

Génépière



Rapport annuel 2016

SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés et indicateurs de performance 2016	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Tableaux annexes	17
Situation des investissements au 31 décembre 2016	20
Comptes annuels au 31 décembre 2016	24
Règles et méthodes comptables	27
Compléments d'informations	28
Rapport du Conseil de Surveillance	30
Rapports des Commissaires aux comptes	31
Texte des résolutions	33
Annexe I – Recommandations pratiques pour voter	35

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2016

Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A. au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

Président	Fathi JERFEL
Directeur Général	Jean-Marc COLY
Directeur Général Délégué	Julien GENIS
Administrateurs	Olivier TOUSSAINT Pedro ARIAS

Conseil de Surveillance - GÉNÉPIERRE

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

Commissaires aux Comptes

Titulaires	PRICEWATERHOUSECOOPERS
Suppléants	Jean-Christophe GEORGHIOU

Expert externe en évaluation

BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

Chiffres clés

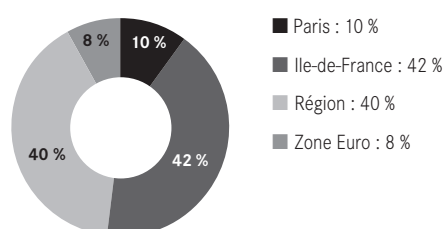
au 31 décembre 2016

Date de création	1978
Nombre de parts	2 116 847
Nombre de parts en jouissance	1 915 056
Nombre de parts moyen en Jouissance	1 737 743
Valeur de réalisation	475 378 311,78 €
Nombre d'associés	10 185
Nombre d'immeubles	82
Surface du patrimoine	214 631 m²
Nombre de locataires	408
Taux d'occupation financier annuel	89,41 %
Résultat par part	12,44 €
Dividende par part (non optant PFNL)	13,00 €
Dividende par part (optant PFNL)	13,00 €
<i>Dont distribution de Plus-value immobilière</i>	<i>3,05 €</i>
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2016) ⁽¹⁾ (RAN)	10,83 €

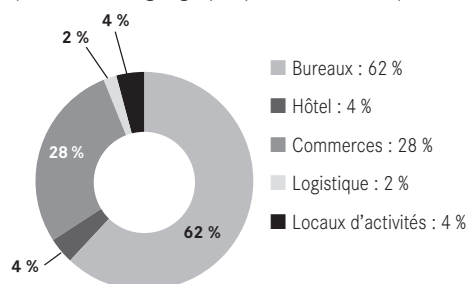
(1) Le report à nouveaux tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions.
PFNL : prélèvement forfaitaire non libératoire.

Répartition du patrimoine

Valeurs vénale par zones géographiques



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



Rapport de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2016 et soumettre à votre approbation les comptes annuels. Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier d'entreprises en 2016 et les éléments marquants de la vie des SCPI au cours de cette même année. Nous aborderons ensuite, par le biais de la présentation des comptes, les principaux points relatifs à la gestion de la SCPI GÉNÉPIERRE.

Le contexte macro-économique

L'année 2016 a été marquée par deux événements politiques inattendus : le vote des Britanniques en faveur de la sortie du Royaume-Uni de l'Union Européenne, en juin, puis l'élection de Donald Trump à la présidence des Etats-Unis, en novembre. En fin d'année, la visibilité concernant les conséquences de ces deux événements restait très limitée.

En France, la croissance du PIB a rebondi en fin d'année mais a été modérée sur l'ensemble de 2016, à 1,1 % soit légèrement moins qu'anticipée. En zone euro, la reprise économique a continué en 2016, quoique toujours à un rythme plus lent que lors des cycles précédents et avec d'importantes différences entre pays : fort rebond en Espagne, croissance soutenue en Allemagne, faiblesse récurrente en Italie.

La conjoncture immobilière- Immobilier d'entreprise

Le marché de la location

Le marché des bureaux en Ile-de-France

Une année active malgré le contexte économique fragile

Malgré un contexte économique fragile, les commercialisations de bureaux franciliens ont atteint 2,4 millions de m². En hausse annuelle de 7 %, ce niveau dépasse la moyenne sur 10 ans et en fait la 4^e meilleure année de la décennie. La bonne performance de 2016 s'explique par le rebond des grandes transactions (> 5 000 m²), 65 opérations pour 891 100 m².

Les performances géographiques ont été inégales. 2016 a ainsi été l'année de Paris intra-muros et La Défense : malgré une offre immédiate restreinte, Paris Centre Ouest est dans la lignée de son excellente année 2015, et Paris Sud et La Défense signent des volumes commercialisés records, en particulier grâce aux grandes transactions. Le Croissant Ouest (Périphérie ouest de Paris) a sous-performé en 2016, sous l'effet d'une faible activité sur les grandes surfaces. Malgré un rebond en fin d'année, les commercialisations en 1^{ère} et 2^e Couronnes demeurent, sur l'ensemble de 2016, en dessous de leur moyenne décennale.

Le bon niveau de commercialisation a favorisé une diminution des bureaux vides : au 31 décembre 2016, 3,5 millions de m² étaient disponibles en Ile-de-France. Après un 6^e trimestre consécutif de baisse, le taux de vacance francilien atteint 6,2 %, au plus bas depuis 2009. L'écart persiste entre marché parisien d'un côté et le marché périphérique de l'autre. Ainsi le taux de vacance de Paris Centre Ouest (Nord-Ouest de Paris intra-muros) atteint 3,6 % fin 2016, un point bas en près de 15 ans alors que celui de La Défense et du Croissant Ouest tait les 10 % malgré une baisse sur 1 an.

Au-delà des volumes globaux, les surfaces neuves ou restructurées, particulièrement appréciées des grands utilisateurs, atteignent un point bas en près de 10 ans avec 15 % de l'offre disponible fin 2016, contraignant la palette de choix des utilisateurs.

Même si des signes d'amélioration du marché locatif sont à signaler (augmentation de la demande placée, baisse du taux de vacance, raréfaction de l'offre neuve) cela ne suffit pas encore à voir une augmentation généralisée des loyers qui restent sous pression d'une réalité économique (fortes mesures d'accompagnements) et seuls les meilleurs biens parisiens ont connu de légères hausses de loyer en 2016.

Le marché des entrepôts

2016, année record pour la logistique

Après une année 2015 très active, 2016 signe un record de commercialisation sur le marché français de la logistique avec 3,7 millions de m². Ce résultat a été favorisé par les 16 opérations portant sur des entrepôts XXL (> 50 000 m²) pour un total de 1,1 million de m² mais aussi par la forte activité de l'e-commerce et des distributeurs.

Les valeurs faciales ont été globalement stables au 4^e trimestre 2016, avec des valeurs allant jusqu'à environ 60 euros/m²/an en Ile-de-France, 46 €/m²/an en Rhône Alpes.

Résumé de l'activité 2016 de Génépière

Le taux d'occupation financier de Génépière est de 89,41 % en 2016, en progression de 2 %. La SCPI a acquis 12 immeubles au cours de l'exercice dont 122 M€ de bureaux notamment à Paris et Ile-de-France et à l'étranger (Allemagne et Pays-Bas) et 18 millions de commerces à Mulhouse. La SCPI a poursuivi sa campagne active d'arbitrage avec la cession de 11 actifs pour un montant net d'environ 34 millions. En 2016, le résultat par part a été de 12,44 € avec une distribution annuelle de 13 €.

Sur un plan monétaire, au vu de la croissance et de l'inflation toujours faibles, et compte tenu des risques persistants, la Banque Centrale Européenne a maintenu une politique très accommodante. Elle a ainsi, notamment, baissé ses taux directeurs en mars 2016 et décembre 2016, et a déclaré en décembre 2016 qu'elle réduirait, à partir d'avril 2017, le volume mensuel de son programme d'achat de créances (de 80 à 60 Mds d'euros) mais étendrait sa durée au moins jusqu'en décembre 2017 (contre mars 2017 annoncé précédemment).

Le marché des commerces

Les enseignes poursuivent leurs stratégies de repositionnement

Bien que les dépenses de consommation des ménages en France aient rebondi en 2016, avec + 1,8 % soit la plus forte augmentation en 9 ans, les valeurs locatives des meilleures localisations sont globalement stables sur 1 an, tandis qu'elles ont tendance à baisser sur les axes secondaires. Cela s'explique par le fait que les enseignes poursuivent l'évolution de leurs stratégies commerciales complémentaires d'une offre en ligne, en privilégiant les meilleurs emplacements au détriment des zones secondaires.

Le marché de l'investissement

Près de 26 Mds d'euros d'investissements ont été, à ce stade, recensés en France. Les bureaux restent, de loin, la 1^{ère} classe d'actifs, suivis par les commerces (avec environ 3,7 Mds d'euros investis, en retrait malgré de forts volumes pour les retail parks) et les locaux d'activités et logistique avec 2,8 Mds d'euros, en forte croissance (2^e meilleure année en près de 15 ans).

Les localisations traditionnelles de Paris et de sa périphérie ouest ont eu la faveur des investisseurs en 2016, cumulant près de 70 % des investissements hors hôtellerie. Les chiffres provisoires dénotent une part plus réduite des investissements en régions (14 % des volumes hors hôtellerie) qui sera fort probablement révisée à la hausse courant 2017.

Conséquence de la forte concurrence entre investisseurs pour des actifs loués et bien localisés, de nouvelles baisses de taux prime ont été actées au 4^e trimestre 2016. Pour les actifs de bureaux, la compression a eu lieu sur plusieurs marchés périphériques, mais aussi dans le Quartier Central des Affaires qui a atteint un nouveau plancher historique à 3 %.

Face à ces rendements prime sur les immeubles loués, certains investisseurs poursuivent leurs stratégies de VEFA (Ventes en État Futur d'Achèvement), notamment "en blanc" (sans locataire au moment du lancement des travaux). Celles-ci ont davantage concerné la 1^{ère} Couronne.

Les perspectives 2017

Au niveau économique, le scénario central est celui de la poursuite de la reprise économique modérée en Europe continentale. La croissance du PIB français devrait ainsi être proche de 1,2 % en 2017. Les taux à 10 ans devraient augmenter légèrement en 2017 par rapport à 2016, ce qui est par exemple déjà le cas pour la France depuis le 4^e trimestre 2016. Notons aussi que l'environnement reste incertain, avec notamment le début des négociations du Brexit et un calendrier électoral chargé en Europe avec des élections majeures aux Pays-Bas, en France, en Allemagne, et potentiellement en Italie.

Au niveau immobilier, suivant le scénario central, la part de bureaux vacants devrait reculer légèrement en Ile-de-France, et les grandes surfaces de qualité devraient rester un produit assez rare. Au niveau des loyers, une hausse pourrait être constatée pour les meilleurs biens des secteurs où l'offre est insuffisante.

La demande des investisseurs en biens immobiliers devrait rester élevée, même si l'élection présidentielle française pourrait peser dans un premier temps sur les décisions de certains investisseurs étrangers. L'offre demeurant contrainte, les taux de rendement pour les bureaux devraient rester bas, dès lors que l'actif est bien placé, loué et de qualité.

Sources : CBRE, Immostat, CNCC, Cushman & Wakefield, Insee, Les Echos.

Perspectives 2017 de Génépière

Les perspectives de résultat pour l'exercice 2017 sont en baisse, elle s'explique notamment par :
– la baisse des rendements immobiliers à l'acquisition (tout en conservant la qualité du patrimoine),
– des mesures d'accompagnement (franchises de loyers, gestes commerciaux...) toujours importantes avec une remontée des loyers de marché qui n'est toujours pas au rendez-vous,
– une absence d'augmentation des loyers indexés à priori sur 2017.

Nous prévoyons de verser pour les 3 premiers acomptes 3 € par part (base 12 € par part en rythme annuel) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2017 et du prévisionnel de l'année suivante.

Cette politique de distribution 2017 a pour objectif de faire converger la distribution et le résultat de l'année de la SCPI, pour protéger ainsi sa valeur.

