société de Gestion respecte ainsi les nouvelles dispositions voulues par le législateur.

# Compléments d'information relatifs aux comptes annuels

## Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2014	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2015
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives*	324 940 669,78	34 033 509,09	18 686 644,32	340 287 534,55
Agencements et installations	13 853 685,58	793 652,73	1 713 549,29	12 933 789,02
Immobilisations en cours	23 166 064,27	18 354 678,88	24 633 761,48	16 886 981,67
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	9 533 333,33	20 775 411,83		30 308 745,16
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Sous-total 2</b>	<b>371 493 752,96</b>	<b>73 957 252,53</b>	<b>45 033 955,09</b>	<b>400 417 050,40</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	244 352,01	1 718,22	32 602,08	213 468,15
Remboursement des fonds de roulement				
<b>Sous-total 3</b>	<b>244 352,01</b>	<b>1 718,22</b>	<b>32 602,08</b>	<b>213 468,15</b>
<b>TOTAL</b>	<b>371 738 104,97</b>	<b>73 958 970,75</b>	<b>45 066 557,17</b>	<b>400 630 518,55</b>

\* hors amortissements sur constructions sur sol d'autrui.

## Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2014	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2015
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements	500 920,34			500 920,34
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	994 679,47			994 679,47
<b>Sous-total 2</b>	<b>1 495 599,81</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 495 599,81</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 495 599,81</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 495 599,81</b>

## Tableau de variation de provisions

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2014	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2015
Créances douteuses	828 024,54	236 423,91	292 671,13	771 777,32
Travaux de Grosses Réparations	6 256 884,57	1 590 202,80	624 935,99	7 222 151,38
Risques et charges divers	356 195,40		33 170,99	323 024,41
Provisions sur indemnités d'assurances				
<b>TOTAL</b>	<b>7 441 104,51</b>	<b>1 826 626,71</b>	<b>950 778,11</b>	<b>8 316 953,11</b>

# Compléments d'information relatifs aux comptes annuels

## État des échéances des dettes fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2014	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31/12/2015
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières	82 204 242,73	24 000 000,00	48 871 257,93	72 871 257,93
Dettes d'exploitation	8 063 821,01	7 227 758,01		7 227 758,01
Dettes diverses	16 916 831,47	22 437 483,67		22 437 483,67
<b>TOTAL</b>	<b>107 184 895,21</b>	<b>53 665 241,68</b>	<b>48 871 257,93</b>	<b>102 536 499,61</b>

## État des échéances des créances fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2014	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2015
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Locataires et comptes rattachés	3 669 238,56	3 807 964,91		3 807 964,91
Autres créances	20 220 488,12	28 996 349,30		28 996 349,30
Provisions pour dépréciation des créances	-828 024,54	-771 777,32		-771 777,32
<b>TOTAL</b>	<b>23 061 702,14</b>	<b>33 576 091,53</b>		<b>33 576 091,53</b>

## Détail des autres produits et charges

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2014	Variations		Situation de clôture au 31/12/2015
		+	-	
<b>Autres produits</b>				
Reprises de provisions pour charges locatives	2 946 382,20		1 672 746,78	1 273 635,42
Reprises de provisions pour grosses réparations	862 328,20		237 392,21	624 935,99
Reprises de provisions pour créances douteuses	278 674,67	13 996,46		292 671,13
Reprises de provisions pour autres charges				
Transfert de charges	3 346 202,49	3 524 701,43		6 870 903,92
Autres produits d'exploitation courante	0,72	1,03		1,75
<b>Total</b>	<b>7 433 588,28</b>	<b>3 538 698,92</b>	<b>1 910 138,99</b>	<b>9 062 148,21</b>
<b>Autres charges immobilières</b>				
Honoraires syndics non refacturables				
Impôts fonciers non refacturables	775 990,95		259 033,45	516 957,50
Taxes sur les bureaux	126 379,95	29 066,58		155 446,53
Taxes sur les ordures ménagères	101 969,05		7 040,02	94 929,03
TVA non récupérable				
Droit d'enregistrement				
Honoraires de relocations	237 277,96		134 765,12	102 512,84
Divers	3 664 240,16		689 537,53	2 974 702,63
<b>Total</b>	<b>4 905 858,07</b>	<b>29 066,58</b>	<b>1 090 376,12</b>	<b>3 844 548,53</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>				
Rémunération de gestion	2 349 839,96		5 365,56	2 344 474,40
Honoraires divers	777 306,64		584 418,19	192 888,45
Pertes sur créances irrécouvrables				
Divers	1 597 726,49		1 178 425,45	419 301,04
<b>Total</b>	<b>4 724 873,09</b>	<b>0,00</b>	<b>1 768 209,20</b>	<b>2 956 663,89</b>
<b>Autres charges</b>				
Dotations aux provisions pour risques et charges	73 899,60		73 899,60	
Dotations aux provisions pour remise en état				
Dotations aux provisions pour grosses réparations	1 591 605,34		1 402,54	1 590 202,80
<b>Total</b>	<b>1 665 504,94</b>	<b>0,00</b>	<b>75 302,14</b>	<b>1 590 202,80</b>

# Rapport spécial de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte afin de vous demandez de bien vouloir :

- Autoriser l'élargissement de la zone d'investissement de votre SCPI,
- Augmenter le capital social maximum de votre SCPI,
- Autoriser le prélèvement sur la prime d'émission d'un montant permettant le maintien du report à nouveau unitaire existant,
- Apporter une précision sur les recettes encaissées servant de base à la commission de gestion.

