

LA CONFIANCE
ÇA SE MÉRITE

Amundi
ASSET MANAGEMENT

Rapport Annuel 2019

GÉNÉPIERRE

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

Immobilier

SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	3
Edito	4
Chiffres clés au 31 décembre 2019	5
Conjoncture macro-économique et Immobilière	6
Rapport de la Société de Gestion	10
Comptes annuels au 31 décembre 2019	31
Annexe aux comptes annuels	36
Rapport complémentaire de la Société de Gestion	51
Rapport du Conseil de Surveillance	53
Rapports des Commissaires aux comptes	54
Texte des résolutions	57

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2019

Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A. au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

Président	Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général	Jean-Marc COLY
Directeur Général Délégué	Julien GENIS
Administrateurs	Olivier TOUSSAINT (jusqu'au 2 septembre 2019) ¹ Pedro ARIAS Fathi JERFEL

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 SELECTION, représentée par Pierre-Yves BOULVERT SCP MINOS, représentée par André PERON SOGECAP, représentée par Alexandre POMMIER

Commissaires aux comptes

Titulaire	PRICEWATERHOUSECOOPERS
Suppléant	Jean-Christophe GEORGHIU

Expert en évaluation immobilière

CBRE VALUATION

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

¹Monsieur Olivier TOUSSAINT a démissionné de son mandat d'administrateur avec effet au 2 septembre 2019 et n'a pas été remplacé.

Résumé de l'activité de la SCPI

Emplois/Ressources

La politique d'investissement de Génépière s'est réalisée cette année via la prise de participations de la SCPI dans 15 immeubles et portefeuilles d'actifs pour un montant global de 177 M€, parmi lesquels 38 M€ correspondaient à des promesses signées en 2018.

Près de la moitié de ces investissements a été réalisée en Ile de France dans des parcs d'activités (20,3 M€), des bâtiments de logistiques (22 M€) et des immeubles de bureaux en vente en état futur d'achèvement (46,6 M€).

La SCPI poursuit également le déploiement de sa stratégie de diversification géographique à l'international avec deux acquisitions en Allemagne, une aux Pays-Bas et l'acquisition d'un immeuble de bureaux dans le quartier des affaires de Bruxelles, 1^{er} investissement réalisé en Belgique. Ces 4 acquisitions ont représenté près de 30 % des investissements 2019.

Enfin, en toute fin d'année, la SCPI a acquis une participation dans un portefeuille diversifié constitué à 77 % de commerces en pied d'immeubles, 13 % de bureaux et 10 % de logements, implantés dans l'hyper centre-ville au cœur du 2^e arrondissement de Lyon.

Cette stratégie a été permise grâce à une collecte nette de 96 M€, par de la dette bancaire et par le réemploi du produit des cessions réalisées cette année par la SCPI pour 26 M€ sur sept immeubles et à une promesse de vente signée en décembre dernier. Six de ces huit opérations de cessions viennent ainsi compléter un large plan d'arbitrage initié il y a plusieurs années concernant le patrimoine historique de la SCPI, localisé dans des secteurs fragiles ou comportant de forts risques locatifs.

Enfin, la SCPI a signé en 2019 des promesses d'acquisition portant sur 2 immeubles de bureaux pour un total de 15 M€ à Barcelone et à Varsovie dont la signature définitive devrait intervenir au cours du 1^{er} semestre 2020.

A l'issue de ces opérations, le patrimoine de la SCPI est estimé au 31/12/2019 à 911 M€. Sa répartition sectorielle reste stable à 69 % bureaux et 31 % diversification en notant cette année un léger renforcement du poids de la logistique qui représente dorénavant 5 % du patrimoine de la SCPI contre 2 % en 2018.

