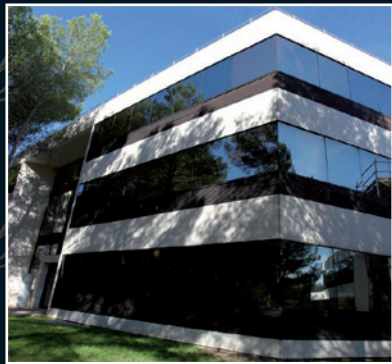


# Génépière



**RAPPORT ANNUEL**

**2014**

## **SOMMAIRE**

|   |    |
|---|----|
| Organes de Gestion et de contrôle                 | 2  |
| Chiffres clés et indicateurs de performance 2014  | 3  |
| Rapport de la Société de Gestion                  | 4  |
| Tableaux annexes                                  | 14 |
| Situation des investissements au 31 décembre 2014 | 16 |
| Comptes annuels au 31 décembre 2014               | 19 |
| Règles et méthodes comptables                     | 22 |
| Compléments d'informations                        | 24 |
| Rapport du Conseil de Surveillance                | 26 |
| Rapports des Commissaires aux comptes             | 28 |
| Texte des résolutions                             | 30 |
| Annexe I - Recommandations pratiques pour voter   | 34 |

# Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2014

## Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A. au capital de 15 666 374 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Président                 | Fathi JERFEL  |
| Directeur Général         | Nicolas SIMON   |
| Directeur Général Délégué | Julien GENIS  |
| Administrateurs           | AMUNDI GROUP représenté par Bernard de WIT<br>Olivier TOUSSAINT<br>Renaud CHAUMIER<br>Pedro ARIAS |

## Conseil de Surveillance GÉNÉPIERRE

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

## Censeurs issus de GÉNÉ-ENTREPRISE

Dominique DUTHOIT  
Gérard LAPLASSE  
SOGECAP représentée par Delphine PROAL

## Commissaires aux comptes

|            |  |
|------------|--|
| Titulaires | KPMG SA<br>AUDITEURS ET CONSEILS ASSOCIÉS                |
| Suppléants | Pascal BROUARD<br>AEG FINANCES – AUDIT EXPERTISE GESTION |

## Expert externe en évaluation

BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE

## Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

# Chiffres clés

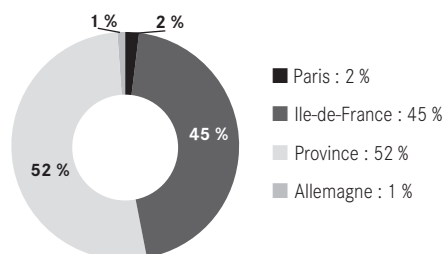
## au 31 décembre 2014

|  |                        |
|--|------------------------|
| Date de création   | 1978                   |
| Nombre de parts  | 1 482 566              |
| Nombre de parts moyen en jouissance                            | 1 460 727              |
| Valeur de réalisation  | 335 916 376 €          |
| Nombre d'associés  | 10 267                 |
| Nombre d'immeubles (directs et indirects)                      | 92                     |
| Surface du patrimoine  | 224 730 m <sup>2</sup> |
| Nombre de locataires   | 381                    |
| Taux d'occupation  | 86,94 %                |
| Résultat par part optant au PF                                 | 12,77 €                |
| Dividende par part non-optant au PF                            | 12,99 €                |
| Dividende par part optant au PF                                | 13,00 €                |
| <i>Dont distribution de plus-value immobilière</i>             | 2,00 €                 |
| Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2014) | 5,79 €                 |

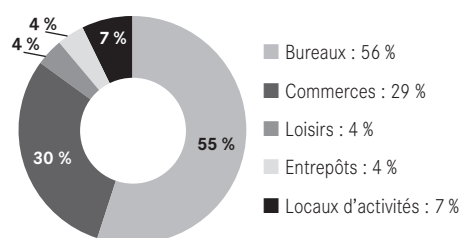
(PF : prélèvement forfaitaire)

### Répartition du patrimoine

Valeurs vénales par zones géographiques



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



# Rapport de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2014 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier tertiaire en 2014 et les éléments marquants de la vie de la SCPI au cours de cette même année.

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

## Le contexte macro-économique

### Début d'une reprise économique dans un contexte compliqué

La croissance du Produit Intérieur Brut de la zone euro s'élève à 0,8 % en 2014, contre -0,4 % en 2013. Cette augmentation est principalement due à l'amélioration de la confiance dans les secteurs de l'industrie et de la construction. La brutale chute de l'euro face au dollar en fin d'année a également participé à cette reprise en accélérant les exportations. Les perspectives de croissance pour 2015 sont plutôt stables dans un contexte de taux très bas qui devrait faciliter le crédit et ainsi participer à la reprise de la zone euro.

Dans le sillage de la zone euro l'économie française a progressé également avec une croissance de 0,4 %, identique à celle de 2013 et ce malgré un taux de chômage autour de 10 à fin 2014.

Après deux premiers trimestres de stagnation, le PIB français a augmenté de 0,3 % au troisième trimestre, puis de 0,1 % au dernier trimestre. Ce regain de forme de fin d'année a été soutenu par une forte demande intérieure et un commerce extérieur en progrès. D'une part, les dépenses de consommation et le pouvoir d'achat des ménages ont augmenté (essentiellement grâce à la baisse du prix du pétrole) et, d'autre part, la dépréciation de l'euro a permis une accélération des exportations de 3 % au second semestre.

## La conjoncture immobilière - Immobilier d'entreprise

### Le marché de la location

#### Le marché des bureaux

Au total, plus de 2 millions de m<sup>2</sup> de bureaux ont été loués en 2014, soit une augmentation de la demande d'environ 13 % par rapport à 2013. Cette amélioration soutenue s'explique par une hausse de 24 % des transactions de grandes surfaces (plus de 5 000 m<sup>2</sup>).

En Ile-de-France, la moitié des transactions ont été réalisées entre Paris Centre Ouest et le Croissant Ouest (Boucle Nord, Neuilly/Levallois, Péri-Défense, Boucle Sud). Le secteur de La Défense a connu un regain d'activité, enregistrant son point le plus haut depuis 2008.

L'offre immédiate connaît une légère augmentation + 2,5 % par rapport à 2013, avec un taux de vacance à 7,2 %. L'offre en locaux neufs et en grandes surfaces se concentre dans les secteurs de la Défense et du Croissant Ouest qui représentent près de la moitié du stock de neuf et de surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>.

Les loyers faciaux restent stables en 2014 (+ 1 %), avec une amélioration sur les bureaux neufs, notamment à La Défense, qui enregistre une hausse de 6 %. Toutefois, les bailleurs doivent consentir à des mesures d'accompagnement telles que des franchises de loyer ou la prise en charge des travaux contre des durées de baux longues et fermes.

#### Le marché des entrepôts

Après une année 2013 assez dynamique, le marché de la logistique connaît un ralentissement de la demande en 2014 (- 13 %). Cette baisse est contenue grâce au grand nombre d'opérations clés-en-main et de grandes transactions (surfaces > 50 000 m<sup>2</sup>) réalisées dans les régions franciliennes et lyonnaises.

Dans le Nord, le niveau des volumes commercialisés a baissé (- 36 % en 2014), face à un stock vieillissant qui ne répond plus à la demande des utilisateurs. La région PACA connaît également un ralentissement de son activité, du fait du recul de ses marchés traditionnels.

Les loyers faciaux sont globalement stables, à l'exception des loyers sur les meilleurs emplacements qui se trouvent légèrement ajustés à la hausse.

### Le marché des commerces

En 2014, la France reste l'un des pays qui accueille le plus de nouvelles enseignes par an. Cette année s'est caractérisée pour la France par un regain d'intérêt de la part des enseignes américaines encouragées par l'ouverture de nouveaux centres commerciaux et par les extensions de ceux déjà existants.

C'est le cas entre autres du centre commercial Beaugrenelle à Paris qui a ouvert en 2013 ou encore des Terrasses du Port qui ont ouvert en 2014 à Marseille. Le parc de centres commerciaux français totalise 14,5 millions de m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> octobre 2014, dont 6,6 % ont été livrés au cours des 5 dernières années.

Les secteurs les plus prisés restent entre autres les emplacements de pieds d'immeubles du centre de la capitale et des grandes villes (telles que Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Nice, Strasbourg et Toulouse) pour les enseignes souhaitant à la fois maximiser leur visibilité et sécuriser leurs investissements. 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 sur les loyers.

### Le marché de l'investissement

En 2014, près de 24 milliards d'euros ont été investis dans l'immobilier d'entreprise, dont un tiers au quatrième trimestre.

Cette année 2014 se caractérise à la fois par le retour des grandes transactions (enregistrement record de sept transactions > 500 millions d'euros), le regain d'intérêt pour les transactions intermédiaires (dont le niveau avait été impacté par un déficit de l'offre ces dernières années) et une baisse des petites transactions (- 30 % en 2014).

Ce sont les bureaux et les actifs commerciaux qui ont le plus bénéficié de la croissance des volumes, concentrant 92 % des volumes investis en 2014. L'investissement dans le commerce connaît une progression très importante en 2014, avec 7,7 milliards d'euros d'engagements recensés, représentant 32 % de l'investissement de l'année 2014.

Cette évolution a été favorisée par la baisse du taux de change de l'euro et le regain d'intérêt des investisseurs étrangers entamé en 2012 et qui se poursuit encore aujourd'hui grâce à des coûts de financements en euro attractif. Il est à noter que 60 % des engagements restent à l'initiative d'investisseurs français.

Sur le plan géographique, l'Ile-de-France est le marché qui intéresse le plus les investisseurs, totalisant 71 % des montants investis, soit 17 milliards d'euros.

## Les perspectives 2015

Malgré des conditions macroéconomiques qui n'évolueront que très peu en 2015 ajoutées à un contexte réglementaire et fiscal qui peut changer, l'appétit pour l'immobilier reste très présent chez les investisseurs et le volume des investissements devrait se maintenir en 2015.

Pour l'immobilier de bureaux, la tendance est à l'amélioration, avec des pré-commercialisations avant la livraison des immeubles neufs en cours de construction et à une reprise des immeubles en VEFA. L'année 2015 devrait amorcer le redémarrage attendu pour 2016.

En ce qui concerne le marché de la logistique, l'environnement des entrepôts restera difficile notamment du fait du manque de visibilité sur la reprise de la consommation des ménages. Le volume de mètres carrés commercialisés devrait toutefois se maintenir grâce aux clés-en-main sur des nouveaux projets de rationalisation incluant des plateformes de distributions plus grandes.

En commerce, la situation économique continuera à peser sur ce marché, et notamment sur les localisations dites secondaires. Ainsi, l'écart de loyers devrait continuer à se creuser entre les zones secondaires et les meilleurs emplacements. Comme en 2014, la demande pourrait être tirée par l'émergence d'une offre commerciale variée plus adaptée aux besoins des consommateurs.

### Résumé de l'activité de la SCPI en 2014

L'année 2014 a été riche pour les SCPI, en matière réglementaire, avec la transposition en Droit Français de la Directive Européenne dite AIFM. Cette transposition s'accompagne de mesures visant à simplifier le cadre juridique de la gestion d'actifs tout en renforçant la protection des investisseurs et épargnants. Parmi les changements les plus marquants figurent la possibilité d'acquérir un immeuble via une SCI et la mise en place d'un dépositaire à l'image de ce qui se fait dans le monde des OPCVM.

Malgré un contexte économique difficile, le taux d'occupation financier de Genepierre en 2014 résiste à 86,94 %, avec une légère baisse de 0,53 % par rapport à 2013.

L'allocation commerce a donc été renforcée en 2014 avec 2 acquisitions cette année pour 14 M€. Un commerce à Montigny les Cormeilles (95) pour 4 M€ et 36,67 % d'une galerie commerciale neuve attenante à un hypermarché au Havre pour 10 M€.

La SCPI a cédé 9 immeubles, en majorité de bureaux, pour un montant de 11 M€ réemployés dans l'acquisition des deux commerces. La cession de ces immeubles pour certains vides a permis de stabiliser le taux d'occupation financier.

En 2014, le résultat a été de 12,77 € par part, avec une distribution annuelle de 13 € dont 2 € de plus-value immobilière. A titre exceptionnel sur le dernier acompte de dividende de 2014 (versé en janvier 2015) une distribution de plus-value immobilière de 2 € par part a été effectuée suite aux cessions d'immeubles dans le but de distribuer une partie des plus-values de cessions réalisées les années antérieures.

Suite au vote favorable lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire de juin 2014 au projet de fusion-absorption de la SCPI GénÉ-Entreprise par la SCPI GénÉpierre, votre SCPI est désormais une seule SCPI à capital variable de 395 M€ de capitalisation au 31/12/2014.

Votre SCPI a été ré-ouverte dès le mois d'octobre 2014 et a collecté 12 M€.

### Les perspectives 2015 de la SCPI GÉNÉPIERRE

Nous envisageons en 2015 de maintenir la distribution à 13 € par part. Pour cela la Société de Gestion va orienter ses efforts sur 3 axes majeurs :

- Taux d'Occupation Financier :
  - maintenir l'effort des équipes de gestion afin de louer les immeubles vacants, et
  - fidéliser les locataires en les accompagnant dans leur développement,
- investissements : 20-40 M€ (en fonction de la collecte) investis dans des actifs sécurisés de bureaux et commerces,
- arbitrages : 20 M€ d'actifs non stratégiques générant de la vacance structurelle, des risques de travaux à venir ou encore dans des zones géographiques à 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

Afin de faciliter la comparaison des comptes entre l'exercice 2014 et 2013, rendue difficile du fait de la fusion-absorption, nous vous présentons un compte de résultat proforma détaillé reprenant au titre de l'exercice 2013 les éléments fusionnés des deux SCPI, GénÉpierre et GénÉ-Entreprise.

| Compte de résultat simplifié (en €)                     | Génépierre         |                         | Proforma                |  | Var.<br>(b-a)/a  |
|---|--------------------|-------------------------|-------------------------|--|------------------|
|   | 31 décembre 2013   | 31 décembre 2013<br>(a) | 31 décembre 2014<br>(b) |  |                  |
| <b>Produits</b>   |                    |                         |                         |  |                  |
| Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>       | 19 197 281         | 26 178 321              | 27 720 998              |  | 5,89 %           |
| Produits financiers <sup>(2)</sup>                      | 259 591            | 277 330                 | 799 523                 |  |                  |
| <b>Sous-total</b>                                       | <b>19 456 872</b>  | <b>26 455 651</b>       | <b>28 520 521</b>       |  | <b>7,81 %</b>    |
| <b>Charges immobilières <sup>(3)</sup></b>              | <b>- 1 239 793</b> | <b>- 1 684 790</b>      | <b>- 2 026 296</b>      |  | <b>20,27 %</b>   |
| <b>Frais généraux</b>                                   | <b>- 2 082 729</b> | <b>- 2 913 137</b>      | <b>- 3 398 296</b>      |  | <b>16,65 %</b>   |
| <b>Provisions nettes <sup>(4)</sup></b>                 | <b>- 1 242 990</b> | <b>- 1 719 844</b>      | <b>- 1 505 625</b>      |  | <b>- 12,46 %</b> |
| Provisions pour charges non récupérables                | - 1 066 902        | - 1 707 446             | - 1 555 041             |  | - 8,93 %         |
| Charges financières sur emprunts                        | - 474 191          | - 764 919               | - 1 464 005             |  | 91,39 %          |
| Résultat exceptionnel                                   | 59 401             | 66 010                  | 81 788                  |  | 23,90 %          |
| <b>RÉSULTAT COMPTABLE</b>                               | <b>13 409 668</b>  | <b>17 731 525</b>       | <b>18 653 046</b>       |  | <b>5,19 %</b>    |
| Résultat comptable par part                             | 12,77              | 12,04                   | 12,77                   |  | 6,08 %           |
| Dividendes par part sur Non-Optant au PF                | - 13,00            |                         | - 13,00                 |  | 0,00 %           |
| Dont distribution de plus-value immobilière             |                    |                         | - 2,00                  |  |                  |
| R.A.N. comptable après affectation du résultat par part | 3,97               | 2,89                    | 5,79                    |  | 100,00 %         |

(1) loyers et produits annexes de gestion locative,

(2) rémunération des appels de fonds versés suite à l'acquisition de l'immeuble neuf à Bobigny pour 706 K€ et au dividende perçu au titre de la participation dans la SCI AGC pour 94 K€,

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

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

# Rapport de la Société de Gestion

## Les produits

| (en €)                             | Proforma          |                   |                   | Var.          |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------|
|                                    | 31/12/2013        | 31/12/2013        | 31/12/2014        |               |
| Produits de l'activité immobilière | 19 197 281        | 26 178 321        | 27 720 998        | 5,89 %        |
| Produits financiers                | 259 591           | 277 330           | 799 523           |               |
| <b>Total</b>                       | <b>19 456 872</b> | <b>26 455 651</b> | <b>28 520 521</b> | <b>7,81 %</b> |

## Le taux d'occupation

Le taux d'occupation financier était de 87,71 % <sup>(1)</sup> au 1<sup>er</sup> trimestre, de 87,07 % <sup>(1)</sup> au 2<sup>e</sup> trimestre, de 86,50 % au 3<sup>e</sup> trimestre, et de 86,47 % au 4<sup>e</sup> trimestre.