## Élargissement de la zone d'investissement et modification corrélative de la note d'information

La stratégie de la SCPI, telle que définie dans sa Note d'information, est de se positionner sur des immeubles "prime", c'est-à-dire localisés dans les secteurs les plus recherchés par les utilisateurs, en priorité à Paris, en Île-de-France et dans les principales métropoles régionales.

Compte tenu de la taille de votre SCPI et afin de diversifier le risque géographique (pays) et locatif (entreprises), la Société de Gestion propose d'ouvrir la stratégie d'investissement hors de France, et notamment dans d'autres états de l'Union Européenne. La Société de Gestion restera sélective c'est-à-dire : emplacements non contestables, constructions récentes ou neuves, locataires de qualité.

Le Conseil de Surveillance garde par ailleurs le même droit de regard sur ces acquisitions que pour toute autre acquisition réalisée en France.

Nous vous proposons de bien vouloir autoriser l'élargissement de la zone d'investissement à l'ensemble des états de l'Union Européenne, et d'autoriser la modification corrélative de la note d'information de la SCPI.

Les statuts de la SCPI, qui ne font référence à aucune zone géographique d'investissement, resteront inchangés.

## Augmentation du capital social maximum et modification corrélative de l'article 7 des Statuts

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 juillet 2014, vous aviez choisi de transformer votre SCPI en SCPI à capital variable, avec un capital social maximum de 300 000 000 €.

Les avantages de la variabilité du capital sont d'améliorer la fluidité, la simplicité et la lisibilité des échanges entre les vendeurs et les acheteurs, le prix étant fixé par la Société de Gestion sur la base d'une valorisation des actifs déterminée par un expert indépendant.

En conséquence, le montant du capital de votre SCPI est susceptible d'augmenter suite à l'émission et la souscription de nouvelles parts.

Toutefois, il est rappelé que, conformément à l'article 10 des statuts et à la législation, la SCPI ne peut pas créer de parts nouvelles si :

- des demandes de retrait n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts ;
- des offres de cession de parts enregistrées depuis plus de 3 mois n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts.

Par ailleurs, il est rappelé que le capital social de la SCPI ne peut pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

Aujourd'hui, le montant du capital social maximum de 300 000 000 € se révèle être insuffisant pour continuer le développement de la SCPI.

Aussi, afin de permettre à la SCPI de poursuivre sa croissance, il nous semble nécessaire de réviser à la hausse ce capital social maximum afin d'ouvrir la souscription à de nouveaux associés tout en améliorant les possibilités de retrait pour les anciens associés.

Cette augmentation de capital doit également permettre de faire face à l'afflux de collecte prévue sur les 3 prochaines années, et ainsi de faire l'économie d'Assemblée Générale Extraordinaire annuelles supplémentaires pour réviser ce plafond.

Nous vous proposons donc d'augmenter le capital social maximum de 280 000 000 € pour le passer de 300 000 000 € à 580 000 000 €, et de modifier corrélativement l'article 7 des Statuts de votre SCPI.

## Prélèvement sur la prime d'émission d'un montant permettant le maintien du report à nouveau unitaire existant et modification corrélative de l'article 11 des Statuts

Le prix d'émission ou prix de souscription (266,50 €/part) est constitué d'une valeur nominale (153 €/part) et d'une prime d'émission (113,50 €/part). Cette prime d'émission est destinée à couvrir certains frais et n'exclut pas la possibilité d'affecter une partie en report à nouveau afin d'assurer l'égalité de traitement des associés.

En phase de souscription des parts, afin d'éviter la dilution des anciens associés vis-à-vis des nouveaux le prélèvement sur la prime d'émission et sa réaffectation en report à nouveau permet de maintenir cette capacité distributive. De plus le report à nouveau provient de sommes sur lesquelles les associés ont déjà été fiscalisés. Ce rééquilibrage

du report à nouveau permet de faire bénéficier aux anciens comme aux nouveaux d'une même distribution en franchise d'impôts.

Afin de préserver l'égalité entre anciens et nouveaux associés lors de toute nouvelle souscription de part, nous vous proposons donc d'autoriser le prélèvement sur la prime d'émission d'un montant permettant le maintien du report à nouveau unitaire existant, et ce de manière rétroactive à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, et de modifier corrélativement l'article 11 des Statuts de votre SCPI.

## Précision sur les produits locatifs servant de base à la commission de gestion et modification corrélative de l'article 20 des Statuts

Les dispositions comptables sont muettes sur le traitement des distributions opérées par les SCI dont les SCPI peuvent détenir des parts.

