

La confiance
ça se mérite

Amundi

Rapport Annuel 2017

GÉNÉPIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant offre au public

Immobilier

SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés et indicateurs de performance 2017	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Tableaux annexes	20
Comptes annuels au 31 décembre 2017	26
Règles et méthodes comptables	31
Compléments d'informations	33
Rapport spécial de la Société de Gestion	41
Rapport général et spécial du Conseil de Surveillance	42
Rapports des Commissaires aux Comptes	44
Texte des résolutions	47
Annexe aux résolutions	50
Annexe I – Recommandations pratiques pour voter	51

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2017

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 - Génépière

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

Commissaires aux Comptes

Titulaire	PRICEWATERHOUSECOOPERS
Suppléant	Jean-Christophe GEORGHIOU

Expert en évaluation immobilière

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

Chiffres clés

au 31 décembre 2017

Date de création	1978
Nombre de parts souscrites	2 798 558
Nombre de parts en jouissance au 31 décembre 2017	2 529 940
Nombre moyen de parts en jouissance	2 266 513
Valeur de réalisation	634 543 450,25 €
Nombre d'associés	10 206
Nombre d'immeubles (directs et indirects)	103 *
Surface du patrimoine	241 130 m ²
Nombre de locataires	638
Taux d'occupation financier annuel	88,06 %
Résultat par part	11,01 €
Dividende par part (non optant PFNL)	11,90 €
Dividende par part (optant PFNL)	11,90 €
Dont distribution de Plus-value immobilière	0,01 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2018) ⁽¹⁾ (RAN)	12,66 €

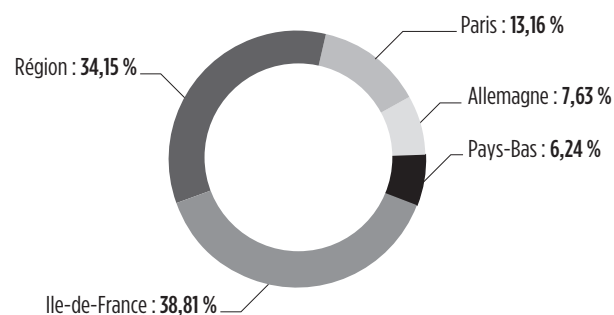
PFNL : prélèvement forfaitaire non libératoire,

* Le nombre total d'immeubles n'intègre pas les engagements pris pour les ventes à termes à savoir le projet Grand Central à Francfort.

(1) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions ainsi qu'au changement du plan comptable des SCPI en vigueur depuis le 01/01/2017 concernant le provisionnement du gros entretien.

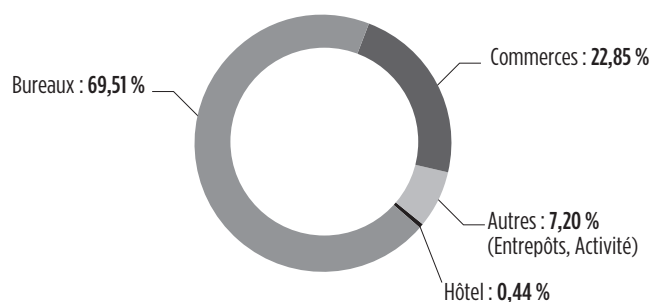
Répartition du patrimoine sur la base des valeurs d'expertise

Par zones géographiques



Par types de locaux

(toutes zones géographiques confondues)



Rapport de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Extraordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2017 et soumettre à votre approbation les comptes annuels. Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier d'entreprises en 2017 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 2017 a été marquée avant tout par des chiffres économiques nettement meilleurs qu'attendu, montrant le déroulement d'un cycle de croissance bien synchronisé à l'échelle mondiale. Les surprises positives ont été particulièrement fortes et régulières en zone euro, une dynamique de croissance très robuste s'est maintenue aux Etats-Unis et en Chine et les autres pays émergents sont restés sur la trajectoire d'amélioration initiée en 2016. Du point de vue des risques politiques, alors qu'un virage protectionniste était redouté en début d'année aux Etats-Unis, les décisions en ce sens sont restées très limitées en 2017. En zone euro, les risques pour l'intégrité des institutions européennes ont fortement diminué à l'issue des élections françaises du printemps. Dans le monde émergent, si l'année a été marquée par quelques tensions géopolitiques, le 19^e Congrès du Parti communiste chinois a donné une impression de stabilité et de nouvelles directions claires pour la politique économique.

La Banque Centrale Européenne a annoncé, en octobre 2017, une extension de son programme d'achat d'actifs au moins jusqu'en septembre 2018, assortie d'une diminution du volume des achats mensuels (effective à partir de janvier 2018).

Les taux allemands ont légèrement monté en 2017 alors que les taux américains ont fini l'année à peu près là où ils l'ont commencée. Le principal événement de 2017 sur le marché des changes a été la forte appréciation de l'euro face au dollar.

En 2017, la France a connu une croissance économique de 2 %, après 1,1 % en 2016. Il faut remonter à 2011 pour observer une croissance supérieure ou égale à 2 %. Ce résultat favorable a été alimenté par la demande intérieure, dont l'investissement qui a augmenté de 3,8 % en 2017.

2017 a aussi signé le retour de la confiance des ménages à des niveaux supérieurs à leur moyenne de longue période sur fond de baisse du chômage : en France métropolitaine, celui-ci est passé à 8,6 % au 4^e trimestre 2017 contre 9,7 % un an plus tôt. C'est un point bas en 8 ans.

La conjoncture immobilière-Immobilier d'entreprise

Le marché de l'immobilier d'entreprises en France

Le marché des bureaux en Île-de-France

Une année très active et des hausses de loyer modérées et circonscrites

Les commercialisations de bureaux franciliens ont atteint 2,6 millions de m² en 2017, au plus haut depuis 2007. Ces volumes ont été portés par des grandes transactions notamment en fin d'année. Au total 88 opérations portant sur des actifs supérieurs à 5 000 m² ont ainsi été recensées en 2017, soit 23 de plus qu'en 2016. Notons la location, rare par son ampleur, de près de 90 000 m² par un groupe bancaire dans les Tours Duo (Paris 13^e).

L'activité dans Paris Centre Ouest a été très dynamique, avec plus de 645 000 m² commercialisés, un volume porté par les grandes transactions. Le volume des opérations inférieures à 5 000 m² y est cependant en baisse sur un an, en raison notamment d'un manque d'offre. Après une année 2016 record, les commercialisations de bureaux à La Défense retrouvent un niveau en phase avec leur moyenne de longue période. En 2^e Couronne, les commercialisations de bureaux continuent de souffrir.

Le Croissant Ouest (600 000 m²) et la 1^{ère} Couronne (436 800 m²) ont vu les commercialisations croître sur 1 an et dépasser leur moyenne décennale. Cette dynamique s'explique notamment par le manque d'offre de surfaces localisées dans Paris : cela a semble-t-il incité des grands utilisateurs à élargir leur implantation cible à la périphérie proche.

Le bon niveau de commercialisations a favorisé une diminution des surfaces vacantes de 5 % sur 1 an : au 1^{er} janvier 2018, 3,4 millions de m² étaient disponibles en Ile-de-France, un point bas depuis mi-2009. Le taux de vacance francilien continue de baisser et passe en dessous de la barre symbolique des 6 % à 5,9 % fin 2017.

La dichotomie persiste entre marché parisien d'un côté et périphérie de l'autre. Ainsi le taux de vacance de Paris Centre Ouest atteignait 3 % fin 2017, un point bas en près de 15 ans alors que celui du Croissant Ouest tutoyait les 10 % malgré une baisse sur 1 an.

Au-delà des volumes globaux, les surfaces neuves ou restructurées, particulièrement appréciées des grands utilisateurs, n'atteignent que 15 % de l'offre disponible fin 2017, contraignant la palette de choix des utilisateurs. D'ailleurs, éprouvant certaines difficultés à trouver des grandes surfaces

neuves / restructurées dans leur zone cible, des grands utilisateurs se sont portés sur des programmes à construire ou en cours de construction / restructuration.

Compte tenu de l'offre restreinte, une légère pression à la hausse des loyers faciaux est observée dans Paris Centre Ouest, et dans une moindre mesure dans certains sous marchés périphériques. En périphérie, la vacance assez forte est un frein aux hausses de loyers. Le loyer facial *prime* a ainsi augmenté à Paris au 4^e trimestre 2017 (+5 %), atteignant 850 € hors taxes/hors charges/m²/an.

Si un fléchissement a été observé en fin d'année, les mesures d'accompagnement octroyées restent globalement élevés, à 21,8 % du loyer facial au 4^e trimestre 2017. Les disparités géographiques restent marquées, avec des mesures d'accompagnement élevées en périphérie. Ils sont sensiblement inférieurs dans Paris intra-muros où, compte tenu de la faible vacance, ils ont tendance à diminuer légèrement.

Le marché des commerces en France

Les enseignes continuent de privilégier les emplacements et les villes *prime*

En France, après +2,1 % en 2016, la croissance de la consommation des ménages a ralenti en 2017, à +1,3 %. L'Insee analyse cette évolution comme la conséquence de la disparition d'éléments ponctuels favorables en 2016 tels la vente de billets du championnat d'Europe de football, ou le changement de standard de diffusion télévisuelle mais aussi des températures plus froides en 2016.

2017 aura signé le retour de la confiance des ménages à des niveaux supérieurs à la moyenne de longue période, pour la 1^{ère} fois depuis la dernière crise financière mondiale : en décembre 2017, l'indice de confiance se situait 4 % au-dessus de la moyenne de longue période. L'année aura aussi été favorable au climat des affaires du commerce de détail qui se situait, en décembre 2017, 8 % au-dessus de la moyenne historique.

Les enseignes continuent de privilégier les emplacements et les villes *prime* et s'adaptent en tentant notamment de favoriser l'expérience client, i.e. en faisant en sorte que le ressenti du client et/ou son activité dépasse le simple fait d'acheter.

En centre-ville, les artères fréquentées continuent à attirer les enseignes, à l'image du quartier du Marais à Paris. En régions, la demande des enseignes reste relativement élevée pour les principales artères des grandes villes. Il apparaît que les valeurs locatives des emplacements les plus recherchés se maintiennent. En revanche, elles ont tendance à baisser dans les artères et villes moins fréquentées ; il arrive que le montant des droits au bail diminue - parfois fortement - sur ces artères.

Sur les 11 premiers mois de 2017, le chiffre d'affaires des centres commerciaux a légèrement augmenté (+0,5 % sur 1 an) malgré une baisse de fréquentation (-0,6 %) d'après le Conseil National des Centres Commerciaux (CNCC). Le marché reste cependant lui aussi fortement segmenté. Les centres commerciaux dominants, avec une zone de chalandise élevée, voient leurs valeurs locatives rester globalement stables sur 1 an, tandis que la tendance est à la baisse pour les centres plus secondaires, en particulier pour les moyennes surfaces. Dans les centres en difficulté, les délais de commercialisation ont tendance à s'allonger et les avantages commerciaux octroyés à augmenter.

Les zones de périphérie les plus recherchées continuent à attirer les enseignes, en particulier dans les *retail parks* de nouvelle génération, qui font monter en gamme l'offre commerciale de périphérie. Celle-ci bénéficie de valeurs locatives sensiblement plus faibles que les centres commerciaux ou boutiques de centre-ville.

Le marché de la logistique en France

A nouveau des volumes record pour la logistique

En 2017, les commercialisations de surfaces logistiques ont battu le record de 2016, avec plus de 4 millions de m². L'activité a été forte en Ile-de-France qui a concentré 39 % des volumes.

Les commercialisations de surfaces logistiques ont été favorisées par la transformation des circuits logistiques, liée notamment à l'évolution des pratiques de consommation comme le commerce en ligne et des délais raccourcis. Le commerce spécialisé a ainsi été très actif sur le marché de la logistique en 2017.

En complément d'entrepôts au plus près des bassins de consommation (logistique urbaine), les entrepôts de très grande taille (entrepôts XXL, supérieurs à 50 000 m²) continuent à doper les volumes. L'année a été marquée par 3 transactions supérieures à 100 000 m², dont une de 193 000 m² pour une grande enseigne d'équipement de la maison, ce qui représente un record en Europe.

Le neuf a représenté 2/3 environ des surfaces, et les pré-commercialisations ont été nombreuses.

Les loyers faciaux ont été globalement stables en 2017. Ponctuellement, des loyers ont cependant augmenté, comme le loyer *prime* en Ile-de-France, région qui a été particulièrement demandée en 2017, atteignant 65 € (hors taxes/hors charges/m²/an) en hausse de 8,3 % sur l'année.

Le marché de l'investissement France

Près de 27 milliards d'€ d'investissements en immobilier d'entreprise ont été recensés en France, soit un retrait annuel de - 5 %, malgré un 4^e trimestre record (12 milliards d'euros investis). Cette baisse est en partie due à un manque d'offre sur les produits loués dans les localisations les plus recherchées. Si cette baisse annuelle contraste avec la croissance des volumes européens, elle ne doit pas masquer la grande activité du marché : les montants investis sont supérieurs de plus d'un tiers à la moyenne décennale et sont relativement proches du point haut de la décennie (2016).

Si les investisseurs ont continué à privilégier les bureaux, 2017 a été marquée par le retrait des investissements en commerces au profit de la logistique (malgré de forts volumes pour les *retail parks*). Les investissements en locaux d'activités et logistique illustrent l'intérêt accru des investisseurs pour cette classe d'actifs : avec près de 4,1 milliards d'euros investis, 2017 signe une année record.

Notons que la recherche de rendement incite certains investisseurs à acquérir des actifs plus risqués, notamment en termes locatifs, tout en restant généralement dans des secteurs relativement établis.

Conséquence de la forte concurrence entre investisseurs pour des actifs loués et bien localisés, de nouvelles baisses de taux de rendement *prime* ont été actées en 2017, par exemple pour la logistique (à 4,75 %). Pour les actifs de bureaux, le taux *prime* est resté stable à Paris en 2017 (3 %) mais une compression a été observée sur plusieurs marchés périphériques.

Plus de 3,2 milliards d'euros ont été investis en commerces en France en 2017 d'après CBRE. En baisse pour la 3^e année consécutive, ce volume reste cependant en ligne avec sa moyenne décennale.

Ces chiffres s'expliquent à la fois par davantage de prudence des investisseurs à l'égard des localisations plus secondaires et par un manque d'offre d'actifs *prime*.

D'ailleurs, sur le segment *prime*, les taux de rendement restent stables et bas, à environ 2,85 % pour des boutiques à Paris.

Les perspectives 2018

La poursuite de la croissance économique dans le monde et en Europe devrait être favorable à la France qui pourrait connaître une croissance du PIB de l'ordre de 2 % en 2018.

Cela devrait être favorable à l'emploi et à la demande de bureaux. Compte tenu de la forte hétérogénéité des sous-marchés franciliens, une hausse modérée des loyers économiques est envisagée dans les sous-secteurs sous-offreurs, comme c'est le cas pour les bureaux de Paris Centre Ouest. En périphérie parisienne, le taux de vacance est encore élevé pour permettre une dynamique haussière des loyers économiques. L'évolution de la commercialisation des immeubles livrés en 2018 sera à suivre, en raison de leur impact sur la vacance et sur la dynamique de report de certains grands utilisateurs de Paris vers la périphérie.

La demande en immobilier des investisseurs devrait rester forte en 2018, maintenant des volumes à un niveau élevé et conservant une concurrence assez forte pour les meilleurs actifs et ceux considérés à fort potentiel. La hausse des taux à 10 ans anticipée pour 2018 devrait réduire l'écart avec les taux de rendement immobiliers *prime*, cet écart étant actuellement supérieur à sa moyenne de longue période. Parmi d'autres, le risque d'une hausse plus marquée des taux à 10 ans ou d'une baisse de la demande en immobilier est à considérer. Cela pourrait faire augmenter les taux de rendement immobiliers dès 2018, laissant la voie ouverte à un ajustement des valeurs.

La reprise économique pourrait s'accompagner d'un léger regain d'inflation en France, autour de 1,6 % après environ 1,2 % en 2017, ce qui serait favorable aux loyers indexés.

L'immobilier de bureau en Allemagne et aux Pays-Bas

Le marché locatif

L'année 2017 a été active sur la plupart des grands marchés européens de bureaux, en partie favorisés par la confirmation de la reprise économique.

En Allemagne, 3,6 millions de m² de bureaux ont été commercialisés en 2017 dans les 5 principales villes tertiaires (Berlin, Düsseldorf, Francfort, Hambourg et Munich) une année record, dépassant de près d'1 million de m² la moyenne décennale. Düsseldorf est la seule ville du top 5 à ne pas voir ses locations de bureaux augmenter en 2017 ; néanmoins, le niveau des commercialisations est, comme pour les autres villes, supérieur à sa moyenne sur 10 ans. Le bon dynamisme des villes allemandes a été porté par des grandes transactions, avec par exemple les 100 000 m² d'une grande enseigne de l'automobile ou les 44 000 m² d'une institution publique à Francfort.

Cette forte activité a eu pour effet de diminuer à nouveau le taux de vacance des différentes villes outre Rhin, atteignant un point bas en 15 ans (à minima) dans chacune des 5 villes. Munich (3,2 %), Berlin (3,2 %) et Hambourg (5,5 %) demeurent les villes avec des taux de vacance bas, alors qu'ils demeurent sensiblement plus élevés à Francfort (9,8 %) et Düsseldorf (7,5 %). La baisse des taux de vacance a favorisé la hausse des loyers faciaux des bureaux les plus recherchés, notamment dans les quartiers où l'offre de bureaux est la plus rare. En 1 an, les loyers *prime* ont ainsi augmenté dans chacune des 5 grandes villes. Notons qu'à Berlin, les loyers faciaux *prime* ont augmenté tout au long de l'année, avec une hausse sur 1 an de 9 % environ.