Le taux d'occupation moyen est de 86,94 % en 2014 <sup>(2)</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) Chiffres consolidés Génépière-GénéEntreprise.

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

## Les locaux vacants

Au 31 décembre 2014, le stock de locaux vacants s'élevait à 34 827 m<sup>2</sup> ainsi répartis :

### Synthèse des surfaces vacantes au 31 décembre 2014 par affectation (en m<sup>2</sup>) :

|              |                             |
|--------------|-----------------------------|
| Bureaux      | 24 704 m <sup>2</sup>       |
| Activités    | 5 916 m <sup>2</sup>        |
| Show-Room    | 4 207 m <sup>2</sup>        |
| <b>TOTAL</b> | <b>34 827 m<sup>2</sup></b> |

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

|               | Bureaux       | Activités    | Commerces    | Total         |
|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| Paris         | 1 174         |              |              | 1 174         |
| Ile-de-France | 8 434         | 5 619        | 4 207        | 18 260        |
| Province      | 14 391        | 297          |              | 14 688        |
| Étranger      | 705           |              |              | 705           |
| <b>Total</b>  | <b>24 704</b> | <b>5 916</b> | <b>4 207</b> | <b>34 827</b> |

Les principaux manques à gagner sont indiqués chaque trimestre dans le bulletin trimestriel.

## Les baux 2014

Durant l'exercice 2014, 36 nouveaux baux, dont 15 avenants, ont été signés. Ils portent au global sur 17 724 m<sup>2</sup> et 2 279 K€ en année pleine.

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

- ZAC du Caullet – Saint-Martin du Touch à Toulouse : 5 baux ont été signés dans le courant de l'exercice pour un total de loyer, en année pleine, de 393 K€. L'ensemble des surfaces louées représente 4 918 m<sup>2</sup>. Les prises d'effet desdits baux sont fixées au 01/02/2014 (83 K€), 01/04/2014 pour deux baux (52 K€ et 110 K€), 01/10/2014 (50 K€) et 01/03/2015 (98 K€).
- Villa Francia, 33 avenue de l'Amiral Wester Wernys à Cannes la Bocca : 1 118 m<sup>2</sup>, soit un total de 210 K€ avec prise d'effet rétroactive au 01/04/2013 dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans.
- 67 avenue André Morizet à Boulogne Billancourt ; 998 m<sup>2</sup>, soit un loyer de 278 K€ prenant effet au 01/05/2014.
- Les Portes de l'Arenas, 455 Promenade des Anglais à Nice : 700 m<sup>2</sup>, soit un loyer de 112 K€ prenant effet au 01/11/2014.
- 171 avenue du Général de Gaulle à Neuilly sur Seine : 286 m<sup>2</sup>, soit un loyer de 125 K€ prenant effet au 01/12/2014.
- 11 parvis de Rotterdam à EuralLille : 2 500 m<sup>2</sup>, soit un loyer de 320 K€ prenant effet au 01/04/2014.
- 11 parvis de Rotterdam à EuralLille : 524 m<sup>2</sup>, soit un loyer de 88 K€ prenant effet au 01/01/2015.

- 7/10 Porte de Neuilly, boulevard du Mont d'Est à Noisy le Grand : 1 327 m<sup>2</sup>, soit un loyer de 159 K€ prenant effet au 01/01/2015.

## Les charges nettes immobilières

| (en €)                      | Proforma           |                    |                    | Var.           |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------|
|                             | 31/12/2013         | 31/12/2013         | 31/12/2014         |                |
| <b>Charges immobilières</b> |                    |                    |                    |                |
| Entretiens et réparations   | - 322 262          | - 378 106          | - 664 493          | 75,74 %        |
| Assurances                  | - 23 587           | - 40 737           | - 57 562           | 41,30 %        |
| Honoraires                  | - 91 793           | - 115 735          | - 174 923          | 51,14 %        |
| Impôts et taxes             | - 756 597          | - 1 102 686        | - 1 018 158        | - 7,67 %       |
| Autres                      | - 45 554           | - 47 526           | - 111 160          |                |
| <b>Total</b>                | <b>- 1 239 793</b> | <b>- 1 684 790</b> | <b>- 2 026 296</b> | <b>20,27 %</b> |

Les charges nettes immobilières correspondent aux charges (hors dépenses travaux et dépenses de remises en état) auprès des locataires : il s'agit des dépenses incombant au propriétaire conformément aux termes de baux en vigueur ainsi que les charges sur locaux vacants (charges récupérables par nature mais non récupérées du fait de l'occupation des locaux).

### Dont entretiens et réparations : - 664 493 €

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

| Immeuble                       | Ville       | Nature                          | (en €)           |
|--------------------------------|-------------|---------------------------------|------------------|
| 20 Allée des érables - BAT J/K | Gonesse     | Réfection aménagement intérieur | -128 665         |
| 12/16 Rue Gaétan Rondeau       | Nantes      | Réfection aménagement intérieur | - 67 231         |
| 218 Avenue du Président Wilson | Saint Denis | Enlèvement mezzanine            | - 63 243         |
| 147 Rue de la délivrande       | Caen        | Aménagement plateau             | - 61 295         |
| 2 Rue du Patay                 | Orléans     | Réfection aménagement intérieur | - 59 099         |
| Autres                         |             |                                 | - 284 960        |
| <b>TOTAL</b>                   |             |                                 | <b>- 664 493</b> |

### Dont assurances : - 57 562 €

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

### Dont honoraires : - 174 923 €

Ce poste correspond principalement aux honoraires d'avocats (15 256 €) et aux honoraires de contrôle technique (159 667 €).

### Dont impôts et taxes non récupérables : - 1 018 158 €

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

| (en €)                                | 31/12/2014         |
|---------------------------------------|--------------------|
| Impôts fonciers                       | - 775 991          |
| Taxe d'enlèvement d'ordures ménagères | - 101 969          |
| Taxes sur bureaux                     | - 126 379          |
| Contribution sur recettes locatives   | - 13 819           |
| <b>TOTAL</b>                          | <b>- 1 018 158</b> |

### Dont Autres : - 111 160 €

Il s'agit du loyer du bail à construction sur l'immeuble l'international à Saint-Quentin en Yvelines (98 519 €) ainsi que des frais d'actes et contentieux (12 641 €).

## Frais généraux

| Frais de gestion (en €)                 | Proforma           |                    |                    | Var            |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|----------------|
|   | 31/12/2013         | 31/12/2013         | 31/12/2014         |                |
| Rémunération de gestion                 | - 1 642 105        | - 2 230 946        | - 2 349 840        | 5,40 %         |
| Honoraires des commissaires aux comptes | - 65 853           | - 88 634           | - 63 845           | - 27,97 %      |
| Frais divers de gestion                 | - 374 771          | - 593 557          | - 984 611          | 65,44 %        |
| <b>Total</b>                            | <b>- 2 082 729</b> | <b>- 2 913 137</b> | <b>- 3 398 296</b> | <b>16,65 %</b> |

Il convient de préciser que :

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

Les frais divers de gestion incluent :

- les honoraires de relocation (- 237 278 €),
- la Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises et la TVA non récupérable (- 197 955 €),
- les honoraires d'intermédiaires, expertises, dépositaires (- 175 326 €),
- les coûts liés à la production des rapports annuels et la tenue des Assemblées Générales (- 374 052 €).

## Grosses réparations

|   | (en €)           |
|---|------------------|
| <b>Stock initial au 31/12/2013</b>                    | <b>5 527 607</b> |
| Dotations aux provisions                              | 1 591 605        |
| Reprises de provisions                                | - 862 327        |
| <b>Stock fin de période 31/12/2014</b>                | <b>6 256 885</b> |
| Solde dotations reprises                              | 729 278          |
| Dépenses et engagements                               | 862 327          |
| <b>Impact net provisions pour grosses réparations</b> | <b>1 591 605</b> |

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

| Détail du calcul                | (en €)           |
|---------------------------------|------------------|
| Loyers potentiels au 31/12/2014 | 31 832 107       |
| <b>Dotation 5 %</b>             | <b>1 591 605</b> |

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

| Immeubles                      | Ville                | Nature                      | (en €)           |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------|
| 33 Avenue Wester Wemyss        | Cannes la Bocca      | Réhabilitation appartements | - 200 000        |
| 69 Boulevard de Belfort        | Lille                | Remplacement fenêtres       | - 110 175        |
| 11 Rue Pierre Simon de Laplace | Metz                 | Ravalement façade           | - 82 620         |
| 67 Avenue André Morizet        | Boulogne Billancourt | Ravalement façade           | - 79 504         |
| Autres                         |                      |                             | - 390 028        |
| <b>TOTAL</b>                   |                      |                             | <b>- 862 327</b> |

## Les contentieux

### Contentieux locatifs

#### Créances douteuses

| Dépréciations des créances locataires (en €)           | Proforma  |           |           |
|--|-----------|-----------|-----------|
|  | 2013      | 2013      | 2014      |
| Stock début de période au 31/12/2013                   | - 432 919 | - 659 522 | - 705 452 |
| Dotations aux provisions pour dépréciation de créances | - 182 837 | - 336 297 | - 401 247 |
| Reprises de provisions sur dépréciation de créances    | 238 428   | 290 367   | 278 676   |
| Stock fin de période au 31/12/2014                     | - 377 328 | - 705 452 | - 828 025 |

Les actions contentieuses et de recouvrement engagées à l'encontre des locataires défaillants ont justifié une dotation pour créances douteuses de 401 247 €. La régularisation des créances impayées a entraîné une reprise de provisions de 278 676 € et des passages en pertes à hauteur de 75 850 €. Au 31 décembre 2014 le montant de la provision figurant au bilan est de 828 025 €.

### Contentieux significatifs

- Toulouse ZAC de Saint-Martin du Touch : Un de nos locataires, présent depuis l'origine et occupant 1 098 m<sup>2</sup>, a été placé en liquidation judiciaire. Le montant des impayés s'élève à 163 K€. Une ordonnance a été rendue par le Tribunal de Commerce de Toulouse le 05/09/2014 admettant une créance de 151 K€. La mise en place d'un échéancier est en cours.

- 12/14 rue Lazare Hoche à Boulogne Billancourt : notre locataire unique, confronté à un environnement économique difficile présente un impayé de 97 K€. Cette situation nous a amené à constituer une provision de 54 K€. Un protocole de résiliation amiable d'une partie de la surface louée a été mis en place et un échéancier a été établi.

Les reprises nettes de passage en pertes de l'exercice concernent principalement les immeubles Le Randin à Ecully, Central Buro au Cannet, le Septentrion à Roissy en France et Saint Martin du Touch à Toulouse.

### Charges financières sur emprunt

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

| Banque                  | Capacité d'emprunt K€ | Solde K€ au 31/12/2014 | Paiement K€ 31/12/2014 |
|-------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| CADIF CT                | 18 500                | 18 500                 | - 325                  |
| LCL CT                  | 10 000                | 6 354                  | - 37                   |
| <b>TOTAL EMPRUNT CT</b> | <b>28 500</b>         | <b>24 854</b>          | <b>- 362</b>           |
| CADIF LT                | 12 000                | 12 000                 | - 492                  |
| LCL LT                  | 36 000                | 20 685                 | - 351                  |
| SG LT                   | 5 000                 | 5 000                  | - 259                  |
| <b>TOTAL EMPRUNT LT</b> | <b>53 000</b>         | <b>37 685</b>          | <b>- 1 102</b>         |
| <b>TOTAL EMPRUNT</b>    | <b>81 500</b>         | <b>62 539</b>          | <b>- 1 464</b>         |

### Provision pour charges non récupérables

Les provisions pour charges non récupérables s'élèvent à - 1 555 041 €. La provision pour charges locatives est destinée à couvrir les charges et travaux non récupérables ainsi que les charges sur locaux vacants de l'exercice.

### Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel 2014 s'élève à 81 788 €. Il s'agit principalement des dégrèvements de taxe foncière et de régularisations de dépôts de garantie sur des créances irrécouvrables sur les exercices antérieurs.

### Les résultats

| Les résultats (en €) | Proforma   |            |            |        |
|----------------------|------------|------------|------------|--------|
|                      | 2013       | 2013       | 2014       | Var.   |
| Résultat comptable   | 13 409 668 | 17 731 525 | 18 653 046 | 5,19 % |

### La distribution

#### La distribution courante de l'exercice 2014

Elle s'établit à 18 964 252 € et représente 13,00 € par part (dont inclus 2 € sur la plus-value immobilière).

| Acomptes de distribution et report à nouveau (en € en cumul) | 2014         |          |
|--|--------------|----------|
|  | Cumul        | par part |
| Report à nouveau comptable début période                     | 4 172 279    | 3,97     |
| Prélèvement sur la prime de fusion                           | 1 677 301    | 3,97     |
| Résultat comptable   | 18 653 046   | 12,77    |
| Distribution annuelle non-optant au PF                       | - 16 042 783 | - 11,00  |
| Distribution de plus-value Immobilière                       | - 2 942 969  | - 2,00   |
| Report à nouveau comptable après affectation du résultat     | 8 459 843    | 5,79     |



# Rapport de la Société de Gestion

## La distribution prévisionnelle de 2015

Nous prévoyons en 2015 une distribution de 13 euros par part comme en 2014 sur la base d'acomptes trimestriels 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 2014 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 415 821 335 € hors droits et à 443 117 890 € droits inclus.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des autres actifs et passifs hors stocks de provisions pour gros travaux conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2014 de 335 916 376 € soit une hausse de 6,19 % par rapport à 2013.

|                                  | Réel<br>2013 | Proforma<br>2013 | Réel<br>2014 | Évolution<br>2013/2014 |
|----------------------------------|--------------|------------------|--------------|------------------------|
| Valeur de réalisation de la SCPI | 238 063 160  | 316 342 097      | 335 916 376  | 6,19 %                 |

Vous trouverez en annexe du présent rapport le tableau du patrimoine reprenant les principales caractéristiques.

## La politique de cessions et d'acquisitions

### Acquisitions

#### Immeubles

| ACQUISITIONS 2014   | Type     | Surface en m <sup>2</sup> | Prix acquisition HT (H.D) | Date acquisition |
|---|----------|---------------------------|---------------------------|------------------|
| 167 Avenue Victor Bordier - 95370 Montigny les Cormeilles | Commerce | 874                       | 4 022 424                 | 20/01/2014       |
| <b>Total Acquisitions réalisées</b>                       | <b>1</b> | <b>874</b>                | <b>4 022 424</b>          |                  |

#### Titres de participation

| ACQUISITIONS 2014                   | Nombre de parts | Pourcentage de détention | Prix d'acquisition | Date acquisition |
|-------------------------------------|-----------------|--------------------------|--------------------|------------------|
| Sci AGC (Grand Cap)*                | 44 000          | 36,67 %                  | 9 533 333          | 06/11/2014       |
| <b>Total Acquisitions réalisées</b> | <b>44 000</b>   | <b>36,67 %</b>           | <b>9 533 333</b>   |                  |

\* La valeur d'expertise d'AGC pour la quote de part de GÉNÉPIERRE est de 20 388 520 € à ramener à la valeur d'expertise du patrimoine : 425 258 620 soit 4,8 %.