Les comptes de GÉNÉPIERRE

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

(en euros)	31 décembre 2015 (a)	31 décembre 2016 (b)	Var. (b-a)/a
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	27 775 726	27 536 782	-1 %
Autres Produits	149 744	382 229	-
Produits financiers ⁽²⁾	815 291	2 174 614	-
Sous-total	28 740 760	30 093 625	5 %
Charges immobilières ⁽³⁾	-1 803 683	-1 425 652	-21 %
Frais généraux	-3 113 117	-3 345 959	7 %
Provisions nettes ⁽⁴⁾	-1 663 283	-1 003 216	-40 %
Provisions pour charges non récupérables	-1 570 044	-1 617 003	3 %
Charges financières sur emprunts	-1 559 814	-1 109 000	-29 %
Résultat exceptionnel	133 481	26 181	-80 %
RÉSULTAT COMPTABLE	19 164 300	21 618 976	13 %
Résultat comptable par part en jouissance moyenne	12,80	12,44	-3 %
Dividendes par part (Non-Optant au PFNL) ⁽⁵⁾	-10,15	-9,95	-
Distribution Plus-value Immobilière	-2,85	-3,05	-
R.A.N. comptable après affectation du résultat ⁽⁶⁾	8,60	10,83	26 %

(1) loyers et produits annexes de gestion locative,

(2) Produits de participations dans les SCI et produits de rémunération des comptes bancaires,

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

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables,

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

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

Les produits

(en euros)	2015 (a)	2016 (b)	Var. (b-a)/a
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	27 775 726	27 536 782	1 %
Produits financiers ⁽²⁾	815 291	2 174 614	-
Autres produits	149 744	382 229	-
Total	28 740 760	30 093 625	5 %

(1) loyers et produits annexes de gestion locative,

(2) Produits de participations dans les SCI et produits de rémunération des comptes bancaires,

Le taux d'occupation

Le taux d'occupation financier annuel était de 90,24 % au 1^{er} trimestre, de 90,35 % au 2^e trimestre, de 88,15 % au 3^e trimestre, et de 89 % au 4^e trimestre.

Le taux d'occupation financier annuel est de 89,41 % en 2016 ⁽¹⁾.

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

(1) Depuis le 1^{er} trimestre 2012, une nouvelle méthode de calcul a été préconisée par 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 traitée afin d'impacter le taux d'occupation financier des accompagnements consentis aux locataires (franchise de loyer).

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2016, le stock de locaux vacants s'élevait à 25 131 m² ainsi répartis :

Répartition par zone géographique (en m²)

	Bureaux	Activités/ Mixtes	Commerces	Show-Room	Habitation	Loisir	Total
Paris	0	0	0	0	47	0	47
Ile-de-France	9 864	1 365	0	4 713	0	0	15 942
Province	6 348	297	1 628	0	0	0	8 273
Etranger	869	0	0	0	0	0	869
Total	17 081	1 662	1 628	4 713	47	0	25 131

Les baux 2016

Durant l'exercice 2016, 32 baux, dont 10 avenants, ont été signés. Ils portent au global sur 14 140 m² et 1 763 K€ en année pleine.

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

- 17 Bois de la Champelle à Vandœuvre les Nancy (54500) : La totalité de l'immeuble, soit 935 m² a été louée à un mono locataire. Le loyer annuel HT représente 83 K€, facturés à compter du 01/08/2016. Cette location a généré une promesse de vente en date du 09/12/2016.
- Le Montgomery, 6 rue du Bailey à Caen (14000). La totalité de l'immeuble, soit 1 011 m² a été louée à un mono locataire. Le loyer annuel HT représente 86 K€, facturés à compter du 15/09/2016. L'immeuble a été cédé le 02/12/2016.
- Le Copernic à La Chaussée Saint-Victor (41260). Le locataire actuellement en place depuis l'acquisition a renouvelé son bail, sur la totalité de l'immeuble, soit 4 470 m². Le loyer annuel HT/HC s'élève à 300 K€.
- 788 rue Yves Kermen à Boulogne Billancourt (92100). La totalité des surfaces détenues dans cette copropriété a été louée, soit 2 207 m², moyennant un loyer global annuel de 650 K€ HT/HC.
- Le Subdray, ZAC du César à Bourges (18000). Le locataire actuellement en place depuis l'origine a renouvelé son bail, sur la totalité de l'immeuble, soit 1 930 m². Le loyer annuel HT/HC s'élève à 203 K€.

Rapport de la Société de Gestion

Les charges nettes immobilières

Charges immobilières hors travaux de remise en état (en euros)	2015 (a)	2016 (b)	Var. (b-a)/a
Entretiens et réparations	-643 175	-341 087	-46,97 %
Assurances	-46 634	-37 729	-19,10 %
Honoraires	-332 007	-178 280	-46,30 %
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-771 144	-918 182	19,07 %
Autres	-10 723	49 626	-
Total	-1 803 683	-1 425 652	-20,96 %

Entretien et réparations : -341 087 €

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

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

Sites		Nature des travaux	(en euros)
7/10 porte de Neuilly	Noisy Le Grand	Remise en état locaux	- 94 971
3 rue Charles Durand	Bourges	Remise en état locaux	-90 890
14 bd des frères Voisin	Issy Les Moulineaux	Remplacement tambour d'entrée	-32 910
Autres < 30 000			-122 316
TOTAL			-341 087

Assurances : -37 729 €

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

Honoraires : -178 280 €

Ce poste correspond aux honoraires d'avocats (11 602 €) et aux honoraires divers d'études sur les immeubles (166 678 €).

Impôts et taxes non récupérables : -918 182 €

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

(en euros)	31/12/2016
Impôts fonciers	-662 756
Taxe d'enlèvement d'ordures ménagères	-118 250
Taxes sur bureaux	-140 971
Contribution sur recettes locatives	-3 792
Total	-918 182

Dont Autres : 49 626 €

Ce poste correspond aux frais d'actes et contentieux.

Les frais généraux

Frais de gestion (en euros)	2015 (a)	2016 (b)	Var. (b-a)/a
Rémunérations de gestion	-2 344 474	-2 455 003	4,71 %
Honoraires de commissaires aux comptes	-89 697	2 280	-
Frais divers de gestion	-678 946	-893 237	31,56 %
Total	-3 113 117	-3 345 959	7,48 %

Il convient de préciser que :

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

Les frais divers de gestion incluent :

- les honoraires de relocation (-252 052 €),
- la Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises et la TVA non récupérable (-288 348 €),
- les honoraires d'intermédiaires, expertises, dépositaires (-175 132 €),
- les coûts liés à la communication faite aux associés et la tenue des Assemblées Générales (-177 705 €).

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

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

Au titre de l'exercice 2016, la rémunération s'est élevée à 11 486 043 € HT au titre des souscriptions à l'augmentation de capital.

Au titre de l'exercice 2016, la rémunération s'est élevée à 408 118 € HT au titre des commissions d'arbitrage.

Les grosses réparations

(en euros)	
Stock initial au 01/01/2016	7 222 151
Dotation aux provisions	769 215
Reprises de provisions	-375 895
Stock fin de période 31/12/2016	7 615 471
Solde dotations reprises	393 320
Dépenses et engagements	375 895
Impact net Provisions pour grosses Réparations	769 215

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il entre en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1^{er} janvier 2017. Il prévoit notamment la constitution d'une provision sur gros entretien. Cette provision portera sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et sera constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans).

Le principe retenu est de provisionner chaque année par un prélèvement de 5 % sur le montant des loyers qui devraient être théoriquement quittancés si le patrimoine était entièrement loué. Le stock de provision étant conséquent par rapport à la nouvelle réglementation (en vigueur au 01/01/2017) sur les plans de travaux pour gros entretiens, il a été décidé de ramener la dotation de gros travaux au niveau du 30/06/2016. La dotation est donc déterminée de la manière suivante dans les comptes de votre société.

Détail du calcul	(en euros)
Loyers potentiels au 30/06/2016	15 384 305
Dotation 5 %	769 215

Parallèlement, les dépenses les plus importantes supportées en 2016 ont concerné les immeubles suivants :

Immeuble		Nature des travaux	(en euros)
14 boulevard des frères Voisin	Issy les Moulineaux	Travaux toiture	-112 962
17 rue Claude N Ledoux	Créteil	Etanchéité terrasse du restaurant inter-entreprises	-83 998
Gustav Heinman	Munich	Travaux de réparation ascenseurs	-29 454
69 boulevard de Belfort	Lille	Travaux de réparation de façade	-27 211
2 allée des érables	Créteil	Réfection étanchéité	-23 226
3 rue Charles Durand	Bourges	Nettoyage général des façades	-20 800
Autres < 20 000			-78 245
TOTAL			-375 895

Les contentieux

(en euros)		
Dépréciations des créances locataires	2015	2016
Stock début de période au 01/01/2016	-828 025	-771 777
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	-236 424	-318 664
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	292 671	272 309
Stock fin de période au 31/12/2016	-771 777	-818 132

Contentieux significatifs

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

Or malgré les efforts pour conclure un nouveau bail commercial, l'ancien étant en tacite reconduction depuis 1994, les démarches sont toujours en cours et les impayés s'accumulent (340 963,22 euros TTC) sachant que le paiement de l'arriéré de loyer devait se faire dans le cadre du nouveau bail et ce, sur quatre années.

A ce jour nous avons engagé toutes les procédures possibles pour nous permettre d'avancer sur ce contentieux difficile. L'objectif premier étant de récupérer notre créance, nous avons cependant par un congé sans offre de renouvellement pour motif grave et légitime garder la possibilité de sortir le locataire actuel pour une re-commercialisation rapide et certaine à bon prix. Sans réponse constructive du locataire aux procédures en cours nous demanderons éventuellement son expulsion.

L'objectif est d'avancer et de conclure sur le sujet avant l'été 2017 pour repartir sur un projet créateur de valeur.

Charges financières sur emprunt

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

BANQUE	Date de début	Durée (années)	Capacité d'emprunt K€	Solde K€ au 31/12/2016	Paiement K€ 31/12/2016
CADIF LT	19/12/2013	5	12 000	12 000	-124
LCL LT	23/12/2013	6,5	27 039	27 039	-677
SG LT	31/03/2008	10	5 000	5 000	-259
CADIF CT	01/09/2013	3 mois renouvelable	30 000	12 000	-375
TOTAL EMPRUNT			74 039	59 039	-1 435

Provision Pour Charges Non Récupérables

Les provisions pour charges non récupérables s'élèvent à -1 617 003 €. 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 2016 s'élève à 26 181 €. Reprises de provision de taxes foncières.

Les résultats

(en euros)	2015 (a)	2016 (b)	Var. (b-a)/a
Résultat comptable	19 164 300	21 618 976	12,81 %
Résultat comptable par part	12,80	12,44	-2,79 %

Ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance en 2016), le résultat de l'exercice s'élève à 12,44 €.

La distribution

La distribution courante de 2016

La distribution courante de l'exercice 2016 s'est établie à 22 589 365 € soit 13 € par part (non-optant au PFNL).

Acomptes de distribution et report à nouveau (en € en cumul)	2016	
	Cumul	par part
Report à nouveau comptable début période	13 698 100	8,60
Résultat comptable	21 618 976	12,44
Distribution annuelle (non-optant au PFNL)	-17 284 164	-9,95
Distribution de plus-value Immobilière	-5 305 201	-3,05
Report à nouveau comptable après affectation du résultat ⁽¹⁾	20 731 247	10,83

(1) Le report à nouveaux tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions d'un montant de 2 698 334 €.

La distribution prévisionnelle 2017

Nous prévoyons de verser pour les 3 premiers acomptes 3 € par part (base 12 € par part en rythme annuel) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2017 et du prévisionnel de l'année suivante.

Les expertises

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE, Expert externe en évaluation nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2016 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 525 032 116,94 € hors droits et à 556 899 397,11 € droits inclus.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers hors stocks de provisions pour gros travaux conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2016 de 475 378 311,78 € soit une hausse de 25,55 % par rapport à 2015.

	Réel 2015	Réel 2016	Évolution 2015/2016
Valeurs de réalisation	378 637 988,46 €	475 378 311,78 €	25,55 %

* y compris actifs nets réévalués des SCI.