Aux Pays-Bas, 521 600 m² ont été commercialisés en 2017, à Amsterdam, La Haye et Rotterdam. Il s'agit de la 2^e meilleure performance en 10 ans. Les commercialisations à Amsterdam et La Haye sont supérieures à leur moyenne décennale, contrairement à Rotterdam.

Le taux de vacance a diminué en 2017 à Amsterdam, La Haye et Rotterdam mais reste en moyenne très élevé dans cette dernière, à plus de 16 %.

En 2017, les loyers faciaux *prime* ont augmenté de 2 % à Amsterdam et La Haye sur 1 an alors qu'ils sont restés stables à Rotterdam.

Rapport de la Société de Gestion

Le marché de l'investissement

Les investisseurs sont restés actifs en 2017 avec plus de 280 milliards d'euros investis en immobilier d'entreprise (+9 % environ sur 1 an). Les taux de rendement *prime* pour les bureaux ont poursuivi leur baisse en 2017 où ils atteignent des niveaux plancher dans la plupart des villes. En particulier, l'écart de taux *prime* entre localisations recherchées a eu tendance à diminuer.

En Allemagne, les bons fondamentaux économiques et immobiliers ont continué à attirer les investisseurs. Ce marché a pu être perçu par certains investisseurs comme un refuge face au risque politique lié aux élections en France et aux Pays-Bas au 1^{er} semestre 2017. Avec près de 57 milliards d'€ investis, les volumes de 2017 sont un point haut depuis la dernière crise financière mondiale. Avec 28 milliards d'€ en 1 an, les investissements en bureaux représentent environ 48 % des volumes, une proportion proche de la moyenne historique. On notera que les locaux d'activités/logistique ont particulièrement intéressé les investisseurs : 8,4 milliards d'€ ont été investis dans cette classe d'actif, soit presque le double de 2016 qui était une année record.

En raison d'une raréfaction d'offre pour des actifs de qualité bien localisés et de l'intérêt des investisseurs, les 5 villes allemandes ont toutes des taux de rendement *prime bureaux* inférieurs à 3,5 %, Munich rejoignant même les niveaux parisiens à 3 %.

Notons qu'en 2017 des compressions de taux de rendement ont aussi eu lieu sur les actifs logistiques (atteignant 4,4 %) et sur les commerces de pied d'immeuble, comme à Munich (à 2,7 %).

Aux Pays-Bas, 2017 a au final été une année exceptionnellement active, avec 19,6 milliards d'€ investis, un niveau record qui se situe à plus du double de la moyenne décennale. 6,7 milliards d'€ ont été investis en bureaux. Si les investissements en commerces ont été plus en retrait, les locaux d'activités/logistique et les hôtels ont connu un quasi doublement de leurs volumes sur 1 an.

Compte tenu d'une certaine rareté par rapport à la demande, les taux de rendement *prime* ont diminué légèrement à La Haye et Rotterdam. A Amsterdam, le taux de rendement *prime bureaux* s'est fortement compressé, atteignant 3,75 %. Des transactions seraient en cours de négociation à des taux inférieurs.

Perspectives 2018

En 2018, malgré un léger tassement de la croissance économique européenne attendu, celle-ci devrait tout de même se maintenir très nettement au-dessus de son potentiel.

Ce scénario reste favorable aux commercialisations de bureaux en Europe. S'il faut rester attentifs au niveau des livraisons, la rareté de bureaux neufs devrait être propice à la hausse modérée des loyers *prime* de marché dans les principales villes, Londres mise à part. Les hausses devraient se cantonner aux sous-marchés souffrant d'un réel manque d'offre, et hors exceptions, aucune hausse n'est attendue dans les sous-secteurs géographiques où l'offre est abondante par rapport à la demande.

La demande des investisseurs en immobilier européen devrait quant à elle rester élevée. Si des baisses de taux de rendement immobilier modérées et ponctuelles sont envisageables en début d'année, cela ne devrait être généralisé.

Les taux d'intérêt à long terme des pays de la zone euro devraient monter plus fortement qu'en 2017. Par conséquent, l'écart entre taux de rendement immobilier *prime* et taux d'intérêt à 10 ans devrait se réduire, étant actuellement supérieur à sa moyenne de longue période dans de nombreuses villes.

Outre les risques politiques, comme les élections italiennes ou la crise catalane, jugés limités, celui d'une hausse plus marquée des taux à 10 ans ou d'une baisse de la demande en immobilier sont à considérer. Cela pourrait faire augmenter les taux de rendement immobiliers dès 2018, laissant la voie ouverte à un ajustement des valeurs.

Par ailleurs, les anticipations d'inflation restent très basses et devraient se normaliser progressivement. Un regain d'inflation serait favorable aux loyers indexés.

Sources : CBRE, Immostat, Recherche Amundi, Insee, enquête emploi (février 2018), CNCC, Cushman & Wakefield.

Définitions :

Emplacements "*prime*" : meilleurs emplacements

Taux de vacance : pour une zone géographique délimitée, ratio entre les locaux vides et le total des locaux existants

Résumé de l'activité 2017 de Génépierre

Le taux d'occupation financier de Génépierre est de 88,06 % en 2017.

Génépierre a poursuivi sa politique d'investissement (344 M€ d'investissements réalisés en 2017) en France, Allemagne et Pays-Bas au travers d'une quarantaine d'actifs.

Elle a notamment investi dans des Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) lui permettant de rajeunir considérablement l'âge moyen de son patrimoine immobilier.

Cette stratégie a été permise par une collecte en hausse, par de la dette bancaire et par le réemploi du produit des cessions.

2017 a été marquée par 5 co-investissements de Génépierre dans des actifs supérieurs à 300 M€ chacun dont le plus important représente à lui seul un montant de 1,8 Mds€ dans le quartier d'affaire de La Défense via une SCI.

En 2017, le résultat par part a été de 11,01 € avec une distribution annuelle de 11,90 €.

Perspectives 2018 de Génépierre

Les perspectives de résultat pour l'exercice 2018 sont en baisse, ce qui s'explique notamment par :

- la baisse des rendements immobiliers à l'acquisition (pour en conserver la qualité du patrimoine),
- des mesures d'accompagnement (franchises de loyers, gestes commerciaux...),
- une augmentation des loyers indexés à priori sur 2018 qui n'est pas au rendez-vous.

Nous prévoyons de verser pour les 3 premiers acomptes 2,90 € par part (base 11,60 € par part en rythme annuel) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2018 et du provisionnel de l'année suivante.

Cette politique de distribution 2018 a pour objectif de faire converger la distribution et le résultat de l'année de la SCPI, pour protéger ainsi sa valeur.

Changement de méthode 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. Il prévoit notamment la constitution d'une provision pour gros entretien.

Les comptes de Génépière

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

(en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	27 536 782,04	24 762 054,66	-10,08 %
Autres produits	382 229,27	258 902,58	-32,27 %
Produits financiers ⁽²⁾	2 174 614,06	6 245 455,68	187,20 %
Sous-total	30 093 625,37	31 266 412,92	3,90 %
Charges immobilières⁽³⁾	-1 425 652,05	-882 369,56	-38,11 %
Frais généraux	-3 345 959,08	-3 507 707,57	4,83 %
Travaux de remise en état	-	-	
Provisions nettes⁽⁴⁾	-1 003 216,46	373 183,46	
Provisions pour charges non récupérables	-1 617 003,25	-869 631,69	-46,22 %
Charges financières sur emprunts	-1 108 999,94	-1 378 792,72	24,33 %
Résultat exceptionnel	26 181,27	-46 028,43	
RÉSULTAT COMPTABLE	21 618 975,86	24 955 066,41	15,43 %
Résultat comptable par part	12,44	11,01	-11,50 %
Dividendes par part sur Non-Optant au PFNL ⁽⁵⁾	-13,00	-11,90	-8,47 %
Dont Distribution plus-value immobilière	-3,05	-0,01	
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part ⁽⁶⁾	10,83	12,66 ⁽⁷⁾	16,91 %

- (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 nouveau tient compte de l'abandon suite aux nouvelles souscriptions.
 (7) le report à nouveau tient compte de l'incorporation de 2,95 euros par part suite au changement de méthode de provisionnement du gros entretien en application du nouveau plan comptable en vigueur.

Les produits

(en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	27 536 782,04	24 762 054,66	-10,08 %
Autres produits	382 229,27	258 902,58	-32,27 %
Produits financiers ⁽²⁾	2 174 614,06	6 245 455,68	187,20 %
Total	30 093 625,37	31 266 412,92	3,90 %

(1) Loyers et produits annexes de gestion locative,

(2) Il s'agit principalement des revenus de titres de participations de SCI.

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2017, le stock de locaux vacants s'élevait à 25 679 m² ainsi répartis :

(en m ²)	Bureaux	Activités Entrepôts	Commerces	Total
Paris	1 067		2	1 069
Ile-de-France	14 846		103	14 949
Province	5 349		1 769	7 118
Étranger	2 543			2 543
Total	23 805		1 874	25 679

Les baux 2017

Durant l'exercice 2017, 26 baux ont été signés. Ils portent au global sur 6 873 m² et représentent une facturation de 1 407 K€ en année pleine.

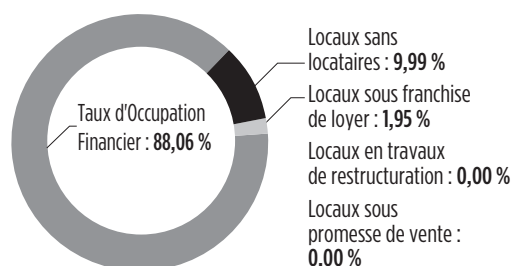
Ces locations ont, plus particulièrement, concerné les immeubles suivants :

- Le Zénéo au 14 boulevard des Frères Voisin à Issy les Moulineaux (92130). Un plateau de 895 m² a été loué dans le cadre d'un renouvellement pour une durée ferme de 9 ans et ce, à compter du 01/01/2017. Le montant du loyer annuel HT est de 327 K€.
- Le Greenelle, au 43 quai de Grenelle à Paris (75015). Une surface de 521 m² a fait l'objet de la signature d'un nouveau bail d'une durée de 12 ans fermes, à compter du 01/07/2017. Le montant du loyer annuel HT est fixé à 249 K€.
- Les Bureaux de la Colline, rue Royale à Saint-Cloud (92210). Le dernier lot détenu sur ce site a été loué à compter du 05/09/2017. D'une superficie de 542 m², il sera facturé 98 K€ HT annuellement et devrait être cédé au cours de l'exercice 2018.
- La Galerie Casino, 58 rue de Longvic à Chenove (21300). Une cellule commerciale de 1 044 m² a été louée à compter du 01/04/2017 pour un montant annuel HT de 78 K€.

Le taux d'occupation

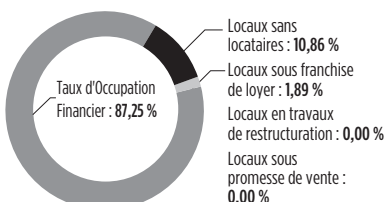
Annuel

Taux d'occupation financier 88,06 %



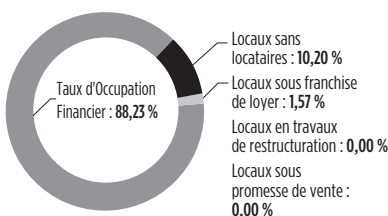
1T2017

Taux d'occupation financier 87,25 %



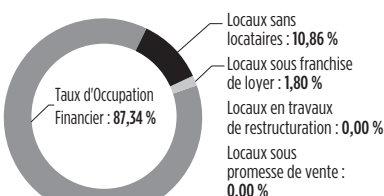
3T2017

Taux d'occupation financier 88,23 %



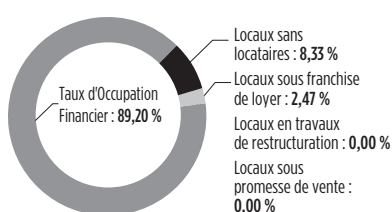
2T2017

Taux d'occupation financier 87,34 %



4T2017

Taux d'occupation financier 89,20 %



Rapport de la Société de Gestion

Charges immobilières hors travaux de remise en état

Charges immobilières (en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Entretiens et réparations	-341 086,99	-166 057,75	-51,32 %
Assurances	-37 728,69	-6 427,13	-82,96 %
Honoraires	-178 280,35	-12 640,07	-92,91 %
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-918 181,89	-839 101,87	-8,61 %
Autres	49 625,87	141 857,26	185,85 %
Total	-1 425 652,05	-882 369,56	-38,11 %

Entretien et réparations : -166 057,75 €

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)
73 Avenue Charles de Gaulle Roissy En France	Travaux de peinture et de serrurerie	-21 609,00
Ring 125-Gustav Heiman Munich	Entretien des parties communes et des parkings	-16 834,60
505 route des Lucioles Valbonne	Conformité installation électrique du transformateur	-15 814,92
Autres < 15 000 €		-111 799,23
Total		-166 057,75

Assurances : -6 427 €

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

Honoraires : -12 640,07 €

Ce poste correspond notamment aux honoraires de gestion des administrateurs de biens non récupérables, des audits techniques et diagnostic et des honoraires d'avocat.

Impôts et taxes non récupérables : - 839 101,87 €

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

(en euros)	31/12/17
Impôts fonciers	-604 077,31
Taxe d'enlèvement d'ordures ménagères	-90 848,44
Taxes sur bureaux	-144 176,12
Total	-839 101,87

Autres : 141 857,26 €

Ce poste correspond aux frais d'actes et contentieux ainsi qu'aux remboursements d'assurance.

Provision pour gros entretien (PGE)

La constitution de la provision pour gros entretien permet de garantir l'exécution des travaux en limitant les impacts sur le compte de résultat.

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 1er 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).

Variation PGR */ PGE non récupérable état du patrimoine	K€
Stock de PGR final au 31/12/2016	-7 615 471,50
Annulation stock de PGR au 01/01/2017	7 615 471,50
Constatation stock PGE au 01/01/2017	-928 163,33
Dotation aux provisions	-189 100,60
Reprises de provisions	679 324,24
Stock PGE fin de période 31/12/2017	437 939,69
Solde dotations reprises	490 223,64
Gros entretien	-276 963,94
Impact net PGE	213 259,70

* PGR : Provisions pour grosses réparations.

Immeuble	Nature des travaux	(en euros)
14 bd des frères Voisin Issy Les Moulineaux	Remplacement de 3 dry coolers en toiture	-94 160,64
17 rue Claude N Ledoux Créteil	Remplacement chaudière	-82 069,39
696 Kermen Boulogne	Travaux climatisation	-44 099,91
3 rue Charles Durand Bourges	Entretien	-24 165,72
Autres Immeubles		-32 468,28
Total		-276 963,94

Remises en état

Néant.

Frais généraux

Frais de gestion (en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Rémunérations de gestion	-2 455 002,52	-2 423 758,51	-1,27 %
Honoraires de commissaires aux comptes	2 280,00	-43 257,50	-
Frais divers de gestion	-893 236,56	-1 040 691,56	16,51 %
Total	-3 345 959,08	-3 507 707,57	4,83 %

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

Les frais divers de gestion incluent notamment :

- les honoraires de relocation (- 95 082,97 €),
- la Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises et la TVA non récupérable (- 430 886,47 €),
- les honoraires d'intermédiaires, expertises, dépositaires (- 170 213,55 €),
- les coûts liés à la communication faite aux associés et la tenue des Assemblées Générales (- 245 885,17 €).

Détail du calcul des commissions

Nature (en euros)	Base	Taux	Commission
Recettes locatives encaissées	26 793 997,68	7,75 %	2 076 534,82
Recettes locatives des SCI	4 434 043,23	7,75 %	343 638,35
Produits financiers perçus	46 262,45	7,75 %	3 585,34

Provision Pour Charges Non Récupérables

Les provisions pour charges non récupérables s'élèvent à 869 631,69 €. 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.

Charges financières sur emprunt

Les charges financières s'établissent à -1 410 456,64 € et se décomposent de la manière suivante :

- 521 352,83 € d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 20 685 000 € contracté auprès de LCL et remboursé le 23 décembre 2017,
- 178 766,21 € d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 6 354 274 € contracté auprès de LCL,
- 318 250,33 € d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 12 000 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile de France (CADIF),
- 258 375,00 € d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 5 000 000 € contracté auprès de Société Générale,
- 133 712,27 € d'intérêts au titre d'un prêt Court Terme de 30 000 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile de France (CADIF).

Nettes des produits d'intérêts générés par la rémunération des appels de fonds versés aux promoteurs pour la VEFA de Saint Mandé, les charges financières nettes s'établissent à 1 378 792,72 €.

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel 2017 s'élève à 46 028,43 €. Il s'agit principalement de passages en pertes de divers locataires.

Les résultats

(en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Résultat comptable *	21 618 975,86	24 955 066,41	15,43 %
Résultat comptable par part	12,44	11,01	-11,50 %

* Ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance), le résultat de l'exercice s'élève à 11,01 €.

La distribution

La distribution courante de 2017

La distribution courante de l'exercice 2017 s'est établie à 26 968 521,06 € soit 11,90 € par part (non-optant au PFNL).

Acomptes de distribution et report à nouveau (en euros)	2017	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	20 731 246,59	10,83
Résultat comptable	24 955 066,41	11,01
Distribution annuelle non-optant au PFNL	-26 949 029,89	-11,89
Distribution de Plus-Value Immobilière	-19 491,17	-0,01
Impact changement de méthode PGR/PGE ⁽¹⁾	6 687 308,17	2,95
Report à nouveau comptable après affectation du résultat ⁽²⁾	32 018 137,63	12,66

(1) Suite au changement de méthode comptable en vigueur depuis le 01/01/2017 concernant le provisionnement pour gros entretien de 6 687 308,17 €.