### Cessions

| CESSIONS 2014                                    | Type          | Prix de vente HD (en euros) | Plus/moins-value comptable après impôt | Impôt         |
|--|---------------|-----------------------------|--|---------------|
| ZAC DE GARLANDE - Bagneux                        | Locaux mixtes | 1 870 000                   | 313 192                                |               |
| LES GÉMEAUX / BÂTIMENT B - Toulouse              | Bureaux       | 1 300 000,00                | - 243 136                              |               |
| PORTE ARENAS - Nice                              | Bureaux       | 1 400 000,00                | 397 820                                | 26 686        |
| BUOPARC III - Labège                             | Bureaux       | 1 543 500                   | - 1 536 610                            | 49            |
| LE RANDIN 1 - Ecully                             | Bureaux       | 1 040 205                   | 281 330                                |               |
| LE RANDIN 2 - Ecully                             | Bureaux       | 1 134 235                   | 510 304                                |               |
| CROIX DE BARRAL - Annecy - Seynod                | Bureaux       | 270 000                     | - 164 336                              | 30            |
| 23 RUE DU PETIT BONNEVEAU - Poitiers             | Commerces     | 525 000                     | 47 706                                 |               |
| MAILLE NORD (cession partielle) - Noisy-le-Grand | Bureaux       | 2 140 000                   | - 87 383                               | 284           |
| <b>Total Cessions réalisées</b>                  | <b>9</b>      | <b>11 222 940</b>           | <b>- 481 112</b>                       | <b>27 049</b> |

## Le marché des parts

Marché secondaire du 01/01/2014 au 15/05/2014, marché de gré à gré et marché primaire depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2014

|                         | 2012            |                     | 2013            |                     | 2014            |                     | Évolution 2014/2013 |                     |
|-------------------------|-----------------|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                         | Nombre de parts | Montants hors frais | Nombre de parts | Montants hors frais | Nombre de parts | Montants hors frais | Nombre de parts     | Montants hors frais |
| Marché secondaire       | 21 825          | 4 233 705 €         | 29 739          | 5 366 655 €         | 10 626          | 2 078 622 €         |                     |                     |
| Marché de gré à gré     |                 |                     |                 |                     | 210             | 31 362 €            |                     |                     |
| Marché primaire retrait |                 |                     |                 |                     | 35 236          | 8 601 460 €         |                     |                     |
| <b>TOTAL</b>            | <b>21 825</b>   | <b>4 233 705 €</b>  | <b>29 739</b>   | <b>5 366 655 €</b>  | <b>46 072</b>   | <b>10 711 444 €</b> | <b>55 %</b>         | <b>99,59 %</b>      |

### Évolution du prix de la part hors frais

| Période    | Prix d'exécution hors frais |
|------------|-----------------------------|
| 02/01/2014 | 191,00 €                    |
| 16/01/2014 | 191,00 €                    |
| 06/02/2014 | 192,09 €                    |
| 20/02/2014 | 192,50 €                    |
| 06/03/2014 | 193,48 €                    |
| 20/03/2014 | 196,00 €                    |
| 03/04/2014 | 196,02 €                    |
| 17/04/2014 | 202,00 €                    |
| 30/04/2014 | 203,98 €                    |
| 15/05/2014 | 203,70 €                    |

10 626 parts ont été échangées sur le marché secondaire en 2014.  
210 parts ont été échangées de gré à gré.

### Marché primaire du 01/10/2014 au 31/12/2014

|                                       | Total année 2014 |
|---------------------------------------|------------------|
| <b>Souscriptions</b>                  |                  |
| Nombre de parts                       | 44 842           |
| Montant (en €)                        | 11 950 393       |
| <b>Retraits</b>                       |                  |
| Nombre de parts                       | 35 236           |
| Montant (en €)                        | 8 601 460        |
| Nombre de parts en attente de retrait |                  |

## 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 : 4,38 %**      **Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 7,70 %**

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

|  | 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 €             | 14,00 €             | 15,25 €             | 15,25 €             | 15,25 €             | 14,30 €             | 14,00 €             | 14,00 €             |
| dont % de RAN et/ou PVI <sup>(2)</sup> | 15,4 %   | 1,85 %              | 11,5 %              | 6 %                 | 6 %                 | 5 %                 | 0 %                 | 0 %                 | 0 %                 | 0 %                 | 0 %                 |
| Prix n                                 | 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                   | 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 PF) 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 Génépière avant fusion avec Génè-entreprise, Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année.

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

|                 | 2014     | 2013     | 2012      | 2011     | 2010     | 2009     | 2008     | 2007     | 2006     | 2005     | 2004     |
|-----------------|----------|----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Prix n          | 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 | 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.

# Rapport de la Société de Gestion

## La fiscalité des associés des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2015

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre. L'associé de SCPI, personne physique ou personne morale, est personnellement soumis pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI (à l'impôt sur le revenu des personnes physiques, à l'impôt sur les sociétés pour une personne morale relevant de cet impôt).

### Fiscalité des 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 imposées dans la catégorie des revenus fonciers. Il n'est donc pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la société. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année. Le revenu foncier imposable est le revenu foncier net égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (les charges réelles déductibles).

#### Revenus financiers

Les produits de trésorerie sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers : ils sont en principe imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. Les prélèvements sociaux s'élèvent actuellement aux taux de 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 sus-cités, devra être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement.

#### Associés personnes morales

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

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

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

### Fiscalité des plus-values

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

#### Associés personnes physiques

Les plus-values sur cessions de parts ou ventes d'immeubles de la SCPI sont imposées dans la catégorie des plus-values immobilières à un taux forfaitaire de 34,5 % (19 % d'imposition + 15,5 % de prélèvements sociaux).

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, la plus-value est totalement exonérée si l'immeuble est détenu depuis plus de 30 ans.

La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement dégagée par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement. L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux de 34,5 % 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.

#### Associés personnes morales

Les sociétés imposables à l'impôt sur les sociétés relèvent du régime des plus-values professionnelles à court terme, c'est-à-dire que les plus-values sont comprises dans le résultat ordinaire, excepté les plus-values à long terme afférentes à des titres de participation (et assimilés) ou à des droits de propriété intellectuelle.

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

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

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

## Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents

#### Revenus fonciers

Pour les associés non-résidents, une déclaration annuelle au centre des impôts non-résidents<sup>1</sup> est nécessaire. L'assiette de l'impôt est identique à celle des résidents français, soit le montant net des revenus imputés éventuellement des déficits. Les revenus perçus par les non-résidents sont soumis aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %.

#### Revenus financiers

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les produits de placements à revenu fixe qui sont versés dans des Etats qui sont considérés comme non coopératifs (ETNC) sont soumis à un prélèvement obligatoire au taux de 75 % (sous réserve de certaines exceptions).

#### Plus-values immobilières

Les associés non-résidents français quel que soit leur lieu de résidence (Union Européenne ou Etat-Tiers), sont assujettis à un taux d'imposition et des modalités de détermination de la plus-value immobilière identiques aux résidents. Le taux applicable est de 19 % pour les associés non-résidents, et de 75 % pour ceux domiciliés fiscalement dans un ETNC<sup>2</sup>. Les plus-values réalisées par les non-résidents (sauf résidents ETNC) sont soumises aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %.

## Fiscalité pour une part (en €)

| Résultat comptable | Dividendes bruts | Revenus imposables | Revenus fonciers | Produits financiers |
|--------------------|------------------|--------------------|------------------|---------------------|
| 12,77              | 13,00            | 13,60              | 13,59            | 0,01                |

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

(2) Ce taux d'imposition devrait faire l'objet d'un ajustement dans une prochaine loi de finances.

# 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

### Procédures de contrôle interne

Les procédures de contrôle interne s'inscrivent dans le cadre général des procédures de contrôle interne d'Amundi Group et de son actionnaire principal.

### Contrôle interne et déontologie

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. La Loi sur la Sécurité Financière (n°2003-706) du 1<sup>er</sup> août 2003, confie au Président de la société, la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel de contrôle interne mises en place dans l'entreprise.

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

- Performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes ;
- Connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques ;
- Conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes ;
- Prévention et détection des fraudes et erreurs ;
- Exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables.

### Principes d'organisation du contrôle interne

#### A) Principes fondamentaux

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

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- la définition précise des fonctions et des tâches,

- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1<sup>er</sup> niveau et 2<sup>nd</sup> niveau et des contrôles périodiques dits de 3<sup>e</sup> niveau, réalisés par l'inspection générale d'Amundi Group.

#### Textes de références propres à l'activité :

- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, Livre IV – Chapitre II – Sociétés Civiles de Placement Immobilier (articles 422-1 à 422-4-2),
- Les normes et procédures internes définies par la Société pour son activité, celles d'Amundi Group et celles de son actionnaire principal,
- Le programme "FIDES", ensemble de procédures de Conformité d'Amundi Group et de son actionnaire principal.

#### B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

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

#### C) Description du dispositif

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

**Le contrôle permanent** 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> niveau sont réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.

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

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

En outre, des dispositifs de contrôle interne particuliers recouvrent :

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

# Rapport de la Société de Gestion

## Textes de référence en matière de contrôle interne

Les références propres à Amundi Immobilier sont :

- Arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne.
- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (articles 313-1 à 313-3, 313-5 à 313-7, 313-54, 313-75).

## III – Gestion des risques

### Dispositif de gestion des risques

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.

### 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 31/12/2014 d'immobilier d'entreprise détenu directement ou indirectement, pour un centre commercial, via des parts d'une SCI dans, l'ensemble correspondant à un univers Core/Core+.

Plus du quart des actifs en valeur a moins de 10 ans. Le montant des valeurs d'expertises entre 2013 et 2014 reste invariant à périmètre constant.

- Risque sur l'investissement de la collecte : En 2014 la SCPI à capital fixe a été transformée en SCPI à capital variable en parallèle avec la fusion absorption de la SCPI GÉNÉ-ENTREPRISE. Cette SCPI bénéficie ainsi depuis octobre 2014 d'une collecte continue. Le processus d'investissement est réalisé avec un suivi étroit de la gestion actif passif.

- Risque locatif :

- \* Le taux d'occupation financier moyen en 2014 est de 86,94 %.
- \* Loyer moyen est 72,76 K€.

- 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. (Acquisition en direct pour une valeur d'expertise de 4 000 000 € et via une SCI, pour une valeur des parts de 10 951 235 € soit 0,94 % et 2,63 % respectivement de la valeur d'expertise du patrimoine). La Valeur de Réalisation atteint ainsi 335,9 M€ au 31/12/2014.

- \* Granularité du portefeuille d'actifs satisfaisante :
  - nombre d'actifs : 92 immeubles,
  - poids du plus gros actif : 8,23 % de la valeur du patrimoine.

- \* Concentration géographique (en valeur d'immeubles) : 52 % en province et 45 % en Ile-de-France, 2 % à Paris et 1 % en Allemagne, conformément à la stratégie du fonds.
- \* Concentration sectorielle : 56 % en bureau 29 % en commerces, 4 % en loisirs, 4 % en entrepôts et 7 % en locaux d'activités, selon la stratégie annoncée.

##### 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.
  - Le risque de taux généré par les emprunts à taux variable Court Terme ne sont pas couverts à ce jour. Cela représente un montant d'emprunt de 18,5 M€.
  - Le fonds n'est pas exposé au risque de change.

#### Risque de crédit et de contrepartie :

- \* Ce risque se concentre principalement sur les locataires, l'immeuble acquis en VEFA à Bobigny ayant été livré début 2015.
- \* Les dotations aux provisions pour créances douteuses correspondent à 0,44 % des loyers quittancés en 2014.
- \* 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.  
En 2014, le marché secondaire du 1<sup>er</sup> janvier au 15 mai 2014 a représenté 10 626 parts pour un montant de 2 078 622 € et le marché gré à gré 210 parts pour 31 362 €. 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 31/12/2014.
- \* 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.
- \* Le fonds ne présente pas de risque de liquidité spécifique identifié à ce stade.
- \* Des tests annuels de liquidité seront mis en œuvre à partir de 2015.

#### 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 31/12/2014, ce plafond est de 30 %, pouvant être modifié chaque année par l'Assemblée Générale des Actionnaires.

\* Le niveau de ce ratio au 31/12/2014 est de 21,38 %, en incluant par transparence l'endettement indirect de la SCPI lié à sa participation dans la SCI AGC proportionnellement à sa quote-part de détention.

\* Indicateurs de levier "AIFM" :

- Indicateur de levier selon la méthode brute : 133 %
- Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 121 %

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.**

## 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.

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.

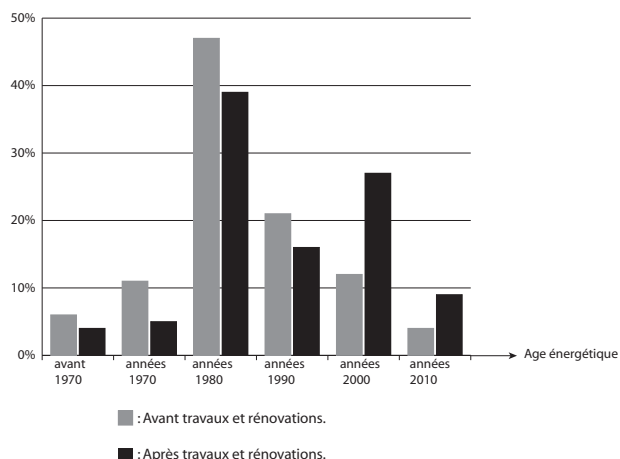
- en phase de gestion, il pilote la remise à niveau technique et énergétique d'un actif en adéquation avec les dernières normes règlementaires ou permet d'arbitrer un actif obsolète aux perspectives commerciales jugées insuffisantes.

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 (13 membres en 2013). 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 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 (Investissement Socialement Responsable) appliqué à l'immobilier, qui puisse être lisible et compréhensible de tous. L'émergence d'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 Génépierre 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

## Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

| (en euros)  | 2013        | Proforma<br>01/01/2014 | 2014        |
|---|-------------|------------------------|-------------|
| <b>Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution</b> |             |                        |             |
| Valeur comptable  | 189 562 888 | 283 497 829            | 285 061 400 |
| Valeur de réalisation   | 238 063 160 | 316 342 097            | 335 916 376 |
| Valeur de reconstitution                                      | 271 386 912 | 362 589 195            | 386 314 540 |
| <b>Valeurs de la société pour une part</b>                    |             |                        |             |
| Valeur comptable  | 180,46      | 192,47                 | 192,28      |
| Valeur de réalisation   | 226,63      | 214,77                 | 226,58      |
| Valeur de reconstitution                                      | 258,35      | 246,16                 | 260,57      |

### 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 des valeurs vénales des immeubles et de la valeur nette des autres actifs et passifs (incluant la valeur des immobilisations en cours – extension Mérignac et immeuble Bobigny).

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 afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription).