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

Rapport de la Société de Gestion

La politique de cessions et d'acquisitions

Acquisitions

Immeubles en Direct

Adresse	Type d'actif	Surface (m²)	Prix d'acquisition HT (H.D)	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
37 & 39 rue du Sauvage - 68200 MULHOUSE	Commerces	3 510	18 700 000	21/04/2016	

Titres de participation

Adresse	Type d'actif	Surface (m²)	Prix d'acquisition HT (H.D)	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
SCI MPA (3 % de la SCI) 2 à 8 rue Ancelle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	Bureaux	517	8 139 606	24/03/16	
SCI de Monarch (20 % SCI) Prinses Beatrixlaan 5-7, LA HAYE (Pays-Bas)	Bureaux	3 481	13 182 650	11/07/16	
Fascinatio Boulevard 350 ROTTERDAM (Pays-Bas)	Bureaux	3 871	9 523 122	22/09/16	
ADMIRAAL DE RUYTERKADE 152-154 - AMSTERDAM - Pays-Bas	Bureaux	1 459	10 539 671	22/12/16	
SCI SEO (5 % SCI) 266, avenue du Président Wilson - 93210 Saint-Denis	Bureaux	1 073	6 000 500	22/09/16	
Tour Egée / 9-11, Allée de l'Arche - 92400 Courbevoie	Bureaux	2 703	20 996 000	22/09/16	
53, Quai d'Orsay - 75007 PARIS	Bureaux	454	10 221 300	22/09/16	
SCI XENIOS (25 % SCI) 22-24 rue Auboin - 92700 CLICHY (VEFA)	Hôtel	1 758	6 475 000	21/12/16	août-18
SCI Stresemann (10 % SCI) Stresemannstrasse / Köthener Strasse - BERLIN - Allemagne	Bureaux	1 376	8 918 800	30/12/16	
SCI GREENELLE (10 % SCI) GREENELLE - 43 quai de Grenelle - 75015 PARIS	Bureaux	1 423	15 479 822	20/12/16	
SCI EDRIM OPERA (18 % SCI) 5 avenue de l'Opéra - 75002 PARIS	Bureaux	1 248	19 416 688	16/12/16	
Total Acquisitions réalisées via SCI		19 363	128 893 159		

Cessions

Adresse	Type d'actif	Prix de vente (H.D)	plus/moins-valeur comptable	Impôts
Le Capitole, 180 Rue Judaïque - 33000 BORDEAUX	Bureaux	1 250 000	-407 034	
La Cépière, 1/3 Chemin du Pigeonnier - 31000 TOULOUSE	Bureaux	400 000	-1 226 768	
4 Ter Rue de l'Ouest - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux	2 000 000	-230 000	
12/14 Rue Lazare Hoche - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux	2 820 000	1 434 858	
PARC INNO'V ESPACE, 2 allée du Coulomb - 45000 ORLÉANS	Bureaux	700 000	115 934	
LES BUREAUX BORELY, 40 avenue de Hambourg - 13000 MARSEILLE	Bureaux	867 600	269 974	
LILLEUROPE, 11 parvis de Rotterdam - 59000 LILLE	Bureaux	9 237 000	4 697 942	
5/7 avenue du Général de Gaulle - 94165 SAINT-MANDÉ	Bureaux	2 820 000	1 668 143	
ZA DE L'OBSERVATOIRE, 23/25 avenue des Trois Peuples 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	Activités	230 000	107 484	
LES PORTES DE ROISSY - 73 Avenue du Général de Gaulle 95700 ROISSY EN FRANCE	Bureaux	2 500 000	-500 000	
LE PRADO - 141/145 Avenue du Prado - 13000 MARSEILLE	Bureaux	5 550 000	2 015 816	
171 Avenue du Général de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	Bureaux	4 200 000	466 382	
MORIZET - 67 Avenue André Morizet 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux	4 460 000	-10 000	
CENTRE BERNARD PALISSY - Angle Batardière / rue Mouchetie 45140 SAINT JEAN DE LA RUE	Activités	985 000	533 833	
LA FOLIE COUVRECHIEF - 6 rue du Bailey - 14000 CAEN	Bureaux	1 100 000	400 000	
Total cessions réalisées		39 119 600	9 336 564	

Le marché des parts

Marché Primaire

total année 2016	
Souscriptions	
Nombre de parts	538 745
Montant (en €)	143 575 543
Retraits	
Nombre de parts	83 085
Montant (en €)	20 281 879
Nombre de parts en attente de retrait	-

Suivi des souscriptions

Mois	Nombre de parts	Prix de souscription	Montant souscrit
Janvier	52 199	266,50	13 911 034 €
Février	23 417	266,50	6 240 631 €
Mars	29 284	266,50	7 804 186 €
Avril	32 587	266,50	8 684 436 €
Mai	28 667	266,50	7 639 756 €
Juin	44 732	266,50	11 921 078 €
Juillet	30 485	266,50	8 124 253 €
Août	22 725	266,50	6 056 213 €
Septembre	42 567	266,50	11 344 106 €
Octobre	72 464	266,50	19 311 656 €
Novembre	43 017	266,50	11 464 031 €
Décembre	33 516	266,50	8 932 014 €

Le prix de souscription d'une SCPI à capital variable est fixé par la Société de Gestion dans un tunnel réglementaire de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution. Au 31 décembre 2016, le prix de souscription fixé à 266,50 € est égal à la valeur de reconstitution +4,37 %. L'historique des prix de souscription depuis le passage en capital variable de la SCPI GÉNÉPIERRE est disponible en page 17.

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 : 7,06 %

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 6,70 %

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

	2016	2015	2014	2013 ⁽³⁾	2012 ⁽³⁾	2011 ⁽³⁾	2010 ⁽³⁾	2009 ⁽³⁾	2008 ⁽³⁾	2007 ⁽³⁾	2006 ⁽³⁾
Distribution	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	14,00 €	15,25 €	15,25 €	15,25 €	14,30 €
dont % revenus non récurrents	23,46 %	21,92 %	15,4 %	1,69 %	11,5 %	6 %	6 %	5 %	0 %	0 %	0 %
Prix n	266,50 €	266,50 €	255,92 €	194,47 €	209,48 €	274,91 €	248,48 €	226,67 €	228,40 €	251,66 €	221,38 €
Taux de distribution	4,88 %	4,88 %	5,08 %	6,68 %	6,21 %	4,72 %	5,63 %	6,73 %	6,68 %	6,06 %	6,46 %

(1) Correspond au dividende brut (non optant au PFNL jusqu'en 2012) versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année n. (2) Revenus non récurrents : recours au Report à Nouveau (RAN) et distribution de Plus-Value Immobilière (PVI). (3) Données de Génépierre avant fusion avec Géné-Entreprise. .

Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année ⁽⁴⁾

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Prix n	266,50 €	266,50 €	255,92 €	194,47 €	209,48 €	274,91 €	248,48 €	226,67 €	228,40 €	251,66 €	221,38 €
Variation n/n-1	0,00 %	4,13 %	31,60 %	- 7,17 %	- 23,80 %	10,64 %	9,62 %	- 0,76 %	- 9,24 %	13,68 %	9,00 %

(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

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 31/12/2016 d'immobilier d'entreprise détenu directement et indirectement via des parts d'une SCI dans, l'ensemble correspondant à un univers Core/Core+.

28,19 % des actifs en valeur a moins de 10 ans. Le montant de la valeur du patrimoine hors droits au 31/12/2016 est de 525 032 116,94 €. Elle est en baisse de 1,16 % sur un an à périmètre constant.

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

• Risque locatif :

• Le taux d'occupation financier en 2016 est de 89,41 %, en hausse de 2 % par rapport à l'année 2015.

• Le loyer potentiel de l'immeubles acquis en "VEFA en blanc" correspond à une part de 1,47 % des loyers (incluant ce loyer potentiel). Ce risque locatif identifié à l'acquisition est activement géré.

• **Diversification des risques immobiliers** : La diversification des risques a été significativement augmentée avec l'augmentation de la taille du fonds et l'opération de fusion absorption avec Géné-entreprise en 2014 et à l'investissement de la collecte devenue continue. La valeur de réalisation atteint ainsi 475 378 312 € au 31/12/2016.

• Granularité du portefeuille d'actifs satisfaisante :

- Nombre d'actifs : 82 immeubles pour 408 locataires.
- Poids des 5 plus gros actifs : 27,20 % de la valeur du patrimoine.
- Poids des 5 locataires les plus importants : 28,70 % des loyers quittancés en 2016.

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

- 42 % en Ile-de-France
- 10 % à Paris, 40 % en province, 8 % à l'étranger

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

- 62 % en bureaux
- 28 % en commerces
- 4 % hôtels
- 2 % logistique
- 4 % en locaux d'activités

b. Risque de taux / change

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

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

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

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

Risque de crédit et de contrepartie

• Ce risque se concentre essentiellement sur les locataires, l'immeuble acquis en VEFA ayant été livré début 2015.

• Les dotations nettes aux provisions pour créances locatives douteuses correspondent à 0,17 % des loyers quittancés en 2016 (soit une reprise nette).

• 0,65 % des loyers quittancés ont été passés en perte au titre des créances locatives irrécouvrables en 2016.

• Le risque de contrepartie généré par les contrats à terme sur instrument financier est encadré par la ligne métier Risques d'Amundi Group qui a défini une liste de contreparties autorisées.

Risque de liquidité

• **Liquidité des parts** : la liquidité des parts n'est pas garantie par le fonds .

En 2016, il n'y a eu aucune transaction sur le marché secondaire. En revanche, 9 636 parts ont été échangées sur le marché gré à gré. 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 31/12/2016.

• La liquidité des actifs est analysée lors des investissement et fait ensuite l'objet d'un suivi régulier.

• Le risque de liquidité lié au financement est géré par la répartition des dates d'échéances, la diversification des prêteurs, le suivi des covenants bancaires, une anticipation de la gestion des échéances bancaires et le suivi de l'évolution générale des conditions du financement bancaire.

• Des tests annuels de liquidité sont mis en œuvre.

Le fonds ne présente pas de risque de liquidité spécifique identifié à ce stade.

Levier : Le fonds a recours à l'endettement.

Une limite d'autorisation pour contracter toute nouvelle dette est votée en Assemblée Générale des Actionnaires selon la réglementation en vigueur. Elle correspond à un plafond global d'endettement en cours incluant la nouvelle dette, à respecter au moment de contracter cette nouvelle dette. Il est exprimé en pourcentage de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement à la date de clôture du dernier exercice comptable augmentée de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel. Au 31/12/2016, ce plafond est de 40 %, pouvant être modifié chaque année par l'Assemblée Générale des Actionnaires.

• **Le niveau de ce ratio** au 31/12/2016 est de 22,87 %, en incluant par transparence l'endettement indirect de la SCPI lié à sa participation dans la SCI AGC et SEO proportionnellement à sa quote-part de détention.

• Indicateurs de levier "AIFM" :

• Indicateur de levier selon la méthode brute: 125,42 %

• Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 127,16 %

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.

La fiscalité des associés des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2017

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

Fiscalité des revenus

Associés personnes physiques

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

Revenus fonciers

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI sont soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Elles supportent également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 15,5 %.

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

Les revenus immobiliers provenant d'Allemagne ou des Pays-Bas seront imposés dans ces pays. En France, la double imposition est évitée de la façon suivante :

- les revenus immobiliers provenant d'Allemagne sont imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français, ce qui revient à une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux, les revenus de source allemande demeurant toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif applicable au contribuable ;
- les revenus immobiliers provenant des Pays-Bas font l'objet, en France, d'une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux, ces revenus demeurant toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif applicable au contribuable.

Revenus financiers

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

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

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

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

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

Associés personnes morales

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

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

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

Les associés exploitant individuel imposables au titre des BIC/BA (selon le régime réel) intègrent la quote-part de résultat dans leur propre résultat fiscal annuel sauf si cette quote-part excède 5 % du total des produits, ou 10 % si la condition de 5 % était

satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II du CGI). Lorsque la quote-part excède ce seuil de 5 %, elle doit être extournée du résultat afin d'être imposée à l'impôt sur le revenu de l'exploitant selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques (revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers). Cette tolérance de 5 % est applicable sur option expresse de l'exploitant.

Les revenus fonciers attribués à un organisme sans but lucratif en sa qualité d'associé d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés, propriétaire des locaux qui génèrent lesdits revenus fonciers, bénéficient d'une exonération d'imposition sur ces revenus. Ces revenus ne sont pas imposables au titre de l'article 206-5 du Code général des impôts, car non visés par ledit article. Cependant, les revenus financiers sont imposables à un taux réduit (15 % pour les dividendes, 24 % pour les revenus de produits de créances non négociables et 10 % pour les revenus d'obligations).

Les revenus immobiliers provenant d'Allemagne ou des Pays-Bas seront imposés dans ces pays. En France, la double imposition est évitée de la façon suivante :

- les revenus immobiliers provenant d'Allemagne sont imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français, ce qui revient, pour les entreprises relevant de l'impôt sur le revenu, à une exonération de cet impôt et de prélèvements sociaux (les revenus demeurant toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif applicable au contribuable), et pour les personnes morales relevant de l'impôt sur les sociétés, à une exonération de cet impôt ;
- les revenus immobiliers provenant des Pays-Bas font l'objet, en France, pour les entreprises relevant de l'impôt sur le revenu, d'une exonération de cet impôt et de prélèvements sociaux (les revenus demeurant toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif applicable au contribuable), et pour les personnes morales relevant de l'impôt sur les sociétés, d'une exonération de cet impôt.