Au niveau géographique, le patrimoine de Génépière s'est renforcé de 2 % à l'international, portant son exposition globale hors de France à 20 % contre 18 % en 2018. La part des actifs allemands reste prédominante et représente 12 % des actifs étrangers, conséquence de l'acquisition de 4 actifs à Berlin et Francfort. La SCPI a poursuivi son ouverture à de nouveaux pays comme la Belgique et continuera en 2020 avec la Pologne et consolidera sa position en Espagne.

Perspectives 2020

En 2020, la politique d'investissement de Génépière reste axée sur des investissements de bureaux de grandes métropoles européennes tout en gardant une diversification sectorielle comme le résidentiel, la logistique ou autres classes d'actifs et poursuivra l'amélioration de la performance environnementale de son parc immobilier. Nous réaliserons des investissements socialement responsables s'inscrivant dans la démarche ESG (Environnement Social et Gouvernance) du Groupe Amundi, avec des performances compatibles avec les objectifs de rendement de la SCPI.

Concernant son patrimoine existant, la SCPI mettra en œuvre les actions nécessaires pour protéger la performance de ses immeubles, d'une part en exécutant les plans de travaux prévus afin de maintenir l'attractivité commerciale de son patrimoine, et d'autre part, en poursuivant ses actions de commercialisation locative de ses surfaces vacantes et de ses immeubles vacants en cours de construction.

Les prévisions initiales de la Société de Gestion étaient de maintenir les acomptes de dividendes des 3 premiers trimestres de l'année 2020 à 2,82 ou 2,83 € par part par trimestre, la Société de Gestion envisageant un ajustement au 4^e trimestre 2020 en fonction des résultats constatés en 2020 et des anticipations financières pour 2021.

Toutefois, les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020.

Au niveau de Génépière, ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant

La performance courante immobilière

L'occupation financière de la SCPI Génépière s'est quant à elle maintenue au cours de l'exercice, avec un taux d'occupation financier annuel de 89,54 % pour 89,53 % en 2018. Derrière cette stabilité, la SCPI affiche une amélioration de plus de 1,15 % de sa situation locative dans la mesure où la vacance financière des locaux vides s'est réduite de 6,77 % en 2018 à 5,63 % cette année. En revanche, le niveau de franchise de 4,83 % sur les loyers dans le cadre de renégociations locatives a augmenté par rapport à 2018.

Le résultat 2019 de votre SCPI est de 10,02 € par part en baisse par rapport à 10,58 € par part en 2018. Cette baisse de la performance est expliquée par des cessions d'actifs fortement rentés à risque locatif important (départ de locataires), des acquisitions d'immeubles en cours de construction faiblement rémunérés et enfin des acquisitions intervenues plutôt en fin d'année.

La distribution 2019 s'est élevée à 11,30 € par part. Rapporté au prix de souscription moyen en 2019, la SCPI affiche un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) de 4,22 %.

La valorisation du patrimoine

La valeur du patrimoine immobilier de la SCPI est de 911 M€, en augmentation de 122 M€. Les acquisitions, les appels de fonds de ventes en état futur d'achèvement des immeubles en cours de construction nets des cessions ont contribué à cette variation pour 108 M€. Le solde, soit 14 M€, correspond à l'amélioration de la valorisation du patrimoine à périmètre constant de la SCPI. Cette hausse est portée cette année par l'augmentation des valeurs d'expertise des actifs de bureaux et de logistique en France et en zone euro, partiellement compensée par une baisse de valeurs d'expertise des commerces en régions.

Cette appréciation globale de valeur des immeubles a permis de faire évoluer positivement la valorisation des parts de votre SCPI (valeur de réalisation) à 232,94 € par part et sa valeur de reconstitution à 270,75 € par part en hausse de +1,13 %. Afin d'accompagner cette valorisation, le prix de souscription de la SCPI est réévalué à 270 € (+1,50 €) par part à compter du 1^{er} mars 2020.

des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et potentiellement sur les conditions de financement bancaires mis en place par la SCPI.