Valeur de réalisation et valeur de reconstitution étant destinées à servir de référence à la détermination du prix de la part, 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

|                            | 2010        | 2011        | 2012        | 2013        | 2014        |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Montant du capital nominal | 160 721 098 | 160 721 098 | 160 721 098 | 160 721 098 | 226 832 598 |
| Nombre de parts            | 1 050 466   | 1 050 466   | 1 050 466   | 1 050 466   | 1 482 566   |
| Nombre d'associés          | 9 455       | 10 009      | 9 685       | 9 434       | 10 267      |

## Évolution du dividende

| En euros par part  | 2010  | 2011  | 2012  | 2013  | Proforma<br>2013 | 2014  |
|--|-------|-------|-------|-------|------------------|-------|
| Report à nouveau avant affectation du résultat           | 5,40  | 4,63  | 3,91  | 4,21  | 3,03             | 4,00  |
| Dividende versé au titre de l'année avant PF             | 14,00 | 13,00 | 13,00 | 13,00 | 12,18            | 13,00 |
| Dont distribution de plus-value immobilière              |       |       | 1,50  |       |                  | 2,00  |
| Dividende versé au titre de l'année après PF             | 14,00 | 12,98 | 12,98 | 12,99 | 12,18            | 12,99 |
| Résultat de l'exercice                                   | 13,23 | 12,28 | 11,80 | 12,77 | 12,04            | 12,77 |
| Report à nouveau après affectation du résultat           | 4,63  | 3,91  | 4,21  | 3,97  | 2,89             | 5,79  |
| Plus ou moins-values comptables sur cessions d'immeubles | 3,29  | 7,09  | 5,40  | 7,05  | 4,44             | 2,68  |

## Évolution du marché secondaire des parts

|  | Exercice<br>2013 | Rendement<br>non-optant <sup>(1)</sup> | Exercice<br>2014 | Rendement<br>non-optant <sup>(1)</sup> |
|--|------------------|--|------------------|--|
| Nombre de parts cédées                           | 29 739           |  | 10 626           |  |
| Demandes de cession en attente                   | 162              |  |                  |  |
| Offres d'achat en attente                        |                  |  |                  |  |
| Moyenne des prix moyens nets vendeurs            | 179,49 €         | 7,24 %                                 | 195,62 €         | 6,65 %                                 |
| Prix d'exécution hors frais au 31 décembre       | 190,76 €         | 6,81 %                                 |                  |  |
| Prix d'exécution frais compris au 31 décembre    | 206,00 €         | 6,31 %                                 |                  |  |
| Prix d'exécution hors frais au 27 février n+1    |                  |  |                  |  |
| Prix d'exécution frais compris au 27 février n+1 |                  |  |                  |  |

(1) Calculé sur la base de la distribution 2013 ou 2014 par part non optant au PF par rapport au prix moyen net vendeur de l'année 2013 ou 2014.  
PF : prélèvement forfaitaire

## Emploi des fonds

| (en euros)                             | Réel 2013               | Apports Fusion          | Variation           | Réel 2014               |
|--|-------------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|
| <b>Fonds collectés</b>                 | <b>222 024 959,38</b>   | <b>109 417 132,45</b>   | <b>3 699 372,60</b> | <b>335 141 464,43</b>   |
| Capital                                | 160 721 298,00          | 64 641 582,00           | 1 469 718,00        | 226 832 598,00          |
| Primes nettes de souscription / fusion | 17 264 414,38           | 27 775 550,45           | 729 654,60          | 45 769 619,43           |
| Financements/emprunts                  | 44 039 247,00           | 17 000 000,00           | 1 500 000,00        | 62 539 247,00           |
| <b>Emplois des fonds</b>               | <b>- 227 191 203,39</b> | <b>- 135 326 330,61</b> | <b>1 057 752,65</b> | <b>- 361 459 781,35</b> |
| Plus ou moins-value comptables         | 7 404 896,42            | 1 440,02                | - 3 492 454,18      | 3 913 882,26            |
| Report à nouveau                       | 4 418 668,72            | 1 677 301,18            | - 246 389,57        | 5 849 580,33            |
| Investissements                        | - 239 014 768,53        | - 137 005 071,81        | 4 796 596,40        | - 371 223 243,94        |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>- 5 166 244,01</b>   | <b>- 25 909 198,16</b>  | <b>4 757 125,25</b> | <b>- 26 318 316,92</b>  |

## Dettes fournisseurs par échéances 2014

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 31/12/2014 par date d'échéance :

| Nature           | Total             | Dettes non<br>échues | Dettes échues               |                            | Délais<br>conventionnels |
|------------------|-------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------|
|                  |                   |                      | Depuis moins<br>de 90 jours | Depuis plus<br>de 90 jours |                          |
| Dettes courantes | 212 689,33        | 0,00                 | 212 689,33                  | 0,00                       |                          |
| <b>TOTAL</b>     | <b>212 689,33</b> | <b>0,00</b>          | <b>212 689,33</b>           | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>              |

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

## Évolution par part des résultats sur 5 ans

|  | 2010                      |                              | 2011                      |                              | 2012                      |                              | 2013                      |                              | 2014                      |                              |
|--|---------------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|
|  | Euros<br>pour<br>une part | % du<br>total des<br>revenus | Euros<br>pour<br>une part | % du<br>total des<br>revenus | Euros<br>pour<br>une part | % du<br>total des<br>revenus | Euros<br>pour<br>une part | % du<br>total des<br>revenus | Euros<br>pour<br>une part | % du<br>total des<br>revenus |
| <b>Revenus <sup>(1)</sup></b>                  |                           |                              |                           |                              |                           |                              |                           |                              |                           |                              |
| Recettes locatives brutes                      | 19,38                     | 98,23 %                      | 17,73                     | 98,87 %                      | 18,44                     | 99,51 %                      | 18,16                     | 98,05 %                      | 18,87                     | 96,63 %                      |
| Produits financiers avant prélèvement          | 0,04                      | 0,20 %                       | 0,04                      | 0,23 %                       | 0,04                      | 0,21 %                       | 0,25                      | 1,33 %                       | 0,55                      | 2,80 %                       |
| Produits divers                                | 0,31                      | 1,57 %                       | 0,16                      | 0,90 %                       | 0,05                      | 0,28 %                       | 0,11                      | 0,62 %                       | 0,11                      | 0,57 %                       |
| <b>Total des revenus</b>                       | <b>19,73</b>              | <b>100,00 %</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>Charges <sup>(1)</sup></b>                  |                           |                              |                           |                              |                           |                              |                           |                              |                           |                              |
| Commission de gestion                          | - 0,86                    | - 4,36 %                     | - 0,73                    | - 4,09 %                     | - 1,55                    | - 8,37 %                     | - 1,56                    | - 8,44 %                     | - 1,12                    | - 5,76 %                     |
| Autres frais de gestion                        | - 0,23                    | - 1,17 %                     | - 0,29                    | - 1,62 %                     | - 0,35                    | - 1,91 %                     | - 0,28                    | - 1,53 %                     | - 2,11                    | - 10,81 %                    |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice | - 2,78                    | - 14,09 %                    | - 1,57                    | - 8,73 %                     | - 0,76                    | - 4,11 %                     | - 0,36                    | - 1,97 %                     | - 0,59                    | - 3,02 %                     |
| Charges locatives non récupérables             | - 1,90                    | - 9,63 %                     | - 2,61                    | - 14,57 %                    | - 3,85                    | - 20,76 %                    | - 3,50                    | - 18,87 %                    | - 3,81                    | - 19,53 %                    |
| <b>Sous-total Charges externes</b>             | <b>- 5,77</b>             | <b>- 29,24 %</b>             | <b>- 5,20</b>             | <b>- 29,01 %</b>             | <b>- 6,51</b>             | <b>- 35,15 %</b>             | <b>- 5,71</b>             | <b>- 30,81 %</b>             | <b>- 7,64</b>             | <b>- 39,12 %</b>             |
| <b>Amortissements</b>                          |                           |                              |                           |                              |                           |                              |                           |                              |                           |                              |
| - patrimoine                                   |                           |                              |                           |                              |                           |                              |                           |                              |                           |                              |
| - autre  |                           |                              |                           |                              |                           |                              |                           |                              |                           |                              |
| <b>Provisions nettes <sup>(2)</sup></b>        |                           |                              |                           |                              |                           |                              |                           |                              |                           |                              |
| - pour travaux                                 | - 0,78                    | - 3,95 %                     | - 1,10                    | - 6,12 %                     | - 1,08                    | - 5,83 %                     | - 0,66                    | - 3,56 %                     | - 0,25                    | - 1,26 %                     |
| - autres                                       | - 0,03                    | - 0,15 %                     | 0,61                      | 3,40 %                       | 0,89                      | 4,81 %                       | 1,06                      | 5,72 %                       | 2,08                      | 10,64 %                      |
| <b>Sous-total Charges internes</b>             | <b>- 0,81</b>             | <b>- 4,11 %</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>TOTAL DES CHARGES</b>                       | <b>- 6,58</b>             | <b>- 33,35 %</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>             |
| Charges financières                            | 0,00                      | 0,00 %                       | - 0,02                    | - 0,08 %                     | - 0,41                    | - 2,23 %                     | - 0,45                    | - 2,44 %                     | - 1,00                    | - 5,13 %                     |
| <b>RÉSULTAT COURANT</b>                        | <b>13,15</b>              | <b>66,65 %</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>               |
| Produits exceptionnels                         | 0,08                      | 0,41 %                       | 0,05                      | 0,31 %                       | 0,39                      | 2,09 %                       | 0,06                      | 0,35 %                       | 0,06                      | 0,30 %                       |
| Charges exceptionnelles                        | 0,00                      | 0,00 %                       | 0,00                      | 0,00 %                       | - 0,01                    | - 0,03 %                     | - 0,06                    | - 0,35 %                     | - 0,01                    | - 0,03 %                     |
| <b>RÉSULTAT NET COMPTABLE</b>                  | <b>13,23</b>              | <b>67,06 %</b>               | <b>12,28</b>              | <b>68,49 %</b>               | <b>11,80</b>              | <b>63,67 %</b>               | <b>12,77</b>              | <b>68,92 %</b>               | <b>12,77</b>              | <b>65,40 %</b>               |
| Variation du report à nouveau                  | 0,77                      |                              | 0,72                      |                              | 1,20                      |                              | 0,24                      |                              | 0,23                      | 1,18 %                       |
| Dotations (-) Reprise (+)                      |                           |                              |                           |                              |                           |                              |                           |                              |                           |                              |
| Revenu distribué avant prélèvement             | 14,00                     |                              | 13,00                     |                              | 13,00                     |                              | 13,00                     |                              | 13,00                     | 66,58 %                      |
| Dont Plus-values immobilières réalisées        |                           |                              |                           |                              | 1,50                      |                              |                           |                              | 2,00                      |                              |
| <b>Revenu distribué après prélèvement</b>      | <b>13,90</b>              |                              | <b>12,98</b>              |                              | <b>12,98</b>              |                              | <b>12,99</b>              |                              | <b>12,99</b>              | <b>66,53 %</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       | VNC                   | Valeur hors Droit  | Droits            |
|---|---------------------------|--------------------|-------------------------------|---------------|-----------------------|--------------------|-------------------|
| <b>ILE-DE-FRANCE</b>  |                           |                    |                               |               |                       |                    |                   |
| 3 Rue de Marechal de Lattre de Tassigny                           | LE CHESNAY                | 22/12/2006         | Bureaux                       | 574           | 1 350 000,00          |                    |                   |
| L'INTERNATIONAL - Bât. A2 2 Rue Stephenson / 13 Rue de la gare    | SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES | 24/04/1980         | Bureaux                       | 1 362         | 471 232,40            |                    |                   |
| 6 Boulevard de l'Europe   | ÉVRY 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         | 11 194 262,47         |                    |                   |
| ZENEO - 14 Boulevard des Frères Voisin                            | ISSY-LES-MOULINEAUX       | 20/12/2011         | Bureaux                       | 5 605         | 35 308 052,64         |                    |                   |
| 171 Avenue du General de Gaulle                                   | NEUILLY-SUR-SEINE         | 03/02/2002         | Bureaux                       | 574           | 3 731 335,88          |                    |                   |
| 306 Bureaux de la Colline   | SAINT-CLOUD               | 02/08/1978         | Bureaux                       | 1 613         | 1 651 309,39          |                    |                   |
| 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         | 17 182 500,00         |                    |                   |
| ANTARES - 60 Rue Pierre Semard                                    | CHÂTILLON                 | 31/03/2003         | Bureaux                       | 4 219         | 7 954 751,10          |                    |                   |
| Avenue Paul Vaillant Couturier                                    | BOBIGNY                   | 19/11/2012         | Bureaux                       | 4 466         | 15 093 730,61         |                    |                   |
| MAILLE NORD BATIMENT 3 - 7 / 10 Porte de Neuilly Bd du Mont d'Est | NOISY-LE-GRAND            | 28/02/1992         | Bureaux                       | 2 797         | 4 208 585,38          |                    |                   |
| P.A. PARIS NORD II / BAT J-K - 20 Allée des Erables               | VILLEPINTE                | 21/12/1988         | Bureaux                       | 1 094         | 1 114 552,26          |                    |                   |
| EUROPARC CRÉTEIL / BAT BV6 - 2 Allée des Erables                  | CRÉTEIL                   | 06/12/1989         | Bureaux                       | 1 149         | 1 243 516,46          |                    |                   |
| 5/7 Avenue Charles de Gaulle                                      | SAINT-MANDÉ               | 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            |                    |                   |
| LE TRIDENT - Avenue du Gros Chêne                                 | ÉRAGNY                    | 07/03/2005         | Bureaux                       | 3 380         | 4 925 512,89          |                    |                   |
| LES PORTES DE ROISSY - 73 Avenue du Général de Gaulle             | ROISSY-EN-FRANCE          | 25/10/2005         | Bureaux                       | 4 313         | 3 000 000,00          |                    |                   |
| <b>Sous-total Bureaux</b>   |                           |                    | <b>23 immeuble(s)</b>         | <b>52 192</b> | <b>147 103 033,20</b> | <b>150 026 100</b> | <b>9 379 447</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>23 682 087,54</b>  | <b>26 040 000</b>  | <b>1 796 760</b>  |
| ZA DE L'OBSERVATOIRE - 23 / 25 Avenue des Trois Peuples           | MONTIGNY-LE-BRETONNEUX    | 17/12/1980         | Activité                      | 296           | 122 516,06            |                    |                   |
| ZA DE L'OBSERVATOIRE - 30 / 32 Avenue des Trois Peuples           | MONTIGNY-LE-BRETONNEUX    | 17/01/2003         | Activité                      | 5 950         | 3 246 962,15          |                    |                   |
| ZI DE COURTABOEUF - 25 Avenue de la Baltique                      | VILLEBON-SUR-YVETTE       | 10/06/1999         | Activité                      | 3 820         | 3 333 662,41          |                    |                   |
| LOTISSEMENT DU LANDY - 214 Avenue du Président Wilson             | SAINT-DENIS               | 03/08/1984         | Activité                      | 1 365         | 827 265,82            |                    |                   |
| LOTISSEMENT DU LANDY - 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>5 immeuble(s)</b>          | <b>13 149</b> | <b>8 562 447</b>      | <b>8 885 000</b>   | <b>582 370</b>    |
| EUROPARC CRÉTEIL / BAT RIE - 17 Rue Claude Nicolas Ledoux         | CRÉTEIL                   | 23/12/1994         | Restaurant Inter-Entreprises  | 1 504         | 1 771 880,37          |                    |                   |
| <b>Sous total Restaurant d'entreprise</b>                         |                           |                    | <b>1 immeuble(s)</b>          | <b>1 504</b>  | <b>1 771 880</b>      | <b>2 244 000</b>   | <b>154 836</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>4 500 000</b>      | <b>3 500 000</b>   | <b>241 500</b>    |
| <b>Sous-total ILE-DE-FRANCE</b>                                   |                           |                    | <b>38 immeuble(s)</b>         | <b>80 043</b> | <b>185 619 448</b>    | <b>190 695 100</b> | <b>12 154 913</b> |