(2) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions d'un montant de 6 593 546,35 €.

La distribution prévisionnelle 2018

Nous prévoyons de verser pour les 3 premiers acomptes 2,90 € par part (base 11,60 € par part en rythme annuel) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2018 et du prévisionnel de l'année suivante.

Cette politique de distribution 2018 a pour objectif de faire converger la distribution et le résultat de l'année de la SCPI, pour protéger ainsi sa valeur.

Les expertises

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE, Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2017 à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles qui constituent le patrimoine de Génépière.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine s'élève à 714 245 964,05 € hors droits et à 756 193 978,65 € droits inclus.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers hors stocks de provisions pour gros entretien conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2017 de 634 543 450,25 €.

(en euros)	Réel 2016	Réel 2017	Évolution 2016/2017
Valeurs de réalisation	475 378 311,78	634 543 450,25	33,48 %

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 AEM (en euros)	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
Corusant - 17 rue Jean Philippe Rameau - 93200 SAINT DENIS (15 % de l'indivision)	Bureaux	2 217	16 328 413	24/04/17	
2 avenue Pasteur - 94160 SAINT MANDE (7,5 % de l'indivision)	Bureaux	1 602	10 245 861	27/06/17	1 ^{er} trimestre 2020
Total Acquisitions réalisées via immeubles en direct		3 819	26 574 274		

Titres de participation

Adresse	Type d'actif	Surface (m²)	Prix d'acquisition AEM (en euros)	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
SCI Uberseering (7,5 % de la SCI)					
Telekom Campus, Uberseering 2, 22 297 HAMBOURG, Allemagne	Bureaux	2 738	10 031 657 €	31/03/17	
OPPCI ERGAMUNDI (12 % de l'OPPCI)					
Grand Central - Adam Riese Strasse - FRANCFORT - Allemagne	Bureaux	4 529	32 975 100 €	31/05/17	3 ^e trimestre 2020
Colisée Marceau - 10 blvd des Frères Voisin - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	Bureaux	1 060	8 432 017 €	01/06/17	
Les Docks - 10 place de la Joliette - 13002 MARSEILLE	Bureaux / Commerces	3 627	13 860 000 €	29/09/17	
Atrium - Strawinskylaan 3001-4111 - AMSTERDAM - Pays-Bas	Bureaux	2 952	26 455 438 €	02/11/17	
SCI Parc avenue (5 % de la SCI)					
Parc Avenue - 82-90 avenue de France - 75013 PARIS	Bureaux	734	9 450 000 €	27/07/17	
SCI Munich 104 (15 % de la SCI)					
Loopsite - Werinherstrasse 79,81,91 - D-81541 MUNICH	Bureaux	6 576	30 115 994 €	29/09/17	
SCI EKINOX (20,6 % de la SCI)					
Equinoxe - Portefeuille Commerces - France	Commerces	10 567	21 390 000 €	07/07/17	
39/49/51 avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	Commerces	117	4 371 423 €	13/10/17	
Solstice - Portefeuille Commerces Prime - France	Commerces	3 172	26 274 736 €	27/10/17	
SCI Hold (5,02 % de la SCI)					
Cœur Défense - 5/7 Esplanade de la Défense - 92400 COURBEVOIE	Bureaux	9 175	90 360 000 €	30/10/17	
SCI Georg (15 % de la SCI)					
3 George - Georg-Glock-Strasse 3 - DÜSSELDORF - Allemagne	Bureaux	2 171	12 309 152 €	30/10/17	
SCI de Monarch (20 % de la SCI)					
Now - Taurusavenue - AMSTERDAM - Pays-Bas	Bureaux	1 208	5 548 310 €	24/11/17	
SCI Budlon (13 % de la SCI)					
INTOWN - Place de Budapest - 75009 PARIS	Bureaux	2 696	44 379 140 €	12/12/17	
SCI Hekla (5 % de la SCI)					
Tour Hekla - Rose de Cherbourg - Avenue du Général de Gaulle - La Défense - 92800 PUTEAUX	Bureaux	2 883	22 130 343 €	13/12/17	2 ^e trimestre 2022
Total Acquisitions réalisées via SCI		54 205	358 083 310 €		

Cessions

Adresse	Type d'actif	Prix de vente (H.D) (en euros)	Plus/moins-value comptable (en euros)	Impôts (en euros)
La Folie Couvrechef M12 - 15 rue du Commandant Hallet - 14000 CAEN	Bureaux	383 000	73 739	0
Maille Nord - Boulevard du Mont d'Est - 93160 NOISY LE GRAND (vente à la découpe)	Bureaux	1 400 000	-596 708	0
30/32 avenue des Trois Peuples - 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	Mixte	3 300 000	53 000	104
17 bois de la Champelle - 54500 VANDOEUVRE LES NANCY	Bureaux	720 000	117 000	53
L'Horizon - 12/16 rue Gaëtan Rondeau - 44000 NANTES	Bureaux	1 000 000	-322 000	62
Bâtiment BV6, 17 Rue Claude Nicolas Ledoux - 94000 CRÉTEIL	Bureaux	1 700 000	456 484	7 286
Les Algorithmes, 3 Rue Charles Durand - 18000 BOURGES	Bureaux	1 540 000	-360 215	0
Le Subdray, ZAC du César - 18000 BOURGES	Bureaux	2 020 000	-360 000	0
Le Cyrus, 1 & 2 chemin du Vigneau - 44800 SAINT HERBLAIN	Bureaux	2 520 000	-60 000	0
Parc Courtaboeuf, 8 avenue de Londres - 91940 LES ULIS	Bureaux	700 000	-740 000	0
Maille Nord, 7/10 Porte de Neuilly - 93160 NOISY LE GRAND	Bureaux	195 000	-42 739	0
RIE de l'Europarc de Créteil, 17 rue Claude Nicolas Ledoux - 94000 CRÉTEIL	Autres	2 420 000	648 120	18 287
L'International, 2 rue Stephensen - 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	Bureaux	500 000	26 843	0
Maille Nord, 7/10 Porte de Neuilly - 93160 NOISY LE GRAND (vente à la découpe)	Bureaux	250 000	-160 791	0
Les Bureaux de la Colline, 306 bureaux de la Colline - 92210 SAINT CLOUD (vente à la découpe)	Bureaux	930 000	161 084	10 766
ZAC PARIS NORD - 95500 Gonesse / 20 allée des érables - 93420 VILLEPINTE	Bureaux	1 250 000	82 026	66
Total				36 624

Le marché des parts

Marché Primaire

	Total année 2017
Souscriptions	
Nombre de parts	730 303
Montant (en €)	194 625 750
Retraits	
Nombre de parts	48 592
Montant (en €)	11 861 793
Nombre de parts en attente de retrait	0
Total	681 711

Suivi des souscriptions nettes (souscriptions-retraits)

Souscription	Nombre de parts souscrites	Prix de souscription (euros)	Montant souscrit (en euros)	Nombre de parts retirées	Prix de retrait (euros)	Montant de retrait (en euros)	Montant net souscrit (en euros)
janvier	90 368	266,50	24 083 072	-5 079	244,11	-1 239 835	22 843 237,31
février	71 852	266,50	19 148 558	-2 344	244,11	-572 194	18 576 364,16
mars	94 144	266,50	25 089 376	-4 299	244,11	-1 049 429	24 039 947,11
avril	73 330	266,50	19 542 445	-10 099	244,11	-2 465 267	17 077 178,11
mai	56 719	266,50	15 115 614	-2 563	244,11	-625 654	14 489 959,57
juin	70 320	266,50	18 740 280	-1 432	244,11	-349 566	18 390 714,48
juillet	58 236	266,50	15 519 894	-2 820	244,11	-688 390	14 831 503,80
août	31 333	266,50	8 350 245	-4 023	244,11	-982 055	7 368 189,97
septembre	36 503	266,50	9 728 050	-1 719	244,11	-419 625	9 308 424,41
octobre	51 342	266,50	13 682 643	-6 184	244,11	-1 509 576	12 173 066,76
novembre	59 891	266,50	15 960 952	-3 154	244,11	-769 923	15 191 028,56
décembre	36 265	266,50	9 664 623	-4 876	244,11	-1 190 280	8 474 342,14
total	730 303	266,50	194 625 750	-48 592	244,11	-11 861 793	182 763 956,38

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 2017, le prix de souscription fixé à 266,50 € est égal à la valeur de reconstitution 0,98 %. L'historique des prix de souscription depuis le passage en capital variable de la SCPI GÉNÉPIERRE est disponible en page 20.

Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2017.

Marché de gré à gré

Au total, 184 parts ont été échangées de gré à gré au cours de l'année 2017.

Performance

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 : 9,39 %

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 4,69 %

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

	2017	2016	2015	2014	2013 ⁽³⁾	2012 ⁽³⁾	2011 ⁽³⁾	2010 ⁽³⁾	2009 ⁽³⁾	2008 ⁽³⁾	2007 ⁽³⁾
Distribution (en €)	11,90 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	14,00 €	15,25 €	15,25 €	15,25 €
dont Revenus non récurrents ⁽²⁾	7,48 %	23,46 %	21,9 %	15,4 %	1,70 %	11,5 %	6 %	6 %	5 %	0 %	0 %
Prix n (en €)	266,50 €	266,50 €	266,50 €	255,92 €	194,47 €	209,48 €	274,91 €	248,48 €	226,67 €	228,40 €	251,66 €
Taux de distribution (en %)	4,47 %	4,88 %	4,88 %	5,08 %	6,68 %	6,21 %	4,72 %	5,63 %	6,73 %	6,68 %	6,06 %

(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 Génépière avant fusion avec Géné-entreprise.

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

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Prix n (en €)	266,50 €	266,50 €	266,50 €	255,92 €	194,47 €	209,48 €	274,91 €	248,48 €	226,67 €	228,40 €	251,66 €
Variation n/n-1 (en %)	0,00 %	0,00 %	4,13 %	31,60 %	-7,17 %	-23,80 %	10,64 %	9,62 %	-0,76 %	-9,24 %	13,68 %

(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

La SCPI est investie conformément à la réglementation en vigueur et à ses statuts. 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. Au cours de l'exercice 2017 de la SCPI, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement du fonds.

a. Risque d'investissement immobilier

Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Les facteurs susceptibles d'avoir un impact négatif sur le rendement et la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI sont liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier ; ils comprennent notamment :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, locale, nationale ou internationale, qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des Actifs Immobiliers ; ainsi, les marchés immobiliers français et étrangers peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- les risques de vacance des Actifs Immobiliers et ceux liés à l'évolution des loyers fixes et variables, selon l'état des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille par taille d'actif, typologie de biens ou région géographique ; ainsi que les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier, qui peuvent avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers ;
- les risques liés à l'état technique des Actifs Immobiliers (y compris au regard de l'environnement : installations classées, pollution des sols, amiante, etc) et à la réalisation de travaux de toute nature (construction, réhabilitation, rénovation, restructuration), y compris lors de l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement.

La mesure et l'encadrement de ces risques s'appuient notamment sur des indicateurs présentés dans ce rapport de gestion et les informations contenues dans les comptes annuels, ainsi que sur la mise en œuvre de politiques internes de risque. En particulier,

- Les indicateurs suivants rendent compte de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement et du pilotage des risques de concentration : ratios d'exposition (tant réglementaires que contractuels) ; répartition du patrimoine immobilier par pays et par typologie ; répartition des revenus locatifs ; poids des plus gros actifs ;
- Le risque locatif est suivi grâce à des indicateurs tels que le Taux d'Occupation Financier (TOF) et la durée résiduelle des baux ;
- Les risques de toute nature sont appréhendés à chaque investissement ; il en est tenu compte dans les plans d'affaires des opérations. Les investissements et désinvestissements sont soumis à la validation d'un Comité d'Investissement et de Désinvestissement ;
- Les principales décisions liées à la gestion d'un immeuble en portefeuille sont soumises à un Comité de Gestion. Un suivi des plans pluriannuels de travaux est assuré.

b. Risque de contrepartie

Les risques de contrepartie sont :

- le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les instruments financiers à terme) ;
- dans la gestion immobilière, les risques de défaillance de locataires ou de toute contrepartie d'affaires tenue par des engagements envers le fonds (ex. : promoteurs dans le cadre de vente en l'état futur d'achèvement).

Les contreparties des instruments financiers à terme sont sélectionnées dans une liste de contreparties autorisées tenue par la ligne métier Risques du Groupe Amundi.

Lors de l'investissement, le risque locataires est analysé conjointement au risque locatif immobilier. Il est ensuite suivi à travers le respect des échéances, l'évolution des provisions sur créances locatives et à l'occasion de la négociation de baux nouveaux.

c. Risque de liquidité

La liquidité des parts est très limitée et n'est pas garantie. Elle est essentiellement assurée par le marché primaire où le prix de retrait est fixé par la Société de Gestion selon la réglementation en vigueur.

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

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

Des stress tests annuels de liquidité sont mis en œuvre.

d. Risque lié au levier

Le fonds a recours à l'endettement. Le levier d'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur des parts.

- 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. Ce plafond est exprimé en pourcentage de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement à la date du dernier arrêté comptable augmentée de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel.
- Au 31/12/2017, ce plafond est de 40 %, pouvant être modifié chaque année par l'Assemblée Générale des Actionnaires. Le niveau de ce ratio au 31/12/2017 est de 33,01 %, en incluant par transparence l'endettement indirect de la SCPI lié à sa participation dans les différentes SCI, proportionnellement à sa quote-part de détention.

Indicateurs de levier "AIFM" :

- levier méthode brute : 146,37 %
- levier méthode de l'engagement : 144,88 %

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.

e. Risques de taux et de change

Le risque de taux est le risque d'augmentation du coût du service de la dette en cas de hausse des taux d'intérêt, lorsque la dette est contractée à taux variable.

La politique de gestion du risque de taux prévoit que les emprunts à moyen ou long terme pour l'acquisition d'Actifs Immobiliers soient généralement contractés à taux fixe ou à taux variable avec une couverture associée (contrats sur instruments financiers à terme, tels que swaps ou caps de taux d'intérêt). L'endettement à court terme pour les besoins de la gestion courante ne fait pas l'objet de couverture.

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

f. 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.

La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2018

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 17,2 %.

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, 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 taux forfaitaire unique de 12,8 % et aux prélèvements sociaux (17,2 %).

Ces revenus sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 % pour les revenus de capitaux mobiliers ; 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 d'acompte, 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.

Par ailleurs, les contribuables peuvent opter irrémédiablement et de façon globale pour l'imposition au barème de l'impôt sur le revenu (IR) à la place du taux unique de 12,8 %. Dans ce cas, l'abattement de 40 % sur les dividendes perçus est applicable.

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, les revenus demeurant toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif applicable au contribuable pour les entreprises imposées à l'IR ;
- 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 36,2 % (19 % d'impôt sur le revenu + 17,2 % 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 déduite 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 36,2 % pour les personnes résidant en France) correspondant à la

Rapport de la Société de Gestion

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.

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 taux forfaitaire unique de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %. L'abattement pour durée de détention est applicable uniquement pour les titres acquis avant le 1^{er} janvier 2018 et à condition que le bénéficiaire opte de façon irrévocable et globale pour l'imposition au barème de l'IR.

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 (33,33 %).

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 17,2 %.

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-résidents⁽¹⁾.

Revenus financiers

Les dividendes de source française revenant aux associés personnes physiques, versés depuis le 1^{er} janvier 2018, sont soumis à une retenue à la source au taux de 12,8 % qui est libératoire de l'impôt sur le revenu dû au titre de ces revenus, à condition que le bénéficiaire des revenus justifie préalablement de sa résidence.

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 17,2 %.

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 % ; ce taux passe à 12,8 % pour les plus-values réalisées à compter du 1^{er} janvier 2018.

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⁾

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
11,01 €	11,90 €	7,46 €	7,46 €	0,00 €

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2017.

Pour les personnes morales, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables
11,01 €	11,90 €	5,27 €

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

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.225-68) et du Code Monétaire et Financier (art. L.621-18-3

I - Conseil de Surveillance

Présentation du Conseil

Le Conseil de Surveillance se compose d'un nombre impair de membres compris entre 7 membres au moins et de 11 membres au plus nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire et choisis parmi les associés de la Société.

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 s'il le juge nécessaire 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. 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**, ou première ligne de défense, 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 peuvent être 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**, ou deuxième ligne de défense, 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

Rapport de la Société de Gestion

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, ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi.

3. Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité hiérarchiquement rattaché au Directeur Général Délégué 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. Risques et Contrôle Permanent

- 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 les 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 des risques liés à 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 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.

- 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 7 février 2017, celui-ci a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2016 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V. La politique applicable au titre de l'exercice 2016 a été revue lors du Comité des Rémunérations du 7 février 2017 et reconduite en 2017.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2017, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

1.1 Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2017, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 120 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2017) s'est élevé à 10 341 892 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 8 523 175 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 : 1 818 717 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" (4 personnes au 31 décembre 2017) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (3 personnes au 31 décembre 2017), le montant total des rémunérations (fixes et variables différées et non différées) 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, 3 et 5 ans,
- ratio d'information et ratio de Sharpe,
- 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 en 2011 dès la promulgation de la première loi sur le Grenelle de l'environnement développé une charte d'Investissement Socialement Responsable (ISR) (auditée par le cabinet Ernst & Young) portant sur les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles.