Il en résulte une incertitude quant à savoir si, pour le calcul de la commission de gestion de votre Société de Gestion, les revenus de ces SCI doivent être considérés comme des revenus locatifs (perçus indirectement par votre SCPI au moment de leur perception par les filiales) ou des revenus financiers (dividendes perçus par votre SCPI lors de leur versement par les filiales).

Il vous est proposé de reconnaître expressément que les recettes brutes hors taxes encaissées sur lesquelles est assise la commission de gestion,

incluent également les recettes brutes hors taxes encaissées par les sociétés dans lesquelles votre SCPI détient une participation, à proportion de ladite participation.

Nous vous proposons de modifier corrélativement l'article 20 des Statuts de votre SCPI afin d'acter cette précision.

Nous nous tiendrons à votre disposition pour vous apporter tous les éclairages nécessaires à l'occasion de l'Assemblée Générale Mixte et espérons que vous voterez favorablement les résolutions correspondantes.

La Société de Gestion  
Amundi Immobilier

# Rapport du Conseil de Surveillance

Madame, Monsieur, Chère associée, Cher associé,

## 1. Introduction

Conformément à la Loi, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous rendre compte de sa mission accomplie au cours de l'exercice 2015. L'information communiquée par la Société de Gestion dans le cadre de nos réunions, nous a permis d'assurer notre mission générale de vérification et de contrôle. Nous nous sommes réunis quatre fois.

C'est un Conseil élargi à onze membres et renouvelé en partie avec l'arrivée de quatre nouveaux conseillers que vous avez élus à l'Assemblée Générale de Juin 2015.

## 2. Activité

Le travail entrepris depuis six ans s'est poursuivi au cours de cette année : 80 % du plan d'arbitrage élaboré à cette époque a été réalisé. Notre SCPI compte 85 immeubles au 31/12/2015 contre 92 un an plus tôt.

En 2016 il est prévu de céder pour 20 M€ d'immeubles ne présentant plus de perspectives intéressantes. Le ré-investissement auquel s'ajoute les souscriptions de parts nouvelles représentent une augmentation de la valeur du patrimoine de l'ordre de 10 % et ce de façon constante: cela consolide la sécurité du revenu.

Le montant moyen des nouvelles acquisitions s'élève entre 7 et 10 M€ par lot, niveau d'engagement compatible avec la taille actuelle de GÉNÉPIERRE. L'amélioration de notre patrimoine se poursuit de cette manière.

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) s'élève à 87 % en fin 2015. L'ambition pour l'année de 2016 est de nous rapprocher de 90 %. La qualité des nouveaux achats nous permet de consolider le TOF, car l'obsolescence des biens constitue un véritable handicap à la relocation.

Les taux de rendement des nouvelles acquisitions se font, pour certaines, à un niveau inférieur compte tenu de la situation du marché actuel. Si cette tendance perdure, la dilution du rendement aura une influence sur le revenu distribuable à terme.

## 3. Résultats financiers

Le résultat par part est de 12,80 € en très légère amélioration. La distribution s'élève à 13 €. La perspective formulée par la Société de Gestion est le maintien de la distribution à ce niveau.

Le report à nouveau, qui s'élève à 8,60 € par part, permet d'envisager l'avenir proche avec sérénité.

La provision pour grosses réparations de 7 222 151,38 € est confortable compte tenu de l'état du patrimoine qui est en cours de rajeunissement.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles à laquelle s'ajoute les autres actifs et passifs en tenant compte des plus-value latentes sur actifs financiers. La valeur vénale des biens est déterminée par AMUNDI IMMOBILIER sur la base des analyses de l'Expert externe en évaluation désignée par l'Assemblée Générale.

Cette valeur de réalisation s'élève à 227,93 € par part en fin d'année contre 226,58 € l'année précédente.

## 4. Rémunération de la Société de Gestion résolution 10

Lors du changement de Société de Gestion en 2010, AMUNDI avait challengé ses concurrents en supprimant la commission d'arbitrage. Aujourd'hui 80 % des arbitrages pour restructurer le patrimoine de notre SCPI sont réalisés. Le conseil a déjà indiqué sa satisfaction pour ce travail accompli dans l'intérêt des associés.

La Société de Gestion propose maintenant de rétablir une commission pour ces opérations. La forme proposée initialement n'était pas équilibrée pour une majorité du Conseil. Après échanges et discussions, la Société de Gestion a proposé une nouvelle formulation qui nous paraît acceptable.

Pour les autres résolutions 1 à 9 et 11 à 16, le Conseil de Surveillance recommande un vote favorable.

## 5. Assemblée à titre extraordinaire

Les résolutions 17 à 21 sont du ressort d'Assemblée Générale Extraordinaire.

### Investissement en Europe résolution 17

La Société de Gestion a informé le Conseil de Surveillance de son projet d'élargir la zone d'investissement à l'Europe, notamment aux Pays Bas et en Allemagne. AMUNDI IMMOBILIER investit en Allemagne depuis 2012 pour son fonds immobilier OPCIMMO. L'organisation du réseau de correspondants, la connaissance du marché et de sa profondeur en particulier, permettent de repérer des investissements dans des régions européennes qui connaissent des résultats économiques significatifs.