| Adresse  | Ville               | Date d'acquisition | Affectation valeur principale | Surface       | VNC                  | Valeur hors Droit   | Droits            |
|--|---------------------|--------------------|-------------------------------|---------------|----------------------|---------------------|-------------------|
| <b>PARIS</b>   |                     |                    |                               |               |                      |                     |                   |
| 66 Avenue du Maine   | 75014 - PARIS       | 02/01/80           | Bureaux                       | 1174          | 1 971 134,29         |                     |                   |
| <b>Sous-total Bureaux</b>                                      |                     |                    | <b>1 immeuble(s)</b>          | <b>1 174</b>  | <b>1 971 134,29</b>  | <b>6 920 000,00</b> | <b>429 040,00</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>304 898,03</b>    | <b>1 440 000,00</b> | <b>89 280,00</b>  |
| <b>Sous-total PARIS</b>  |                     |                    | <b>2 immeuble(s)</b>          | <b>1 293</b>  | <b>2 276 032</b>     | <b>8 360 000</b>    | <b>518 320</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 PICHIAURY - 10 Rue Guilbert Gauthier de la Lauzière     | AIX-EN-PROVENCE     | 19/04/2000         | Bureaux                       | 1 172         | 1 431 698,16         |                     |                   |
| FOLIE COUVRECHEF M2 - 8 Rue Bailey                             | CAEN                | 06/01/1986         | Bureaux                       | 1 059         | 700 000,00           |                     |                   |
| FOLIE COUVRECHEF M12 - 15 Rue du Commandant Hallet             | CAEN                | 06/12/1988         | Bureaux                       | 399           | 309 261,13           |                     |                   |
| PERICENTRE IV - 147 Rue de la Délivrande                       | CAEN                | 16/12/1981         | Bureaux                       | 653           | 576 293,16           |                     |                   |
| LA FOLIE COUVRECHEF - 6 Rue du Bailey                          | CAEN                | 10/10/2006         | Bureaux                       | 1 010         | 906 862,68           |                     |                   |
| LES ALGORITHMES - 3 Rue Charles Durand                         | BOURGES             | 26/04/2007         | Bureaux                       | 2 188         | 1 900 214,88         |                     |                   |
| 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           | 972 897,48           |                     |                   |
| 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         | 1 657 033,66         |                     |                   |
| 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 XENON CENTR'ALP - 340 Rue de l'Eygala                       | MOIRANS             | 31/07/2006         | Bureaux                       | 3 776         | 1 700 000,00         |                     |                   |
| LE MONTANA - Route de Saint-Joseph / Parc de l'Eraudière       | NANTES              | 03/10/1988         | Bureaux                       | 1 512         | 1 035 645,64         |                     |                   |
| L'ACCACIA - 6 / 8 Rue de la Garde - ZAC de Bois Briand         | NANTES              | 30/07/1987         | Bureaux                       | 734           | 507 941,34           |                     |                   |
| 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         |                     |                   |
| ABC 4 & ABC 5 - 2 Rue de Patay                                 | ORLÉANS             | 23/10/1985         | Bureaux                       | 916           | 841 496,45           |                     |                   |
| PARC INNOV ESPACE - 2 Allée de C de Coulomb                    | ORLÉANS             | 17/12/1987         | Bureaux                       | 778           | 579 484,46           |                     |                   |
| 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      | VANDOEUVE-LES-NANCY | 04/05/1984         | Bureaux                       | 915           | 603 344,61           |                     |                   |
| TECHNOPOLE 2000 / Bât LAPLACE - 11 Rue Pierre Simon de Laplace | METZ                | 19/12/1991         | Bureaux                       | 1 630         | 2 006 313,52         |                     |                   |
| LILLE TERTIAIRE 2 - 62 Boulevard de Belfort                    | LILLE               | 16/12/1981         | Bureaux                       | 630           | 437 333,40           |                     |                   |
| LES CARYATIDES - 24 / 26 Boulevard Carnot                      | LILLE               | 29/06/1987         | Bureaux                       | 2 362         | 2 864 803,64         |                     |                   |
| LILLEUROPE - 11 Parvis de Rotterdam                            | LILLE               | 23/11/2005         | Bureaux                       | 5 006         | 4 539 058,08         |                     |                   |
| LE CAPITOLE - 97 Cours Gambetta                                | LYON                | 11/09/1992         | Bureaux                       | 1 099         | 1 391 420,81         |                     |                   |
| PARC DE LA VATINE - 9 Rue Jacques Monod                        | MONT SAINT-AIGNAN   | 11/12/1986         | Bureaux                       | 780           | 702 126,40           |                     |                   |
| SOPHIA ANTIPOLIS - 505 Route des Lucioles                      | VALBONNE            | 11/04/2000         | Bureaux                       | 5 525         | 9 857 617,52         |                     |                   |
| <b>Sous-total Bureaux</b>                                      |                     |                    | <b>32 immeuble(s)</b>         | <b>58 786</b> | <b>65 172 988,20</b> | <b>69 945 000</b>   | <b>4 767 325</b>  |

# Situation des investissements

| Adresse  | Ville                    | Date acquisition | Affectation valeur principale | Surface        | VNC                   | Valeur hors Droit     | Droits               |
|--|--------------------------|------------------|-------------------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| DIJON CHENOVE - 58 Rue de Longvic                                | CHENOVE                  | 23/04/2013       | Commerce                      | 4 719          | 14 840 000,00         |                       |                      |
| CENTRE COMMERCIAL SOLEIL   | MÉRIGNAC                 | 28/03/1988       | Commerce                      | 2 491          | 13 928 631,81         |                       |                      |
| HAMEAU CANTRELLE - 59 / 61 / 63 Avenue Charles de Gaulle         | CHÂTEAURoux              | 07/08/1986       | Commerce                      | 494            | 353 910,80            |                       |                      |
| 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            |                       |                      |
| LE BISTROT DES LICES - 3 Place des Lices                         | SAINT-TROPEZ             | 23/05/1985       | Commerce                      | 222            | 467 103,78            |                       |                      |
| <b>Sous-total Commerces</b>                                      |                          |                  | <b>11 immeuble(s)</b>         | <b>13 795</b>  | <b>51 832 956,23</b>  | <b>75 960 000</b>     | <b>5 228 045</b>     |
| CENTRE BERNARD PALISSY - Angle Batardière / Rue Mouchetie        | SAINT-JEAN DE LA RUEILLE | 02/02/1986       | Activité                      | 2 176          | 451 167,25            |                       |                      |
| <b>Sous-total Locaux d'activité</b>                              |                          |                  | <b>1 immeuble(s)</b>          | <b>2 176</b>   | <b>451 167</b>        | <b>1 000 000</b>      | <b>69 000</b>        |
| LE SASKIA II - Quartier de la Falaise                            | AVORIAZ                  | 06/04/1987       | Loisir                        | 1 855          | 3 407 815,73          |                       |                      |
| 6 Rue de la Verrerie   | CANNES                   | 30/03/1987       | Loisir                        | 2 324          | 5 145 154,33          |                       |                      |
| VILLA FRANCA - 33 Avenue Wester Wemyss                           | CANNES                   | 07/10/1988       | Loisir                        | 1 118          | 2 774 572,11          |                       |                      |
| <b>Sous-total Loisir</b>   |                          |                  | <b>3 immeuble(s)</b>          | <b>5 297</b>   | <b>11 327 542</b>     | <b>17 000 000</b>     | <b>1 173 000</b>     |
| ZAC SAINT-MARTIN DU TOUCH - 12 Rue du Caulet                     | TOULOUSE                 | 29/11/2006       | Locaux Mixtes                 | 19 395         | 18 093 884,99         |                       |                      |
| LE COPERNIC - 3 Rue Copernic                                     | LA CHAUSSEE 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>22 103 885</b>     | <b>21 110 000</b>     | <b>1 456 590</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>16 885 000</b>     | <b>17 000 000</b>     | <b>1 173 000</b>     |
| <b>Sous-total PROVINCE</b>                                       |                          |                  | <b>50 immeuble(s)</b>         | <b>135 149</b> | <b>167 773 539</b>    | <b>202 015 000</b>    | <b>13 866 760</b>    |
| <b>ALLEMAGNE</b>   |                          |                  |                               |                |                       |                       |                      |
| Gustav Heinemann Ring 125  | MUNICH                   | 01/08/2008       | Bureaux                       | 3 444          | 6 020 891,36          |                       |                      |
| <b>Sous-total Allemagne</b>                                      |                          |                  | <b>1 immeuble(s)</b>          | <b>3 444</b>   | <b>6 020 891,36</b>   | <b>3 800 000</b>      | <b>209 000</b>       |
| <b>TITRE DE PARTICIPATION</b>                                    |                          |                  |                               |                |                       |                       |                      |
| SCI AGC (Grand Cap*)   |                          | 06/11/14         | Titres                        | 4 801          | 9 533 333,33          |                       |                      |
| <b>Année 2014</b>  |                          |                  | <b>TOTAL 91 immeuble(s)</b>   | <b>219 929</b> | <b>371 223 243,94</b> | <b>415 821 335,26</b> | <b>27 296 554,76</b> |
| <b>Année 2014 (directs et indirects)</b>                         |                          |                  | <b>TOTAL 92 immeuble(s)</b>   | <b>224 730</b> |                       |                       |                      |
| <b>Année 2013</b>  |                          |                  | <b>TOTAL 80 immeuble(s)</b>   | <b>151 288</b> | <b>239 014 768,53</b> | <b>282 861 500,00</b> | <b>17 094 815,00</b> |

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

\* Cette SCI est détenue à 18,33 % par la SCPI Gemmeo Commerce et à 36,67 % par la SCPI Génépierre, SCPI gérées par la Société de Gestion Amundi Immobilier.

|  | Valeur comptable 2014 | Valeur estimée 2014  | Capital              | Résultat          | Capitaux propres     | Quote-part détenue (en %) |
|--|-----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|----------------------|---------------------------|
| SCI AGC (Grand Cap) - Titres (parts ou action) | 9 533 333,33          | 10 951 235,26        | 12 000 000,00        | 122 776,26        | 25 871 976,00        | 36,666                    |
| Créances rattachées                            |                       |                      |                      |                   |                      |                           |
| <b>Total</b>                                   | <b>9 533 333,33</b>   | <b>10 951 235,26</b> | <b>12 000 000,00</b> | <b>122 776,26</b> | <b>25 871 976,00</b> | <b>36,666</b>             |

# Comptes annuels

## au 31 décembre 2014

### État du patrimoine

| (en euros)  | 31 décembre 2013        |                        | PROFORMA - 31 décembre 2013 |                        | 31 décembre 2014        |                         |
|---|-------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|
|   | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées    | Valeurs<br>bilantielles     | Valeurs<br>estimées    | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées     |
| <b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>                           |                         |                        |                             |                        |                         |                         |
| <b>Immobilisations locatives</b>                        |                         |                        |                             |                        |                         |                         |
| Terrains et constructions locatives                     | 210 507 769,80          | 268 120 583,78         | 346 065 349,27              | 388 595 583,78         | 324 670 160,76          | 385 872 000,00          |
| Agencements et installations                            | 13 766 082,51           |                        | 15 213 574,85               |                        | 13 853 685,58           |                         |
| Immobilisations en cours                                | 14 740 916,22           | 14 740 916,22          | 14 740 916,22               | 14 740 916,22          | 23 166 064,27           | 18 998 100,00           |
| Titres de sociétés de personnes - parts et actions      |                         |                        |                             |                        | 9 533 333,33            | 10 951 235,26           |
| <b>Sous-total 1</b>                                     | <b>239 014 768,53</b>   | <b>282 861 500,00</b>  | <b>376 019 840,34</b>       | <b>403 336 500,00</b>  | <b>371 223 243,94</b>   | <b>415 821 335,26</b>   |
| <b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>       |                         |                        |                             |                        |                         |                         |
| Frais d'acquisition des immeubles (Nets)                |                         |                        |                             |                        |                         |                         |
| Frais de notaire (Nets)                                 |                         |                        |                             |                        |                         |                         |
| Droits d'enregistrements (Nets)                         |                         |                        |                             |                        |                         |                         |
| TVA non récupérable sur immobilisations locatives       |                         |                        |                             |                        |                         |                         |
| Autres frais d'acquisition des immeubles                |                         |                        |                             |                        |                         |                         |
| <b>Sous-total 2</b>                                     | <b>0,00</b>             |                        | <b>0,00</b>                 |                        | <b>0,00</b>             |                         |
| <b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>      |                         |                        |                             |                        |                         |                         |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives |                         |                        |                             |                        |                         |                         |
| Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices  | - 4 653 540,43          |                        | - 5 527 607,43              |                        | - 6 256 884,57          |                         |
| Provisions pour travaux de remise en état               |                         |                        |                             |                        |                         |                         |
| Provisions pour indemnités locataires                   |                         |                        |                             |                        |                         |                         |
| Autres provisions pour risques et charges               |                         |                        |                             |                        |                         |                         |
| <b>Sous-total 3</b>                                     | <b>- 4 653 540,43</b>   | <b>0,00</b>            | <b>- 5 527 607,43</b>       |                        | <b>- 6 256 884,57</b>   | <b>0,00</b>             |
| <b>TOTAL I</b>  | <b>234 361 228,10</b>   | <b>282 861 500,00</b>  | <b>370 492 232,91</b>       | <b>403 336 500,00</b>  | <b>364 966 359,37</b>   | <b>415 821 335,26</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                             | 249 543,40              | 249 543,40             | 264 751,85                  | 264 751,85             | 244 352,01              | 244 352,01              |
| <b>Sous-total 1</b>                                     | <b>249 543,40</b>       | <b>249 543,40</b>      | <b>264 751,85</b>           | <b>264 751,85</b>      | <b>244 352,01</b>       | <b>244 352,01</b>       |
| <b>Créances</b>   |                         |                        |                             |                        |                         |                         |
| Locataires et comptes rattachés                         | 1 678 833,95            | 1 678 833,95           | 2 066 562,39                | 2 066 562,39           | 2 548 922,02            | 2 548 922,02            |
| Locataires douteux                                      | 432 190,24              | 432 190,24             | 972 265,17                  | 972 265,17             | 1 120 316,54            | 1 120 316,54            |
| Provisions pour dépréciation des créances               | - 377 328,17            | - 377 328,17           | - 705 451,96                | - 705 451,96           | - 828 024,54            | - 828 024,54            |
| Autres créances   | 18 254 685,97           | 18 254 685,97          | 25 743 690,76               | 25 743 690,76          | 20 220 488,12           | 20 220 488,12           |
| <b>Sous-total 2</b>                                     | <b>19 988 381,99</b>    | <b>19 988 381,99</b>   | <b>28 077 066,36</b>        | <b>28 077 066,36</b>   | <b>23 061 702,14</b>    | <b>23 061 702,14</b>    |
| <b>Valeurs de placement et disponibilités</b>           |                         |                        |                             |                        |                         |                         |
| Valeurs mobilières de placement                         |                         |                        |                             |                        |                         |                         |
| Fonds de remboursement                                  |                         |                        |                             |                        |                         |                         |
| Autres disponibilités                                   | 3 457 077,89            | 3 457 077,89           | 5 445 794,09                | 5 445 794,09           | 6 953 677,07            | 6 953 677,07            |
| <b>Sous-total 3</b>                                     | <b>3 457 077,89</b>     | <b>3 457 077,89</b>    | <b>5 445 794,09</b>         | <b>5 445 794,09</b>    | <b>6 953 677,07</b>     | <b>6 953 677,07</b>     |
| <b>Provisions générales pour risques et charges</b>     | <b>- 2 517 107,65</b>   | <b>- 2 517 107,65</b>  | <b>- 3 908 009,83</b>       | <b>- 3 908 009,83</b>  | <b>- 2 646 562,53</b>   | <b>- 2 646 562,53</b>   |
| <b>Dettes</b>   |                         |                        |                             |                        |                         |                         |
| Dettes financières                                      | - 47 786 732,09         | - 47 786 732,09        | - 70 814 540,46             | - 70 814 540,46        | - 82 204 242,73         | - 82 204 242,73         |
| Dettes d'exploitation                                   | - 4 358 207,40          | - 4 358 207,40         | - 9 867 956,95              | - 9 867 956,95         | - 8 063 821,01          | - 8 063 821,01          |
| Dettes diverses   | - 13 712 500,87         | - 13 712 500,87        | - 17 532 846,41             | - 17 532 846,41        | - 16 916 831,47         | - 16 916 831,47         |
| <b>Sous-total 4</b>                                     | <b>- 65 857 440,36</b>  | <b>- 65 857 440,36</b> | <b>- 98 215 343,82</b>      | <b>- 98 215 343,82</b> | <b>- 107 184 895,21</b> | <b>- 107 184 895,21</b> |
| <b>TOTAL II</b>   | <b>- 44 679 544,73</b>  | <b>- 44 679 544,73</b> | <b>- 68 335 741,35</b>      | <b>- 68 335 741,35</b> | <b>- 79 571 726,52</b>  | <b>- 79 571 726,52</b>  |
| <b>COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>         |                         |                        |                             |                        |                         |                         |
| Charges constatées d'avance                             | 19 884,25               | 19 884,25              | 19 884,25                   | 19 884,25              | 251 102,19              | 251 102,19              |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices              | 0,00                    | 0,00                   |                             |                        | 0,00                    |                         |
| Produits constatés d'avance                             | - 138 679,67            | - 138 679,67           | - 139 794,72                | - 139 794,72           | - 584 335,11            | - 584 335,11            |
| <b>TOTAL III</b>  | <b>- 118 795,42</b>     | <b>- 118 795,42</b>    | <b>- 119 910,47</b>         | <b>- 119 910,47</b>    | <b>- 333 232,92</b>     | <b>- 333 232,92</b>     |
| <b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>                      | <b>189 562 887,95</b>   |                        | <b>302 036 581,09</b>       |                        | <b>285 061 399,93</b>   |                         |
| <b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>                 |                         | <b>238 063 159,85</b>  |                             | <b>334 880 848,18</b>  |                         | <b>335 916 375,82</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 2014