Fiscalité des plus-values

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

Associés personnes physiques

Plus-values immobilières :

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

Dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeubles sont des cessions occasionnelles réalisées conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, lorsque les immeubles ont été détenus par la SCPI pendant au moins six ans. Les règles de détermination des plus-values immobilières sont identiques concernant la vente d'immeuble et des cessions de parts.

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

Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux (PS), l'abattement pour durée de détention est égal à 1,65 % pour chaque année au-delà de la 5^e jusqu'à la 21^e, à 1,60 % pour la 22^e année puis à 9 % pour les années au-delà. La plus-value est ainsi complètement exonérée (IR+PS) si l'immeuble est détenu depuis plus de 30 ans.

Une surtaxe (2 % à 6 %) est applicable lorsque la plus-value nette imposable est supérieure à 50 000 €. La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement 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 résident 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. Les plus-values immobilières réalisées en Allemagne et aux Pays-Bas seront imposables dans ces pays.

En France, la double imposition est évitée de la façon suivante :

- les plus-values immobilières provenant d'Allemagne sont imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt allemand, imputable sur l'impôt français, ce crédit d'impôt ne pouvant toutefois excéder l'impôt français correspondant à ces revenus ;
- les plus-values immobilières provenant des Pays-Bas font l'objet, en France, d'une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux.

Rapport de la Société de Gestion

Plus-values de cession valeurs mobilières :

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

Associés personnes morales

Plus-values immobilières :

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

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

Les organismes sans but lucratif sont exonérés de taxation des plus-values immobilières. Pour tous les autres associés, la quote-part de plus-values correspondant à leurs droits est déterminée et imposée selon les mêmes règles que pour les personnes physiques. Les plus-values immobilières réalisées en Allemagne et aux Pays-Bas seront imposables dans ces pays.

En France, la double imposition est évitée de la façon suivante :

- les plus-values immobilières provenant d'Allemagne sont imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt allemand, imputable sur l'impôt français, ce crédit d'impôt ne pouvant toutefois excéder l'impôt français correspondant à ces revenus ;
- les plus-values immobilières provenant des Pays-Bas font l'objet, en France, d'une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux ou d'impôt sur les sociétés.

Plus-values de cession de valeurs mobilières :

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI sont compris dans le résultat ordinaire imposable au taux courant (BIC/BNC/BA et IS).

Les organismes sans but lucratif sont quant à eux exonérés de plus-values mobilières.

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents

Les dispositions suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales.

Revenus fonciers

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

S'agissant des revenus immobiliers provenant d'Allemagne ou des Pays-Bas, la situation des associés non-résidents doit être examinée au regard, notamment, de la convention fiscale applicable.

Les associés sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts non-résidents¹.

Revenus financiers

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

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

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

Plus-values immobilières

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

S'agissant des plus-values immobilières provenant d'Allemagne ou des Pays-Bas, la situation des associés non-résidents doit être examinée au regard, notamment, de la convention fiscale applicable.

En outre, les plus-values réalisées par les non-résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 15,5 %.

Plus-values de cession de valeurs mobilières :

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

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

Fiscalité pour une part (en €) ⁽¹⁾

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
12,44	13,00	14,16	14,16	0,00

(1) Part moyenne en jouissance au 31 décembre 2016.

Pour les personnes morales, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables
12,44	13,00	14,02

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

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 Génépière, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-37) et du Code Monétaire et Financier (art.621-18-3).

I - Conseil de Surveillance

Présentation du Conseil

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

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

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

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

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

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

Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de Surveillance est plus particulièrement chargé de contrôler la gestion de la Société, de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par les associés par écrit ou en Assemblée Générale. Dans l'exercice de sa mission, le Conseil s'abstient de tout acte de gestion.

Le Conseil de Surveillance est réuni aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation, soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion.

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

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

II - Contrôle interne, Conformité, Risques

1 - Textes de référence

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

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG-ASFFI et ASPIM,

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

2 - Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

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

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

- Conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes ;
- Prévention et détection des fraudes et erreurs ;
- Exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables.

- Connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques ;
- Performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes ;
- Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne d'Amundi sont :
 - la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
 - la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
 - la définition précise des fonctions et des tâches,
 - la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
 - le suivi et contrôle des délégations,
 - le développement et l'application des normes et procédures,
 - l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1^{er} niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3^e niveau, réalisés par l'audit interne du groupe Amundi.

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et Contrôle Permanent, fonctionnellement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi.
- le Responsable de la Conformité (Compliance) hiérarchiquement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur de la Conformité (Compliance) du groupe Amundi.
- un Comité Risques et un Comité Compliance, qui ont pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés et de prendre toute décision nécessaire s'y rapportant.

C) Description du dispositif

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

- **Le contrôle permanent de 1^{er} 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^e degré sont réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
- **Le contrôle permanent de 2^e niveau** est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance.

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

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

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

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

Rapport de la Société de Gestion

3 - Conformité

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

4 - Dispositif de gestion des risques

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

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

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

III – Rémunération du personnel de la Société de Gestion

1. Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

La politique de rémunération mise en place au sein d'Amundi Immobilier ("Amundi Immobilier") est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011 / 61 / UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "*Directive AIFM*"), et dans la directive 2014/91 / UE du 23 juillet 2014 concernant les OPCVM (ci-après la "*Directive UCITS V*"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés.

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

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2016, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Inspection Générale du Groupe.

1.1 Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2016, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variable différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 97 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2016) s'est élevé à 7 971 554 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 6 573 870 euros, soit 82 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 1 397 684 € euros, 18 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

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

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (3 personnes au 31 décembre 2016) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (1 personne au 31 décembre 2016), le montant total des rémunérations (fixes et variables différées et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

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

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

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

Les rémunérations variables attribuées au personnel du Groupe Amundi sont déterminées en combinant l'évaluation des performances du collaborateur concerné, de l'unité opérationnelle auquel il appartient et des résultats d'ensemble du Groupe. Cette évaluation des performances individuelles prend en compte aussi bien des critères financiers que non financiers, ainsi que le respect des règles de saine gestion des risques.

Les critères pris en compte pour l'évaluation des performances et l'attribution des rémunérations variables dépendent de la nature de la fonction exercée :

1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères financiers usuels :

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

Critères non-financiers usuels :

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

2. Fonctions commerciales

Critères financiers usuels :

- Collecte nette ;
- Rentabilité ;
- Parts de marché, développement du portefeuille client ;

Critères non-financiers usuels :

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

3. Fonctions de support et de contrôle

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

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

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

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

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

A ce titre, notamment,

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

Rapport de la Société de Gestion

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, environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) consolide la performance financière, Amundi Immobilier a développé une charte d'Investissement Socialement Responsable (ISR) (auditée par le cabinet Ernst & Young) pour les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles et ce dès la publication de la première loi sur le Grenelle de l'environnement.

Ainsi dès 2010, Amundi Immobilier a souhaité pouvoir quantifier la consommation énergétique de l'ensemble de ses actifs (France et Etranger), 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 Sinto, 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 au sein de chaque 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 d'acquisition, en prenant en compte des critères financiers traditionnels et des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. La Société de Gestion privilégie des acquisitions neuves ou récentes conformes aux nouvelles normes environnementales et techniques du bâtiment.
- en phase de gestion, il pilote la remise à niveau technique et énergétique d'un actif en adéquation avec les dernières normes réglementaires ou permet d'arbitrer un actif obsolète aux perspectives commerciales jugées insuffisantes.

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

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

- Amundi Immobilier est un des premiers signataires (octobre 2013) de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés à l'initiative du Plan Bâtiment Durable. Dans la continuité, la Société de Gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en œuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, fédérateur d'un large réseau d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier.

- Au sein de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), dont elle est l'un des membres fondateurs (34 membres en 2016). 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 annuel de la Performance Énergétique et Environnementale du parc tertiaire de ses adhérents doit permettre une comparaison fiable et objective des immeubles (6 500 bâtiments et 27,5 millions de m² en 2016).

- Au sein d'un groupe de travail créé à l'initiative de l'ASPI en 2014 afin de faire émerger un standard de place de l'ISR appliqué à l'immobilier, qui puisse être lisible et compréhensible de tous. Une telle norme serait un gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs. Une charte a été publiée en 2016 et fait l'objet d'un déploiement auprès des membres de l'ASPI pour une meilleure information des porteurs de parts.

Concernant Génépière :

Le fonds Génépière témoigne d'une amélioration de la performance énergétique de son parc immobilier grâce à une gestion technique et énergétique efficace et proactive des immeubles.

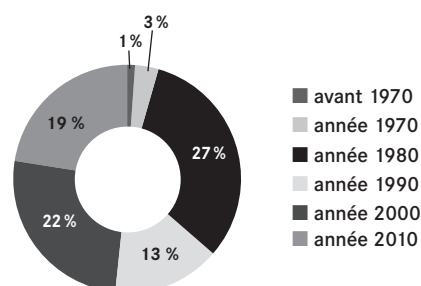
Au titre de la démarche de certification engagée par le Groupe, le fonds a acquis en 2016 2 immeubles certifiés :

- l'immeuble Stresemannstrasse - Köthener Straße à Berlin certifié DGNB ;
- l'immeuble Greenelle - 43 Quai de Grenelle à Paris 15^e certifié HQETM Exploitation ;

A ces immeubles, s'ajoutent 2 immeubles déjà certifiés.

Ces immeubles représentent 22 % de la dernière valeur d'expertise du fonds.

Répartition des actifs selon leur âge énergétique



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

Certification DGNB : La certification DGNB est une certification allemande qui évalue à la fois les qualités écologiques, économiques, techniques, et les aspects socio-culturels du bâtiment.

Certification HQETM Exploitation : La certification HQETM Exploitation est une certification française. Elle permet de s'assurer que les préoccupations environnementales sont prises en compte lors du processus d'exploitation des bâtiments. Baux verts : L'annexe environnementale ou plus communément "bail vert" porte sur des baux de locaux de plus de 2 000 mètres carrés à usage de bureaux ou de commerces. Le bail vert permet d'introduire pour le locataire et le bailleur une dimension environnementale dans les décisions d'aménagement et d'équipements de l'immeuble pour considérer les solutions les plus performantes.

Tableaux annexes

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	2015	2016
Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution		
Valeur comptable	327 387 298	444 166 174
Valeur de réalisation	378 637 988	475 378 312
Valeur de reconstitution	434 945 007	539 508 181
Valeurs de la société pour une part		
Valeur comptable	197,08	209,82
Valeur de réalisation	227,93	224,57
Valeur de reconstitution	261,83	254,86

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 et des autres actifs et des dettes.

Valeur de réalisation

Elle est égale à la somme des valeurs vénables des immeubles, de la valeur des autres actifs et passif en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

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

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

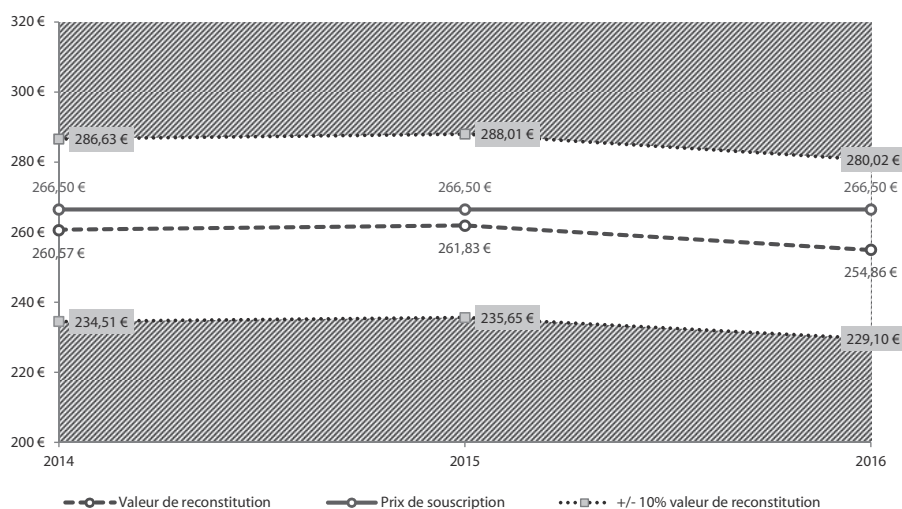
Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription). Pour le calcul de la charge fiscale, il est considéré que les immeubles sont soumis aux droits d'enregistrement.

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

Historique des valeurs de souscription depuis le passage en capital variable

Evolution du prix de souscription et valeur de reconstitution



Évolution du capital fin de période ⁽¹⁾

	2012	2013	2014	2015	2016
Montant du capital nominal au 31 décembre	160 721 098	160 721 098	226 832 598	254 161 611	323 877 591
Nombre de parts au 31 décembre	1 050 466	1 050 466	1 482 566	1 661 187	2 116 847
Nombre d'associés au 31 décembre	9 685	9 434	10 267	10 132	10 185
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾			2 559 999	49 220 779	121 433 390
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)			985 808	5 350 339	11 486 043
Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾	205,18	206,00	266,50	266,50	266,50

(1) Diminué des retraits.