La législation et les usages professionnels s'inscrivent dans une culture différente de la nôtre. Le réseau mis en place est bien organisé et permet "d'être à armes égales".

Ce projet doit permettre de consolider la valeur patrimoniale de GÉNÉPIERRE et du gisement financier qu'il représente, c'est l'ambition de la Société de Gestion. Votre conseil a longuement interrogé Mr Hubert JOACKIM Directeur des investissements internationaux.

Les cycles économiques entre les différents pays européens ne sont pas identiques. Cette diversification peut être ainsi une source de stabilité du revenu. En Allemagne les financements locaux sont plus favorables et il est possible de trouver des emplacements premium offrant un taux de rendement supérieur à ceux constatés sur le marché français.

Il faut savoir que le régime fiscal est différent, ces deux pays pratiquent le prélèvement à la source. Cette disposition est, compte tenu des conventions actuelles, plus favorable pour les personnes physiques.

Au vue de ces éléments, le conseil a majoritairement émis un avis favorable à l'adoption de cette résolution.

### **Augmentation du capital social maximum résolution 18**

Pour permettre la poursuite de la progression de GENEPIERRE, il nous est proposé de porter le capital de 300 à 580 M€. Le conseil de surveillance est unanimement favorable à l'adoption de cette résolution.

Maintien du montant unitaire du report à nouveau existant résolution 19.

Le conseil de surveillance est unanimement favorable à l'adoption de cette résolution qui assure l'équité entre les anciens associés et les nouveaux souscripteurs.

Les résolutions 20 et 21 ont un caractère technique, nous recommandons un vote favorable.

## **6. Conclusion**

Cette année et pour la première fois le vote électronique vous est proposé. C'est un mode de fonctionnement qui se développe régulièrement et qui présente un avantage économique certain. Il est à noter qu'en cas de choix en faveur du vote électronique, la totalité des documents d'informations ne sera plus adressée au format papier.

Nous vous encourageons à utiliser ce moyen dans la mesure où vous "maîtrisez". Dans le cas contraire utilisez le bulletin de vote classique ou mieux **VENEZ RENCONTRER** votre Conseil de Surveillance et la Société de Gestion à l'occasion unique dans l'année de l'Assemblée Générale.

Une seconde convocation coute à notre SCPI, nous vous encourageons donc à **VOTER** ou **DONNER PROCURATION**.

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

Rédigé le 6/4/2016 en concertation avec le Conseil de surveillance.

**Henri Tiessen, Président Dominique Chupin, Vice-président,  
Jean-Claude Ballegeer Secrétaire**

# Rapport du Commissaire aux comptes

## Exercice clos le 31 décembre 2015

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 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SCPI 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 de votre société. Les valeurs vénales des immeubles, titres, parts et actions détenus, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la Société de Gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 30 juin 2014. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I - 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 à apprécier la présentation d'ensemble des comptes.

Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et actions détenus, déterminée par la Société de Gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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.

### II - Justification de nos 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 :

- La note "Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles" de l'annexe expose les principes comptables retenus pour comptabiliser en immobilisation les travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.
- La note "Provision pour grosses réparations" de l'annexe expose la méthode de calcul de la provision pour grosses réparations.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

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

### III - 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 par la Société de Gestion dans le rapport annuel et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport annuel.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 25 avril 2016

**Le commissaire aux comptes**  
**PricewaterhouseCoopers Audit**  
**Lionel Lepetit**

# Rapport spécial du Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire 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. 214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

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

## Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

## Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### Avec la Société de Gestion Amundi Immobilier

Nous rappelons que la rémunération de la Société de Gestion telle que définie à l'article 20 des statuts et par les dispositions de l'assemblée générale prévoit :

- Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des résultats, une commission de gestion au taux de 7,75 % hors taxes du montant des recettes brutes hors taxes de toute nature encaissées par votre Société à l'exception faite de l'indemnité compensatrice de TVA. Au titre de l'exercice 2015 cette commission s'est élevée à 2 344 474,40 euros hors taxes.
- Une commission sur les cessions d'immeubles égale à 1 % hors taxes, assise sur le prix de vente revenant à la SCPI. Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice 2015.
- Une commission sur les acquisitions d'immeubles égale à 1,5 % hors taxes, assise sur le prix d'acquisition hors taxes ou hors droits. Cette rémunération est ramenée à 0,5 % hors taxes, partagée entre le vendeur et l'acquéreur, en cas de transaction entre deux sociétés gérées par la Société de Gestion. Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice 2015.
- une commission sur les cessions de parts perçue par la Société de Gestion et égale à 5,00 % hors taxes du prix de cession, à la charge de l'acquéreur, en cas de cession de parts avec intervention de la Société de Gestion. 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 50 € hors taxes sera perçue quel que soit le nombre de parts cédées. Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice 2015.
- Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissement, une commission de 8 % hors taxes du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées, quelques soient les modalités de libération de parts prévues. Au titre de l'exercice 2015 cette commission s'est élevée à 5 350 339,28 euros.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 25 avril 2016