A ce stade, ces risques ne sont pas chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Dans ces circonstances exceptionnelles, la Société de Gestion pourra prendre des mesures d'accompagnement des locataires les plus impactés par cette crise et anticipe, dès le 2^e trimestre 2020, une diminution des encaissements des loyers et des charges refacturables aux locataires, préalablement à la reprise de l'activité.

A la mesure de nos connaissances actuelles, et face à l'incertitude créée par ces événements, la Société de Gestion a donc décidé d'ajuster la politique de distribution de Génépière et de diminuer de 30 % le montant des dividendes versés au titre des premiers trimestres de l'année tout en envisageant d'ajuster en fin d'année la distribution en fonction du 1^{er} semestre écoulé, des anticipations de revenus pour le 2^e semestre et pour l'année 2021. Ainsi, sur la base d'éléments concrets, la Société de Gestion sera en mesure d'ajuster plus sereinement la distribution annuelle de la SCPI et d'utiliser en conséquence les réserves de la SCPI (représentant au 31/12/2019 un peu moins d'un an de distribution prévisionnelle) afin d'amortir en partie les effets de cette crise.

En synthèse, et sous réserve des conséquences de la crise COVID 19, Génépière prévoit une distribution de 1,98 € par part aux 3 premiers trimestres de l'année et un ajustement de la distribution au 4^e trimestre visant à atteindre ou approcher sa cible de distribution annuelle.

Chiffres clés - au 31 décembre 2019

Génépière
SCPI à capital variable
Date de création : 1978

Les associés



Le patrimoine immobilier

Nombre d'immeubles	151
Surface du Patrimoine	277 952 m ²
Nombre de locataires	1 423
Taux occupation financier annuel	89,54 %

Les valeurs de la SCPI

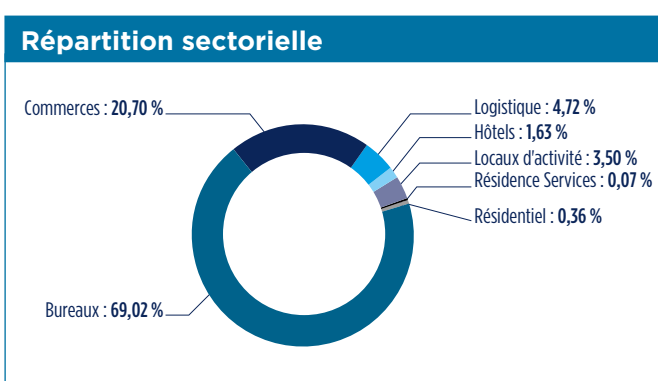
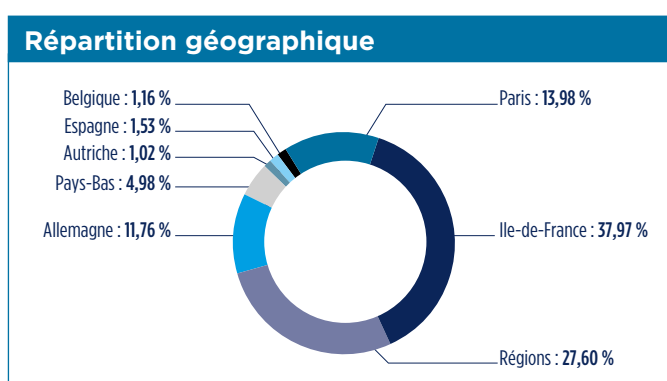
Valeur de réalisation	828 583 052,09 € <i>(soit par part : 232,94 €)</i>
Valeur de reconstitution	963 082 394,35 € <i>(soit par part : 270,75 €)</i>
Valeur comptable	781 626 053,95 € <i>(soit par part : 219,74 €)</i>

Les résultats financiers



(1) Après affectation du résultat 2019.