Dans ce cadre, Amundi Immobilier mesure en liaison avec son partenaire Sinto la performance énergétique de l'ensemble de ses actifs sous gestion (France et Etranger), quelles qu'en soient la taille, la période de construction, la typologie d'immeuble ou la localisation géographique. Cet outil de mesure, construit autour de six critères principaux (énergie, eau, déchets, transport, pollution, santé et bien-être), s'impose un double objectif : évaluer systématiquement et régulièrement les actifs sous gestion d'une part et mesurer préalablement à l'acquisition chaque nouvel investissement d'autre part. Cet outil permet d'identifier de manière prospective pour chaque bâtiment ses performances intrinsèques, l'impact de son utilisation par ses occupants et son potentiel de valorisation énergétique.

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

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

Le déploiement de cette démarche répond aux attentes des locataires toujours à la recherche d'immeubles offrant une qualité environnementale avérée et un confort des utilisateurs optimisé, ce qui est un gage de stabilité et pérennité 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. Amundi Immobilier a réaffirmé son implication en adhérant à la mise à jour de cette charte en 2017.

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.

Dans ce cadre, en 2017, Amundi Immobilier demeure l'un des acteurs du groupe de travail créé à l'initiative de l'ASPIM en 2014, qui après avoir rédigé en 2016 une "Charte d'Engagement en faveur du Développement de la gestion ISR en immobilier", travaille en 2018 à la création d'un label ISR pour les fonds immobiliers.

Amundi Immobilier a également confirmé son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dont elle est l'un des membres fondateurs. 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.

Cet engagement d'Amundi Immobilier s'est notamment traduit par la publication d'un guide didactique sur la prise en compte des exigences de reporting de l'article 173-VI de la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte promulguée en 2015.

Amundi Immobilier a renforcé sa politique ISR et instauré en 2017 un axe biodiversité dans la gestion des actifs. Cet axe prend la forme d'installation de ruchers en toiture de ses bâtiments participant ainsi à la promotion de l'apiculture urbaine et luttant contre le fléau que constitue la disparition des insectes pollinisateurs.

Un atelier pédagogique sera organisé chaque année dans les immeubles concernés pour sensibiliser les occupants et exploitants à cette problématique.

Pour la mise en œuvre de cette thématique additionnelle, Amundi Immobilier a décidé de nouer un partenariat et d'accompagner dans son développement tant économique qu'humain une TPE (Très Petite Entreprise) d'apiculture urbaine.

Concernant Génépière :

La SCPI Génépière témoigne d'une amélioration de la performance énergétique de son parc immobilier grâce à une gestion technique et énergétique efficace et proactive de ses immeubles.

Afin de pouvoir mesurer les progrès effectués par rapport à des référentiels objectifs et publics, une démarche de certification de certains immeubles a été engagée depuis plusieurs années.

12 immeubles sont certifiés contre seulement 4 l'année dernière. Cela traduit la volonté de la SCPI d'accorder davantage d'importance aux performances environnementales dans ses choix d'investissements.

Certifications HQE :

- l'immeuble Greenelle - 43 Quai de Grenelle à Paris 15^e
- l'immeuble Papillon - 247 Avenue Paul Vaillant Couturier à Bobigny
- l'immeuble The Crown à Nice
- l'immeuble View rue Paul Meurice à Paris 20^e
- l'immeuble Ancelle, 2-8 rue Ancelle à Neuilly sur Seine
- l'immeuble situé Avenue Paul Vaillant Couturier à Bobigny
- l'immeuble In Town situé Place de Budapest à Paris
- l'immeuble Cœur Défense 110 esplanade du Général de Gaulle à La Défense Paris

Certification DGNB :

- l'immeuble Stresemannstrasse - Köthener Straße à Berlin

Certifications BREEAM :

- l'immeuble View rue Paul Meurice à Paris 20^e (BREEAM Design Stage "Excellent")
- l'immeuble Ancelle, 2-8 rue Ancelle à Neuilly sur Seine (BREEAM Design Stage "Excellent")
- l'immeuble Cœur Défense 110 esplanade du Général de Gaulle à La Défense Paris (BIU Asset "very good" et BIU building management "excellent")
- l'immeuble Now Building situé 16 Taurus Avenue au Pays Bas (BREEAM "Excellent")
- l'immeuble In Town situé Place de Budapest à Paris (BREEAM "very good")

Certification BBC Effinergie :

- l'immeuble Coruscant - 17 rue Jean Philippe Rameau à Saint-Denis

Certification LEED :

- l'immeuble Telekom Campus à Hambourg

Plusieurs immeubles détiennent deux certifications différentes permettant ainsi de valoriser l'ensemble de leurs performances.

Ces immeubles représentent 32 % de la dernière valeur d'expertise de la SCPI, soit une augmentation de 10 points par rapport à l'année précédente.

Répartition des actifs selon leur âge énergétique

Un suivi de la répartition des actifs selon leur âge énergétique est effectué annuellement. Cela permet de mesurer le rajeunissement au travers des acquisitions réalisées et des travaux et/ou rénovations effectués sur les bâtiments.



La politique d'investissement de la SCPI lui a permis d'améliorer de manière significative sa performance environnementale. Effectivement, par rapport à l'année précédente, le pourcentage d'actifs dans la SCPI ayant un âge énergétique situé au niveau des années 1980 a chuté de 9 points, tandis que celui des actifs situés au niveau des années 2010 a augmenté de 13 points. Le constat de l'année 2017 est donc très positif si l'on combine le rajeunissement important de la SCPI et la valorisation de ses actifs performants au travers de l'augmentation de sa part d'immeubles certifiés.

De plus, conformément à la nouvelle politique biodiversité d'Amundi Immobilier, la SCPI Génépière s'est déjà doté de trois ruches en toiture de ses immeubles. Il est prévu d'organiser courant 2018 des ateliers au sein des dits immeubles afin de sensibiliser les occupants sur la question de la disparition des insectes pollinisateurs et le sens de notre action.

Certification HQE Bâtiments Tertiaires - Neuf ou Rénovation : La certification NF HQE™ Bâtiments Tertiaires - Neuf ou Rénovation distingue les bâtiments dont les performances environnementales et énergétiques correspondent aux meilleures pratiques actuelles. Cette certification concerne les phases de programmation, de conception et de réalisation pour des bâtiments neufs et en rénovation.

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 BREEAM Rénovation : BREEAM Rénovation est une certification d'origine anglo-saxonne. Il s'agit d'une évaluation suivie d'une certification environnementale reconnaissant la performance environnementale du bâtiment une fois que des améliorations ont été apportées à l'enveloppe externe, la structure, les services ou la décoration intérieure d'un bâtiment.

Certification Breeam In Use : BREEAM In-Use est une certification d'origine anglo-saxonne. Il s'agit d'une évaluation suivie d'une certification environnementale qualifiant la performance environnementale du bâtiment en exploitation.

Label BBC-effinergie® : le label BBC-effinergie® est un label d'origine française qui promeut la conformité à la réglementation thermique 2012 ainsi qu'aux exigences minimales liées au référentiel E+C-. BBC-effinergie® intègre des exigences complémentaires par rapport au référentiel E+C- basées sur : la sobriété et l'efficacité énergétique, la qualité et le confort ainsi que la sensibilisation des locataires.

Certification LEED® : la certification LEED® est un système d'évaluation de la durabilité d'un bâtiment. Elle se base sur différents critères comme l'enveloppe du bâtiment, l'aménagement d'intérieurs commerciaux, etc.

Tableaux annexes

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	2016	2017
Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution		
Valeur comptable	444 166 173,53	612 428 640,65
Valeur de réalisation	475 378 311,78	634 543 450,25
Valeur de reconstitution	539 508 181,18	738 527 800,06
Valeurs de la société pour une part		
Valeur comptable	209,82	218,84
Valeur de réalisation	224,57	226,74
Valeur de reconstitution	254,86	263,90

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 vénale des immeubles, de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers. La valeur vénale est déterminée par l'expert en évaluation immobilière désigné par l'Assemblée Générale.

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

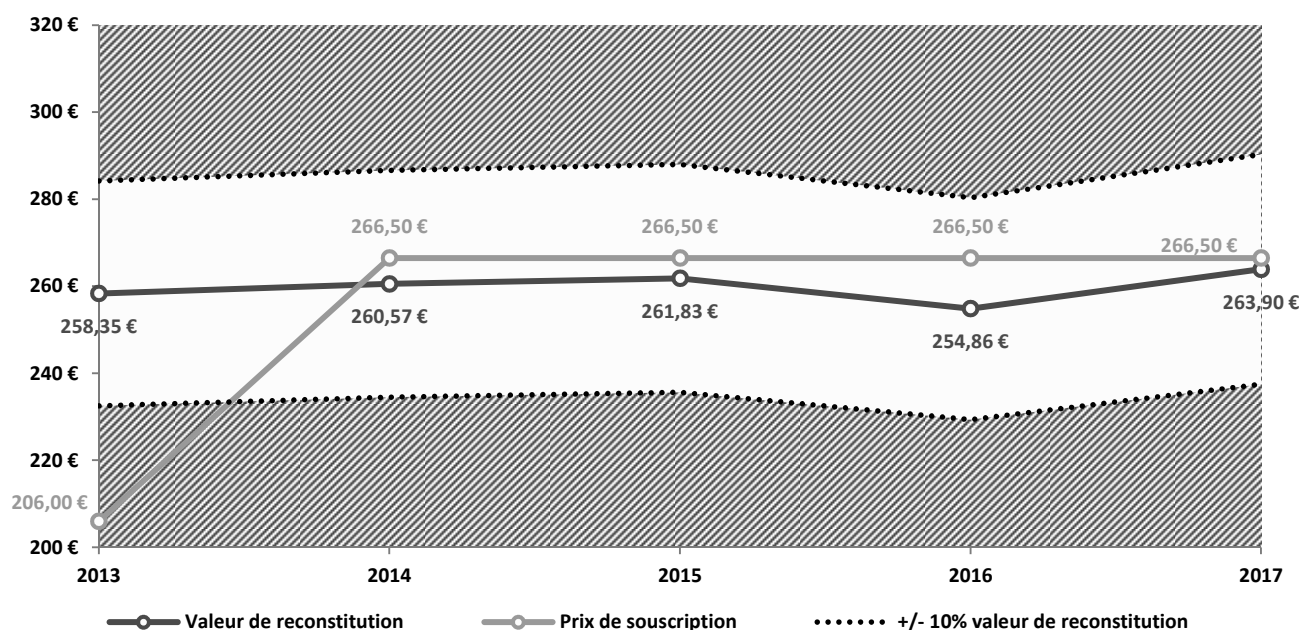
Valeur de reconstitution

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 ses actifs immobiliers locatifs.

Historique des valeurs de souscription depuis le passage en capital variable

Évolution du prix de souscription et valeur de reconstitution



Évolution du capital fin de période

	2013	2014	2015	2016	2017
Montant du capital nominal au 31 décembre (en euros)	160 721 098	226 832 598	254 161 611	323 877 591	428 179 374
Nombre de parts au 31 décembre	1 050 466	1 482 566	1 661 187	2 116 847	2 798 558
Nombre d'associés au 31 décembre	9 434	10 267	10 132	10 185	10 206
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (en euros) ⁽¹⁾	-	2 559 999	49 220 779	121 433 390	182 763 956,38
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (en euros)	-	985 808	5 350 339	11 486 043	15 570 315
Prix d'entrée au 31 décembre (en euros) ⁽²⁾	206,00	266,50	266,50	266,50	266,50

(1) diminué des retraits.

(2) prix payé par le souscripteur.

Évolution des retraits

	2013	2014	2015	2016	2017
Nombre de parts cédées ou retirées	29 739	45 862	72 277	83 085	48 592
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	2,01 %	2,76 %	3,41 %	3,92 %	1,73 %
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.	54 323,60			

Génépière est passée en capital variable en 2014, les cessions de 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)	2013	2014	2015	2016	2017
Report à nouveau avant affectation du résultat	3,03	4	5,79	8,60	10,83
Dividende versé au titre de l'année avant PFNL	12,18	13,00	13,00	13,00	11,90
Dont Distribution de plus-value immobilière		2,00	2,85	3,05	0,01
Dividende versé au titre de l'année après PFNL	12,18	12,99	13,00	13,00	11,90
Résultat de l'exercice	12,04	12,77	12,80	12,44	11,01
Impact changement de méthode PGR/PGE					2,95
Report à nouveau après affectation du résultat ⁽¹⁾	2,89	5,79	8,60	10,83	12,66
Plus ou moins-values comptable sur cessions d'immeubles	4,44	2,68	-0,53	0,29	-1,27

(1) le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions ainsi qu'au changement du plan comptable des SCPI en vigueur depuis le 01/01/2017 concernant le provisionnement pour gros entretien.

Emploi des fonds

(en euros)	Réel 2016	Variation	Réel 2017
Fonds collectés	482 319 756,56	154 661 170,33	636 981 226,89
Capital	323 877 591,00	104 301 783,00	428 179 374,00
Primes nettes de souscription / fusion	99 402 918,56	56 044 687,33	155 447 605,89
Financements / emprunts	59 039 247,00	-5 685 000,00	53 354 247,00
Emplois des fonds	-484 884 598,34	-176 888 871,56	-661 773 469,90
Plus ou moins-value comptables	154 417,39	-3 370 894,25	-3 216 476,86
Réserves			
Report à nouveau	16 396 434,46	17 615 666,64	34 012 101,10
Investissements	-501 435 450,19	-191 133 643,95	-692 569 094,14
TOTAL I	-2 564 871,78	-2 227 401,23	-24 792 243,01
Engagements			
Sommes restant à payer sur VEFA	-10 245 861,15	3 073 758,39	-7 172 102,76
TOTAL II	-10 245 861,15	3 073 758,39	-7 172 102,76
Montant restant à investir	- 12 810 702,93	-19 153 642,84	-31 964 345,77

Dettes fournisseurs par échéances

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 31/12/2017 par date d'échéance :

Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées *	0,00	27	2	2	109,00	140,00
Montant total des factures concernées H.T. (en euros)*		543 657,00	4 398,39	-1 526,18	-65 010,06	481 519,15
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice	0,00 %	2,00 %	0,02 %	-0,01 %	-0,24 %	1,78 %

* Fournisseurs d'immobilisations inclus

Aucune dette relative à des dettes litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal - article L 441-6 du code de commerce.

Tableaux annexes

Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2017 par date d'échéance :

Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice.

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées		25	47	56	482	610
Montant total des factures concernées H.T. (en euros)		14 904,93	117 391,01	133 932,03	876 533,69	1 142 761,66
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice	0,00 %	0,04 %	0,34 %	0,39 %	2,57 %	3,35 %

Aucune créance relative à des créances litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal - article L 443-1 du code de commerce.

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

	2013		2014		2015		2016		2017	
	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus
Revenus⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	18,16	98,05 %	18,87	96,63 %	18,55	96,64 %	15,85	90,52 %	10,93	78,74 %
Produits financiers non soumis au prélèvement libératoire							1,44	8,20 %	2,75	19,84 %
Produits financiers avant prélèvement	0,25	1,33 %	0,55	2,80 %	0,55	2,86 %	0,00	0,02 %	0,02	0,17 %
Produits divers	0,11	0,62 %	0,11	0,57 %	0,10	0,50 %	0,22	1,26 %	0,17	1,25 %
Total des revenus	18,52	100,00 %	19,52	100,00 %	19,19	100,00 %	17,50	100,00 %	13,88	100,00 %
Charges⁽¹⁾										
Commission de gestion	- 1,56	- 8,44 %	- 1,12	- 5,76 %	- 1,57	- 8,16 %	- 1,35	- 7,71 %	- 1,07	- 7,71 %
Autres frais de gestion	- 0,28	- 1,53 %	- 2,11	- 10,81 %	- 0,41	- 2,13 %	- 0,62	- 3,57 %	- 0,44	- 3,15 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	- 0,36	- 1,97 %	- 0,59	- 3,02 %	- 0,42	- 2,17 %	- 0,22	- 1,24 %	- 0,07	- 0,53 %
Charges locatives non récupérables	- 3,50	- 18,87 %	- 3,81	- 19,53 %	- 3,00	- 15,61 %	- 2,40	- 13,71 %	- 0,98	- 7,07 %
Sous-total Charges externes	- 5,71	- 30,81 %	- 7,64	- 39,12 %	- 5,39	- 28,08 %	- 4,59	- 26,22 %	- 2,56	- 18,46 %
Amortissements										
- patrimoine										
- autres										
Provisions nettes⁽²⁾										
- pour travaux	- 0,66	- 3,56 %	- 0,25	- 1,26 %	- 0,62	- 3,24 %	- 0,23	- 1,29 %	0,22	1,56 %
- autres	1,06	5,72 %	2,08	10,64 %	0,59	3,10 %	0,58	3,34 %	0,14	1,04 %
Sous-total Charges internes	0,40	2,16 %	1,83	9,39 %	- 0,03	- 0,15 %	0,36	2,05 %	0,36	2,60 %
Total des charges	- 5,31	- 28,65 %	- 5,81	- 29,73 %	- 5,42	- 28,22 %	- 4,23	- 24,17 %	- 2,20	- 15,86 %
Charges financières	- 0,45	- 2,44 %	- 1,00	- 5,13 %	- 1,07	- 5,56 %	- 0,85	- 4,85 %	- 0,64	- 4,64 %
Résultat courant	12,76	68,92 %	12,72	65,13 %	12,71	66,22 %	12,43	70,98 %	11,03	79,50 %
Produits exceptionnels	0,06	0,35 %	0,06	0,30 %	0,11	0,55 %	0,01	0,06 %	0,00	0,00 %
Charges exceptionnelles	- 0,06	- 0,35 %	- 0,01	- 0,03 %	- 0,02	- 0,09 %	0,00	0,00 %	- 0,02	- 0,15 %
Résultat net comptable	12,77	68,92 %	12,77	65,40 %	12,80	66,68 %	12,44	71,07 %	11,01	79,35 %
Variation du report à nouveau	0,24	- 20,00 %	- 1,77	1,18 %	- 2,65	1,05 %	- 2,49	3,19 %	0,88	6,34 %
Dotation (-) Reprise (+)										
Revenu distribué avant PFNL	13,00	70,19 %	13,00	66,58 %	13,00	67,73 %	13,00	74,26 %	11,90	85,76 %
Dont Plus-values immobilières distribuées			2,00		2,85		3,05	17,44 %	0,01	0,06 %
Revenu distribué après PFNL	12,99	70,13 %	12,99	66,53 %	13,00	67,73 %	13,00	74,26 %	11,90	85,76 %