**Le commissaire aux comptes**  
**PricewaterhouseCoopers Audit**  
**Lionel Lepetit**

# Texte des résolutions

## À titre ordinaire

### Première résolution

#### *Approbation des comptes annuels*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports :

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

**approuve** dans tous leurs développements les rapports de gestion établis par la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2015 tels qu'ils lui ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 19 164 300,41 €, et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

### Deuxième résolution

#### *Approbation des conventions règlementées*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,

**approuve** les conventions visées dans ces rapports.

### Troisième résolution

#### *Quitus à la Société de Gestion*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

**donne** quitus à la Société de Gestion de sa mission pour l'exercice écoulé.

### Quatrième résolution

#### *Quitus au Conseil de Surveillance*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

**donne** quitus au Conseil de Surveillance de sa mission pour l'exercice écoulé.

### Cinquième résolution

#### *Maintien du report à nouveau unitaire*

La Société de Gestion rappelle à l'Assemblée Générale que le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part, majorée d'une prime d'émission destinée à préserver l'égalité entre anciens et nouveaux Associés.

Ainsi, pour les nouvelles parts souscrites en 2015, il sera procédé à l'affectation sur le poste report à nouveau d'une somme de 1 281 286 € prélevée sur la prime d'émission, permettant de reconstituer, pour les porteurs présents au 31 décembre 2014, leur niveau de report à nouveau par part nette du report à nouveau distribué en 2015.

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prend acte, de l'affectation sur le poste report à nouveau d'une somme de 1 281 286 € prélevée sur la prime d'émission, permettant de reconstituer, pour les porteurs présents au 31 décembre 2014, leur niveau de report à nouveau par part nette du report à nouveau distribué en 2015.

L'adoption de la présente résolution est sous réserve de l'adoption par l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises

pour les assemblées générales extraordinaires, de la 19<sup>e</sup> résolution relative au maintien du report à nouveau unitaire existant et de la modification corrélative de l'article 11 des Statuts.

### Sixième résolution

#### *Affectation du résultat et fixation du dividende*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

ayant pris acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de : 19 164 300,41 €
  - augmenté du report à nouveau antérieur de : 8 459 842,68 €
  - augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission 2015 de : 1 281 286,00 €
- constitue un bénéfice distribuable de : 28 905 429,09 €

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 15 207 329,42 €  
soit : 10,15 € par part de la SCPI en pleine jouissance, correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés
- au compte de "report à nouveau" à hauteur de : 13 698 099,67 €  
soit : 8,60 € par part de la SCPI

### Septième résolution

#### *Distribution des plus-values de cession d'immeubles*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

**prend acte** de la distribution aux associés de sommes d'un montant total de 4 260 924 €, soit 2,85 € par part en pleine jouissance, prélevé sur le compte de réserve des "plus ou moins-value sur cessions d'immeubles", conformément à la 7<sup>e</sup> résolution de la précédente Assemblée Générale.

**autorise** la Société de Gestion à distribuer aux associés des sommes prélevées sur le compte de réserve des "plus ou moins-value sur cessions d'immeubles" dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent.

**décide** que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de Gestion,

**et précise** que cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

### Huitième résolution

#### *Impôt sur les plus-values immobilières*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

**autorise** la Société de Gestion à procéder au paiement, au nom et pour le compte des seuls associés personnes physiques de la SCPI, de l'imposition des plus-values des particuliers résultant des cessions d'actifs immobiliers qui pourraient être réalisées par la SCPI lors de l'exercice en cours,

**autorise** en conséquence l'imputation de cette somme sur le montant de la plus-value comptable qui pourrait être réalisée lors de l'exercice en cours,

**autorise** également la Société de Gestion, compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, à :

- recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé,
- procéder au versement de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé :
  - aux associés non assujettis à l'imposition des plus-values des particuliers (personnes morales),
  - aux associés partiellement assujettis (non-résidents),

- imputer la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au compte de plus-value immobilière de la SCPI.

**et prend acte** que le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées au cours du dernier exercice clos s'élève à 9 412 €.

## Neuvième résolution

### *Approbation des valeurs de la SCPI*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

conformément aux dispositions de l'article L 214-109 du Code monétaire et financier,

**prend acte** des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- valeur nette comptable : 327 387 297,69 €, soit 197,08 € par part,
- valeur de réalisation : 378 637 988,46 €, soit 227,93 € par part,
- valeur de reconstitution : 434 945 007,13 €, soit 261,83 € par part.

## Dixième résolution

### *Rémunération de la Société de Gestion*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

**décide** de reconduire les conditions de rémunération de la Société de Gestion à compter de ce jour et jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours,

**décide** qu'à compter de ce jour et jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours, la Société de Gestion percevra par ailleurs une commission d'arbitrage égale à 1,25 % H.T. du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI, étant précisé que ce taux sera ramené à 0 % en cas de transaction conclue entre deux sociétés gérées par Amundi Immobilier.