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

| (en euros)  | Situation<br>d'ouverture au<br>31/12/2013 | Affectation<br>du résultat<br>2013 | Mouvements<br>Fusion | Autres<br>mouvements  | Situation<br>de clôture au<br>31/12/2014 |
|---|---|------------------------------------|----------------------|-----------------------|--|
| <b>Capital</b>  |   |                                    |                      |                       |  |
| Capital souscrit  | 160 721 298,00                            |                                    | 64 641 582,00        | 1 469 718,00          | 226 832 598,00                           |
| Capital en cours de souscription                            |   |                                    |                      |                       |  |
| Acomptes de liquidation et droit de partage                 |   |                                    |                      |                       |  |
| Réserves indisponibles                                      |   |                                    |                      |                       |  |
| <b>Sous-total 1</b>   | <b>160 721 298,00</b>                     |                                    | <b>64 641 582,00</b> | <b>1 469 718,00</b>   | <b>226 832 598,00</b>                    |
| <b>Primes d'émission</b>                                    |   |                                    |                      |                       |  |
| Primes d'émission   | 16 617 773,72                             |                                    | 0,00                 | 1 879 215,04          | 18 496 988,76                            |
| Primes de fusion  | 16 754 664,40                             |                                    | 32 045 455,63        | 0,00                  | 48 800 120,03                            |
| Primes d'émission en cours de souscription                  |   |                                    |                      |                       |  |
| Prélèvement sur prime d'émission                            | - 15 084 306,63                           |                                    |                      | - 1 064 103,02        | - 16 148 409,65                          |
| Prélèvement sur prime de fusion                             | - 1 023 717,11                            |                                    | - 4 269 905,18       | 0,00                  | - 5 293 622,29                           |
| <b>Sous-total 2</b>   | <b>17 264 414,38</b>                      |                                    | <b>27 775 550,45</b> | <b>815 112,02</b>     | <b>45 855 076,85</b>                     |
| <b>Écarts d'évaluation</b>                                  |   |                                    |                      |                       |  |
| Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable |   |                                    |                      |                       |  |
| Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles     | 7 404 896,42                              |                                    | 0,00                 | - 3 491 014,16        | 3 913 882,26                             |
| Réserves  |   |                                    |                      |                       |  |
| Report à nouveau  | 4 418 668,72                              | - 246 389,57                       | 1 677 301,18         |                       | 5 849 580,33                             |
| <b>Sous-total 3</b>   | <b>11 823 565,14</b>                      | <b>- 246 389,57</b>                | <b>1 677 301,18</b>  | <b>- 3 491 014,16</b> | <b>9 763 462,59</b>                      |
| <b>Résultat de l'exercice</b>                               |   |                                    |                      |                       |  |
| Résultat de l'exercice 2014                                 |   |                                    |                      | 18 653 045,66         | 18 653 045,66                            |
| Acomptes sur distribution 2014                              |   |                                    |                      | -16 042 783,17        | -16 042 783,17                           |
| Résultat de l'exercice 2013                                 | 13 409 668,15                             | - 13 409 668,15                    |                      |                       | 0,00                                     |
| Acomptes sur distribution 2013                              | - 13 656 057,72                           | 13 656 057,72                      |                      |                       | 0,00                                     |
| <b>Sous-total 4</b>   | <b>- 246 389,57</b>                       | <b>246 389,57</b>                  | <b>0,00</b>          | <b>2 610 262,49</b>   | <b>2 610 262,49</b>                      |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>  | <b>189 562 887,95</b>                     | <b>0,00</b>                        | <b>94 094 433,63</b> | <b>1 404 078,35</b>   | <b>285 061 399,93</b>                    |

### Tableau récapitulatif des placements immobiliers

| Placements immobiliers<br>(en euros)      | 31 décembre 2013        |                     | Proforma - 31 décembre 2013 |                     | 31 décembre 2014        |                     |
|---|-------------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
|   | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées | Valeurs<br>bilantielles     | Valeurs<br>estimées | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées |
| <b>Terrains et construction locatives</b> |                         |                     |                             |                     |                         |                     |
| Bureaux                                   | 165 719 310             | 179 007 500         | 233 327 959                 | 234 667 500         | 220 268 046             | 230 691 100         |
| Locaux mixtes                             | 34 770 574              | 38 764 000          | 67 334 028                  | 65 914 000          | 65 601 922              | 70 739 000          |
| Commerces                                 | 38 524 884              | 65 090 000          | 75 357 853                  | 102 755 000         | 75 819 943              | 103 440 000         |
| Titres et créances                        |                         |                     |                             |                     | 9 533 333               | 10 951 235          |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>239 014 769</b>      | <b>282 861 500</b>  | <b>376 019 841</b>          | <b>403 336 500</b>  | <b>371 223 244</b>      | <b>415 821 335</b>  |

### Titres de participation

| (en euros)     | 31 décembre 2013        |                     | Proforma - 31 décembre 2013 |                     | 31 décembre 2014        |                     |
|----------------|-------------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
|                | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées | Valeurs<br>bilantielles     | Valeurs<br>estimées | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées |
| Immeuble       | -                       | -                   | -                           | -                   | 9 533 533               | 10 951 235          |
| Dettes         |                         |                     |                             |                     |                         |                     |
| Autres actifs  |                         |                     |                             |                     |                         |                     |
| Disponibilités |                         |                     |                             |                     |                         |                     |
| Autres passifs |                         |                     |                             |                     |                         |                     |
| <b>TOTAL</b>   | <b>-</b>                | <b>-</b>            | <b>-</b>                    | <b>-</b>            | <b>9 533 533</b>        | <b>10 951 235</b>   |

## Compte de résultat

| (en euros)   | 31 décembre 2013 |                      | Proforma - 31 décembre 2013 |                      | 31 décembre 2014 |                      |
|--|------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------|------------------|----------------------|
|  | Détail           | Total                | Détail                      | Total                | Détail           | Total                |
| <b>CHARGES (HORS TAXES)</b>  |                  |                      |                             |                      |                  |                      |
| <b>Charges Immobilières</b>  |                  |                      |                             |                      |                  |                      |
| Charges ayant leur contrepartie en produits                              | 2 677 247,34     |                      | 3 527 120,28                |                      | 3 817 491,25     |                      |
| Charges d'entretien du patrimoine locatifs                               | 322 261,91       |                      | 378 106,21                  |                      | 664 493,30       |                      |
| Grosses réparations  | 382 397,95       |                      | 455 502,17                  |                      | 862 328,20       |                      |
| Autres charges immobilières  | 3 349 732,52     |                      | 6 632 666,05                |                      | 4 905 857,06     |                      |
| <b>Sous-total 1</b>  |                  | <b>6 731 639,72</b>  |                             | <b>10 993 394,71</b> |                  | <b>10 250 169,81</b> |
| <b>Charges d'exploitation de la société</b>                              |                  |                      |                             |                      |                  |                      |
| Diverses charges d'exploitation  | 1 939 842,30     |                      | 2 770 873,79                |                      | 4 724 873,09     |                      |
| Dotation aux amortissements d'exploitation                               | 7 699,72         |                      | 7 699,72                    |                      | 7 699,72         |                      |
| Dotations aux provisions d'exploitation                                  | 0,00             |                      | 5 516,00                    |                      | 73 899,60        |                      |
| Provisions pour créances douteuses                                       | 182 837,00       |                      | 336 296,58                  |                      | 401 247,25       |                      |
| Provisions pour grosses réparations                                      | 1 078 763,92     |                      | 1 420 950,41                |                      | 1 591 605,34     |                      |
| Autres provisions d'exploitation   | 1 208 500,00     |                      | 1 877 730,00                |                      | 1 606 182,88     |                      |
| Autres charges   | 166 774,71       |                      | 1 929 687,45                |                      | 1 075 807,73     |                      |
| <b>Sous-total 2</b>  |                  | <b>4 584 417,65</b>  |                             | <b>8 348 753,95</b>  |                  | <b>9 481 315,61</b>  |
| <b>Charges financières</b>   |                  |                      |                             |                      |                  |                      |
| Charges financières diverses   | 474 190,79       |                      | 759 402,61                  |                      | 1 464 005,23     |                      |
| Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières      | 0,00             |                      | 0,00                        |                      | 0,00             |                      |
| <b>Sous-total 3</b>  |                  | <b>474 190,79</b>    |                             | <b>759 402,61</b>    |                  | <b>1 464 005,23</b>  |
| <b>Charges exceptionnelles</b>   |                  |                      |                             |                      |                  |                      |
| Charges exceptionnelles  | 8 576,45         |                      | 8 588,15                    |                      | 3 015,82         |                      |
| Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles | 58 826,34        |                      | 58 826,34                   |                      | 4 851,82         |                      |
| <b>Sous-total 4</b>  |                  | <b>67 402,79</b>     |                             | <b>67 414,49</b>     |                  | <b>7 867,64</b>      |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>   |                  | <b>11 857 650,95</b> |                             | <b>20 168 965,76</b> |                  | <b>21 203 358,29</b> |
| <b>PRODUITS (HORS TAXES)</b>   |                  |                      |                             |                      |                  |                      |
| <b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>            |                  |                      |                             |                      |                  |                      |
| Loyers   | 19 076 510,17    |                      | 26 022 435,50               |                      | 27 558 891,80    |                      |
| Charges facturées  | 2 677 247,34     |                      | 3 527 120,28                |                      | 3 817 491,25     |                      |
| Produits annexes   | 120 771,15       |                      | 157 462,39                  |                      | 162 106,08       |                      |
| <b>Sous-total 1</b>  |                  | <b>21 874 528,66</b> |                             | <b>29 707 018,17</b> |                  | <b>31 538 489,13</b> |
| <b>Autres produits d'exploitation</b>                                    |                  |                      |                             |                      |                  |                      |
| Reprise d'amortissements d'exploitation                                  | 0,00             |                      |                             |                      | 0,00             |                      |
| Reprises de provisions d'exploitation                                    | 1 509 608,46     |                      | 2 137 643,17                |                      | 4 087 385,07     |                      |
| Transfert de charges d'exploitation                                      | 1 555 607,61     |                      | 5 703 895,17                |                      | 3 346 202,49     |                      |
| Autres produits  | 6,41             |                      | 6,41                        |                      | 0,72             |                      |
| <b>Sous-total 2</b>  |                  | <b>3 065 222,48</b>  |                             | <b>7 841 544,75</b>  |                  | <b>7 433 588,28</b>  |
| <b>Produits financiers</b>   |                  |                      |                             |                      |                  |                      |
| Produits financiers  | 259 591,01       |                      | 277 330,04                  |                      | 799 522,64       |                      |
| Reprise de provisions sur charges financières                            |                  |                      |                             |                      |                  |                      |
| <b>Sous-total 3</b>  |                  | <b>259 591,01</b>    |                             | <b>277 330,04</b>    |                  | <b>799 522,64</b>    |
| <b>Produits exceptionnels</b>  |                  |                      |                             |                      |                  |                      |
| Produits exceptionnels   | 67 976,95        |                      | 74 598,08                   |                      | 84 803,90        |                      |
| Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels                     |                  |                      |                             |                      |                  |                      |
| <b>Sous-total 4</b>  |                  | <b>67 976,95</b>     |                             | <b>74 598,08</b>     |                  | <b>84 803,90</b>     |
| <b>TOTAL DES PRODUITS</b>  |                  | <b>25 267 319,10</b> |                             | <b>37 900 491,04</b> |                  | <b>39 856 403,95</b> |
| <b>RÉSULTAT [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]</b>                            |                  | <b>13 409 668,15</b> |                             | <b>17 731 525,28</b> |                  | <b>18 653 045,66</b> |

# Règles et méthodes comptables

## Principes comptables généralement admis

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

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

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

## Règles générales d'évaluation

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) La valeur estimée correspond à la valeur de réalisation, c'est-à-dire à la somme de la valeur vénale des immeubles telle qu'elle résulte de l'expertise réalisée par l'expert immobilier indépendant nommé en assemblée et de la valeur nette des autres actifs de la Société en tenant compte de plus ou moins-values latentes sur les actifs financiers.

## Faits caractéristiques de l'exercice

L'assemblée générale mixte du 25 avril 2014 a approuvé la fusion-absorption de la SCPI GENEPIERRE et de la SCPI GENE-ENTREPRISE. De ce fait, l'état du patrimoine, le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres et le compte de résultat ne peuvent être directement comparés avec ceux de l'exercice précédent. Afin de faciliter cette comparaison, nous présentons dans l'ensemble du rapport annuel les états comptables et financiers comprenant une colonne proforma 2013, résultant de l'agrégation des données au 31 décembre 2013 relatives aux 2 SCPI ayant fusionné.

## 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 "valeurs bilantielles" pour sa valeur d'apport résultant 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 GENEPIERRE sont inscrits dans l'Etat du patrimoine, colonne "valeurs bilantielles" 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 honorées 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<br>au 31/12/2013 | Augmentations<br>Suite Fusion | Augmentations        | Diminutions          | Situation de clôture<br>au 31/12/2014 |
|--|--|-------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------------------------|
| <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>0,00</b>                           |
| <b>Immobilisations corporelles</b>                 |  |                               |                      |                      |                                       |
| Terrains et constructions locatives*               | 210 770 579,10                         | 120 475 000,00                | 4 022 424,00         | 10 327 333,32        | 324 940 669,78                        |
| Agencements et installations                       | 13 766 082,51                          |                               | 1 112 486,79         | 1 024 883,72         | 13 853 685,58                         |
| Immobilisations en cours                           | 14 740 916,22                          |                               | 8 425 148,05         |                      | 23 166 064,27                         |
| Titres de sociétés de personnes - parts et actions |  |                               | 9 533 333,33         |                      | 9 533 333,33                          |
| Frais d'acquisition des immeubles                  |  |                               |                      |                      |                                       |
| TVA non récupérable sur immobilisations locatives  |  |                               |                      |                      |                                       |
| <b>Sous-total 2</b>                                | <b>239 277 577,83</b>                  | <b>120 475 000,00</b>         | <b>23 093 392,17</b> | <b>11 352 217,04</b> | <b>371 493 752,96</b>                 |
| <b>Immobilisations financières</b>                 |  |                               |                      |                      |                                       |
| Fonds de roulement sur charges syndics             | 249 543,40                             | 15 208,45                     | 25 554,26            | 45 954,10            | 244 352,01                            |
| Remboursement des fonds de roulement               |  |                               |                      |                      |                                       |
| <b>Sous-total 3</b>                                | <b>249 543,40</b>                      | <b>15 208,45</b>              | <b>25 554,26</b>     | <b>45 954,10</b>     | <b>244 352,01</b>                     |
| <b>TOTAL</b>                                       | <b>239 527 121,23</b>                  | <b>120 490 208,45</b>         | <b>23 118 946,43</b> | <b>11 398 171,14</b> | <b>371 738 104,97</b>                 |

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

## Tableau de variation des amortissements

| (en euros)   | Situation d'ouverture<br>au 31/12/2013 | Augmentations | Diminutions | Situation de clôture<br>au 31/12/2014 |
|--|--|---------------|-------------|---------------------------------------|
| <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<br>au 31/12/2013 | Situation Proforma<br>au 31/12/2013 | Dotations           | Reprises            | Situation de clôture<br>au 31/12/2014 |
|--|--|-------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------------------------|
| Créances douteuses                     | 377 328,17                             | 705 451,96                          | 401 247,25          | 278 674,67          | 828 024,54                            |
| Travaux de Grosses Réparations         | 4 653 540,43                           | 5 527 607,43                        | 1 591 605,34        | 862 328,20          | 6 256 884,57                          |
| Risques et charges divers              | 583 171,96                             | 648 298,14                          | 78 751,41           | 370 854,15          | 356 195,40                            |
| Provisions sur indemnités d'assurances |  |                                     |                     |                     |                                       |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>5 614 040,56</b>                    |                                     | <b>2 071 604,00</b> | <b>1 511 857,02</b> | <b>7 441 104,51</b>                   |