(2) Prix payé par le souscripteur.

Les données 2012 et 2013 sont les données de GÉNÉPIERRE avant fusion.

Tableaux annexes

Évolution du marché secondaire des parts

	2012	2013	2014	2015	2016
Nombre de parts cédées ou retirées	21 825	29 739	45 862	72 277	83 085
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	2,08 %	2,01 %	2,76 %	3,41 %	3,92 %
Demandes de cession ou de retraits en attente					
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	1 mois	1 mois	1 mois	1 mois	1 mois
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros HT)	n.d.	n.d.	54 323,60	0	0

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

Évolution du dividende

En euros par part	2012	2013	Proforma			2016
			2013	2014	2015	
Report à nouveau avant affectation du résultat	3,91	4,21	3,03	4,00	5,79	8,60
Dividende versé au titre de l'année avant PFNL	13,00	13,00	12,18	13,00	13,00	13,00
Dont distribution de plus-value immobilière	1,50			2,00	2,85	3,05
Dividende versé au titre de l'année après PFNL	12,98	12,99	12,18	12,99	13,00	13,00
Résultat de l'exercice	11,80	12,77	12,04	12,77	12,80	12,44
Report à nouveau après affectation du résultat ⁽¹⁾	4,21	3,97	2,89	5,79	8,60	10,83
Plus ou moins-values comptable sur cessions d'immeubles	5,40	7,05	4,44	2,68	-0,53	0,29

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

Emploi des fonds

(en euros)	Réel 2015	Variation	Réel 2016
Fonds collectés	382 523 713,11	99 796 043,45	482 319 756,56
Capital	254 161 611,00	69 715 980,00	323 877 591,00
Primes nettes de souscription / fusion	60 322 855,11	39 080 063,45	99 402 918,56
Financements/emprunts	68 039 247,00	-9 000 000,00	59 039 247,00
Emplois des fonds	-391 192 981,07	-93 691 617,27	-484 884 598,34
Plus ou moins-value comptables	-795 268,41	949 685,80	154 417,39
Report à nouveau	9 741 129,00	6 655 305,46	16 396 434,46
Investissements	-400 138 841,66	-101 079 413,53	-501 218 255,19
TOTAL	-8 669 267,96	6 104 426,18	-2 564 841,78

Dettes fournisseurs par échéances 2016

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 31/12/2016 par date d'échéance :

Nature	Total	Dettes non échues	Dettes échues		Délais conventionnels
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	
Dettes courantes	274 666,56		274 666,56		
Dettes immobilisations	2 960 388,70		2 960 388,70		
Total	3 235 055,26	0,00	3 235 055,26	0,00	0,00

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

Évolution par part des résultats sur 5 ans

	2012		2013		2014		2015		2016	
	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus
Revenus ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	18,44	99,51 %	18,16	98,05 %	18,87	96,63 %	18,55	96,64 %	15,85	90,52 %
Produits financiers non soumis au prélèvement libératoire									1,44	8,20 %
Produits financiers avant prélèvement	0,04	0,21 %	0,25	1,33 %	0,55	2,80 %	0,55	2,86 %	0,00	0,02 %
Produits divers	0,05	0,28 %	0,11	0,62 %	0,11	0,57 %	0,10	0,50 %	0,22	1,26 %
Total des revenus	18,53	100,00 %	18,52	100,00 %	19,52	100,00 %	19,19	100,00 %	17,50	100,00 %
Charges ⁽¹⁾										
Commission de gestion	- 1,55	- 8,37 %	- 1,56	- 8,44 %	- 1,12	- 5,76 %	-1,57	-8,16 %	-1,35	-7,71 %
Autres frais de gestion	- 0,35	- 1,91 %	- 0,28	- 1,53 %	- 2,11	- 10,81 %	-0,41	-2,13 %	-0,62	-3,57 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	- 0,76	- 4,11 %	- 0,36	- 1,97 %	- 0,59	- 3,02 %	-0,42	-2,17 %	-0,22	-1,24 %
Charges locatives non récupérables	- 3,85	- 20,76 %	- 3,50	- 18,87 %	- 3,81	- 19,53 %	-3,00	-15,61 %	-2,40	-13,71 %
Sous-total Charges externes	- 6,51	- 35,15 %	- 5,71	- 30,81 %	- 7,64	- 39,12 %	-5,39	-28,08 %	-4,59	-26,22 %
Amortissements										
- patrimoine										
- autre										
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	- 1,08	- 5,83 %	- 0,66	- 3,56 %	- 0,25	- 1,26 %	-0,62	-3,24 %	-0,23	-1,29 %
- autres	0,89	4,81 %	1,06	5,72 %	2,08	10,64 %	0,59	3,10 %	0,58	3,34 %
Sous-total Charges internes	- 0,19	- 1,02 %	0,40	2,16 %	1,83	9,39 %	-0,03	-0,15 %	0,36	2,05 %
TOTAL DES CHARGES	- 6,70	- 36,17 %	- 5,31	- 28,65 %	- 5,81	- 29,73 %	-5,42	-28,22 %	-4,23	-24,17 %
Charges financières	- 0,41	- 2,23 %	- 0,45	- 2,44 %	- 1,00	- 5,13 %	-1,07	-5,56 %	-0,85	-4,85 %
RÉSULTAT COURANT	11,41	61,60 %	12,76	68,92 %	12,72	65,13 %	12,71	66,22 %	12,43	70,98 %
Produits exceptionnels	0,39	2,09 %	0,06	0,35 %	0,06	0,30 %	0,11	0,55 %	0,01	0,06 %
Charges exceptionnelles	- 0,01	- 0,03 %	- 0,06	- 0,35 %	- 0,01	- 0,03 %	-0,02	-0,09 %	0,00	0,00 %
RÉSULTAT NET COMPTABLE	11,80	63,67 %	12,77	68,92 %	12,77	65,40 %	12,80	66,68 %	12,44	71,07 %
Variation du report à nouveau	1,20		0,24		-1,77	1,18 %	-2,65	1,05 %	-2,49	3,19 %
Dotations (-) Reprises (+)										
Revenu distribué avant PFNL	13,00		13,00		13,00	66,58 %	13,00	67,73 %	13,00	74,26 %
Dont Plus-values immobilières distribuées	1,50				2,00		2,85		3,05	17,44 %
Revenu distribué après PFNL	12,98		12,99		12,99	66,53 %	13,00	67,73 %	13,00	74,26 %

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice - (2) dotation de l'exercice diminuée des reprises

Situation des investissements

Adresse	Ville	Date acquisition	Affectation valeur principale	Surface	Valeur hors Droit	Droits	VNC
ILE-DE-FRANCE							
L'INTERNATIONAL - Bât.A2 2 rue Stephenson / 13 rue de la gare	SAINT QUENTIN EN YVELINES	24/04/1980	Bureaux	1 362			456 600,35
6 boulevard de l'Europe	EVRY VILLE NOUVELLE	30/06/1982	Bureaux	3 198			3 615 536,40
PARC COURTABOEUF - 8 avenue de Londres	LES ULIS	31/03/2006	Bureaux	1 216			1 440 000,00
KERMEN - 788 rue Yves Kermen	BOULOGNE BILLANCOURT	10/10/2012	Bureaux	2 207			11 308 524,94
ZENEO - 14 boulevard des Frères Voisin	ISSY LES MOULINEAUX	20/12/2011	Bureaux	5 605			35 399 804,07
306 Bureaux de la Colline	SAINT CLOUD	02/08/1978	Bureaux	1 123			1 154 950,04
28 boulevard Camélinat	GENNEVILLIERS	27/07/2004	Bureaux	6 422			14 267 718,22
70 rue Rivay (50 % de l'indivision)	LEVALLOIS PERRET	07/11/2012	Bureaux	2 704			17 207 433,06
ANTARES - 60 rue Pierre Semard	CHATILLON	31/03/2003	Bureaux	4 219			7 954 751,10
Avenue Paul Vaillant Couturier (33 % de l'indivision)	BOBIGNY	19/11/2012	Bureaux	4 466			18 214 280,37
MAILLE NORD BATIMENT 3 - 7 / 10 Porte de Neuilly Bd du Mont d'Est	NOISY LE GRAND	28/02/1992	Bureaux	2 797			4 189 910,22
P.A. PARIS NORD II / BAT J-K - 20 allée des Erables	VILLEPINTE	21/12/1988	Bureaux	1 094			1 161 279,84
EUROPARC CRETEIL / BAT BV6 - 2 allée des Erables	CRETEIL	06/12/1989	Bureaux	1 149			1 241 857,40
NOUVEAU BERCY - 14-18 avenue du Général de Gaulle (15 % de l'indivision)	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 PRIME - 305 avenue le Jour se Lève (16,66 % de l'indivision)	BOULOGNE BILLANCOURT	29/10/2015	Bureaux	1 030			7 321 343,24
Sous total Bureaux			16 immeuble(s)	41 022	132 105 507,00	10 567 659,58	135 054 023,18
5 avenue Victor Cresson	ISSY LES MOULINEAUX	13/12/1989	Commerce	940			1 803 588,40
172 avenue Gallieni	BONDY	21/10/2013	Commerce	1 638			4 896 190,50
95 rue de Paris	CHARENTON	01/04/1988	Commerce	133			229 563,53
SQUARE COLUMBIA Centre gare	CERGY PONTOISE	29/12/1987	Commerce	430			730 849,86
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 avenue Victor Bordier	MONTIGNY LES CORMEILLES	20/01/2014	Commerce	874			4 022 424,00
Sous total Commerces			8 immeuble(s)	6 911	29 170 000,00	2 187 750,00	23 684 988,39
30 / 32 avenue des Trois Peuples	MONTIGNY LE BRETONNEUX	17/01/2003	Activité	5 950			3 288 086,12
LOTISSEMENT DU LANDY - 214 - 218 avenue du Président Wilson	SAINT DENIS	03/08/1984	Activité	1 365			827 265,82
LOTISSEMENT DU LANDY - 218 - 218 avenue du Président Wilson	SAINT DENIS	12/11/1982	Activité	1 718			1 036 980,40
Sous total Locaux d'activité			3 immeuble(s)	9 033	5 930 000,00	444 750,00	5 152 332,34
EUROPARC CRETEIL / BAT RIE - 17 rue Claude Nicolas Ledoux	CRETEIL	23/12/1994	Restaurant Inter-Entreprises	1 504			1 779 000,37
Sous total Restaurant d'entreprise			1 immeuble(s)	1 504	2 270 000,00	170 250,00	1 779 000,37
LE SEPTENTRION - 2 avenue de la Râperie	ROISSY EN FRANCE	25/10/2005	ShowRoom	6 230			4 500 765,00
Sous total ShowRoom			1 immeuble(s)	6 230	2 800 000,00	210 000,00	4 500 765,00
Sous total ILE-DE-FRANCE			29 immeuble(s)	64 700	172 275 507,00	13 580 409,58	170 171 109,28