Répartition du patrimoine en valeur vénale



Conjoncture macro-économique et immobilière

La conjoncture macro-économique

Sur fond d'incertitudes politiques (Brexit, tensions commerciales sino-américaines, ...) l'année 2019 a connu un ralentissement de l'économie dans le monde et en zone euro. Dans celle-ci, le chiffre de la croissance économique en 2019 a par exemple été proche de 1,2 %.

En zone euro, le secteur industriel a été soumis à rude épreuve en 2019 tandis que la propagation des difficultés industrielles aux services est restée limitée. Le taux de chômage a poursuivi sa baisse, atteignant 7,4 % en décembre, très proche de son taux le plus bas depuis la création de l'euro.

Les taux d'intérêt des titres d'Etat à 10 ans ont connu en 2019 une baisse dans nombre de pays européens, l'Allemagne renouant par exemple avec des taux d'intérêt à 10 ans négatifs.

Marché de l'immobilier d'entreprise en Europe

Marchés utilisateurs

Bureaux

Au global, les chiffres des **commercialisations de bureaux** en Europe ont été élevés en 2019. Ils ont bénéficié des créations d'emploi - malgré le ralentissement économique - mais également de la place stratégique de l'immobilier pour certaines entreprises : celles-ci font de leurs bureaux un moyen d'attirer et de retenir les collaborateurs. Cela passe par une attention particulière à la localisation, y compris la proximité aux transports en commun, à l'image et la qualité des locaux. Ce mouvement, qui peut également amener à la mise en place de modes de travail plus flexibles, a favorisé la demande placée de bureaux.

Néanmoins les volumes ont pu pâtir d'un manque d'offre, en particulier sur l'offre neuve ou restructurée et bien localisée, et les volumes sur 12 mois glissants ont eu tendance à stagner ces derniers trimestres.

Des marchés comme Berlin, Bruxelles, Düsseldorf, Milan ou Madrid ont été particulièrement actifs en 2019, avec des hausses de demande placée sur 1 an. Les commercialisations sont en revanche en baisse en Ile-de-France (en raison notamment de grandes transactions moins nombreuses), à Londres ou à Munich.

La vacance reste à des niveaux très faibles dans les principaux marchés européens, en particulier dans le centre et sur les surfaces neuves / restructurées / renouvelées. Le taux de vacance moyen à Berlin est particulièrement bas, environ 1,5 % au 4^e trimestre 2019. Il est par exemple plus élevé à Milan ou Madrid, mais une certaine rareté de l'offre est observée dans le quartier central des affaires ou équivalent.

Cette rareté de l'offre de bureaux et la difficulté à trouver des surfaces poussent certaines entreprises à rester dans leurs locaux actuels, ou à chercher des locaux de plus en plus tôt avant le terme du bail. Des entreprises sont également amenées à élargir leurs cibles de localisation à des secteurs géographiques proches des quartiers centraux, d'autant que les loyers y sont souvent plus attractifs.

Rareté oblige, l'essentiel des principaux marchés a connu une croissance des loyers faciaux, atteignant des points hauts en 10 ans dans certaines villes. La hausse des loyers a ainsi touché des secteurs proches du quartier central des affaires comme 22@ à Barcelone, ou Mediaspree à Berlin.

Logistique

Les **commercialisations d'entrepôts logistiques** sont restées élevées en 2019 dans les principaux pays européens, malgré certaines baisses comme en France. La demande, stimulée notamment par la croissance du e-commerce, fait face à un certain manque d'offre, créant une légère pression haussière sur les loyers de zones établies en sous-offre.

Commerces

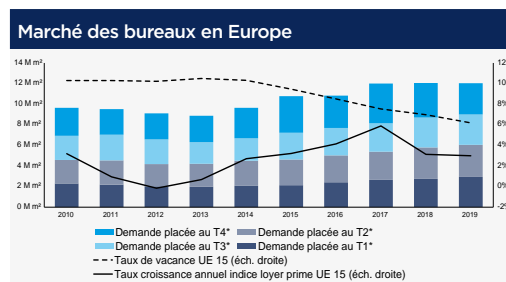
Le **secteur des commerces** continue à faire face à des mutations, avec des stratégies d'enseignes privilégiant les villes et secteurs établis. C'est dans ces zones que les valeurs locatives ont tendance à résister le mieux.