## État des échéances des dettes fin de période

| (en euros)            | Situation d'ouverture<br>au 31/12/2013 | Situation Proforma<br>31/12/2013 | Degré d'exigibilité  |                      | Situation de clôture<br>au 31/12/2014 |
|-----------------------|--|----------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------------------------|
|                       |  |                                  | Moins d'un an        | Plus d'un an         |                                       |
| Dettes financières    | 47 786 732,09                          | 70 814 540,46                    | 18 500 000,00        | 63 704 242,73        | 82 204 242,73                         |
| Dettes d'exploitation | 4 358 207,40                           | 9 867 956,95                     | 8 063 821,01         |                      | 8 063 821,01                          |
| Dettes diverses       | 13 712 500,87                          | 17 532 846,41                    | 16 916 831,47        |                      | 16 916 831,47                         |
| <b>TOTAL</b>          | <b>65 857 440,36</b>                   | <b>98 215 343,82</b>             | <b>43 480 652,48</b> | <b>63 704 242,73</b> | <b>107 184 895,21</b>                 |

## État des échéances des créances fin de période

| (en euros)                                | Situation d'ouverture<br>au 31/12/2013 | Situation Proforma<br>31/12/2013 | Degré de liquidité   |              | Situation de clôture<br>au 31/12/2014 |
|---|--|----------------------------------|----------------------|--------------|---------------------------------------|
|   |  |                                  | Moins d'un an        | Plus d'un an |                                       |
| Locataires et comptes rattachés           | 2 111 024,19                           | 3 038 827,56                     | 3 669 238,56         |              | 3 669 238,56                          |
| Autres créances                           | 18 254 685,97                          | 25 743 690,76                    | 20 220 488,12        |              | 20 220 488,12                         |
| Provisions pour dépréciation des créances | - 377 328,17                           | - 705 451,96                     | - 828 024,54         |              | - 828 024,54                          |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>19 988 381,99</b>                   | <b>28 077 066,36</b>             | <b>23 061 702,14</b> |              | <b>23 061 702,14</b>                  |

## Détail des autres produits et charges

| (en euros)  | Situation de clôture<br>au 31/12/2013 | Situation Proforma<br>31/12/2013 | Variations          |                     | Situation de clôture<br>au 31/12/2014 |
|---|---------------------------------------|----------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------------------------|
|   |                                       |                                  | +                   | -                   |                                       |
| <b>Autres produits</b>                            |                                       |                                  |                     |                     |                                       |
| Reprises de provisions pour charges locatives     | 888 782,29                            | 1 391 774,34                     | 1 554 607,86        |                     | 2 946 382,20                          |
| Reprises de provisions pour grosses réparations   | 382 397,95                            | 455 502,17                       | 406 826,03          |                     | 862 328,20                            |
| Reprises de provisions pour créances douteuses    | 238 428,22                            | 290 366,66                       |                     | 11 691,99           | 278 674,67                            |
| Reprises de provisions pour autres charges        |                                       |                                  | 0,00                |                     | 0,00                                  |
| Transfert de charges                              | 1 555 607,61                          | 5 703 895,17                     |                     | 2 357 692,68        | 3 346 202,49                          |
| Autres produits d'exploitation courante           | 6,41                                  | 6,41                             |                     | 5,69                | 0,72                                  |
| <b>Total</b>                                      | <b>3 065 222,48</b>                   | <b>7 841 544,75</b>              | <b>1 961 433,89</b> | <b>2 369 390,36</b> | <b>7 433 588,28</b>                   |
| <b>Autres charges immobilières</b>                |                                       |                                  |                     |                     |                                       |
| Honoraires syndics non refacturables              |                                       |                                  |                     |                     |                                       |
| Impôts fonciers non refacturables                 | 610 766,73                            | 869 407,39                       |                     | 93 416,44           | 775 990,95                            |
| Taxes sur les bureaux                             | 69 662,69                             | 113 116,26                       | 13 263,69           |                     | 126 379,95                            |
| Taxes sur les ordures ménagères                   | 72 442,75                             | 116 436,78                       |                     | 14 467,73           | 101 969,05                            |
| TVA non récupérable                               |                                       |                                  |                     |                     |                                       |
| Droit d'enregistrement                            |                                       |                                  |                     |                     |                                       |
| Honoraires de relocations                         | 132 817,56                            | 143 430,92                       | 93 847,04           |                     | 237 277,96                            |
| Divers  | 2 464 042,80                          | 5 390 274,71                     |                     | 1 726 034,55        | 3 664 240,16                          |
| <b>Total</b>                                      | <b>3 349 732,53</b>                   | <b>6 632 666,06</b>              | <b>107 110,73</b>   | <b>1 833 918,72</b> | <b>4 905 858,07</b>                   |
| <b>Diverses charges d'exploitation</b>            |                                       |                                  |                     |                     |                                       |
| Rémunération de gestion                           | 1 642 105,32                          | 2 230 946,06                     | 118 893,90          |                     | 2 349 839,96                          |
| Honoraires divers                                 | 151 722,69                            | 257 699,28                       | 519 607,36          |                     | 777 306,64                            |
| Pertes sur créances irrécouvrables                | 0,00                                  | 0,00                             |                     | 0,00                | 0,00                                  |
| Divers  | 146 014,29                            | 282 228,45                       | - 1 315 498,04      |                     | 1 597 726,49                          |
| <b>Total</b>                                      | <b>1 939 842,30</b>                   | <b>2 770 873,79</b>              | <b>- 676 996,78</b> | <b>0,00</b>         | <b>4 724 873,09</b>                   |
| <b>Autres charges</b>                             |                                       |                                  |                     |                     |                                       |
| Dotations aux provisions pour risques et charges  |                                       | 5 516,00                         | 68 383,60           |                     | 73 899,60                             |
| Dotations aux provisions pour remise en état      |                                       |                                  |                     |                     |                                       |
| Dotations aux provisions pour grosses réparations | 1 078 763,92                          | 1 420 950,41                     | 170 654,93          |                     | 1 591 605,34                          |
| <b>Total</b>                                      | <b>1 078 763,92</b>                   | <b>1 426 466,41</b>              | <b>239 038,53</b>   | <b>0,00</b>         | <b>1 665 504,94</b>                   |

# Rapport du Conseil de Surveillance

Madame, Monsieur, Chère associée, Cher associé,

## 1. Introduction :

L'Assemblée Générale objet du présent rapport revêt un caractère particulier pour le Conseil de Surveillance de GÉNÉPIERRE puisqu'elle marque la fin du mandat de l'ensemble de ses membres, après six années consacrées au redressement de cette dernière.

Conformément aux dispositions actuelles du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (nouvel article 422-200, dernier alinéa), prises en compte lors de la révision statutaire décidée par l'Assemblée Générale Mixte des 30/06/2014 et 21/07/2014, la durée des mandats de membres du Conseil de Surveillance est désormais limitée à trois ans.

La même Assemblée Générale a par ailleurs décidé de porter l'effectif du Conseil de Surveillance de huit à onze membres en raison de l'absorption de GÉNÉ ENTREPRISE.

C'est donc un effectif élargi que les associés auront à élire parmi les candidats qui se sont manifestés et seront élues les onze personnes qui auront obtenu le plus grand nombre de voix favorables.

Chacun des membres sortants est candidat au renouvellement de son mandat. L'Assemblée Générale marque également le cinquième exercice depuis l'attribution, en avril 2010, du mandat de gestion de GÉNÉPIERRE à AMUNDI Immobilier, dans un contexte particulier que les précédents rapports ont largement évoqué.

Les associés disposent aujourd'hui d'un recul quinquennal pour apprécier les résultats des actions pluriannuelles mises en œuvre, de façon étroitement concertée entre la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance.

Nous rappelons simplement que ces actions opiniâtres ont visé à améliorer fortement la qualité du patrimoine et son taux d'occupation ; à parfaire la situation locative ; à restaurer de ce fait la capacité distributive de GÉNÉPIERRE après l'avoir stabilisée.

## 2. Les performances comptables et économiques.

Le dispositif général initié il y a cinq ans a d'ores et déjà procuré des fruits appréciables. Il reste bien entendu à consolider sans relâche dans une SCPI qui, après fusion, comporte environ 40 % de valeur patrimoniale supplémentaire mais sans véritable progression qualitative de ce seul fait.

Alors que la seule GÉNÉPIERRE comportait 122 immeubles à la fin 2010, la SCPI résultante après absorption de GÉNÉ ENTREPRISE n'en comporte plus que 92 à la fin 2014 (dont ceux apportés par GÉNÉ ENTREPRISE).

Les acquisitions à la fin 2013 étaient au nombre de 10 et 2 autres s'y sont ajoutées en 2014 (incluant une participation directe à Montigny les Corneilles et une autre indirecte au Havre).

Durant la même période de quatre ans, il a été réalisé une cinquantaine de cessions.

Face aux deux acquisitions de 2014, neuf immeubles ont été cédés.

L'achèvement du plan d'arbitrage initié en 2011 prévoit encore 18 cessions, auxquelles s'ajoutent 20 cessions supplémentaires identifiées comme souhaitables en fin d'exercice.

Bien entendu, ces opérations sur le patrimoine marquent une importante évolution qualitative et de nature. *De facto*, la taille unitaire des éléments du patrimoine a augmenté. Leur qualité et leur adéquation à la demande utilisatrice également.

Cependant, si GÉNÉPIERRE a déjà effectué beaucoup de chemin, ce que reflète son taux d'occupation financier actuel, elle n'a encore atteint que le milieu du gué et doit poursuivre ses efforts de manière déterminée. Le programme d'arbitrage engagé en 2010, d'abord de rattrapage de l'inertie antérieure puis d'inscription dans un projet immobilier ambitieux (impliquant le crédit), n'est pas encore achevé.

Le Conseil sortant tient à souligner ce point et l'a rappelé à la Société de Gestion à chacune des réunions qui se sont tenues.

Le Conseil tient également à rappeler qu'une politique d'arbitrage a un coût, heureusement non récurrent. Des frais de commercialisation accompagnent une restructuration patrimoniale (expertise, honoraires des agents commerciaux) mais les effets bénéfiques de long terme compensent l'effort temporaire que la SCPI doit consentir.

Rappelons que les droits de mutation liés aux acquisitions sont comptabilisés en immobilisations.

Le Conseil de Surveillance de GÉNÉPIERRE s'est réuni à cinq reprises en 2014, les 13 février, 19 mars, 4 avril, 10 octobre et 18 décembre.

En plus des questions classiques, les trois premières réunions ont traité de celles plus spécifiques résultant du projet immobilier soumis par la Société de Gestion, qui prévoyait notamment l'absorption de GÉNÉ ENTREPRISE et le passage en la forme à capital variable de GÉNÉPIERRE après fusion.

Ces dispositions ont pris effet après la réunion du 21 juillet 2014 de l'Assemblée Générale Mixte précitée, qui en a décidé.

Nous rappelons simplement ici que la révision des statuts de GÉNÉPIERRE en 2014 a résulté de trois circonstances :

- Répercussions du nouveau dispositif légal et réglementaire régissant les SCPI (Ordonnance 2013-676 du 25 juillet 2013, ratifiée par le Parlement le 2 janvier 2014). L'exercice 2014 a ainsi vu l'entrée en fonction du protagoniste nouveau qu'est le dépositaire (cf. paragraphe 3 infra).
- Prise en compte des demandes du Conseil de Surveillance visant à la sécurisation de GÉNÉPIERRE dans le contexte moins protecteur pour l'épargnant de la nouvelle loi évoquée cidessus. Cette dernière permet en effet que les statuts d'une SCPI pallient les dispositions prudentielles qu'elle-même n'impose plus.
- Initiation par AMUNDI Immobilier du nouveau projet immobilier déjà évoqué (voir, pour rappel plus détaillé, le rapport du Conseil de Surveillance de GÉNÉPIERRE à l'Assemblée du 30 juin et 21 juillet 2014).

L'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire du 10 juin 2015 comporte dix-huit projets de résolutions inscrits par la Société de Gestion et qui, réglementairement, requièrent chacun l'avis du Conseil de Surveillance.

Le taux d'occupation financier moyen de 2014 est quasiment de 87 % (venant de 79 % en 2010, avec des perspectives défavorables si aucune mesure de redressement n'avait été adoptée). Soulignons le fait qu'une amélioration de cet indicateur reflète un effet bénéfique double puisqu'aux loyers supplémentaires s'ajoute la rentrée des charges récupérables que la SCPI doit assumer en l'absence de locataire.

L'impact positif se manifeste sur le résultat par part qui s'établit à 12,77 € comme en 2013, après avoir été de 11,80 € en 2012. L'amélioration actée en 2013 (près d'un euro sur un an) s'est donc confirmée si elle ne s'est pas encore amplifiée.

Certes, il ne s'agit pas de pavoiser mais simplement d'observer que la stabilisation se confirme en dépit d'une conjoncture défavorable aux bailleurs et alors que de nombreuses SCPI de l'âge, de la taille et du profil de GÉNÉPIERRE font désormais moins bien qu'elle, parfois nettement.

Du fait des éléments précédents - taux d'occupation financier soutenant le résultat par part - la politique de distribution retenue depuis quatre ans au niveau de 13 € par part se trouve confortée et pourra être prorogée en 2015 (au contraire de ce que vont pouvoir réaliser de trop nombreuses SCPI).

Afin de réserver au mieux l'avenir, cette distribution de 13 € par part sera mise en œuvre en recourant à la réserve de plus-values de cessions mais en dotant de manière quasi équivalente le report à nouveau et en préservant donc les réserves globales de la SCPI, absorption de GÉNÉ ENTREPRISE comprise, signe que cette fusion a été convenablement paramétrée.

Après cette distribution 2014, le report à nouveau s'établit à 5,79 € par part (contre 2,89 € par part en 2013) et la réserve de plus-values de cession distribuables à 2,64 € par part.

En ce qui concerne la valeur de réalisation par part, elle manifeste une remarquable stabilité malgré la fusion avec GÉNÉ ENTREPRISE puisqu'elle s'élève à 226,63 € en 2014 (après 226,58 € en 2013).

La valeur de reconstitution progresse légèrement du fait d'une augmentation du montant des frais à ajouter à la valeur de réalisation : 260,57 € en 2014 (après 258,35 € en 2013).

Sur ces bases et nonobstant un prix de souscription non dilutif de 266,50 € par part, le solde des souscriptions est resté positif en regard des retraits (dont on sait que certains résultent toujours, dans une SCPI, des impératifs personnels des épargnants).

Le Conseil de Surveillance a noté, depuis la fusion et l'adoption de la forme à capital variable, une présence nouvelle des réseaux de distribution sur le dossier GÉNÉPIERRE. Ce phénomène était escompté. Jusqu'ici, il se réalise.

Comme les quatre années précédentes, le Conseil de Surveillance recommande de recourir à une faculté mesurée d'emprunt relais (toujours à taux favorables aujourd'hui) afin de pouvoir saisir des opportunités même si la trésorerie nécessaire n'est pas immédiatement disponible sur fonds propres. Il en est de même concernant les autorisations d'emprunt de type levier (de plus long terme), tout comme de celles nécessaires pour les éventuelles acquisitions en l'état futur d'achèvement.

### 3. Le dépositaire et la portée de ses interventions.

Ce paragraphe sera court tant ce dispositif nouveau soulève encore de questions, notamment en ce qui concerne l'information qu'il apporte à la SCPI qui l'emploie concernant son activité.

Rappelons que la société CACEIS, du groupe Crédit Agricole, a été désignée dépositaire de GÉNÉPIERRE.

Pour toutes ces opérations nécessitant l'autorisation de l'Assemblée, le Conseil de Surveillance a demandé à être dûment informé préalablement à leur adoption, des projets de la Société de Gestion.

Il a obtenu satisfaction sur ce plan.

Enfin, la politique de renouvellement du patrimoine n'est aucunement exclusive d'un effort résolu de relocation, dans une conjoncture toujours difficile et en présence d'une quarantaine de biens non encore arbitrés et qui restent problématiques à des titres divers.