## Onzième résolution

### *Précision sur la commission de gestion*

La Société de Gestion rappelle à l'Assemblée Générale que les dispositions comptables sont muettes sur le traitement des distributions opérées par les sociétés civiles immobilières dont les sociétés civile de placement immobilier sont porteurs.

Néanmoins, il est proposé à l'Assemblée Générale de reconnaître expressément que pour l'exercice clos le 31 /12/2015 ces revenus seront considérées comme des recettes brutes hors taxes encaissés.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

rappelle que les recettes brutes hors taxes encaissés sur lesquelles est assise la commission de gestion, incluent également les recettes brutes hors taxes encaissés par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, à proportion de ladite participation.

## Douzième résolution

### *Rémunération du Conseil de Surveillance*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

fixe à 15 000 € la rémunération globale à allouer au Conseil de Surveillance au titre de l'exercice en cours,

**et précise** que les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance seront remboursés dans le cadre des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

## Treizième résolution

### *Autorisation de cession ou d'échange d'immeuble*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

**autorise** la Société de Gestion à effectuer tout échange, aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la SCPI, dans les limites de l'article R 214-157 du Code monétaire et financier,

**précise** que la Société de Gestion devra recueillir l'avis préalable du Conseil de Surveillance sur ces opérations et que l'affectation de leur produit, autre que le réinvestissement, sera soumise à l'approbation de la plus prochaine Assemblée Générale,

**et décide** que cette autorisation est accordée à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

## Quatorzième résolution

### *Autorisation d'acquisition en état futur d'achèvement ou payable à terme*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

conformément aux dispositions de l'article L 214-101 du Code monétaire et financier,

**autorise** la Société de Gestion à procéder, au nom et pour le compte de la SCPI et après information du Conseil de Surveillance, à des acquisitions en état futur d'achèvement ou payables à terme dans la limite d'un montant maximum égal à 15 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date de clôture du dernier arrêté comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer et de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel,

**et décide** que cette autorisation est accordée à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

## Quinzième résolution

### *Autorisation d'opération de promotion immobilière*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

**autorise** la Société de Gestion à effectuer, au nom et pour le compte de la SCPI, des opérations de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles, conformément aux dispositions de l'article R 214-155 du Code monétaire et financier,

**précise** que la Société de Gestion devra recueillir l'avis préalable du Conseil de Surveillance sur ces opérations avant de procéder à leurs réalisations,

**et décide** que cette autorisation est accordée à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

## Seizième résolution

### *Autorisation d'emprunt*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

conformément aux dispositions de l'article L 214-101 du Code monétaire et financier,

**autorise** la Société de Gestion, au nom et pour le compte de la SCPI et après information du Conseil de Surveillance, à contracter des emprunts et à assumer des dettes, notamment pour réaliser des acquisitions et des ventes en état futur d'achèvement, dans la limite d'un montant maximum égal à 40 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date du dernier arrêté comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer et de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel,

**autorise** la Société de Gestion à avoir recours à des instruments de couverture du risque de taux et accepte le conditionnement éventuel de ces emprunts à la constitution de suretés sur demande de l'établissement prêteur,

**et décide** que ces autorisations sont accordées à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

# Texte des résolutions

## À titre extraordinaire

### Dix-septième résolution

#### *Élargissement de la zone d'investissement*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports spéciaux de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

**autorise** la modification de la politique d'investissement afin d'élargir accessoirement la zone d'investissement aux états de l'Union européenne

**et prend acte** que la phrase suivante "La SCPI est susceptible d'investir accessoirement dans tout état de l'Union européenne" sera intégrée à la fin du "2.1 Politique d'investissement à court et moyen terme" de la note d'information de la SCPI.

### Dix-huitième résolution

#### *Augmentation du capital social maximum*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports spéciaux de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

**décide**, à compter de ce jour, d'augmenter le montant du capital social maximum de la SCPI en le portant de 300 000 000 € à 580 000 000 €,

**décide** de modifier corrélativement le 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 7.2.3 des Statuts de la SCPI, lequel sera désormais rédigé comme suit :

La Société de Gestion est autorisée à fixer le capital social maximum dans une limite de 580 000 000 euros. Le capital maximum fixé par la Société de Gestion sera porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires.

### Dix-neuvième résolution

#### *Maintien du montant unitaire du report à nouveau existant*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports spéciaux de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

afin de préserver l'égalité entre anciens et nouveaux associés lors de toute nouvelle souscription de part,

**autorise** le prélèvement sur la prime d'émission d'un montant permettant le maintien du report à nouveau unitaire existant, et ce de manière rétroactive à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015,

**décide** de modifier l'article 11 des Statuts de la SCPI, lequel sera désormais rédigé comme suit :

#### **ARTICLE 11 - Prime d'émission et de fusion**

*La prime d'émission et la prime de fusion sont destinées :*

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et l'augmentation de capital ainsi que les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions.

- à préserver l'égalité des Associés, notamment, en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant.