(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 en m²	Valeur hors Droit (en euros)	Droits (en euros)	Valeur nette comptable (en euros)
ILE-DE-FRANCE								
6 boulevard de l'Europe	91 000	EVRY VILLE NOUVELLE	30/06/1982	Bureaux	3 198			3 615 536,40
KERMAN - 788 rue Yves Kermen	92 100	BOULOGNE BILLANCOURT	10/10/2012	Bureaux	2 207			11 308 524,94
ZENEO - 14 boulevard des Frères Voisin	92 130	ISSY LES MOULINEAUX	20/12/2011	Bureaux	5 605			35 465 682,23
306 Bureaux de la Colline	92 210	SAINT CLOUD	02/08/1978	Bureaux	542			595 806,55
28 boulevard Camélinat	92 230	GENNEVILLIERS	27/07/2004	Bureaux	6 422			14 267 718,22
70 rue Rivay (50 % de l'indivision)	92 300	LEVALLOIS PERRET	07/11/2012	Bureaux	2 704			17 284 422,43
ANTARES - 60 rue Pierre Semard	92 320	CHATILLON	31/03/2003	Bureaux	4 219			7 954 751,10
Avenue Paul Vaillant Couturier (33 % de l'indivision)	93 000	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	93 160	NOISY LE GRAND	28/02/1992	Bureaux	1 040			1 628 126,11
NOUVEAU BERCY - 14-18 avenue du Général de Gaulle (15 % de l'indivision)	94 220	CHARENTON	13/11/2013	Bureaux	1 930			9 970 033,93
L'ORDINAL - rue des Chauffours	95 000	CERGY PONTOISE	22/12/2006	Bureaux	500			150 000,00
LE PRIME - 305 avenue le Jour se Lève (16,66 % de l'indivision)	92 100	BOULOGNE BILLANCOURT	29/10/2015	Bureaux	1 030			7 323 304,40
LE CORUSCANT - 2 place aux Etoiles (15 % de l'indivision)	93 200	SAINT DENIS	24/04/2017	Bureaux	2 217			16 080 000,00
2 avenue Pasteur (7,5 % de l'indivision)	94 160	SAINT MANDE	02/05/2017	Bureaux	1 602			3 073 758,29
Sous total Bureaux			14	14 immeuble (s)	37 682	140 262 887,00	10 519 466,52	146 931 944,97
5 avenue Victor Cresson	92 130	ISSY LES MOULINEAUX	13/12/1989	Commerce	940			1 803 588,40
172 avenue Gallieni	93 140	BONDY	21/10/2013	Commerce	1 638			4 896 190,50
95 rue de Paris	94 220	CHARENTON	01/04/1988	Commerce	133			229 563,53
SQUARE COLUMBIA Centre gare	95 000	CERGY PONTOISE	29/12/1987	Commerce	430			732 199,86
109 boulevard Victor Bordier	95 370	MONTIGNY LES CORMEILLES	23/05/2013	Commerce	2 162			5 325 931,50
106 -108 boulevard Victor Bordier	95 370	MONTIGNY LES CORMEILLES	23/05/2013	Commerce	444			5 188 114,60
123 boulevard Victor Bordier	95 370	MONTIGNY LES CORMEILLES	05/09/2013	Commerce	290			1 488 326,00
167 avenue Victor Bordier	95 370	MONTIGNY LES CORMEILLES	20/01/2014	Commerce	874			4 097 298,46
Sous total Commerces			8	8 immeuble(s)	6 911	29 251 000,00	2 193 825,00	23 761 212,85
LOTISSEMENT DU LANDY - 214 - 218 avenue du Président Wilson	93 200	SAINT DENIS	03/08/1984	Activité	1 365			827 265,82
LOTISSEMENT DU LANDY - 218 - 218 avenue du Président Wilson	93 200	SAINT DENIS	12/11/1982	Activité	1 718			1 036 980,40
Sous total Locaux d'activité			2	2 immeuble(s)	3 083	2 530 000,00	189 750,00	1 864 246,22
LE SEPTENTRION - 2 avenue de la Râperie	95 700	ROISSY EN FRANCE	25/10/2005	ShowRoom	6 230			4 501 148,00
Sous total ShowRoom			1	1 immeuble(s)	6 230	2 600 000,00	195 000,00	4 501 148,00
Sous total ILE-DE-FRANCE			25	23 immeuble(s)	53 906	174 643 887,00	13 098 041,52	177 058 552,04
PARIS								
30 rue Saint-Placide	75 006	PARIS	29/12/83	Commerce	119			305 343,03
Sous total Commerces				1 immeuble(s)	119	1 900 000,00	142 500,00	305 343,03
Sous total PARIS			1	1 immeuble(s)	119	1 900 000,00	142 500,00	305 343,03

Tableaux annexes

Adresse	Ville		Date acquisition	Affectation valeur principale	Surface en m²	Valeur hors Droit (en euros)	Droits (en euros)	Valeur nette comptable (en euros)
PROVINCE								
LE MILLENIUM - Division des Milles / Rue René Descartes	13 100	AIX EN PROVENCE	02/12/2010	Bureaux	2 163			4 516 098,00
ZAC DE PICAURY - 10 rue Guilibert Gauthier de la Lauzière	13 100	AIX EN PROVENCE	19/04/2000	Bureaux	1 172			1 518 798,06
PERICENTRE IV - 147 rue de la Délivrande	14 000	CAEN	16/12/1981	Bureaux	653			577 059,58
BUROPOLIS - 150 rue Nicolas Vauquelin	31 100	TOULOUSE	27/06/1986	Bureaux	991			975 328,14
LE PRISME - 11 / 19 rue Marguerite Crauste	33 000	BORDEAUX	31/07/1987	Bureaux	2 014			1 989 534,43
LES PORTES D'ANTIGONE - 43 place Vauban - Bâtiment B	34 100	MONTPELLIER	29/12/1988	Bureaux	3 064			3 213 831,23
LES CLOYERES - Parc technologique des Fontaines	38 190	BERNIN	19/06/2007	Bureaux	4 740			6 940 000,00
LE MONTANA - route de Saint-Joseph / Parc de l'Eraudière	44 000	NANTES	03/10/1988	Bureaux	1 512			1 035 645,64
TOUR THIERS - 4 rue Piroux	54 000	NANCY	28/12/1979	Bureaux	1 487			1 005 341,59
LES CARYATIDES - 24 / 26 boulevard Carnot	59 000	LILLE	29/06/1987	Bureaux	2 362			2 896 244,26
SOPHIA ANTIPOLIS - 505 route des Lucioles	06 560	VALBONNE	11/04/2000	Bureaux	5 525			10 625 935,48
THE CROWN - Boulevard Paul Montel (25% de l'indivision)	06 000	NICE	19/05/2015	Bureaux	2 689			9 741 566,26
Sous total Bureaux			12	12 immeuble(s)	28 372	43 260 000,00	2 445 080,00	45 035 382,67
DIJON CHENOVE - 58 rue de Longvic (35% de l'indivision)	21 300	CHENOVE	23/04/2013	Commerce	4 719			14 840 000,00
CENTRE COMMERCIAL SOLEIL - Centre Commercial	33 700	MERIGNAC	28/03/1988	Commerce	2 491			15 612 296,34
HAMEAU CANTRELLE - 59 / 61 / 63 avenue Charles de Gaulle	36 000	CHATEAUROUX	07/08/1986	Commerce	494			366 214,55
91 / 95 COURS LAFAYETTE - 91 / 95 Cours Lafayette	69 006	LYON	28/08/1997	Commerce	264			527 354,11
COMMERCE PASTEUR - 14 bis rue du Commerce - 3 / 5 avenue Pasteur	74 100	ANNEMASSE	27/11/1985	Commerce	443			731 171,56
89 RUE DU GROS HORLOGE - 89 rue du Gros Horloge	76 000	ROUEN	28/09/1983	Commerce	218			343 010,29
CATHEDRALE - 50 bis rue de la Champmeslé	76 000	ROUEN	30/12/2013	Commerce	667			5 984 682,00
ILOT ASSELIN - rue de la Champmeslé	76 000	ROUEN	30/12/2013	Commerce	2 180			8 182 340,00
CENTRE COMMERCIAL MESNIL ROUX - rue du 19 mars 1962	76 360	BARENTIN	19/06/2012	Commerce	1 707			6 202 760,00
54 place de l'Hotel de Ville	76 600	LE HAVRE	08/02/1982	Commerce	390			282 301,88
LE BISTROT DES LICES - 3 place des Lices	83 990	SAINT-TROPEZ	23/05/1985	Commerce	222			467 858,78
12-14 Place du Général Leclerc	86 000	POITIERS	19/02/2015	Commerce	3 571			9 904 262,79
37 / 39 rue Sauvage	68 100	MULHOUSE	21/04/2016	Commerce	3 510			18 705 500,00
Sous total Commerces			13	13 immeuble(s)	20 876	113 241 000,00	7 274 559,00	82 149 752,30
LE SASKIA II - Quartier de la Falaise	74 110	AVORIAZ	06/04/87	Loisir	1 855			3 407 815,73
6 rue de la Verrerie	06 150	CANNES	30/03/87	Loisir	2 324			5 145 154,33
VILLA FRANCIA - 33 avenue Wester Wemyss	06 150	CANNES	07/10/88	Loisir	1 118			2 774 572,11
Sous total Loisir			3	3 immeuble(s)	5 297	17 460 000,00	1 204 740,00	11 327 542,17
ZAC SAINT-MARTIN DU TOUCH - 12 rue du Caulet	31 100	TOULOUSE	29/11/06	Locaux Mixtes	19 395			18 156 515,30
LE COPERNIC - 3 rue Copernic	41 260	LA CHAUSSEE ST-VICTOR	24/11/2006	Locaux Mixtes	4 470			4 010 000,00
Sous total Locaux Mixtes			2	2 immeuble(s)	23 865	20 900 000,00	1 442 100,00	22 166 515,30
8 chemin du Pot au Pin	33 610	CESTAS	18/09/2013	Logistique	31 230			16 885 000,00
Sous total Logistique			1	1 immeuble(s)	31 230	18 600 000,00	1 283 400,00	16 885 000,00
Sous total PROVINCE			31	37 immeuble(s)	109 640	213 461 000,00	13 649 879,00	177 564 192,44
Allemagne								
Gustav Heinemann Ring 125	81 739	MUNICH	01/08/08	Bureaux	3 444			6 020 891,36
Sous total Allemagne			1	1 immeuble(s)	3 444	4 800 000,00	312 000,00	6 020 891,36

Adresse	Ville	Date acquisition	Affectation valeur principale	Surface en m ²	Valeur hors Droit (en euros)	Droits (en euros)	Valeur nette comptable (en euros)
SCI							
SCI AGC ⁽¹⁾		07/11/14	Titres & créances	4 801			13 200 000,00
SCI LALI ⁽²⁾		21/12/15	Titres & créances	1 073			5 440 582,60
SCI Patio cœur de Boulogne ⁽³⁾		29/10/15	Titres & créances	2 219			11 266 258,30
SCI MPA ⁽⁴⁾		24/03/16	Titres & créances	517			8 141 106,00
SCI de MONARCH ⁽⁵⁾		22/12/16	Titres & créances	9 966			39 270 394,87
SCI SEO ⁽⁶⁾		22/09/16	Titres & créances	4 230			25 273 362,00
SCI GREENELLE ⁽⁷⁾		20/12/16	Titres & créances	1 408			14 966 115,68
SCI EDRIM OPERA ⁽⁸⁾		16/12/16	Titres & créances	1 248			12 697 200,00
SCI XENIOS ⁽⁹⁾		21/12/16	Titres & créances	1 758			4 621 642,50
SCI STRESEMANN ⁽¹⁰⁾		30/12/16	Titres & créances	1 376			9 220 000,00
SCI Uberseering ⁽¹¹⁾		31/03/17	Titres & créances	2 473			6 018 814,66
SCI HOLD ⁽¹²⁾		30/10/17	Titres & créances	8 536			45 710 697,93
SCI HEKLA ⁽¹³⁾		17/10/17	Titres & créances	3 800			4 513 587,83
OPPCI ERGAMUNDI		01/06/17	Titres & créances	6 514			23 899 504,68
SCI PARC AVENUE ⁽¹⁵⁾		22/07/17	Titres & créances	734			9 690 000,00
SCI GEORG ⁽¹⁶⁾		30/11/17	Titres & créances	2 139			12 145 500,00
SCI BUDLON ⁽¹⁷⁾		12/12/17	Titres & créances	2 696			27 704 000,00
SCI EKINOX ⁽¹⁸⁾		27/10/17	Titres & créances	11 957			37 713 478,22
SCI Munich 104 ⁽¹⁹⁾		29/09/17	Titres & créances	6 576			18 455 370,00
SCI AIRDF ⁽²⁰⁾		28/11/17	Titres & créances				1 500 000,00
SCI TITAN ⁽²¹⁾		31/12/17	Titres & créances				172 500,00
Sous total SCI		45	45*	74 021	319 441 077,05	14 745 594,07	331 620 115,27
TOTAL 2017 (en direct)			58	167 109	394 804 887,00	27 202 420,52	360 948 978,87
TOTAL 2017 (en direct et indirect)			103*	241 130	714 245 964,05	41 948 014,60	692 569 094,14
TOTAL 2016 (en direct)		Année 2016 (directs)	72 immeuble(s)	167 109	394 466 507,00	27 866 483,58	362 991 695,71
TOTAL 2016 (en direct et indirect)		Année 2016 (directs et indirects)	82 immeuble(s)	214 631	525 032 116,94	31 867 280,17	694 611 810,98

* Le nombre total d'immeubles n'intègre pas les engagements pris pour les ventes à termes soit le projet Grand Central à Francfort.

Le document détaillant la nouvelle valeur d'expertise 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 GÉNÉPIERRE et la SCPI à 18,33 % par la SCPI GEMMEO sociétés 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 GÉNÉPIERRE et à 59,99 % par l'OPCI OPCIMMO sociétés 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 GÉNÉPIERRE et à 40 % par l'OPCI OPCIMMO sociétés 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 GÉNÉPIERRE, et à 25 % par l'OPCI OPCIMMO sociétés gérées par Amundi immobilier et à 50 % par des sociétés extérieures aux sociétés 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 GÉNÉPIERRE sociétés 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 GÉNÉPIERRE et à 50 % par l'OPCI OPCIMMO sociétés 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 GÉNÉPIERRE sociétés 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 GÉNÉPIERRE sociétés gérées par Amundi immobilier.
- (9) La SCI XENIOS est détenue à 75 % par la SCPI Edissimmo et à 25 % par la SCPI GÉNÉPIERRE sociétés 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 GÉNÉPIERRE sociétés gérées par Amundi immobilier.
- (11) La SCI UBERSEERING est détenue à 25 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, à 17,50 % par la SCPI Edissimmo, à 7,50 % par la SCPI GÉNÉPIERRE et à 50 % par l'OPCI OPCIMMO sociétés gérées par Amundi immobilier.
- (12) La SCI HOLD est détenue à 8,76 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, à 10,67 % par la SCPI Edissimmo, à 5,02 % par la SCPI GÉNÉPIERRE et à 20 % par l'OPCI OPCIMMO sociétés gérées par Amundi immobilier et à 55,55 % par des sociétés extérieures aux sociétés gérées par Amundi Immobilier.
- (13) La SCI HEKLA est détenue à 8,76 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, à 10,67 % par la SCPI Edissimmo, à 5,02 % par la SCPI GÉNÉPIERRE et à 20 % par l'OPCI OPCIMMO sociétés gérées par Amundi immobilier et à 20 % par des sociétés extérieures aux sociétés gérées par Amundi Immobilier.
- (14) L'OPCI ERGAMUNDI est détenue à 43 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, à 43 % par la SCPI Edissimmo et à 12 % par la SCPI GÉNÉPIERRE sociétés gérées par Amundi immobilier.
- (15) La SCI PARCAVENUE est détenue à 26 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, à 20,50 % par la SCPI Edissimmo, à 8,50 % par la SCPI GÉNÉPIERRE et à 45 % par l'OPCI OPCIMMO sociétés gérées par Amundi immobilier.
- (16) LA SCI GEORG est détenue à 35 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, à 50 % par la SCPI Edissimmo et à 15 % par la SCPI GÉNÉPIERRE sociétés gérées par Amundi immobilier.
- (17) LA SCI BUDLON est détenue à 42,24 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, à 44,77 % par la SCPI Edissimmo et à 13,01 % par la SCPI GÉNÉPIERRE sociétés gérées par Amundi immobilier.
- (18) LA SCI EKINOX est détenue à 34,70 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, à 38,60 % par la SCPI Edissimmo, à 20,60 % par la SCPI GÉNÉPIERRE et à 6,10 % par la SCPI GEMMEO sociétés gérées par Amundi immobilier.
- (19) LA SCI MUNICH 104 est détenue à 28 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, à 38 % par la SCPI Edissimmo et à 15 % par la SCPI GÉNÉPIERRE sociétés gérées par Amundi immobilier.
- (20) LA SCI AIRDF est détenue à 75 % par la SCPI Edissimmo et à 25 % par la SCPI GÉNÉPIERRE sociétés gérées par Amundi immobilier.
- (21) LA SCI TITAN est détenue à 35 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, à 50 % par la SCPI Edissimmo et à 15 % par la SCPI GÉNÉPIERRE sociétés gérées par Amundi immobilier.