Marché de l'investissement

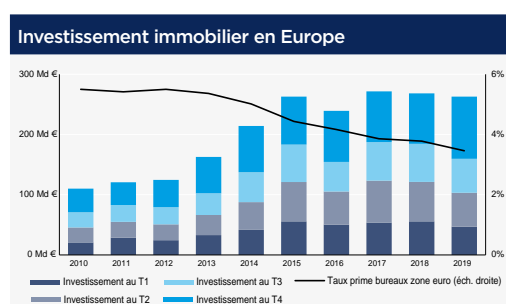
La forte activité du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise observée ces dernières années s'est poursuivie en 2019. Proches de ceux de 2018, les volumes investis ont été très supérieurs à la moyenne décennale.

Les incertitudes sur le Brexit ont pesé sur les volumes investis au Royaume-Uni qui ont sensiblement décliné sur un an alors que l'Allemagne et la France ont connu des niveaux records. Outre un effet hausse des valeurs métriques, les volumes ont bénéficié d'une demande élevée de la part des investisseurs. Dans un environnement de taux bas certains investisseurs ont conservé voire augmenté leur exposition à l'immobilier, d'autant que certains d'entre eux anticipent désormais le maintien de cet environnement pour plus longtemps.

Cet intérêt marqué des investisseurs pour l'immobilier s'est souvent heurté à un manque d'offre pour les actifs *prime* ou localisés dans des secteurs établis. Si cela a été une contrainte aux volumes des marchés les plus recherchés, cela a également favorisé une certaine compression des taux de rendement prime qui sont à des niveaux historiquement bas sur de nombreux marchés et classes d'actifs.



*30 marchés d'Europe de l'Ouest
Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2019).



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2019).

Bureaux

Pour les bureaux, la classe d'actifs majoritaire en Europe, plusieurs marchés - dont Paris - ont rejoint Munich avec des taux de rendement locatif *prime* inférieurs à 3 %, leur plus bas historique. La baisse des taux de rendement a pu également toucher des marchés hors des quartiers centraux des affaires.

Le contexte actuel reste marqué par des écarts de taux de rendement qui ne reflètent plus autant qu'avant les qualités intrinsèques des actifs en fonction de leur localisation (villes ou sous-marques) ou de leur état locatif et technique. C'est un point de vigilance à intégrer aux stratégies de sélection d'actifs, d'autant que les valeurs métriques sont conséquentes.

Logistique

La logistique a connu en 2019 une baisse des taux de rendement prime, atteignant par exemple des niveaux proches de 4 % en France en fin d'année. Si la prime de risque logistique par rapport aux bureaux est à un point bas dans les principaux pays, elle reste positive et des investisseurs valorisent les changements structurels liés au e-commerce et anticipent des hausses de loyer de marché pour les actifs les mieux localisés.

Commerces

Les commerces continuent de susciter prudence et forte sélectivité de la part des investisseurs. Cela a pesé sur les volumes investis en Europe même si cela n'a pas empêché des hausses de volumes dans certains pays ; la France a par exemple bénéficié de transactions significatives dans des actifs à la localisation jugée plus résistante. La sélectivité plus forte a notamment impacté les centres commerciaux dont les taux de rendement *prime* ont augmenté dans certains pays, davantage encore pour les centres secondaires. Le taux de rendement *prime* pour les boutiques de pied d'immeuble est resté globalement stable sur un an dans les principales villes.