*La préservation des intérêts des associés pourra être également assurée, sur décision de la Société de Gestion, par la fixation de la date de jouissance des parts.*

*Ces modalités seront publiées dans chaque bulletin trimestriel d'information.*

### Vingtième résolution

#### *Modification des statuts relative à la précision apportée sur les produits locatifs*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports spéciaux de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

afin de clarifier les statuts quant aux distributions opérées par les sociétés civiles immobilières dont les sociétés civiles de placement immobilier sont porteurs, et tel que ce sujet est exposé dans la 11<sup>e</sup> résolution,

**décide** de modifier le 1<sup>er</sup> alinéa du 2<sup>o</sup> de l'article 20 des Statuts de la SCPI, lequel sera désormais rédigé comme suit :

*2<sup>o</sup> 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., incluant également les recettes brutes hors taxes encaissées par les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, à proportion de ladite participation.*

### Vingtième et unième résolution

#### *Pouvoirs en vue des formalités*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires,

**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.

# Annexe I

## Recommandations pratiques pour voter

### Recommandations pratiques pour participer à l'Assemblée Générale

Pour participer à l'Assemblée Générale, vous avez deux possibilités :

- Convocation à l'Assemblée Générale et vote par voie postale si vous ne pouvez assister à l'Assemblée.
- Convocation à l'Assemblée Générale et vote par voie électronique si vous ne pouvez assister à l'Assemblée.

#### I - Convocation et vote par voie postale

Pour participer à l'Assemblée, vous devez être inscrits dans le registre tenu par la Société de Gestion, 5 jours au moins avant la date de l'Assemblée.

Nous vous remercions d'utiliser le formulaire de vote par correspondance joint à votre convocation pour exercer votre vote ou nous prévenir de votre présence à l'Assemblée.

Pour être pris en compte, **votre formulaire de vote doit être retourné à l'aide de l'enveloppe T ci-jointe à votre convocation, et reçu au plus tard 2 jours ouvrés avant l'Assemblée Générale.**

#### Vous souhaitez assister à l'Assemblée :

Sur le formulaire, cochez la case "J'assiste personnellement à l'Assemblée", **SANS DATER NI SIGNER** le formulaire.

*Attention : Si vous cochez la case "j'assiste personnellement à l'Assemblée Générale" et que vous datez et signez le formulaire, il sera assimilé à l'option 3 présentée ci-dessous.*

Un nouveau bulletin de vote vous sera remis lors de la tenue de l'Assemblée.

Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

#### Vous ne pouvez pas assister à l'Assemblée :

Sur le formulaire, cochez la case "Je n'assiste pas à l'Assemblée". Vous avez ensuite le choix entre plusieurs options :

##### 1 Voter par correspondance

➡ Dans la rubrique **1**, cochez pour chaque encadré correspondant à une résolution la case correspondant à votre vote, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Si, pour une résolution, vous cochez la case "abstention" ou vous cochez 2 cases, votre vote sera considéré comme un vote défavorable.

Si, pour une résolution, vous ne cochez aucune case, votre vote sera considéré comme un vote défavorable sauf si vous choisissez de panacher votre vote (option 4 ci-dessous).

##### 2 Donner procuration à un associé ou membre du Conseil de Surveillance

➡ Dans la rubrique **2**, indiquez les NOM, PRÉNOM et domicile (facultatif) de l'associé à qui vous souhaitez donner procuration, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Le formulaire doit ensuite être :

- renvoyé à Amundi Immobilier au moyen de l'enveloppe T jointe à votre convocation,
- ou, remis à l'associé qui devra se présenter à l'Assemblée muni de votre formulaire.

Seul un associé de la SCPI peut recevoir une procuration.

L'associé ayant reçu procuration doit être présent à l'Assemblée pour que vos voix soient prises en compte avec son vote.

À défaut, même s'il vote par correspondance, votre procuration ne pourra pas être prise en compte.

Un associé ayant reçu procuration ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

##### 3 Donner pouvoir au Président de l'Assemblée (Amundi Immobilier) pour voter :

- **OUI aux résolutions présentées par la Société de Gestion (Amundi Immobilier),**
- **NON** à toutes les autres résolutions.

➡ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire, **sans rien remplir d'autre.**

Le Président de l'Assemblée ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

##### 4 Panacher votre vote :

- **voter par correspondance sur certaines résolutions,**
- **et donner procuration pour les autres résolutions.**

➡ Votez par correspondance sur certaines résolutions en cochant les cases correspondant à votre vote dans la rubrique **1**,

➡ Donnez pouvoir pour toutes les autres résolutions :

- soit à un associé, en indiquant son nom dans la rubrique **2**,
- soit à Amundi Immobilier, en cochant la case de rubrique **3**.

➡ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Vous ne pouvez pas combiner l'option **2** avec l'option **3**.

Si vous ne panachez pas et que vous ne formulez aucun vote pour certaines résolutions, celles-ci seront considérées comme ayant reçu un vote défavorable.