Comptes annuels

au 31 décembre 2017

État du patrimoine

(en euros)	31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui	741 741,42			
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-285 906,07			
Terrains et constructions locatives	351 017 246,21	394 466 507,00	346 976 612,53	391 881 240,00
Agencements et installations	11 518 614,15		10 898 608,05	
Immobilisations en cours			3 073 758,29	2 923 647,00
Sous-total 1	362 991 695,71	394 466 507,00	360 948 978,87	394 804 887,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretien			-437 939,69	
Grosses réparations	-7 615 471,50			
Autres provisions pour risques et charges				
Sous-total 2	-7 615 471,50	0,00	-437 939,69	0,00
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	87 894 076,33	80 015 931,79	307 090 919,70	294 911 881,48
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 3	87 894 076,33	80 015 931,79	307 090 919,70	294 911 881,48
TOTAL I - Placements immobiliers	443 270 300,54	474 482 438,79	667 601 958,88	689 716 768,48
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	50 549 678,15	50 549 678,15	24 529 195,57	24 529 195,57
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II - Immobilisations financières	50 549 678,15	50 549 678,15	24 529 195,57	24 529 195,57
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	217 268,71	217 268,71	137 063,83	137 063,83
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1	217 268,71	217 268,71	137 063,83	137 063,83
Créances				
Locataires et comptes rattachés	2 671 854,85	2 671 854,85	2 512 322,09	2 512 322,09
Provisions pour dépréciation des créances	-818 132,33	-818 132,33	-673 287,66	-673 287,66
Autres créances	34 746 465,14	34 746 465,14	33 109 052,44	33 109 052,44
Sous-total 2	36 600 187,66	36 600 187,66	34 948 086,87	34 948 086,87

(en euros)	31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	11 366 817,24	11 366 817,24	22 114 697,12	22 114 697,12
Sous-total 3	11 366 817,24	11 366 817,24	22 114 697,12	22 114 697,12
TOTAL III - Actifs d'exploitation	48 184 273,61	48 184 273,61	57 199 847,82	57 199 847,82
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES	-3 728 574,30	-3 728 574,30	-3 543 227,09	-3 543 227,09
Dettes				
Dettes financières	-63 761 705,92	-63 761 705,92	-106 404 750,98	-106 404 750,98
Dettes d'exploitation	-4 345 148,15	-4 345 148,15	-3 439 769,98	-3 439 769,98
Dettes diverses	-25 645 625,64	-25 645 625,64	-23 147 967,39	-23 147 967,39
Sous-total 4	-93 752 479,71	-93 752 479,71	-132 992 488,35	-132 992 488,35
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-93 752 479,71	-93 752 479,71	-132 992 488,35	-132 992 488,35
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	90 991,67	90 991,67	64 406,59	64 406,59
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-448 016,43	-448 016,43	-431 052,77	-431 052,77
TOTAL V - Comptes de régularisation	-357 024,76	-357 024,76	-366 646,18	-366 646,18
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	444 166 173,53		612 428 640,65	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		475 378 311,78		634 543 450,25

* 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.

Comptes annuels

au 31 décembre 2017

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Affectation du résultat 2016	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2017
Capital				
Capital souscrit	323 877 591,00		104 301 783,00	428 179 374,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
Sous-total 1	323 877 591,00		104 301 783,00	428 179 374,00
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	142 766 557,47		78 462 173,38	221 228 730,85
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-39 061 879,46		-15 823 939,70	-54 885 819,16
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-4 301 759,45		-6 593 546,35	-10 895 305,80
Remboursement prime d'émission sur cession				
Sous-total 2	99 402 918,56		56 044 687,33	155 447 605,89
Écarts de réévaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	154 417,39		-3 370 894,25	-3 216 476,86
Réserves				
Report à nouveau ⁽¹⁾	16 396 434,46	4 334 812,12	13 280 854,52	34 012 101,10
Sous-total 3	16 550 851,85	4 334 812,12	9 909 960,27	30 795 624,24
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2017			24 955 066,41	24 955 066,41
Acomptes sur distribution 2017			-26 949 029,89	-26 949 029,89
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		
Sous-total 4	4 334 812,12	-4 334 812,12	-1 993 963,48	-1 993 963,48
TOTAL GÉNÉRAL	444 166 173,53	0,00	168 262 467,12	612 428 640,65

(1) Le report à nouveau tient compte de l'abondement sur les nouvelles souscriptions et de l'incorporation de 2,95 euros par part suite au changement de méthode de provisionnement pour gros entretien en application du nouveau plan comptable en vigueur.

Compte de résultat

(en euros)	31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	27 536 782,04		24 762 054,66	
Charges facturées	3 516 497,01		2 840 624,10	
Produits des participations contrôlées	2 168 244,96		5 850 950,33	
Produits annexes	382 229,27		243 698,02	
Reprise de provisions pour gros entretiens	375 895,12		679 324,24	
Transfert de charges immobilières	313 241,83		403 198,87	
Total I - Produits immobiliers		34 292 890,23		34 779 850,22
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 516 497,01		2 840 624,10	
Travaux de gros entretiens	375 895,12		276 963,94	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	341 086,99		166 057,75	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	769 215,24		189 100,60	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières				
Loyer bail à construction	-73 889,25			
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	992 651,90		1 182 901,39	
Commissions et honoraires	1 911 783,52		1 242 421,78	
Frais de contentieux	24 263,38		8 393,91	
Impôts et taxes	974 160,06		643 058,38	
Dépréciation des titres de participations contrôlées				
Total II - Charges immobilières		8 831 663,97		6 549 521,85
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		25 461 226,26		28 230 328,37
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprise de provisions d'exploitation	718 615,01		1 483 622,69	
Reprise de provisions pour créances douteuses	272 309,10		364 916,56	
Reprise de provisions pour risques et charges			219 500,00	
Transfert de charges d'exploitation	13 062 370,69		16 707 316,94	
Autres produits	0,34		2,94	
Total I - Produits d'exploitation		14 053 295,14		18 775 359,13
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	2 863 120,20		2 684 108,51	
Honoraires	50 449,03		150 933,21	
Frais assemblée et de conseils	162 705,44		230 885,37	
Services bancaires	34 080,83		33 857,51	
Cotisations et contributions	336 949,80		510 314,65	
Dotations aux amortissements d'exploitation	7 697,33		3 849,86	
Provisions pour créances douteuses	318 664,11		220 071,89	
Autres provisions d'exploitation	1 324 716,88		1 517 775,48	
Autres charges	11 680 992,41		15 635 836,22	
Total II - Charges d'exploitation		16 779 376,03		20 987 632,70
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		-2 726 080,89		-2 212 273,57

Comptes annuels

au 31 décembre 2017

(en euros)	31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants			389 202,38	
Autres produits financiers	331 901,85		52 171,45	
Reprise de provisions sur charges financières				
Total I - Produits financiers		331 901,85		441 373,83
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	1 434 532,69		1 410 456,64	
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	39 719,94		47 877,15	
Dépréciations des charges financières				
Total II - Charges financières		1 474 252,63		1 458 333,79
RÉSULTAT FINANCIER		-1 142 350,78		-1 016 959,96
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	26 264,26			
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Total I - Produits exceptionnels		26 264,26		0,00
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	82,99		46 028,43	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Total II - Charges exceptionnelles		82,99		46 028,43
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		26 181,27		-46 028,43
RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]		21 618 975,86		24 955 066,41

Engagements hors bilan

	Exercice 2016	Exercice 2017
Dettes garanties ⁽¹⁾	44 039 247,00	23 354 247,00
Engagements donnés ⁽²⁾	51 334 033,38	26 960 523,31
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues ⁽³⁾	12 295 033,38	8 606 523,31
Aval, cautions		

(Nantissements, hypothèques) données par la SCPI.

(1) Affectation hypothécaire de premier rang sur les immeubles ZAC Saint Martin Du Touch, Charenton et commerces à Rouen et Zénéo.

(2) Différents emprunts étant à taux variable, les contrats de couverture de risque de taux initiaux ont été maintenus jusqu'à leur échéance. Le montant garantie est de 18 354 000 €. De plus, il reste à régler sur les VEFA un montant de 8 606 523,31 € TTC.

(3) Garantie financière du promoteur sur les appels de fonds de VEFA TTC restant à payer.

Règles et méthodes comptables

Généralités

Changement réglementaire intervenu sur l'exercice :

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il est entré en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2017.

En synthèse, voici 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.),
- de nouvelles informations sont requises comme notamment la présentation des engagements hors-bilans, les opérations avec les parties liées.

Principes et règles comptables en vigueur :

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 sont présentés conformément aux dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016 et entré en application au 1^{er} janvier 2017, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence.

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- l'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
 - colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
 - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transférée dans le code monétaire et financier L 214-78 et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent,
- le compte de résultat sous sa forme standard,
- les annexes représentées par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

Immobilisations incorporelles

Les frais de constitution et d'augmentation du capital (État du patrimoine, colonne "valeur bilantielle") sont amortis dans l'exercice au cours duquel ils sont engagés. Les amortissements sont prélevés sur la prime d'émission.

Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour la valeur d'acquisition et ne fait pas l'objet d'amortissement.

Seule la TVA non récupérable a fait l'objet d'un amortissement jusqu'au 31 décembre 1995.

La valeur nette comptable correspond aux investissements TTC exprimés au coût historique, diminués de l'amortissement de la TVA non récupérable.

Les indemnités forfaitaires acquises par l'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 correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

En cas de renouvellement ou remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans un compte de réserves, le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

La valeur estimée des immobilisations locatives et corporelles est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI.

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

Les titres détenus par la SCPI 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.

Les titres sont présentés en distinguant les titres contrôlés, les titres non contrôlés et les comptes courants sur titres :

- Les titres de participation contrôlés sont présentés avec les placements immobiliers dont ils suivent le même traitement comptable (y compris pour les dépréciations, les valeurs estimées, le traitement des plus ou moins-values réalisées).
- Les titres de participation non contrôlés sont présentés en immobilisations financières. Ils suivent les principes généraux du Plan Comptable Général en vigueur (dépréciation avec impact en résultat en cas de perte de valeur, inscription des moins-values réalisées en résultat).
- Les avances en comptes courants et créances rattachées à ces titres de participation, contrôlés ou non, sont classées en immobilisations financières. Comme pour les titres de participation non contrôlés, ces éléments font l'objet d'une dépréciation le cas échéant.

Modalités de détermination de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

L'actif net réévalué des titres et parts de sociétés immobilières contrôlées par la SCPI est déterminé en tenant compte des valeurs vénales des immeubles détenus par la société, de la valeur nette des autres actifs détenus et de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

La société de gestion distingue deux méthodes pour l'évaluation de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilières :

- soit l'actif net réévalué correspond à l'actif net comptable de la société réévalué des éventuelles plus-values sur les immeubles valorisés hors droits ; cet actif net comptable tenant déjà compte le cas échéant des éventuelles pertes de valeur. Cette méthode a été choisie pour les sociétés ayant acquis des immeubles terminés depuis moins de 5 ans ou un portefeuille hétérogène (typologie d'actifs et objectif de délai de détentions différents), ou en VEFA, ainsi que pour les immeubles étrangers. Dans cette hypothèse, l'actif immobilier serait vendu.
- soit l'actif net réévalué correspond à l'actif net comptable de la société réévalué des éventuelles plus-values sur les immeubles valorisés droits inclus et diminué des droits d'enregistrement sur les parts. Cette méthode a été choisie pour les sociétés ayant acquis des immeubles terminés depuis plus de 5 ans. Dans cette hypothèse, la société serait vendue.

Créances et dettes

Créances : les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Dettes : les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

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.

Le dépôt de garantie est défalqué du montant de la créance douteuse et la créance est provisionnée à 100 % si l'antériorité est supérieure à 3 mois.

Charges à répartir sur plusieurs exercices

Les frais de prospection des capitaux sont amortis sur l'exercice au cours duquel ils sont engagés par prélèvement sur la prime d'émission. En cas de revente, les frais initiaux sont repris et viennent en diminution des prélèvements sur prime.

Règles et méthodes comptables

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. Celui des digues des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. 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 les dépenses à faire dans un immeuble à l'occasion du départ d'un locataire.

Provision pour gros entretien

En conformité avec le nouveau plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretien. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est 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).

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2018-2022) a été établi en concertation avec les gérants des immeubles et les locataires afin de garantir l'état et la valorisation du patrimoine. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de réhabilitation ou de rénovation,
- mise en conformité,

Ce plan glissant est révisé chaque année.

Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes :

- 7,75 % HT du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs

Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux-propres).

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 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

Compléments d'informations

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)	31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	195 427 054,52	189 561 507,00	197 988 219,00	188 322 887,00
Commerces	105 767 318,31	139 265 000,00	106 216 308,18	144 392 000,00
Locaux d'activité et mixtes	61 797 322,88	65 640 000,00	56 744 451,69	62 090 000,00
Titres de participations parts de sociétés	138 443 754,48	130 565 609,94	331 620 115,27	319 441 077,05
Total	501 435 450,19	525 032 116,94	692 569 094,14	714 245 964,05

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2017
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	351 722 109,13		4 745 496,60	346 976 612,53
Agencements et installations	11 518 614,15		620 006,10	10 898 608,05
Immobilisations en cours		3 073 758,29		3 073 758,29
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	87 894 076,33	219 196 843,37		307 090 919,70
Créances rattachées aux titres de participations	50 549 678,15		26 020 482,58	24 529 195,57
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2	501 684 477,76	222 270 601,66	31 385 985,28	692 569 094,14
Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	217 268,71		80 204,88	137 063,83
Remboursement des fonds de roulement				
Sous-total 3	217 268,71	0,00	80 204,88	137 063,83
TOTAL	501 901 746,47	222 270 601,66	31 466 190,16	692 706 157,97

Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2017
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	285 906,07		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	1 781 505,88	0,00	285 906,07	1 495 599,81
TOTAL	1 781 505,88	0,00	285 906,07	1 495 599,81

Compléments d'informations

Tableau de variation de provisions

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2017
Créances douteuses	818 132,33	220 071,89	364 916,56	673 287,66
Pertes et charges non récupérables	323 024,41	150 051,77	219 500,00	253 576,18
Provision de Grosses réparations ⁽¹⁾	7 615 471,50		7 615 471,50	
Provision de Gros entretien ⁽²⁾		1 117 263,93	679 324,24	437 939,69
Total	8 756 628,24	1 487 387,59	8 879 212,30	1 364 803,53

(1) Selon le nouveau plan comptable des SCPI en vigueur au 01/01/2017, les provisions pour grosses réparations ont été affectées en report à nouveau.

(2) Dont 6 687 308,17 € par reconstitution de stock de provision par le report à nouveau.

Dépenses prévisionnelles

D'après le règlement 2016-03 du 15 Avril 2016 de l'autorité des normes comptables (article 150-66), la variation de la provision pour gros entretien se définit comme suit :

(en euros)	Montant provision au 01/01/2017	Dotation Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2017	Reprise Vente immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2017	Montant provision au 31/12/2017
Dépenses prévisionnelles sur 2017	651 867,10				549 124,24	102 742,86
Dépenses prévisionnelles sur 2018	182 896,23		152 161,60		97 400,00	237 657,83
Dépenses prévisionnelles sur 2019	78 600,00		31 139,00		28 800,00	80 939,00
Dépenses prévisionnelles sur 2020	13 200,00		3 800,00		4 000,00	13 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2021	1 600,00		1 000,00		-	2 600,00
Dépenses prévisionnelles sur 2022			1 000,00		-	1 000,00
Total	928 163,33		189 100,60		679 324,24	437 939,69

(en euros)	2018	2019	Plan quinquennal 2020	2021	2022	TOTAL
Plan gros travaux au 31/12/2017	-317 131,00	-128 010,75	-23 000,00	-8 000,00	-8 000,00	-484 141,75
%	100	80	60	40	20	
Stock Provision au 31/12/2017	-317 131,00	-102 208,69	-13 800,00	-3 200,00	-1 600,00	-437 939,69

Immobilisations financières contrôlées

Ce tableau présente les informations relatives aux acquisitions à la date d'acquisition.