Adresse	Ville	Date acquisition	Affectation valeur principale	Surface	Valeur hors Droit	Droits	VNC
PARIS							
30 rue Saint-Placide	PARIS	29/12/1983	Commerces	119			305 343,03
Sous total Commerces			1 immeuble(s)	119	1 540 000,00	115 500,00	305 343,03
Sous total PARIS			1 immeuble(s)	119	1 540 000,00	115 500,00	305 343,03
PROVINCE							
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			1 518 798,06
FOLIE COUVRECHIEF M12 - 15 rue du Commandant Hallet	CAEN	06/12/1988	Bureaux	399			329 588,13
PERICENTRE IV - 147 rue de la Délivrande	CAEN	16/12/1981	Bureaux	653			577 059,58
LES ALGORITHMES - 3 rue Charles Durand	BOURGES	26/04/2007	Bureaux	2 188			1 905 608,88
LE SUBDRAY - ZAC du César	BOURGES	11/12/2006	Bureaux	1 930			2 380 000,00
BUROPOLIS - 150 rue Nicolas Vauquelin	TOULOUSE	27/06/1986	Bureaux	991			975 328,14
LE PRISME - 11 / 19 rue Marguerite Crauste	BORDEAUX	31/07/1987	Bureaux	2 014			1 976 679,40
LES PORTES D'ANTIGONE - 43 place Vauban - Bâtiment B	MONTPELLIER	29/12/1988	Bureaux	3 064			3 201 239,73
LES CLOYERES - Parc technologique des Fontaines	BERNIN	19/06/2007	Bureaux	4 740			6 940 000,00
LE MONTANA - route de Saint-Joseph / Parc de l'Eraudière	NANTES	03/10/1988	Bureaux	1 512			1 035 645,64
L'HORIZON - 12 / 16 rue Gaetan Rondeau	NANTES	14/03/1983	Bureaux	1 468			1 313 853,08
LE CYRUS - SOLARIS - 1 & 2 chemin du Vigneau	SAINT HERBLAIN	04/04/2006	Bureaux	2 387			2 580 000,00
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
LES CARYATIDES - 24 / 26 boulevard Carnot	LILLE	29/06/1987	Bureaux	2 362			2 896 244,26
SOPHIA ANTIPOLIS - 505 route des Lucioles	VALBONNE	11/04/2000	Bureaux	5 525			10 613 250,09
THE CROWN - Boulevard Paul Montel (25 % de l'indivision)	NICE	19/05/2015	Bureaux	2 689			9 706 531,26
Sous total Bureaux			18 immeuble(s)	37 659	51 916 000,00	3 079 794,00	54 046 796,95
DIJON CHENOVE - 58 rue de Longvic (35 % de l'indivision)	CHENOVE	23/04/2013	Commerce	4 719			14 840 000,00
CENTRE COMMERCIAL SOLEIL	MERIGNAC	28/03/1988	Commerce	2 491			15 774 427,75
HAMEAU CANTRELLE - 59 / 61 / 63 avenue Charles de Gaulle	CHATEAUROUX	07/08/1986	Commerce	494			358 730,80
91 / 95 Cours Lafayette	LYON	28/08/1997	Commerce	264			526 704,11
COMMERCE PASTEUR - 14 bis rue du Commerce 3 / 5 avenue Pasteur	ANNEMASSE	27/11/1985	Commerce	443			731 171,56
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			5 983 699,00
ILOT ASSELIN - rue de la Champmeslé	ROUEN	30/12/2013	Commerce	2 180			8 182 340,00
CENTRE COMMERCIAL MESNIL ROUX - rue du 19 mars 1962	BARENTIN	19/06/2012	Commerce	1 707			6 201 840,00
54 place de l'Hotel 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			467 858,78
12-14 Place du Général Leclerc	POITIERS	19/02/2015	Commerce	3 571			9 684 745,75
37 / 39 rue Sauvage	MULHOUSE	21/04/2016	Commerce	3 510			18 705 500,00
Sous total Commerces			13 immeuble(s)	20 876	110 095 000,00	7 042 620,00	82 082 329,92
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 FRANCIA - 33 avenue Wester Wemyss	CANNES	07/10/1988	Loisir	1 118			2 774 572,11
Sous total Loisir			3 immeuble(s)	5 297	17 410 000,00	1 201 290,00	11 327 542,17

Situation des investissements

Adresse	Ville	Date acquisition	Affectation valeur principale	Surface	Valeur hors Droit	Droits	VNC
ZAC SAINT-MARTIN DU TOUCH - 12 rue du Caulet	TOULOUSE	29/11/2006	Locaux Mixtes	19 395			18 142 683,00
LE COPERNIC - 3 rue Copernic	LA CHAUSSEE ST-VICTOR	24/11/2006	Locaux Mixtes	4 470			4 010 000,00
Sous total Locaux Mixtes			2 immeuble(s)	23 865	20 590 000,00	1 438 710,00	22 152 683,00
8 chemin du Pot au Pin	CESTAS	18/09/2013	Logistique	31 230			16 885 000,00
Sous total Logistique			1 immeuble(s)	31 230	16 640 000,00	1 148 160,00	16 885 000,00
Sous total PROVINCE			37 immeuble(s)	118 927	216 651 000,00	13 910 574,00	186 494 352,04
ALLEMAGNE							
Gustav Heinemann Ring 125	MUNICH	01/08/2008	Bureaux	3 444			6 020 891,36
Sous total Allemagne			1 immeuble(s)	3 444	4 000 000,00	260 000,00	6 020 891,36
SCI							
SCI AGC ⁽¹⁾		07/11/2014	Titres & créances	4 801			9 533 333,33
SCI LALI ⁽²⁾		21/12/2015	Titres & créances	1 073			2 821 978,53
SCI Patio cœur de Boulogne ⁽³⁾		29/10/2015	Titres & créances	2 219			17 963 433,30
SCI MPA ⁽⁴⁾		24/03/2016	Titres & créances	517			8 141 106,00
SCI de MONARCH ⁽⁵⁾		22/12/2016	Titres & créances	1 459			34 320 145,68
SCI de MONARCH ⁽⁶⁾		11/07/2016	Titres & créances	3 481			
SCI de MONARCH ⁽⁶⁾		22/09/2016	Titres & créances	3 871			
SCI SEO ⁽⁶⁾		22/09/2016	Titres & créances	1 758			25 273 362,00
SCI SEO ⁽⁶⁾		22/09/2016	Titres & créances	2 703			
SCI SEO ⁽⁶⁾		22/09/2016	Titres & créances	454			
SCI GREENELLE ⁽⁷⁾		20/12/2016	Titres & créances	1 408			15 977 395,14
SCI EDRIM OPERA ⁽⁸⁾		16/12/2016	Titres & créances	1 248			12 697 200,00
SCI XENIOS ⁽⁹⁾		21/12/2016	Titres & créances	1 758			2 615 800,50
SCI STRESEMANN ⁽¹⁰⁾		30/12/2016	Titres & créances	1 376			9 100 000,00
Sous total SCI			10	27 441	130 565 609,94	4 000 796,59	138 443 754,48
Année 2016 (directs)			72 immeuble(s)	187 190	394 466 507,00	27 866 483,58	362 991 695,71
TOTAL GÉNÉRAL			Année 2016 (directs et indirects)	82 immeuble(s)	214 631	525 032 116,94	31 867 280,17
Année 2015			Total 85 immeuble(s)	215 250	444 167 381,00	28 643 708,00	400 138 842,00

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.

- (1) La SCI AGC est détenue à 36,67 % par la SCPI GENEPIERRE et la SCPI à 18,33 % par la SCPI GEMMEO gérées par Amundi immobilier.
- (2) La SCI LALI est détenue à 17,21 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, à 17,99 % par la SCPI Edissimmo, à 4,81 % par la SCPI GENEPIERRE et à 59,99 % par l'OPCI OPCIMMO gérées par Amundi Immobilier.
- (3) La SCI Patio Cœur Boulogne est détenue à 25 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, à 25 % par la SCPI Edissimmo, à 10 % par la SCPI GENEPIERRE et à 40 % par l'OPCI OPCIMMO gérées par Amundi Immobilier.
- (4) La SCI MPA est détenue à 12 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, à 10 % par la SCPI Edissimmo, à 3 % par la SCPI GENEPIERRE, et à 25 % par l'OPCI OPCIMMO gérées par Amundi Immobilier.
- (5) La SCI DE MONARCH est détenue à 30 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, à 50 % par la SCPI Edissimmo, et à 20 % par la SCPI GENEPIERRE gérées par Amundi Immobilier.
- (6) La SCI SEO est détenue à 25 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, à 20 % par la SCPI Edissimmo, à 5 % par la SCPI GENEPIERRE et à 50 % par l'OPCI OPCIMMO gérées par Amundi Immobilier.
- (7) La SCI GREENELLE est détenue à 50 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, à 40 % par la SCPI Edissimmo, et à 10 % par la SCPI GENEPIERRE gérées par Amundi Immobilier.
- (8) La SCI EDRIM OPERA est détenue à 37 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine et à 18 % par la SCPI GENEPIERRE gérées par Amundi Immobilier.
- (9) La SCI XENIOS est détenue à 75 % par la SCPI Edissimmo et à 25 % par la SCPI GENEPIERRE gérées par Amundi Immobilier.
- (10) La SCI STRESEMANN est détenue à 50 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, à 40 % par la SCPI Edissimmo, et à 10 % par la SCPI GENEPIERRE gérées par Amundi immobilier.

Participations

	Titres, (parts ou actions)	Créances rattachées	Valeur comptable 2016	Valeur estimée 2016	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue (en %)
SCI LALI (VIEW)	2 569 000,00	252 978,53	2 821 978,53		5 352 000,00	-26 273,30	53 502 726,70	5 %
SCI AGC (Grand Cap)	9 533 333,33	-	9 533 333,33		12 000 000,00	-12 428 001,66	12 726 334,68	37 %
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE (ATRIUM)	7 175 976,00	10 787 457,30	17 963 433,30		7 176 600,00	7 295 769,14	67 427 868,43	10 %
SCI MPA	8 141 106,00	-	8 141 106,00		13 000 000,00	3 933 116,00	267 995 424,00	3 %
SCI de MONARCH	23 270 873,00	11 049 272,68	34 320 145,68		11 635 300,00	1 831 282,70	115 497 892,40	20 %
SCI SEO	8 592 000,00	16 681 362,00	25 273 362,00		17 187 600,00	2 423 312,00	167 912 400,00	5 %
SCI IRAF FOLIO OFFICE (GREENELLE) *	6 789 588,00	9 187 807,14	15 977 395,14		Non communiqué	Non communiqué	Non communiqué	10 %
SCI EDRIM OPERA *	12 697 200,00	-	12 697 200,00		62 961 975,45	-277 976,31	103 331 942,85	18 %
SCI XENIOS *	25 000,00	2 590 800,50	2 615 800,50		10 000,00	Non communiqué	110 000,00	25 %
SCI STRESEMANN	9 100 000,00	-	9 100 000,00		9 100 000,00	-13 418,87	90 986 581,13	10 %
Total	87 894 076,33	50 549 678,15	138 443 754,48	130 565 609,94	138 423 475,45	2 737 809,70	879 491 170,19	

* La première clôture de la SCI interviendra la 31 / 12 / 2017.

Comptes annuels

au 31 décembre 2016

État du patrimoine

(en euros)	31 décembre 2015		31 décembre 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	340 009 325,81	405 376 196,75	351 473 081,56	394 466 507,00
Agencements et installations	12 933 789,02		11 518 614,15	
Immobilisations en cours	16 886 981,67	9 750 000,00		
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	19 278 309,33	18 010 748,47	87 894 076,33	80 015 931,79
Créances rattachées aux titres de participation	11 030 435,83	11 030 435,83	50 549 678,15	50 549 678,15
Sous-total 1	400 138 841,66	444 167 381,05	501 435 450,19	525 032 116,94
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
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				
Sous-total 2	0,00		0,00	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-7 222 151,38		-7 615 471,50	
Provisions pour travaux de remise en état				
Provisions pour indemnités locataires				
Autres provisions pour risques et charges				
Sous-total 3	-7 222 151,38	0,00	-7 615 471,50	0,00
TOTAL I	392 916 690,28	444 167 381,05	493 819 978,69	525 032 116,94
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	213 468,15	213 468,15	217 268,71	217 268,71
Sous-total 1	213 468,15	213 468,15	217 268,71	217 268,71
Créances				
Locataires et comptes rattachés	2 788 132,82	2 788 132,82	1 652 569,04	1 652 569,04
Locataires douteux	1 019 832,09	1 019 832,09	1 019 285,81	1 019 285,81
Provisions pour dépréciation des créances	-771 777,32	-771 777,32	-818 132,33	-818 132,33
Autres créances	30 539 903,94	30 539 903,94	34 746 465,14	34 746 465,14
Sous-total 2	33 576 091,53	33 576 091,53	36 600 187,66	36 600 187,66
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	6 837 371,26	6 837 371,26	11 366 817,24	11 366 817,24
Sous-total 3	6 837 371,26	6 837 371,26	11 366 817,24	11 366 817,24
Provisions générales pour risques et charges	-3 122 472,43	-3 122 472,43	-3 728 574,30	-3 728 574,30
Dettes				
Dettes financières	-72 871 257,93	-72 871 257,93	-63 761 705,92	-63 761 705,92
Dettes d'exploitation	-7 227 758,01	-7 227 758,01	-4 345 148,15	-4 345 148,15
Dettes diverses	-22 437 483,67	-22 437 483,67	-25 645 625,64	-25 645 625,64
Sous-total 4	-102 536 499,61	-102 536 499,61	-93 752 479,71	-93 752 479,71
TOTAL II	-65 032 041,10	-65 032 041,10	-49 296 780,40	-49 296 780,40
COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	46 866,57	46 866,57	90 991,67	90 991,67
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-544 218,06	-544 218,06	-448 016,43	-448 016,43
TOTAL III	-497 351,49	-497 351,49	-357 024,76	-357 024,76
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	327 387 297,69		444 166 173,53	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		378 637 988,46		475 378 311,78

(*) 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^{er} juillet 1971.