Conclusion

Au final, malgré le bas niveau de taux de rendement *prime* observé dans de nombreuses capitales et classes d'actifs, la décade des taux des titres d'Etat à 10 ans observée en 2019 a maintenu un écart avec les taux prime élevé et supérieur à la moyenne historique.

Perspectives 2020

Le 1^{er} trimestre 2020 a été marqué par la pandémie de Covid-19. Au-delà de ses conséquences sanitaires et humaines, elle a impacté fortement les perspectives de croissance économique et favorisé une certaine incertitude - non dissipée lors de l'écriture du présent texte - qui incite à la prudence dans l'analyse. C'est dans ce contexte que les marchés boursiers ont connu durant la 2^e moitié du 1^{er} trimestre 2020 des niveaux extrêmes de volatilité. Si les premières semaines d'avril seront cruciales pour observer les effets des mesures de confinement et pour estimer la durée potentielle de contraction de l'économie, nous conservons à ce stade une vue constructive sur la fin de l'année 2020, anticipant une amélioration des conditions économiques après un choc négatif. Les banques centrales et les responsables politiques ont mis en place des mesures et pourraient encore agir pour éviter que la crise ne soit pas trop marquée. Ils tenteront d'éviter que la reprise attendue après la phase de contraction ne se transforme en récession plus longue. Toutes les activités économiques sont touchées de manière directe ou indirecte et l'impact sur l'immobilier d'entreprise dépendra de l'amplitude et de la durée de la crise même si certains secteurs sont plus directement touchés et d'autres relativement épargnés. L'hôtellerie et le commerce non alimentaire sont les premiers secteurs directement impactés. Dans une moindre mesure la logistique, les parcs d'activités et même les bureaux pourraient être fragilisés. De la même façon, le scénario de retour progressif à la normale de l'économie post crise sanitaire se fera plus ou moins rapidement selon les secteurs et les zones géographiques.

Focus sur les pays où la SCPI est investie

France

Bureaux en Ile-de-France (IDF)

Malgré un léger rebond au 4^e trimestre, les commercialisations de bureaux franciliens sont en baisse sur 1 an de près de 10 % en 2019, à 2,3 millions de m². Cette baisse touche l'ensemble des segments de surfaces, en particulier les surfaces supérieures à 5 000 m².

Comme dans nombre de villes européennes, la recherche de centralité est un élément important pour certaines entreprises. Les commercialisations de bureaux ont néanmoins diminué dans Paris Centre Ouest (partie nord-ouest de la capitale), en partie en raison d'une offre limitée et certains reports vers des secteurs proches ont été observés. Au final, en 2019, hormis La Défense et la 1^{ère} Couronne, les principaux secteurs ont connu une baisse annuelle des commercialisations. La 2^e Couronne, est néanmoins le seul grand secteur à avoir des commercialisations significativement inférieures à leur moyenne décennale en 2019.

Au 1^{er} janvier 2020, les surfaces vacantes en Ile-de-France atteignent 2,7 millions de m², soit -8 % en 1 an. Notons que la rareté de l'offre et la hausse des loyers observés dans Paris Centre Ouest (+3 % sur 1 an au T4 2019 pour les surfaces de seconde main) incitent certaines entreprises à reporter leur demande sur des localisations proches. Les loyers faciaux moyens ont légèrement augmenté par rapport à 2018. Après une décade en cours d'année, les avantages commerciaux des transactions supérieures à 1 000 m² ont rebondi au 4^e trimestre, à 20,8 % en moyenne (sensiblement moins dans Paris).

Bureaux en régions

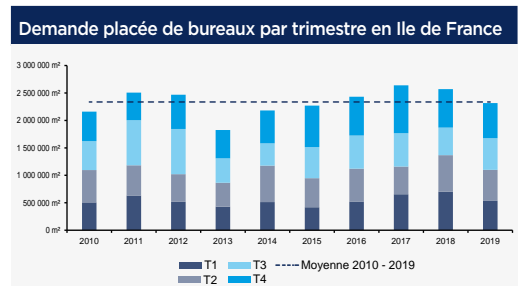
Les commercialisations de bureaux dans les principales villes de région ont au global poursuivi leur bonne dynamique en 2019, en particulier à Bordeaux ou Lyon, avec des niveaux records.