Sociétés (en euros)	Immeubles	Dettes	Autres actifs et passifs	Total	Ecart d'acquisition	Prix d'acquisition	Valeur estimée
SCI AGC ⁽¹⁾	18 994 677,94	-9 277 510,00	-183 834,61			9 533 333,33	1 417 984,95
SCI PATIO COEUR BOULOGNE ⁽¹⁾	18 101 553,11		-6 837 577,11			11 263 976,00	11 598 976,59
SCI LALI ⁽¹⁾	5 524 435,22		-123 435,22			5 401 000,00	5 794 703,48
SCI MPA ⁽¹⁾	7 900 659,80		240 446,20			8 141 106,00	7 842 972,64
SCI SEO ⁽¹⁾	36 987 898,82	-12 425 000,00	709 101,18			25 272 000,00	25 257 220,16
SCI DE MONARCH ⁽¹⁾	39 528 413,06		-5 692 540,06			33 835 873,00	31 560 541,03
SCI STRESEMAN ⁽¹⁾	8 991 314,37		228 685,63			9 220 000,00	9 566 096,64
SCI XENIOS ⁽¹⁾	3 904 000,00					3 904 000,00	4 091 424,30
SCI IRAF - Greenelle ⁽²⁾	7 762 846,10	-7 382 496,20	-354 627,50	6 067 921,62	6 067 921,62	6 093 644,02	10 358 786,56
SCI EDRIM ⁽¹⁾	19 493 478,05	-7 020 000,00	223 721,95			12 697 200,00	11 851 696,78
SCI UBERSEERING ⁽¹⁾	10 006 082,53	-3 675 000,00	-314 582,53			6 016 500,00	6 519 102,58
OPCI ERGAMUNDI ⁽¹⁾			23 899 504,68			23 899 504,68	23 669 082,30
SCI EKINOX ⁽¹⁾	58 521 896,19	-21 057 432,48	228 736,29			37 693 200,00	31 955 611,12
SCI PARC AVENUE ⁽¹⁾	16 091 913,75	-6 460 000,00	58 086,25			9 690 000,00	9 249 676,38
SCI BUDLON ⁽¹⁾	44 250 866,81	-16 913 000,00	366 133,19			27 704 000,00	26 902 507,21
SCI TITAN ⁽¹⁾			150 000,00			150 000,00	127 882,39
SCI MUNICH 104 ⁽¹⁾	29 454 737,24	-11 400 000,00	395 262,77			18 450 000,00	17 499 604,67
SCI GEORG ⁽¹⁾	11 453 583,28		691 916,72			12 145 500,00	12 352 604,31
SCI HOLD ⁽¹⁾	109 714 197,29	-45 180 000,00	-23 905 118,62			40 629 078,67	42 538 049,28
SCI TOUR HEKLA ⁽¹⁾	3 716 906,80		134 097,20			3 851 004,00	3 261 746,94
SCI AIRDF ⁽³⁾			1 500 000,00			1 500 000,00	1 495 611,15
Total	450 399 460,36	-140 790 438,68	-8 586 023,59	6 067 921,60	6 067 921,62	307 090 919,70	294 911 881,48

(1) SCI créée puis ayant acquis les immeubles. On indique la valeur brute d'immeuble et l'emprunt à l'acquisition. Le solde en autres actifs et passifs. Il n'y a pas d'écart d'acquisition.

(2) La SCI a été acquise le 21/12/2016. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 21/12/2016.

(3) La SCI n'a pas acquis d'immeuble au 31/12/2017, seuls les capitaux propres sont constitués.

Principes comptables appliqués dans les participations contrôlées sur les placements immobiliers :

- Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires). Les frais accessoires sont constitués des droits de mutation, honoraires et commissions et des frais d'actes relatifs à l'acquisition.

Elles sont amorties selon la méthode des composants selon le mode linéaire en fonction de leur durée d'utilité.

- L'actif immobilier fait l'objet d'une expertise annuelle par l'expert indépendant mandaté par la SCI. La méthodologie est identique à celle retenue pour les immeubles détenus directement par la SCPI. Un test de dépréciation est réalisé en fin d'exercice afin de provisionner les pertes éventuelles au sein de la SCI.

- Les emprunts sont valorisés à leur valeur nominale. Les intérêts courus non échus y afférents sont provisionnés.

Compléments d'informations

Principaux éléments constitutifs des participations contrôlées

(en euros)	Titres (parts ou action)	Coûts rattachés aux titres	Créances rattachées	Valeur comptable 2017	Valeur estimée 2017	Capital ⁽²⁾	Résultat ⁽²⁾	Capitaux propres ⁽²⁾	Quote-part détenue (en %)
AGC	9 533 333,33		3 666 666,67	13 200 000,00	5 084 651,62	12 000 000,00	-8 859 102,99	3 867 231,69	36,67 %
COEUR	11 263 976,00		2 282,30	11 266 258,30	11 601 258,89	11 264 600,00	3 359 391,43	103 244 095,24	10,00 %
LALI	5 401 000,00		39 582,60	5 440 582,60	5 834 286,08	11 252 000,00	-34 166,52	112 468 560,18	4,80 %
MPA	8 141 106,00			8 141 106,00	7 842 972,64	13 000 000,00	5 187 540,23	263 897 748,23	3,00 %
SEO	25 272 000,00		1 362,00	25 273 362,00	25 258 582,16	50 547 600,00	7 276 209,14	473 413 792,38	5,00 %
MONARCH	33 835 873,00		5 434 521,87	39 270 394,87	36 995 062,90	16 895 300,00	3 805 965,59	163 877 825,01	19,99 %
STRESEMANN	9 220 000,00			9 220 000,00	9 566 096,64	13 416 000,00	-574 638,95	89 643 693,05	10,00 %
XENIOS	3 904 000,00		717 642,50	4 621 642,50	4 809 066,80	1 561 600,00	-24 485,59	15 591 514,41	25,00 %
IRAF	6 078 166,02	15 478,00	8 872 471,66	14 966 115,68	19 231 258,22	14 687 362,00	-6 304 283,20	-6 047 059,04	10,00 %
EDRIM	12 697 200,00			12 697 200,00	11 851 696,78	68 832 932,00	1 849 156,17	70 082 498,17	18,00 %
UBER	6 016 500,00		2 314,66	6 018 814,66	6 521 417,24	10 988 000,00	1 946 936,14	77 962 922,06	7,50 %
ERGAMUNDI	23 899 504,68			23 899 504,68	23 669 082,30	196 356 296,00	886 056,71	197 242 352,51	12,00 %
EKINOX*	37 693 200,00		20 278,22	37 713 478,22	31 975 889,34	18 297 660,00	1 774 877,36 ⁽¹⁾	181 399 708,70	20,60 %
PARCAVENUE*	9 690 000,00		0,00	9 690 000,00	9 249 676,38	11 393 000,00	1 335 521,13	113 536 020,51	8,50 %
BUDLON*	27 704 000,00			27 704 000,00	26 902 507,21	21 296 000,00	-8 272,85	212 301 727,15	13,01 %
TITAN*	150 000,00		22 500,00	172 500,00	150 382,39	100 000,00	-147 450,72	852 549,28	15,00 %
MUNICH104*	18 450 000,00		5 370,00	18 455 370,00	17 504 974,67	12 300 000,00	-174 763,80	121 349 236,20	15,00 %
GEORG*	12 145 500,00			12 145 500,00	12 352 604,31	8 097 000,00	820 048,77	81 790 048,77	15,00 %
HOLD*	40 629 078,67		5 081 619,26	45 710 697,93	47 619 668,54	154 481 357,25	-125 869 494,06	762 587 886,15	5,02 %
HEKLA *	3 851 004,00		662 583,83	4 513 587,83	3 924 330,77	7 702 007,90	52 994,85	77 073 074,85	5,00 %
AIRDF *	1 500 000,00			1 500 000,00	1 495 611,15	1 200 000,00	-17 555,39	5 982 444,61	25,00 %
Total	307 075 441,70	15 478,00	24 529 195,57	331 620 115,27	319 441 077,05	655 668 715,15	-113 719 516,55	3 122 117 870,11	

* La première clôture de la SCI interviendra le 31 / 12 / 2018.

(1) Résultat en cours de validation par les commissaires aux comptes.

(2) Ces montants correspondent à 100% de la SCI.

Les valeurs estimées comprennent les comptes courants.

Décomposition des créances

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Degré de liquidité Moins d'un an Plus d'un an	Situation de clôture au 31/12/2017
Locataires et comptes rattachés	2 671 854,85		2 512 322,09
Provisions pour dépréciation des créances	-818 132,33	-673 287,66	-673 287,66
Autres créances	34 746 465,14	33 109 052,44	33 109 052,44
Total	36 600 187,66	32 435 764,78	34 948 086,87

Les contentieux

Contentieux locatifs

Dépréciations des créances locataires (en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Stock début de période	-771 777,32	-818 132,33	6,01 %
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	-318 664,11	-220 071,89	-30,94 %
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	272 309,10	364 916,56	34,01 %
Total	-818 132,33	-673 287,66	-17,70 %

Contentieux significatifs

Aucun contentieux significatif au regard de la taille de la SCPI n'a été signifié durant l'exercice 2017.

Variations de placements et disponibilités

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Variations + -	Situation de clôture au 31/12/2017
Valeurs mobilières de placement			
Fonds de remboursement			
Autres disponibilités	11 366 817,24	10 747 879,88	22 114 697,12
Total	11 366 817,24	10 747 879,88	0,00
			22 114 697,12

Décomposition des dettes

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31/12/2017
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières	63 761 705,92	53 354 247,00	53 050 503,98	106 404 750,98
Dettes d'exploitation	4 345 148,15	3 439 769,98		3 439 769,98
Dettes diverses	25 428 425,64	23 147 967,39		23 147 967,39
Total	93 752 479,71	79 941 984,37	53 050 503,98	132 992 488,35

Détail des emprunts

Etablissement	Durée (années)	Nature	Capacité d'emprunt (en euros)	Emprunts tirés (en euros)	Taux	Échéance
CADIF Long terme	5	immobilier	12 000 000	12 000 000	Variable	19/12/18
Société Générale Long terme	10	immobilier	5 000 000	5 000 000	Fixe	31/03/18
CADIF court terme	3	immobilier	30 000 000	30 000 000	Variable	30/10/18
LCL Long terme	7	immobilier	6 354 247	6 354 247	Variable	31/12/18

Compléments d'informations

Variation du poste de comptes de régularisation

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Variations +	-	Situation de clôture au 31/12/2017
Charges constatées d'avance	90 991,67		26 585,08	64 406,59
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Total	90 991,67	0,00	26 585,08	64 406,59

Variation du poste produits constatés d'avance

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Variations +	-	Situation de clôture au 31/12/2017
Loyers	448 016,43		16 963,66	431 052,77
Franchise de loyers				
Autres				
Total	448 016,43	0,00	16 963,66	431 052,77

Détail des capitaux propres

Capital social (en euros)	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	2 116 847	730 303	48 592	2 798 558
Valeur nominale	153,00			153,00
Capital social	323 877 591,00	111 736 359,00	7 434 576,00	428 179 374,00

Capitaux propres (en euros)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Acomptes		
Capital	323 877 591,00	111 736 359,00			7 434 576,00	428 179 374,00
Prime d'émission	93 966 437,44	82 889 390,50			4 427 217,12	172 428 610,82
Prime de fusion	48 800 120,03					48 800 120,03
Prélèvement sur prime d'émission	-38 070 016,62				22 417 486,05	-60 487 502,67
Prélèvement sur prime de fusion	-5 293 622,29					-5 293 622,29
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	15 091 947,73				3 351 124,68	11 740 823,05
Distribution de Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-14 937 530,34				19 769,57	-14 957 299,91
Report à nouveau	16 396 434,46	13 280 854,52	21 618 975,86	-17 284 163,74	-	34 012 101,10
Résultat 2017 et part distribuée			24 955 066,41	-26 949 029,89		-1 993 963,48
Total						612 428 640,65

Plus ou moins value réalisées sur cessions d'immeubles

Immeubles (en euros)	Prix de vente	VNC	Total commissions	+/- value nette
Bureaux de la colline - 92210 SAINT CLOUD	930 000	559 143	58 125	312 732
La Folie Couvrechef M12 - 15 rue Commandant Hallet - 14000 CAEN	383 000	329 588	32 252	21 160
ZAC PARIS NORD - 95500 Gonesse / 20 allée des érables - BAT J/K - 93420 VILLEPINTE	1 250 000	1 167 974	65 691	16 335
30/32 Avenue des Trois Peuples- 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	3 300 000	3 288 086	140 854	-128 940
17 bois de la Champelle - 54500 VANDOEUVRE LES NANCY	720 000	603 345	45 053	71 602
L'Horizon -12/16 rue Gaëtan Rondeau - 44000 NANTES	1 000 000	1 314 818	53 584	-368 402
2 rue Stéphenson- 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	500 000	452 750	6 250	41 000
Bâtiment BV6, 17 Rue Claude Nicolas Ledoux - 94000 CRETEIL	1 700 000	1 241 857	97 256	360 887
Maille Nord- boulevard du Mont d'Est - 93160 NOISY LE GRAND (vente à la découpe)	1 400 000	2 039 745	75 773	-715 517
Maille Nord- boulevard du Mont d'Est - 93160 NOISY LE GRAND (vente à la découpe)	250 000	367 703	20 625	-138 328
Les Algorithme 3 Rue Charles Durand - 18000 BOURGES	1 540 000	1 905 609	111 570	-477 179
Le Subdray, ZAC du César - 18000 BOURGES	2 020 000	2 380 000	115 850	-475 850
Le Cyrus, 182 Chemin du Vigneau - 44800 SAINT HERBLAIN	2 520 000	2 580 000	107 100	-167 100
Maille Nord- boulevard du Mont d'Est - 93160 NOISY LE GRAND (vente à la découpe)	195 000	214 036	2 438	-21 474
Parc tertiaire Courtaboeuf, 8 allée de Londres - 91940 LES ULIS	700 000	1 440 000	45 044	-785 044
RIE de l'Europarc de Créteil, 17 rue Claude Nicolas Ledoux - 94000 CRETEIL	2 420 000	1 801 308	121 137	497 555
	20 828 000	21 685 963	1 098 601	-1 956 563

Résultat net

Résultat de l'activité immobilière

Loyers par zones géographiques

Zone	Loyers 2017 en %	Loyers 2017 (en €)
Ile-De-France	50 %	12 392 832,18 €
PARIS	0 %	67 082,75 €
REGIONS	48 %	11 974 795,16 €
ETRANGER	1 %	327 344,57 €
Total	100 %	24 762 054,66 €

Loyers par types d'actifs

Affectation Principale	Loyers 2017 en %	Loyers 2017(en €)
RESIDENTIEL	0 %	109 755,73 €
BUREAUX	51 %	12 684 844,29 €
COMMERCES	30 %	7 322 299,39 €
Locaux d'activités	19 %	4 645 155,25 €
Total	100,00 %	24 762 054,66 €

Détail du calcul des commissions d'arbitrage, d'acquisition et de souscription

Nature (en euros)	Base	Taux	Commission
Souscriptions	194 628 947,50	8,00 %	15 570 315,80
Cessions	20 828 000,00	1,25 %	260 350,00

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

Au titre de l'exercice 2017, la rémunération s'est élevée à 15 570 315,80 € HT au titre des souscriptions à l'augmentation de capital et 260 350 € HT de commission sur les cessions.

Compléments d'informations

Nature des transferts de charges

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2016	Variations +	-	Situation de clôture au 31/12/2017
Commissions de souscriptions	11 486 043,40	4 084 272,40		15 570 315,80
Commissions et frais d'acquisitions	313 241,83		60 294,13	252 947,70
Commissions et frais de cessions	1 576 327,29		439 326,15	1 137 001,14
Remboursements perçus par les assurances	0,00	150 251,17		150 251,17
Autres				
Total	13 375 612,52	4 234 523,57	499 620,28	17 110 515,81

Résultat Financier

Le résultat financier se compose essentiellement des produits d'intérêts sur comptes courants de participations contrôlées et des charges d'intérêts sur emprunts bancaires.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Le tableau ci-dessous présente les transactions réalisées entre d'une part la Société de Gestion qui gère la SCPI et cette dernière et d'autre part entre les sociétés gérées par la même Société de Gestion que celle de la SCPI et cette dernière.

Entreprises liées (en euros)	Comptes courant rattachés aux participations	Postes du bilan Autres créances rattachées aux participations	Dettes fournisseurs	Commissions	Compte de résultat Produits financiers de participation	Produits des comptes courants
AMUNDI IMMOBILIER				2 423 758,51		
SCI AGC	9 533 333,33	-			-	
SCI Patio Cœur Boulogne	11 263 976,00	344 409,00			709 467,87	
SCI LALI (VIEW)	5 401 000,00	-			-	
SCI MPA	8 141 106,00	-60 000,00			218 461,46	
SCI SEO	25 272 000,00	744 941,43			1 657 992,40	
SCI de Monarch	33 835 873,00	1 604 165,21			1 604 165,21	
SCI Stresemann	9 220 000,00	133 469,54			178 026,00	
SCI Xenios	3 904 000,00	-			-	
SCI Greenelle	6 093 644,02	-			-	327 245,34
SCI Edrim	12 697 200,00	-22 854,96			361 870,20	
SCI Uberseering	6 016 500,00	125 495,25			125 495,25	
OPPCI ERGAMUNDI	23 899 504,68	-			-	
SCI Ekinox	37 693 200,00	286 468,16			472 768,16	
SCI Parc avenue	9 690 000,00	84 251,24			106 691,24	
SCI Budlon	27 704 000,00	-			-	
SCI Titan	150 000,00	-			-	
SCI Munich 104	18 450 000,00	221 400,00			221 400,00	
SCI Georg	12 145 500,00	-			-	
SCI Hold	40 629 078,67	194 612,54			194 612,54	61 957,04
SCI Hekla	3 851 004,00	-			-	
SCI AIRDF	1 500 000,00	-			-	
Total	307 090 919,70	3 656 357,41	0,00	2 423 758,51	5 850 950,33	389 202,38

Le tableau ne présente pas les commissions d'Amundi Immobilier reprises en transfert de charges.

Rapport spécial de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs,

Une résolutions est présentée à votre vote au titre de l'Assemblée Générale Extraordinaire :

- Augmenter le capital social maximum de votre SCPI,

- L'engouement pour Génépière fait que nous approchons du capital social maximum statutaire. Il apparait nécessaire de relever ce seuil si nous voulons accompagner sereinement le développement de la SCPI et ses investissements futurs.

La Société de Gestion propose de porter ce seuil de 580 000 000 € à 760 000 000 €.

Rapport général et spécial 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 2017. 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, les cessions se sont élevées à plus de 20,8 M Euros.