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Affectation du résultat 2015	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2016
Capital				
Capital souscrit	254 161 611,00		69 715 980,00	323 877 591,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
Sous-total 1	254 161 611,00		69 715 980,00	323 877 591,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	40 388 754,29		53 577 683,15	93 966 437,44
Primes de fusion	48 800 120,03			48 800 120,03
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-23 572 396,92		-10 195 860,25	-33 768 257,17
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions			-4 301 759,45	-4 301 759,45
Prélèvement sur prime de fusion	-5 293 622,29			-5 293 622,29
Remboursement prime d'émission sur cession				
Sous-total 2	60 322 855,11		39 080 063,45	99 402 918,56
Écarts d'évaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-795 268,41		949 685,80	154 417,39
Réserves				
Report à nouveau	9 741 129,00	3 956 970,99	2 698 334,47	16 396 434,46
Sous-total 3	8 945 860,59	3 956 970,99	3 648 020,27	16 550 851,85
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2016			21 618 975,86	21 618 975,86
Acomptes sur distribution 2016			-17 284 163,74	-17 284 163,74
Résultat de l'exercice 2015	19 164 300,41	-19 164 300,41		
Acomptes sur distribution 2015	-15 207 329,42	15 207 329,42		
Sous-total 4	3 956 970,99	-3 956 970,99	4 334 812,12	4 334 812,12
TOTAL GÉNÉRAL	327 387 297,69	0,00	116 778 875,84	444 166 173,53

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)	31 decembre 2015		31 decembre 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	223 150 536	227 239 197	195 427 055	189 561 507
Locaux mixtes	62 280 108	68 150 000	61 797 323	65 640 000
Commerces	84 399 452	119 737 000	105 767 318	139 265 000
Titres et créances	30 308 745	29 041 184	138 443 754	130 565 610
TOTAL	400 138 842	444 167 381	501 435 450	525 032 117

Titres de participation

(en euros)	31 decembre 2015		31 decembre 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeubles	19 278 309	18 010 748	87 894 076	80 015 932
Dettes				
Autres actifs	11 030 436	11 030 436	50 549 678	50 549 678
Disponibilités				
Autres passifs				
TOTAL	30 308 745	29 041 184	138 443 754	130 565 610

Comptes annuels

au 31 décembre 2016

Compte de résultat

(en euros)	31 décembre 2015		31 décembre 2016	
	Détail	Total	Détail	Total
CHARGES (HORS TAXES)				
Charges Immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 784 779,07		3 516 497,01	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	643 175,45		341 086,99	
Grosses réparations	624 935,99		375 895,12	
Autres charges immobilières	3 844 548,53		3 828 969,61	
Sous-total 1		8 897 439,04		8 062 448,73
Charges d'exploitation de la société				
Diverses charges d'exploitation	2 956 663,89		3 429 073,30	
Dotation aux amortissements d'exploitation	7 699,72		7 697,33	
Dotations aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	236 423,91		318 664,11	
Provisions pour grosses réparations	1 590 202,80		769 215,24	
Autres provisions d'exploitation	1 749 545,32		1 324 716,88	
Autres charges	5 520 138,77		11 699 224,41	
Sous-total 2		12 060 674,41		17 548 591,27
Charges financières				
Charges financières diverses	1 598 755,00		1 474 252,63	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières				
Sous-total 3		1 598 755,00		1 474 252,63
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	25 337,28		82,99	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles				
Sous-total 4		25 337,28		82,99
TOTAL DES CHARGES		22 582 205,73		27 085 375,62
PRODUITS (HORS TAXES)				
Produits de l'activité immobilière et produits annexes				
Loyers	27 775 725,90		27 536 782,04	
Charges facturées	3 784 779,07		3 516 497,01	
Produits annexes	143 743,60		382 229,27	
Sous-total 1		31 704 248,57		31 435 508,32
Autres produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation	2 191 242,54		1 366 819,23	
Transfert de charges d'exploitation	6 870 903,92		13 375 612,52	
Autres produits	1,75		0,34	
Sous-total 2		9 062 148,21		14 742 432,09
Produits financiers				
Produits financiers	821 290,78		2 500 146,81	
Reprise de provisions sur charges financières				
sous-total 3		821 290,78		2 500 146,81
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	158 818,58		26 264,26	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous-total 4		158 818,58		26 264,26
TOTAL DES PRODUITS		41 746 506,14		48 704 351,48
RÉSULTAT [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]		19 164 300,41		21 618 975,86

Règles et méthodes comptables

Principes comptables généralement admis

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

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

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

Immobilisations incorporelles

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

Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

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

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

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

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

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

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

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

Provisions pour créances locataires

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

Charges à répartir sur plusieurs exercices

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

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

Au sens de l'article 606 du Code Civil, les grosses réparations sont les charges concernant les travaux de réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des parties et des couvertures entières. Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial. Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

Travaux de remise en état

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

Provisions pour grosses réparations

La provision pour Grosses réparations a été dotée sur l'exercice 2016 par un prélèvement de 5 % sur le montant des loyers qui devraient être théoriquement quittancés si le patrimoine avait été loué en totalité.

Indemnités d'assurances

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

Charges non récupérées sur locaux vides

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

Gestion locative

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

Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs

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

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

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

Informations concernant les nouvelles dispositions de la loi LME

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

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

Il convient ici de préciser que la Société de Gestion Amundi Immobilier, concernant la SCPI GENEPIERRE, règle les factures des fournisseurs dès leur réception (appels de fonds syndic, fluides...). Pour ce qui concerne les factures liées aux travaux de toute nature, celles-ci sont 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.

Évolution du plan comptable

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il entre en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1^{er} janvier 2017, de ce fait le rapport annuel 2017 évoluera également.

Les principales dispositions de ce nouveau plan comptable :

- La provision pour grosses réparations (PGR) est supprimée et remplacée par une nouvelle provision pour gros entretiens (PGE).
- Le traitement comptable des titres de participation évolue, il faut maintenant distinguer les titres contrôlés ou non contrôlés.
- La définition du résultat immobilier est revue et la présentation des états financiers est modifiée pour refléter l'ensemble des évolutions du plan comptable (État du patrimoine, compte de résultat, annexes, etc.).

Compléments d'information relatifs aux comptes annuels

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2016
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives*	340 287 534,55	39 582 609,16	28 148 034,58	351 722 109,13
Agencements et installations	12 933 789,02	436 298,15	1 814 594,52	11 555 492,65
Immobilisations en cours	16 886 981,67	3 082 711,67	19 969 693,34	
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	30 308 745,16	108 135 009,32		138 443 754,48
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2	400 417 050,40	151 236 628,30	49 932 322,44	501 721 356,26
Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	213 468,15	13 285,96	9 485,40	217 268,71
Remboursement des fonds de roulement				
Sous-total 3	213 468,15	13 285,96	9 485,40	217 268,71
TOTAL	400 630 518,55	151 249 914,26	49 941 807,84	501 938 624,97

* hors amortissements sur constructions sur sol d'autrui.

Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2016
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives	278 208,74	7 697,33		285 906,07
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements	500 920,34			500 920,34
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	994 679,47			994 679,47
Sous-total 2	1 773 808,55	7 697,33	0,00	1 781 505,88
TOTAL	1 773 808,55	7 697,33	0,00	1 781 505,88

Tableau de variation de provisions

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2016
Créances douteuses	771 777,32	318 664,11	272 309,10	818 132,33
Travaux de Grosses Réparations	7 222 151,38	769 215,24	375 895,12	7 615 471,50
Risques et charges divers	323 024,41			323 024,41
Provisions sur indemnités d'assurances				
TOTAL	8 316 953,11	1 087 879,35	648 204,22	8 756 628,24

État des échéances des dettes fin de période

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2015	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31/12/2016
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières	72 871 257,93	12 000 000,00	51 761 705,92	63 761 705,92
Dettes d'exploitation	7 227 758,01	4 345 148,15		4 345 148,15
Dettes diverses	22 437 483,67	25 428 425,64		25 428 425,64
TOTAL	102 536 499,61	41 990 773,79	51 761 705,92	93 752 479,71

État des échéances des créances fin de période

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2015	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2016
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Locataires et comptes rattachés	3 807 964,91	2 671 854,85		2 671 854,85
Autres créances	28 996 349,30	34 746 465,14		34 746 465,14
Provisions pour dépréciation des créances	-771 777,32	-818 132,33		-818 132,33
TOTAL	33 576 091,53	36 600 187,66		36 600 187,66

Détail des autres produits et charges

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2015	Variations		Situation de clôture au 31/12/2016
		+	-	
Autres produits				
Reprises de provisions pour charges locatives	1 273 635,42		555 020,41	718 615,01
Reprises de provisions pour grosses réparations	624 935,99		249 040,87	375 895,12
Reprises de provisions pour créances douteuses	292 671,13		20 362,03	272 309,10
Reprises de provisions pour autres charges				
Transfert de charges	6 870 903,92	6 096 580,92		12 967 484,84
Autres produits d'exploitation courante	1,75		1,41	0,34
Total	9 062 148,21	6 096 580,92	824 424,72	14 334 304,41
Autres charges immobilières				
Loyer bail à construction			73 889,25	-73 889,25
Charges locatives et copropriétés non récupérées		992 651,90		992 651,90
Honoraires syndics non refacturables				
Frais de contentieux		24 263,38		24 263,38
Impôts fonciers non refacturables	516 957,50	201 295,55		718 253,05
Taxes sur les bureaux	155 446,53		32 639,17	122 807,36
Taxes sur les ordures ménagères	94 929,03	38 170,62		133 099,65
TVA non récupérable				
Droit d'enregistrement				
Honoraires de relocations	102 512,84	149 538,89		252 051,73
Divers	2 974 702,63		1 314 970,84	1 659 731,79
Total	3 844 548,53	1 405 920,34	1 421 499,26	3 828 969,61
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de gestion	2 344 474,40	518 645,80		2 863 120,20
Honoraires divers	192 888,45		142 439,42	50 449,03
Frais assemblée et de conseils				162 705,44
Services bancaires				34 080,83
Cotisations et contributions				318 717,80
Pertes sur créances irrécouvrables				
Divers	419 301,04	-419 301,04		
Total	2 956 663,89	99 344,76	142 439,42	3 429 073,30
Autres charges				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Dotations aux provisions pour remise en état				
Dotations aux provisions pour grosses réparations	1 590 202,80		820 987,56	769 215,24
Total	1 590 202,80	0,00	820 987,56	769 215,24

Rapport du Conseil de Surveillance

Madame, Monsieur, Chère associée, Cher associé,

1. Introduction

Conformément à la Loi, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous rendre compte de sa mission accomplie au cours de l'exercice 2016. L'information communiquée par la Société de Gestion dans le cadre de nos réunions, nous a permis d'assurer notre mission générale de vérification et de contrôle. Nous nous sommes réunis trois fois.

2. Activité

Le travail d'arbitrage a été poursuivi et même amplifié puisque les cessions se sont élevées à plus de 39 M Euros. Ces cessions ont dégagé une plus-value nette de plus de 9 M Euros. Notre SCPI compte 82 immeubles au 31/12/2016 contre 85 un an plus tôt. Les cessions continueront au cours de l'année 2017 de façon à rajeunir le patrimoine et à en améliorer la qualité.

En 2016 les souscriptions nettes des retraits ont représenté 121 M Euros soit une progression de 27 %. Le Conseil de Surveillance tient à vous préciser que l'Assureur SOGECAP, Compagnie d'Assurance Vie de la Société Générale, représente une quote-part importante dans la collecte. Cette commercialisation est réalisée au travers de contrat d'Assurance Vie au nom de chaque client distribué au sein du réseau Société Générale.

Les nouvelles acquisitions faites au cours de l'année ont parfois été en décalage par rapport au rythme des afflux de capitaux. Le temps de réalisation d'un investissement est dans le contexte actuel plus long. Dans cette optique la Société de Gestion, après échanges avec le Conseil de Surveillance, portera le délai de jouissance à 5 mois en 2017. Le marché dans son ensemble nécessite, du fait de la réalisation nettement plus longue des affaires, le prolongement de ce délai de jouissance, afin d'éviter un effet dilutif dans la distribution du revenu.

Le montant moyen des nouvelles acquisitions s'élève entre 7 et 20 M Euros par lot, niveau d'engagement compatible avec la taille actuelle de GÉNÉPIERRE.