Estimation de taux de rendement prime bureaux au T4 2019*

Amsterdam	3,00 %
Berlin	2,70 %
Düsseldorf	3,10 %
Francfort	2,80 %
Hambourg	2,80 %
Londres (West End)	3,75 %
Madrid	3,25 %
Milan	3,30 %
Munich	2,60 %
Paris Ile-de-France	2,80 %
Prague	4,25 %
Varsovie	4,25 %
Vienne	3,25 %

Source : Amundi Immobilier, publications de brokers.

* données indicatives, pour des actifs prime loués au loyer de marché.



Source : Amundi Immobilier sur données Immostat (T4 2019).

Dans ce contexte, les valeurs locatives des meilleures localisations ont augmenté, comme dans le centre de Bordeaux.

Commerces

Le marché des commerces est resté très segmenté en termes de géographie, les localisations *prime* résistant mieux en termes de valeurs locatives que les secteurs ou centres commerciaux jugés secondaires. L'amélioration de l'expérience client et la recherche d'une bonne articulation entre commerce physique et digital sont restées parmi les préoccupations des enseignes. Notons l'inquiétude de certains commerçants de l'impact sur leur chiffre d'affaires des mouvements sociaux de fin 2019 - début 2020.

Logistique

Les commercialisations d'entrepôts logistiques à des utilisateurs ont décliné en 2019 après 2 années exceptionnelles.

Les volumes restent supérieurs à la moyenne décennale et cela est davantage considéré comme une performance plus normale qu'une contre-performance, dans un contexte de marché plutôt favorable en raison de la demande liée au e-commerce.

Certains notent une hausse de la vacance qui reste modérée dans l'ensemble (proche de 5 %), avec néanmoins des disparités marquées. La relative rareté dans certaines localisations recherchées a été favorable aux loyers.

Hôtels

En 2019, une hausse de 1,6 % sur 1 an du revenu moyen par chambre disponible (RevPAR) a été observé en moyenne en France, essentiellement lié à une hausse du revenu moyen par chambre. Le secteur du luxe - haut de gamme voit néanmoins un léger recul sur 1 an de cet indicateur, et la région parisienne semble avoir en particulier souffert des mouvements sociaux de fin d'année (source In Extenso Tourisme Culture & Hôtellerie).

Santé

Sur les 11 premiers mois de 2019, le niveau quotidien moyen des remboursements du régime général de la Sécurité Sociale - un indicateur de l'activité des établissements de santé - a crû de l'ordre de 2,5 % sur 1 an dans les établissements privés, soit moins que la moyenne historique.

Résidentiel

En 2019, le marché résidentiel s'est tassé dans le neuf en raison notamment de la relative faiblesse de l'offre et du recentrage des mesures fiscales.

2019 a battu les niveaux records de ventes de logements anciens observés en 2017-2018 (près de 965 000 ventes par an) avec près de 1 068 000 ventes en 2019. Le marché a ainsi été ainsi dynamique, avec une vitesse de rotation du parc élevée.

Outre des facteurs structurels comme la démographie, ce dynamisme est resté porté par des conditions de crédit très avantageuses, entre taux de crédit bas (1,17 % en moyenne en décembre 2019), allongement de la durée des prêts et réduction de l'apport personnel.

Fin 2019, le HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) a mis en garde concernant la dégradation des conditions d'octroi de crédit et recommandé leur resserrement (durée de 25 ans maximum, un taux d'effort à 33 % du revenu net, etc). Cela devrait amener une baisse de la production de crédits en 2020.