Ces cessions ont dégagé une moins-value nette de 3,10 M Euros. Notre SCPI compte 103 immeubles au 31/12/2017 contre 82 un an plus tôt. Les cessions continueront au cours de l'année 2018 de façon à rajeunir le patrimoine et à en améliorer la qualité.

En 2017 les souscriptions nettes des retraits ont représenté 181 M Euros contre 121 en 2016 soit une progression de 49%. 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. Le nombre d'assurés SOGECAP ayant investi sur Genepierre à l'intérieur de contrats d'assurance vie est maintenant supérieur au nombre d'associés en direct. Cette commercialisation est réalisée exclusivement par le réseau Société Générale.

Au cours de l'année 2017 les investissements réalisés sont de 27,77 M Euros en direct et 358,08 M Euros en titres de participations. Malgré le passage du délai de jouissance à 5 mois, les investissements n'ont pas suivi le rythme des afflux de capitaux. Au dernier trimestre plus de 243 M Euros ont été investis en retard par rapport à la collecte et aux cessions. Le temps de réalisation d'un investissement dans le contexte actuel reste long.

Le montant moyen des nouvelles acquisitions a augmenté de façon significative. Le maximum atteint est une participation de 90,36 M Euros, niveau de l'ordre de 12,5 % de la valeur estimée des placements immobiliers. Cette acquisition est cependant louée à de multiples locataires.

La majorité des acquisitions se sont faites par des prises de participations minoritaires dans des SCI. D'autre part ces acquisitions comprennent des achats en VEFA (Valeur en État Futur d'Achèvement) pour 48,3 M Euros et un décaissement effectif au 31 décembre 2017 de 15,4 M Euros. La rémunération des capitaux engagés est comprise entre 0 à 2 %. Ces montants ne comprennent pas les achats faits avec paiement à terme.

Le conseil constate l'opacité que cette pratique apporte au suivi de ces participations (SCI, VEFA,...).

Les investissements réalisés à l'étranger subissent un prélèvement de l'impôt à la source qui minore un peu le résultat. La loi fiscale française permet au souscripteur personne physique d'obtenir un crédit d'impôt.

Le Taux d'Occupation Financier (TOF ne comprend pas les VEFA) s'élève à 89,20% en fin 2017. Malgré cette amélioration, le résultat par part régresse en 2017 et tangente les 11 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 (encours de 57,41 M Euros).

Le conseil s'est régulièrement ému de cette situation impactant particulièrement les associés "historiques" par un effet dilutif. Une régulation du flux de la collecte souhaitée par la majorité des membres représentant des porteurs individuels est systématiquement rejeté par la Société de Gestion.

Entre le début de l'année et la fin de celle-ci, la stratégie de la Société de Gestion a évolué de façon significative. Le niveau de l'effet de levier envisagé pour limiter la baisse du résultat et compenser l'impact des VEFA a finalement été jugé beaucoup trop risqué. Il a dû être brutalement réduit. La prise de conscience d'un niveau de risque trop élevé en cas de fortes remontées des taux d'intérêts a été tardive. Le recours à des VEFA en blanc ou de très longue durée devrait disparaître.

La valeur d'expertise en fin d'année 2017 a très légèrement progressé.

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

Le RAN a atteint, comme prévu, plus d'une année de distribution sous l'effet de la modification du traitement des provisions pour grosses réparations. Ainsi la "réserve" accumulée au cours des exercices antérieurs a permis d'abonder pour 2,95 € le RAN au 1^{er} janvier 2017.

3. Résultats financiers

Le résultat par part est de 11,01 € en baisse de 11,5 %. La distribution s'élève à 11,90 €, légèrement inférieure à la perspective formulée par la Société de Gestion lors de notre dernière Assemblée Générale. Pour cette année la perspective est de 11,60 € comme annoncée dans le bulletin trimestriel de début d'année.

Les relocations se font souvent avec une baisse du loyer et/ou une franchise toujours significative.

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 226,74 € par part en fin d'année contre 224,57 € l'année précédente.

Évolution en trois ans

	2014	2017	Variation
Nombre de parts	1 482 556	2 798 558	88,80 %
Produits – intérêt emprunt	27 056 516,00 €	29 887 619,00 €	10,46 %
Nombre de parts en jouissance	1 460 727	2 266 513	55,16 %
Produits par part de jouissance	18,52 €	11,81 €	-36,23 %
Distribution	13,00 €	11,90 €	-8,46 %

Ces évolutions montrent que face à l'afflux de capitaux les loyers nouveaux sont fortement décalés dans le temps. La baisse importante de la distribution est contenue par l'amélioration du patrimoine qui conduit à une diminution significative de la vacance et des coûts des travaux d'entretien.

4. Assemblée Générale Extraordinaire

Si la forte collecte de ces deux dernières années se poursuit à ce rythme elle sera bloquée par la limitation statutaire du montant maximal du capital social. La Société de Gestion vous propose par la résolution 17 de porter ce

maximum à 760 M€. Compte tenu des analyses divergentes sur les causes de la baisse rapide des revenus, il n'y a pas de consensus au niveau du conseil pour émettre un avis unanime à la modification de cette limite de "sécurité".

5. Conclusion

La mission du conseil prend fin lors de cette assemblée. Nous l'avons exécuté de façon active. La défense des associés et des assurés ayant souscrits directement ou à travers l'Assurance Vie a toujours été notre préoccupation première. En dernier ressort la Société de Gestion reste maître de sa stratégie. Vous êtes amenés à élire un nouveau conseil de 11 membres. Votre conseil actuel est de nouveau candidat à poursuivre sa mission.

Nous vous encourageons à utiliser le vote électronique si vous maîtrisez ce nouveau moyen de participer à votre Assemblée annuelle. 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.

Nous vous encourageons à **VOTER** ou **DONNER PROCURATION**. Vous pouvez donner procuration et vos instructions aux membres du conseil suivants :

Jean Claude BALLEGEER
Pierre-Yves BOULVERT (SCI AVIP SELECTION)
Daniel BUKOWIECKI
Dominique CHUPIN (SNRT)
Jacques DE PRUNELE
Guy FAUCHON
Daniel GEORGES
Jacques Philippe MORILLON
André PERON (SCP MINOS)
Henri TIESSEN

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 4/4/2018 en concertation avec le Conseil de Surveillance.

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

Rapport des Commissaires aux Comptes

Exercice clos le 31 décembre 2017

À l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SCPI GENEPIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note "Généralités" des Règles et méthodes comptables de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de méthode comptable. Cette note précise que les dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué

le 7 juillet 2016, sont appliquées pour la première fois sur l'exercice clos au 31 décembre 2017. Ce plan comptable remplace de manière obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2017 le plan comptable adopté par le CNC le 23 juin 1998 et intégrant les dispositions du règlement 99-06 du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans les notes de l'annexe "Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles" et "Titres, parts ou actions détenues par la

SCPI et avances en comptes courants consenties par la SCPI", les placements immobiliers présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles qui correspondent pour les titres, parts ou actions détenues à la quote-part d'actif net réévalué de la société filiale.

Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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 de la Société de Gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Responsabilités de la Société de Gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à

poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 04 mai 2018

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées

Aux Associés

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 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 Générale.

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons par la présente que les conventions suivantes entrant dans le champ d'application de l'article L. 214-106 du Code de commerce ont été conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Ces avances en compte courant ont pour objet le financement par la SCPI GENEPIERRE de l'activité des sociétés suivantes :

- SCI UBERSEERING pour un montant de 2 314,66 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI EKINOX pour un montant de 20 278,22 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI TITAN pour un montant de 22 500 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI MUNICH104 pour un montant de 5 370 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI HOLD pour un montant de 5 081 619,26 €. Sa rémunération se calcule au taux annuel prévu à l'article 39-1 3° du Code général des impôts. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2017 pour un montant de 61 957,04 €.
- SCI HEKLA pour un montant de 662 583,83 €. Cette avance n'est pas rémunérée.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

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 vous 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 7,75 % HT du montant des recettes brutes hors taxes de toute nature encaissées par votre Société à l'exception faite de l'indemnité compensatrice de TVA sur les recettes locatives et sur les produits de la gestion de la trésorerie.

Au titre de l'exercice 2017, la rémunération s'est élevée à 2 423 758,51 € HT.

- 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 égales à 1,5 % HT, assise sur le prix d'acquisition HT ou hors droits. Cette rémunération est ramenée à 0,5 % HT 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 2017, la rémunération s'est élevée à 260 350 € HT.

- Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission de 8 % hors taxes du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées, quelles que soient les modalités de libération de parts prévues.

Au titre de l'exercice 2017 cette commission s'élève à 15 570 315,80 €.

- Une commission de 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.

Au titre de l'exercice 2017, aucune commission n'a été comptabilisée par la SCPI.

Convention d'avances en compte courant

Nous vous informons par la présente que les conventions suivantes entrant dans le champ d'application de l'article L. 214-106 du Code de commerce ont été conclues au cours d'exercices antérieurs et l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice.

Ces avances en compte courant ont pour objet le financement par la SCPI GENEPIERRE de l'activité des sociétés suivantes :

- SCI AGC pour un montant de 3 666 666,67 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI PATIO CŒUR BOULOGNE pour un montant de 2 282,30 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI LALI pour un montant de 39 582,60 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI SEO pour un montant de 1 362 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI DE MONARCH pour un montant de 5 434 521,87 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI XENIOS pour un montant de 717 642,50 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI IRAF pour un montant de 8 872 471,66 €. Cette avance a été rémunérée au taux de 3,87%. Au titre de l'année 2017 les intérêts sont de 327 245,34 €.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 04 mai 2018

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 réglementées

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

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

approuve les conventions visées dans ces rapports.

Troisième résolution

Quitus à la Société de Gestion

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

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

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

Quatrième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance

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

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

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

Cinquième résolution

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 6 593 546,35 € prélevée sur la prime d'émission, permettant de reconstituer, pour les porteurs présents au 31 décembre 2017, leur niveau de report à nouveau par part nette du report à nouveau distribué en 2018.

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 : | 24 955 066,41 € |
| • augmenté du report à nouveau antérieur de : | 20 731 246,59 € |
| • augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission 2016 de : | 6 593 546,35 € |
| • augmenté de l'impact PGR/PGE de : | 6 687 308,17 € |
| constitue un bénéfice distribuable de : | 58 967 167,52 € |

décide de l'affecter :

- | | |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| • à la distribution d'un dividende à hauteur de : | 26 949 029,89 € |
| | soit : 11,89 € |
| | 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 : | 32 018 137,63 € |
| | soit : 12,66 € |
| | 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 19 491,17 €, soit 0,01 € par part en pleine jouissance, prélevé sur le compte de réserve des "plus ou moins-value sur cessions d'immeubles", conformément à la 7ème 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 36 624 €.

Texte des résolutions

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 : 612 428 640,65 €, soit 218,84 € par part,
- valeur de réalisation : 634 543 450,25 €, soit 226,74 € par part,
- valeur de reconstitution : 738 527 800,06 €, soit 263,90 € 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,

Onzième résolution

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

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

- rappelle que l'article 21 des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 11 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles dans les conditions fixées par les statuts,
- prend acte de l'arrivée à terme des mandats de 11 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI (M. Daniel BUKOWIECKI, S.N.R.T., M. Jean-Claude BALLEGEER, SCI AVIP S.C.P.I. SELECTION, M. Henri TIESSEN, M. Jacques de PRUNELE, SCP MINOS, M. Guy FAUCHON, M. Jacques-Philippe MORILLON, M. Daniel GEORGES, SOGECAP) à l'issue de la présente Assemblée Générale,
- décide en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 11 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Douzième résolution

Rémunération du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, fixe à 15 000 € la rémunération globale à allouer au Conseil de Surveillance au titre de l'exercice en cours,

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

Treizième résolution

Autorisation de cession ou d'échange d'immeuble

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

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

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

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

Quatorzième résolution

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

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

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

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

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

Quinzième résolution

Autorisation d'opération de promotion immobilière

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

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

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

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

Seizième résolution

Autorisation d'emprunt

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

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

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

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

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

À titre extraordinaire

Dix-septième résolution

Augmentation du capital social maximum statutaire et modification corrélative de l'article 7.2.3 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports spéciaux de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide d'augmenter le capital social maximum statutaire de 580 000 000 euros, à 760 000 000 euros et de modifier en conséquence ainsi qu'il suit l'article 7.2.3 des statuts :

RÉDACTION DES STATUTS AVANT MODIFICATION	RÉDACTION DES STATUTS APRÈS MODIFICATION
<p>"ARTICLE 7 - APPORTS ET CAPITAL SOCIAL</p> <p><i>[.../...] l'article 7 des statuts est inchangé du point 7.1° au 7.2.2 inclus.</i></p> <p>7.2.3 Capital social maximum</p> <p><i>La société de Gestion est autorisée à fixer le capital social maximum dans une limite de 580 000 000 euros. Le capital maximum fixé par la Société de Gestion sera porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires.</i></p> <p><i>Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire."</i></p>	<p>"ARTICLE 7 - APPORTS ET CAPITAL SOCIAL</p> <p><i>[.../...] l'article 7 des statuts est inchangé du point 7.1° au 7.2.2 inclus.</i></p> <p>7.2.3 Capital social maximum</p> <p><i>La société de Gestion est autorisée à fixer le capital social maximum dans une limite de 760 000 000 euros. Le capital maximum fixé par la Société de Gestion sera porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires.</i></p> <p><i>Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire."</i></p>

Dix-huitième 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 aux résolutions

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

Président	Henri TIESSEN
Vice-Président	SNRT, représentée par Dominique CHUPIN
Secrétaire	Jean-Claude BALLEGEER
Membres	Guy FAUCHON SOGECAP, représentée par Alexandre POMMIER 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

Le présent Conseil de Surveillance a été nommé lors de l'Assemblée Générale du 10 juin 2015, pour un mandat de trois exercices.

Il doit être renouvelé en intégralité lors de l'Assemblée Générale du 12 juin 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

De 7 à 11 postes sont donc à pourvoir.

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

(par ordre d'arrivée)

NOM	Âge	Activité / Profession	Nombre de parts détenues dans GÉNÉPIERRE	Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
1 Daniel BUKOWIECKI	37	Responsable de partenariat Grands Comptes	335	250 parts de Gemmeo Commerce
2 Henri TIESSEN	72	Retraité, Inspecteur d'Assurance	706	1 part de Reximmo Patrimoine 5 parts de SG Pierre Patrimoine 5 parts de SG Pierre Patrimoine 2
3 SCP MINOS	-		675	
4 SOGECAP	-		1 268 359	48 164 parts Edissimmo 36 153 parts de Rivoli Avenir Patrimoine
5 Guy FAUCHON	64	Expert-Comptable et Commissaire aux Comptes	10	97 parts de Rivoli Avenir Patrimoine
6 SCI AVIP SCPI SELECTION	-		24 764	18 177 parts de Rivoli Avenir Patrimoine
7 SNRT	-		5 250	0
8 Daniel GEORGES	60	Médecin Radiologue	184	1 part de Reximmo Patrimoine 20 parts de Rivoli Avenir Patrimoine 5 parts de SG Pierre Patrimoine 63 parts Edissimmo
9 Jacques DE PRUNELE	68	Expert foncier	1 218	0
10 Jean-Claude BALLEGEER	72	Directeur d'une société électronique industrielle	356	0
11 Jacques-Philippe MORILLON	53	Ingénieur	142	0

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :

(par ordre d'arrivée)

NOM	Âge	Activité / Profession	Nombre de parts détenues dans GÉNÉPIERRE	Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
12 Patrick MOLE	51	Cadre de banque	640	0
13 Georges PUIPIER	72	Ancien cadre Société de services	280	0
14 SCI EMERGOLINE			40	0
15 Michel MAS	66	Médecin retraité	2 000	1 600 parts Edissimmo
16 Hélène KARSENTY	68	- Ex-Administrateur Filiale Groupe International - Conseil en Contrôle indépendant de gestion immobilière - Présidente et membre de Conseils de Surveillance de SCPI	977	5 parts de Duo Habitat 80 parts de Lion SCPI Avantage 102 parts de Rivoli Avenir Patrimoine
17 Noël FLAGEUL	74	Consultant-formateur en banque-finances	266	5 parts SG Pierre Patrimoine 40 parts Premely Habitat 2
18 Cyrille SERVE	40	Banquier d'affaire	395	1 344 parts Edissimmo 175 parts de Rivoli Avenir Patrimoine

Annexe I

Recommandations pratiques pour voter

Recommandations pratiques pour participer à l'Assemblée Générale

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

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

I - Convocation et vote par voie postale

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

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

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

Vous souhaitez assister à l'Assemblée :

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

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

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

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

Vous ne pouvez pas assister à l'Assemblée :

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

1 Voter par correspondance

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

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

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

Annexe I

Recommandations pratiques pour voter

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

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

- ➡ soit voter par correspondance en cochant vous-même le nom des candidats que vous souhaitez élire ;
- ➡ soit donner pouvoir à un autre associé en désignant expressément les candidats que vous souhaitez renouveler (mandat impératif).

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

II - Convocation et vote par voie électronique

Vous avez donné votre accord écrit avant le 23/03/2018 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 2 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.



Amundi est la marque qui désigne le groupe Amundi.

GÉNÉPIERRE - Visa AMF n° 17-12 du 5 mai 2017 - Siège social - 91/93 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS - 313 849 978 RCS Paris
Adresse postale - 90 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 PARIS CEDEX 15

SOCIÉTÉ DE GESTION - Amundi Immobilier, société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033 en date du 26/06/2007. Société Anonyme au capital de 16 684 660 euros. Siège social : 91-93 bd Pasteur 75710 Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837.
Site internet : www.amundi-immobilier.com

© Photos : Christophe Audebert - Conception graphique : Atelier Art'6.