### 4. Recommandations du Conseil de Surveillance concernant les dix-huit projets de résolutions ordinaires :

La Société de Gestion ayant accepté de rédiger son huitième projet de résolution avec l'expression "prend acte" (et non pas "approuve"), le Conseil de Surveillance peut recommander d'adopter les dix-sept premiers projets de résolutions (de 1 à 17 inclus).

Concernant le projet de 18<sup>e</sup> résolution de désignation du Commissaire aux comptes, le Conseil de Surveillance s'est avéré partagé.

Pour la pleine information des associés de GÉNÉPIERRE, indiquons les points suivants :

- Un appel d'offre a été organisé par la Société de Gestion, prévoyant la remise en cause du cocommissariat et le retour au commissariat unique, à l'occasion des fins de mandats.
- L'un des co-Commissaires sortants n'a pas été sollicité lors de cet appel d'offre ni été préalablement avisé.

A ce jour, ni le Conseil de Surveillance ni les Commissaires aux comptes n'ont disposé d'un compte-rendu d'activité de ce dépositaire. *A minima* pour l'exercice écoulé, il est demandé à la Société de Gestion de solliciter auprès de lui une attestation que les procédures qu'il a contrôlées n'ont été marquées par aucun incident.

- L'autre co-Commissaire l'a été mais n'aurait pas été le mieux-disant au plan financier.
- Un autre cabinet aurait été mieux-disant sur ce plan, d'où le projet de résolution proposé par la Société de Gestion.

Au sein du Conseil de Surveillance, trois voix se sont estimées satisfaites par l'argument financier ou d'un regard nouveau. Une abstention s'est manifestée. Quatre voix ont estimé que des cabinets ayant accompagné ensemble et positivement le processus de redressement de la SCPI auraient pu recevoir un meilleur sort.

Au bilan et après débat, le Conseil de Surveillance recommande majoritairement de repousser (vote contre) ce 18<sup>e</sup> projet de résolution.

### 5. Conclusion :

Le Conseil de Surveillance rappelle que l'Assemblée Générale, organe régalié gouvernant une SCPI, en marque le moment le plus important de la vie sociale.

**Il invite par conséquent chaque associé à y participer le plus activement possible par son vote :**

- Soit en étant personnellement présent, si possible.
- Soit en votant par correspondance. Il est recommandé en ce cas de se prononcer sur chaque résolution et de ne laisser aucune ligne en blanc.
- Soit en donnant procuration (pouvoir) à un autre associé présent le jour de l'Assemblée Générale et qui accepte de voter dans le sens souhaité. Il convient bien sûr de s'assurer que le délégataire sera bien présent car à défaut, la procuration serait perdue.

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

La composition de l'actuel Conseil de Surveillance de GÉNÉPIERRE est rappelée en tête du rapport annuel 2014. Il vous est donc loisible de délivrer procuration à l'une de ces personnes, comme à tout autre associé, en tenant compte de la précaution ci-dessus.

Quelle que soit la forme de votre participation, le Conseil sortant tient, pour conclure, à en souligner l'importance et à vous remercier pour la confiance et le soutien que vous lui avez manifestés durant les six années de son mandat.

Il souhaite à chacune et chacun de vous une excellente Assemblée Générale.

Pour le Conseil de Surveillance de GÉNÉPIERRE

Le président  
Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE - BPJC

# Rapport des Commissaires aux comptes

## Exercice clos le 31 décembre 2014

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 2014 sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion. Les valeurs vénables des immeubles, parts et actions détenues, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la Société de Gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par BNP Paribas Real Estate Expertise, 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.

### 1. Opinion sur les comptes annuels

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

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

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

### 2. Justification des appréciations

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

#### 2.1. Évaluation du patrimoine

La première partie de l'annexe présente les règles générales d'évaluation des placements immobiliers et des provisions pour grosses réparations devant être constituées.

##### • Valeur vénale des immeubles

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêt des comptes, nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénables des immeubles, parts et actions détenues, déterminées par la Société de Gestion, ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant, nommé par votre Assemblée Générale.

##### • Provisions pour charges locatives

Votre société a constitué des provisions en couverture des charges locatives non récupérables, dans l'attente du traitement des redditions des comptes locataires par les mandataires. Pour l'appréciation de ces provisions, nous nous sommes appuyés sur les redditions des exercices passés et des procédures mises en place par la Société de Gestion en relation avec les mandataires, pour identifier, évaluer et suivre ces risques.

##### • Provisions pour grosses réparations

En ce qui concerne les provisions pour grosses réparations constituées sur la base d'un pourcentage des loyers, tel que décrit dans la première partie de l'annexe, nos travaux ont consisté à vérifier la cohérence entre les estimations issues du plan d'entretien des immeubles élaboré par la Société de Gestion, et les provisions constituées.

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.

### 3. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la Société de Gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris la Défense et Paris, le 10 avril 2015

Les Commissaires aux comptes

**KPMG Audit**  
**Département de KPMG S.A.**  
représenté par  
**Pascal Lagand**

**Auditeurs et Conseils Associés**  
représenté par  
**Fabrice Huglin**

# Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Mesdames, Messieurs,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

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

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de

l'Assemblée Générale, en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

## Conventions déjà approuvées en Assemblée Générale

Par ailleurs, en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conformément à l'article 20 des statuts, modifié par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 juillet 2014, la Société de Gestion Amundi Immobilier percevra :

- Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissement, une commission de souscription forfaitaire de 8,40 % TTC du produit de chaque augmentation de capital, prime d'émission comprise.

Le montant comptabilisé en charges à ce titre au cours de l'exercice s'élève à 982 808 €.

- Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des résultats, un forfait de 7,75 % hors taxes du montant des recettes brutes hors taxes de toute nature encaissées par la société, à l'exception faite de l'indemnité compensatrice de T.V.A.

Le montant comptabilisé en charges à ce titre au cours de l'exercice s'élève à 2 349 839 €.

- Pour toute cession de part résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, une commission d'intervention de 5 % hors taxe du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.

Aucune charge n'a été comptabilisée dans votre SCPI au titre de l'exercice 2014.

- 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 € HT, quel que soit le nombre de parts cédées.

Aucune charge n'a été comptabilisée dans votre SCPI au titre de l'exercice 2014.

Paris la Défense et Paris, le 10 avril 2015

Les Commissaires aux comptes

**KPMG Audit**  
**Département de KPMG S.A.**  
représenté par  
**Pascal Lagand**

**Auditeurs et Conseils Associés**  
représenté par  
**Jean Baptiste Chollet**

# Texte des résolutions

## 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 2014 tels qu'ils lui ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 18 653 045,66 €, et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

### Deuxième résolution

#### *Approbation des conventions réglementées*

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

#### *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 de l'exercice clos en 2014 de : | 18 653 045,66 € |
| • augmenté du report à nouveau antérieur de : | 5 849 580,33 €  |
| constitue un bénéfice distribuable de :       | 24 502 625,99 € |

**décide** de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 16 042 783,17 €,  
soit : 11,00 € 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 : 8 459 842,82 €  
soit : 5,79 € par part de la SCPI

### Sixième résolution

#### *Distribution des plus-values de cession d'immeubles en 2014-2015*

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 2 942 969 €, soit 2 € par part en pleine jouissance, prélevé sur le compte de réserve des "plus ou moins-value sur cessions d'immeubles", conformément à la 6<sup>e</sup> résolution de la précédente Assemblée Générale.

### Septième résolution

#### *Distribution des plus-values de cession d'immeubles en 2015-2016*

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

**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 clos en 2015.

### Huitième 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 au 31 décembre 2014 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- valeur nette comptable : 285 061 399,93 €, soit 192,28 € par part,
- valeur de réalisation : 335 916 375,82 €, soit 226,58 € par part,
- valeur de reconstitution : 386 314 540,08 €, soit 260,57 € par part.

### Neuvième 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**, à compter de ce jour et jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2015, de fixer les conditions de rémunération de la Société de Gestion comme suit :

- 0 % H.T. au titre de la commission pour la cession d'actifs immobiliers,
- 0 % H.T. au titre de la commission pour le suivi et le pilotage de la réalisation des travaux d'amélioration, d'agrandissement et de reconstruction,

**et prend acte** que la Société de Gestion percevra par ailleurs les commissions fixées par les statuts de la SCPI.

### Dixième 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 clos en 2015,

**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.

## Onzième résolution

### *Nomination de membres du Conseil de Surveillance*

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

rappelle que l'article 21 des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 11 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles,

**prend acte** de l'arrivée à terme des mandats de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance de la SCPI à l'issue de la présente Assemblée Générale, **et décide** en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 11 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

## Douzième 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 clos en 2015.

## Treizième 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,

ayant pris acte des possibles acquisitions de biens immobiliers sur réemploi de fonds provenant de cessions,

**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, financées par fonds propres ou par emprunts, dans la limite d'un montant et d'un emprunt 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 clos en 2015.

## Quatorzième 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 clos en 2015.

## Quinzième résolution

### *Acquisition de parts de SCPI ou équivalent*

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

**prend acte** que conformément aux Statuts de la SCPI, la Société de Gestion ne pourra effectuer des investissements dans des sociétés civiles de placements immobilier ou des organismes visées à l'article L. 214-115, 3° du Code monétaire et financier, que dans le cadre d'une résolution votée chaque année par l'Assemblée Générale et après consultation pour avis du Conseil de Surveillance.

## Seizième résolution

### *Autorisation d'emprunt à court 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,

ayant pris acte des possibles acquisitions de biens immobiliers sur réemploi de fonds provenant de cessions,

**autorise** la Société de Gestion, au nom et pour le compte de la SCPI et après information du Conseil de Surveillance, à contracter des emprunts et à assumer des dettes à court terme, s'entendant d'une durée maximum de 24 mois, dans la limite d'un montant maximum égal à 10 % 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 sûretés 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 clos en 2015.

## Dix-septième résolution

### *Autorisation d'emprunt à long 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,

dans la perspective du financement total ou partiel d'acquisitions d'immeubles, au-delà du réinvestissement des produits des ventes, ou du refinancement d'immeubles en exploitation,

**autorise** la Société de Gestion, au nom et pour le compte de la SCPI et après information du Conseil de Surveillance, à contracter des emprunts et à assumer des dettes à long terme, s'entendant d'une durée supérieure à 24 mois, dans la limite d'un montant maximum égal à 20 % 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 sûretés 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 clos en 2015.



# Texte des résolutions

## Dix-huitième résolution

### *Remplacement des CAC*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ayant pris acte que les mandats des Commissaires aux comptes titulaires de la SCPI :

- KPMG SA, et
- AUDITEURS ET CONSEILS ASSOCIÉS,

et des Commissaire aux comptes suppléant de la SCPI :

- M. Pascal BROUARD, et
- AEG FINANCES - AUDIT EXPERTISE GESTION,

arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale,

**décide** de ne pas renouveler leurs mandats et de les remplacer par :

- PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, en qualité de Commissaire aux comptes titulaires,

et :

- M. Jean-Christophe GEORGHIOU, en qualité de Commissaire aux comptes suppléant,

pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2020.

## Dix-neuvième résolution

### *Pouvoirs en vue des formalités*

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

**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 au texte des résolutions

## Nomination des membres au Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

- B.P.J.C.
- S.N.R.T. - Monsieur Dominique CHUPIN
- Monsieur Jean-Claude BALLEGEER
- SCI AVIP S.C.P.I. SELECTION représentée par Pierre-Yves BOULVERT
- Monsieur Henri TIESSEN
- Monsieur Jacques de PRUNELE
- SCP MINOS, représentée par André PERON
- Monsieur Guy FAUCHON

Tous les mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance lors de l'Assemblée Générale du 10 juin 2015, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Conformément aux Statuts, de sept à onze postes sont donc à pourvoir.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants :

| NOM                     | Âge | Activité / Profession                             | Nb/parts détenues dans GENEPIERRE                      | Nb/parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe                                   |
|-------------------------|-----|---|--|--|
| 1 BPJC                  | /   | SCI   | 90   | RIVOLI AVENIR PATRIMOINE : 156   |
| 2 SCP MINOS             | /   | SCI   | 675  | /  |
| 3 SNRT                  | /   | Gestion de patrimoine immobilier                  | 1 100 en pleine propriété et<br>4 150 en nue-propriété | /  |
| 4 Jacques de PRUNELE    | 66  | Expert Foncier                                    | 1 218  | /  |
| 5 Henri TIESSEN         | 68  | Retraité, ancien Inspecteur d'assurance           | 706  | REXIMMO PATRIMOINE : 1<br>SG PIERRE PATRIMOINE : 5<br>SG PIERRE PATRIMOINE 2 : 5 |
| 6 Guy FAUCHON           | 60  | Expert-comptable et Commissaire aux Comptes       | 790  | /  |
| 7 AVIP SCPI SELECTION   | /   | SCI   | 24 764   | RIVOLI AVENIR PATRIMOINE : 18 177  |
| 8 Jean-Claude BALLEGEER | 69  | Directeur de Société en électronique industrielle | 356  | /  |

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :  
(par ordre d'arrivée)

| NOM                          | Âge | Activité / Profession  | Nb/parts détenues dans GENEPIERRE | Nb/parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe                                      |
|------------------------------|-----|--|-----------------------------------|---|
| 9 SOGECAP                    | /   | Assurance Vie  | 222 549                           | EDISSIMMO : 5745  |
| 10 Georges PUIPIER           | 68  | Retraité, ancien cadre supérieur   | 280                               | /   |
| 11 Hélène KARSENTY           | 65  | Administrateur comptable et financier  | 977                               | LION SCPI AVANTAGE : 52<br>DUO HABITAT : 5<br>RIVOLI AVENIR PATRIMOINE : 102        |
| 12 APPSCPI                   | /   | Association de défense des investisseurs                                     | 10                                | RIVOLI AVENIR PATRIMOINE : 38<br>OUSTAL DES AVEYRONNAIS : 1<br>EDISSIMMO : 50       |
| 13 Serge BLANC               | 64  | Cadre bancaire   | 171                               | EDISSIMMO : 50<br>OUSTAL DES AVEYRONNAIS : 4<br>RIVOLI AVENIR PATRIMOINE : 32       |
| 14 Jacques-Philippe MORILLON | 50  | Investisseur immobilier privé et ingénieur, directeur de projets industriels | 142                               | /   |
| 15 Daniel BUKOWIECKI         | 34  | Responsable de Partenariats Grands Comptes                                   | 335                               | GEMMEO COMMERCE : 250   |
| 16 Daniel GEORGES            | 57  | Médecin  | 184                               | REXIMMO PATRIMOINE : 1<br>SG PIERRE PATRIMOINE : 5<br>RIVOLI AVENIR PATRIMOINE : 20 |
| 17 SPIRICA                   | /   | Distribution produits d'assurance vie-épargne                                | 3956                              | RIVOLI AVENIR PATRIMOINE : 135 858<br>EDISSIMMO : 101 324                           |

# Annexe I

## Recommandations pratiques pour voter

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

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.

## **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.

### **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 ...**

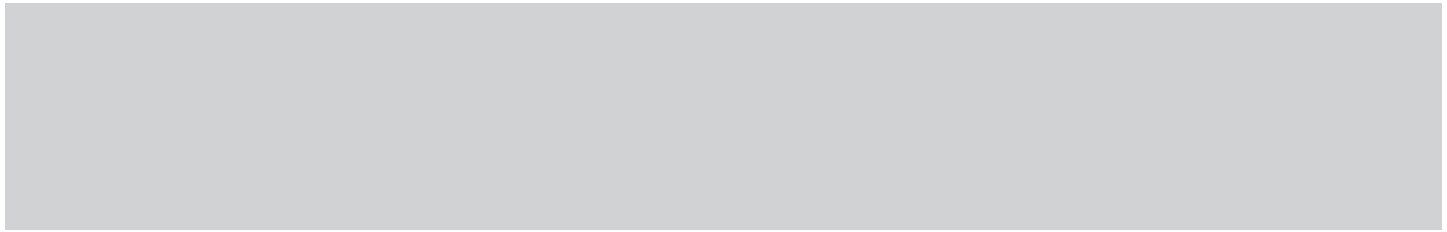
**...vous souhaitez assister au 2<sup>e</sup> tour :**

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 1 006 509 557,50 €  
552 120 222 RCS Paris – Siège Social 29 Bd Haussmann 75009 Paris.