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) s'élève à 89,41 % en fin 2016. Malgré cette amélioration, le résultat par part régresse en 2016 et tangente les 12 Euros. La baisse des rendements constatés par tous les investisseurs n'expliquent pas complètement cette diminution. Les nouveaux investissements de qualité ont été réalisés à des taux inférieurs à 5 %. La mise en place de prêt avantageux permet de compter sur un léger effet de levier pour améliorer le résultat. Le conseil s'est régulièrement ému de cette situation impactant particulièrement les associés "historiques". Votre conseil veillera avec vigilance à ce que la Société de Gestion maîtrise l'adéquation entre le flux de souscription et la capacité à investir et étudiera l'opportunité de maîtriser les souscriptions si des décalages étaient observés.

La valeur d'expertise en fin d'année 2016 a très légèrement baissé. C'est le fait de deux dossiers, une libération à Chatillon et des problèmes de positionnement des enseignes dans la galerie commerciale du Havre. Pour cette dernière un repositionnement à des loyers inférieurs a été effectué, la situation semble être stabilisée.

Pour assurer l'équité entre les nouveaux souscripteurs et les anciens, une somme, prélevée sur la prime de souscription, est affectée au poste Report A Nouveau. C'est l'objet de la cinquième résolution.

La distribution d'une partie de la plus-value, explique l'accroissement de ce poste. Il atteint plus de 10 mois de distribution, il pourrait dépasser l'année en fin 2017. Le montant élevé du RAN permettra de plus facilement faire face à la plus grande volatilité du résultat consécutive au changement de méthode de comptabilisation des travaux imprévus.

3. Résultats financiers

Le résultat par part est de 12,44 euros en baisse sensible. La distribution s'élève à 13 euros, conforme à la perspective formulée par la Société de Gestion lors de notre dernière Assemblée Générale. Pour cette année la perspective est de 12,00 euros comme annoncée dans le bulletin trimestriel de début d'année.

Au premier janvier 2017 le nouveau plan comptable modifie fortement le système des provisions. La provision pour grosses réparations devient la provision pour gros entretiens. Cette modification entraîne un fonctionnement différent avec des implications délicates en termes de reprise. Cependant cette modification aura un impact sur le report à nouveau qui absorbera une partie de la provision constatée en fin 2016.

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

Cette valeur de réalisation s'élève à 224,57 euros par part en fin d'année contre 227,93 euros l'année précédente.

4. Conclusion

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

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

Une seconde convocation coûte à notre SCPI, nous vous encourageons donc à **VOTER** ou **DONNER PROCURATION**. Vous pouvez donner procuration et vos instructions aux membres du conseil suivants :

- Henri TIESSEN
- Jean Claude BALLEGEER
- André PERON
- Jacques DE PRUNELE
- Jacques MORILLON
- Daniel GEORGES

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

Rédigé le 1/4/2017 en concertation avec le Conseil de Surveillance.

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

Rapport du Commissaire aux Comptes

Exercice clos le 31 décembre 2016

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 2016, sur :

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

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

I - Opinion sur les comptes annuels

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

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

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

II - Justification de nos appréciations

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

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

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

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

III - Vérifications et informations spécifiques

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

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 9 mai 2017

Le Commissaire aux Comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

Rapport spécial du Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

Avec la Société de Gestion Amundi Immobilier

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

- Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des résultats, une commission de gestion au taux de 7,75 % hors taxes du montant des recettes brutes hors taxes de toute nature encaissées par votre Société à l'exception faite de l'indemnité compensatrice de TVA. Au titre de l'exercice 2016 cette commission s'est élevée à 2 455 002,52 euros hors taxes.
- Une commission d'arbitrage composée d'une commission sur les cessions d'immeubles égale à 1,25 %, assise sur le prix de vente revenant à la SCPI, et d'une commission sur les acquisitions d'immeubles égale à 1,5 % hors taxes, assise sur le prix d'acquisition hors taxes ou hors droits. Cette rémunération est ramenée à 0,5 % hors taxes, partagée entre le vendeur et l'acquéreur, en cas de transaction entre deux sociétés gérées par la Société de Gestion. Au titre de l'exercice 2016 cette commission s'est élevée à 408 117,68 euros hors taxes.
- Une commission sur les cessions de parts perçue par la Société de Gestion et égale à 5,00 % hors taxes du prix de cession, à la charge de l'acquéreur, en cas de cession de parts avec intervention de la Société de Gestion. En cas de cession de parts sans intervention de la Société de Gestion ainsi qu'en cas de transmission à titre gratuit, une commission de 50 € hors taxes sera perçue quel que soit le nombre de parts cédées. Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice 2016.
- Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissement, une commission de 8 % hors taxes du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées, quelques soient les modalités de libération de parts prévues. Au titre de l'exercice 2016 cette commission s'est élevée à 11 486 043,40 euros.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 9 mai 2017

Le Commissaire aux Comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

Texte des résolutions

À titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes annuels

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports :

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

approuve dans tous leurs développements les rapports de gestion établis par la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance ainsi que les comptes annuels du dernier exercice clos tels qu'ils lui ont été présentés et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

Approbation des conventions règlementées

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions visées dans ces rapports.

Troisième résolution

Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, donne quitus à la Société de Gestion de sa mission pour l'exercice écoulé.

Quatrième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, donne quitus au Conseil de Surveillance de sa mission pour l'exercice écoulé.

Cinquième résolution

Maintien du report à nouveau unitaire

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prend acte, de l'affectation sur le poste report à nouveau d'une somme de 2 698 334,47 € prélevée sur la prime d'émission, permettant de reconstituer, pour les porteurs présents au 31 décembre 2015, leur niveau de report à nouveau par part nette du report à nouveau distribué en 2016.

Sixième résolution

Affectation du résultat et fixation du dividende

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ayant pris acte que :

• le résultat du dernier exercice clos de :	21 618 975,86 €
• augmenté du report à nouveau antérieur de :	13 698 100,00 €
• augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission 2016 de :	2 698 334,47 €
constitue un bénéfice distribuable de :	38 015 413,33 €

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 17 284 163,74 €
soit : 9,95 € 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 : 20 731 246,59 €
soit : 10,83 € par part de la SCPI

Septième résolution

Distribution des plus-values de cession d'immeubles

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prend acte de la distribution aux associés de sommes d'un montant total de 5 305 201,12 €, soit 3,05 € par part en pleine jouissance, prélevé sur le compte de réserve des "plus ou moins-value sur cessions d'immeubles", conformément à la 7^e résolution de la précédente Assemblée Générale.

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

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

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

Huitième résolution

Impôt sur les plus-values immobilières

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

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

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

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

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

et prend acte que le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées au cours du dernier exercice clos s'élève à 633 000 €.

Neuvième résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, conformément aux dispositions de l'article L 214-109 du Code monétaire et financier,

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

- valeur nette comptable : 444 166 174 €, soit 209,82 € par part,
- valeur de réalisation : 475 378 312 €, soit 224,57 € par part,
- valeur de reconstitution : 539 508 181 €, soit 254,86 € par part.

Dixième résolution

Rémunération de la Société de Gestion

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

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

prend acte que la commission d'arbitrage perçue par la Société de gestion s'élève à 408 000 € au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 conformément au 3° de l'article 20 des statuts et à la 10^e résolution de l'Assemblée générale du 14 juin 2016,

Onzième résolution

Rémunération du Conseil de Surveillance

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

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

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

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 en cours.

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,

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

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

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 en cours.

Quinzième résolution

Autorisation d'emprunt

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

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

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

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

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

Seizième résolution

Pouvoirs en vue des formalités

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

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

Annexe I

Recommandations pratiques pour voter

Recommandations pratiques pour participer à l'Assemblée Générale

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

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

I - Convocation et vote par voie postale

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

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

Pour être pris en compte, **vos 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.

II - Convocation et vote par voie électronique

Vous avez donné votre accord écrit avant le 21/03/2017 afin de recevoir le dossier de convocation à l'Assemblée Générale et voter par voie électronique. Dans ce cas, vous êtes convoqués à l'Assemblée Générale par mail 3 semaines avant la date de Celle-ci.

EN CAS DE CONVOCATION D'UN SECOND TOUR :

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

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

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

Si vous avez déjà voté au 1^{er} tour, par correspondance ou lors de l'Assemblée :

Votre vote reste valable et sera pris en compte dans le décompte des voix du 2nd tour.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.

Si vous n'avez pas voté au 1^{er} tour, et ...

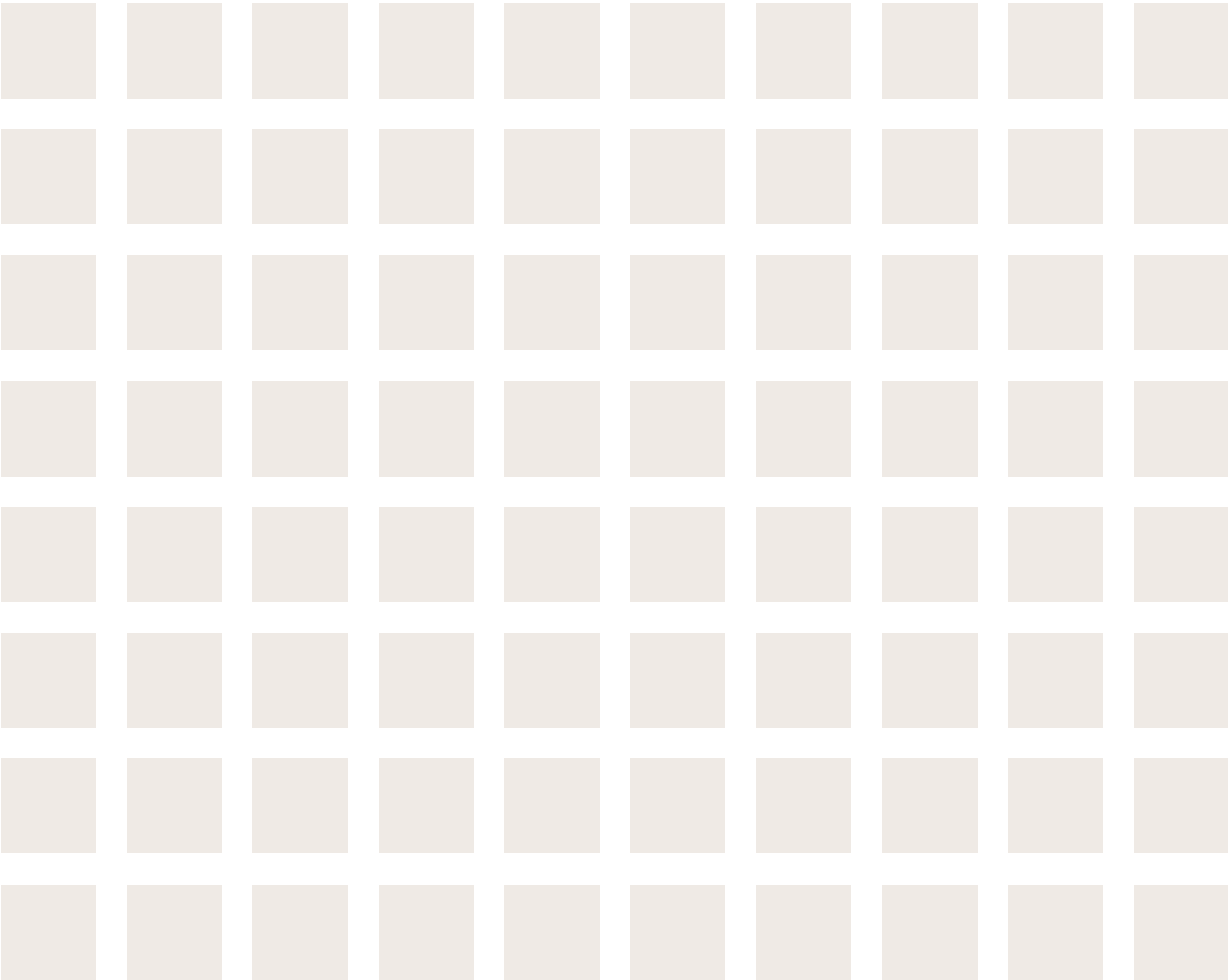
...vous souhaitez assister au 2nd tour :

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 2nd tour :

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

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.



GÉNÉPIERRE
Visa AMF n° 14-29 du 19 septembre 2014
Siège Social : 91/93, boulevard Pasteur - 75015 PARIS
Adresse postale : 90 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 PARIS CEDEX 15

SOCIÉTÉ DE GESTION – Amundi Immobilier
91-93, boulevard Pasteur - 75015 PARIS
Société Anonyme au capital de 16 684 660 euros - 315 429 837 RCS Paris
Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF
(Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 - n° GP 07000033
Site internet : www.amundi-immobilier.com