# Annexe I

## Recommandations pratiques pour voter

### SI UNE RÉOLUTION PRÉVOIT L'ÉLECTION DE MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Quel que soit votre mode de vote (option **1**, **2**, **3**, ou **4**), vous devez dans tous les cas :

► soit voter par correspondance en cochant vous-même le nom des candidats que vous souhaitez élire ;

► soit donner pouvoir à un autre associé en désignant expressément les candidats que vous souhaitez renouveler (mandat impératif).

Votre choix doit être fait par écrit, par une lettre séparée, pour que votre mandataire puisse en justifier lors du vote en assemblée. À défaut votre pouvoir ne sera pas pris en compte pour cette nomination.

### **II- Convocation et vote par voie électronique**

Vous avez donné votre accord écrit avant le 21 /03/2016 afin de recevoir le dossier de convocation à l'Assemblée Générale et voter par voie électronique. Dans ce cas, vous êtes convoqués à l'Assemblée Générale par courriel 3 semaines avant la date de celle-ci.

#### **EN CAS DE CONVOCATION D'UN SECOND TOUR :**

Nous vous rappelons que l'Assemblée ne peut valablement délibérer sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent :

- au moins le quart du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère ordinaire,
- au moins la moitié du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère extraordinaire.

Si ce quorum n'est pas atteint lors de l'Assemblée réunie sur première convocation, une nouvelle Assemblée devra être convoquée pour un second tour.

**Si vous avez déjà voté au 1<sup>er</sup> tour,** par correspondance ou lors de l'Assemblée :

Votre vote reste valable et sera pris en compte dans le décompte des voix du 2<sup>e</sup> tour.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.

**Si vous n'avez pas voté au 1<sup>er</sup> tour, et ...**

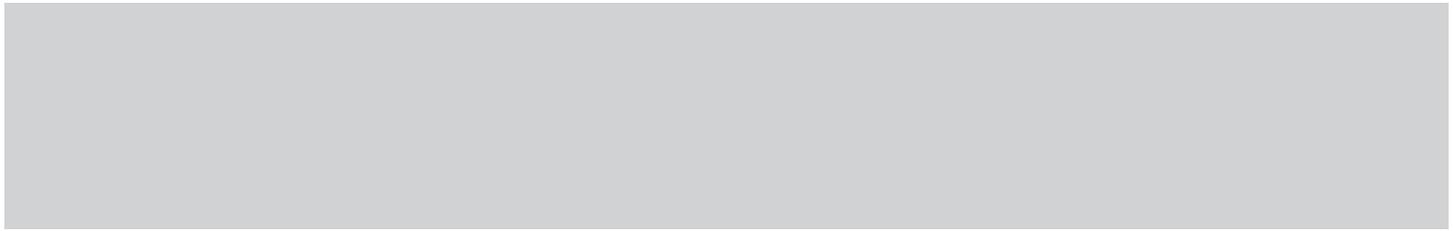
**...vous souhaitez assister au 2<sup>e</sup> tour :**

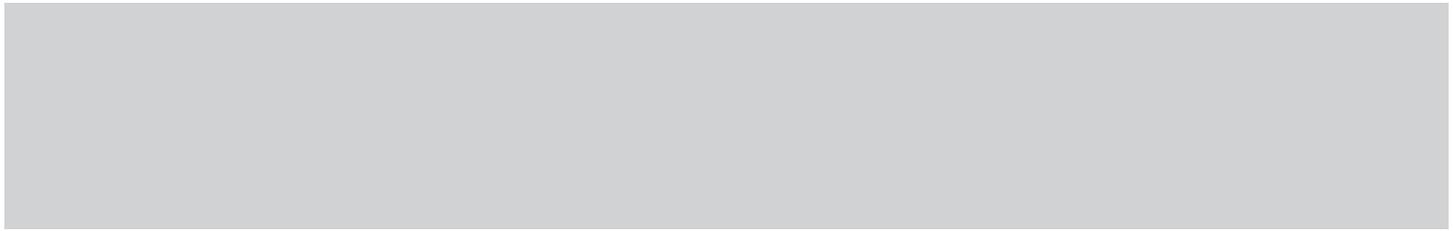
Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

**...vous ne pouvez pas assister au 2<sup>e</sup> tour :**

Nous vous remercions de bien vouloir **utiliser le formulaire de vote joint à la 1<sup>ère</sup> convocation** à l'aide de l'enveloppe T également jointe à la 1<sup>ère</sup> convocation, et selon les modalités définies ci-avant.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.





---

**GÉNÉPIERRE**

Visa AMF n° 03-30 du 13 octobre 2003 - Siège social - 91/93 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS - 520 503 400 RCS Paris  
Adresse postale - 90 boulevard Pasteur- CS 21564 – 75730 PARIS CEDEX 15

**SOCIÉTÉ DE GESTION** : Amundi Immobilier - Siège social : 91/93 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS  
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

**Société Générale**, DCMA/CCM – Tour Granite – 75886 Paris Cedex 18, SA au capital de 1 007 799 641,25 €  
552 120 222 RCS Paris – Siège Social 29 Bd Haussmann 75009 Paris.