La capacité d'achat de logement des ménages s'était nettement redressée entre 2012 et 2016. Depuis, elle semble varier autour d'un niveau légèrement supérieur à la moyenne historique.

À Paris et dans certaines grandes villes de région, la hausse importante des prix a fortement pesé sur la capacité d'achat qui y est significativement inférieure à la moyenne historique ce qui est un point de vigilance.

Après une hausse de 3,2 % sur un an au 4^e trimestre 2018, les prix des logements anciens ont augmenté de +3,7 % sur 1 an au 4^e trimestre 2019 en France hors Mayotte, une hausse considérée comme relativement mesurée eu égard notamment au nombre très élevé de ventes.

Les hétérogénéités géographiques restent prononcées. Au 4^e trimestre 2019, le prix des appartements anciens a crû de 6,6 % sur 1 an à Paris, 4,8 % en Ile-de-France (hors Paris) et 4,8 % en régions (données corrigées des variations saisonnières).

Après +0,7 % sur 1 an au 4^e trimestre 2018, les loyers des logements du secteur libre (dont loi 1948) en France ont connu une relative accélération avec +1,0 % sur 1 an au 4^e trimestre 2019 en France métropolitaine. La hausse est de 0,9 % en régions et 1,3 % dans l'agglomération parisienne.

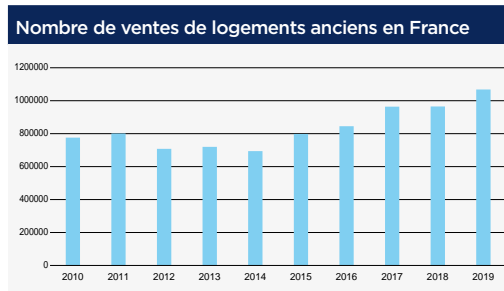
Marché de l'investissement

Avec comme souvent un dernier trimestre très actif, l'année 2019 a été une année record, avec plus de 35 Mds € investis en immobilier d'entreprise.

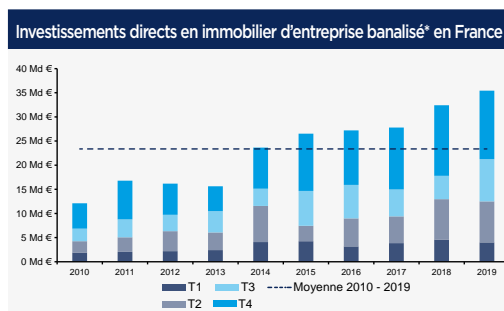
Bien que les commerces continuent de susciter une certaine prudence des investisseurs qui font preuve de sélectivité, les volumes ont connu un regain de dynamisme en 2019. Celui-ci fut porté par des transactions d'envergure sur des actifs considérés comme ayant des fondamentaux solides.

L'internationalisation des investisseurs s'est poursuivie durant l'année 2019 avec notamment le dynamisme des investisseurs sud-coréens.

Le taux de rendement *prime* des bureaux est passé sous la barre des 3 %, à environ 2,8 % et celui de la logistique a diminué pour s'approcher des 4 %. Le taux de rendement *prime* des centres commerciaux subit quant à lui une augmentation dans certaines régions, davantage encore pour les centres secondaires.



Source : CGEDD d'après DGFiP (MEDOC) et bases notariales.



* Bureaux, commerces, logistique et locaux d'activités.
Source : Amundi Immobilier sur données Cushman & Wakefield (T4 2019).

Allemagne

Marché des bureaux

Les principaux marchés allemands de bureaux ont été actifs en 2019, affichant au global une des meilleures performances de la décennie.

Malgré le ralentissement économique, la création d'emplois en 2019 et les stratégies immobilières de modernisation des espaces ont alimenté la demande de bureaux.

À Düsseldorf, les commercialisations ont atteint un record. Elles sont en baisse à Munich, mais ont crû à Berlin.

La vacance a diminué en 1 an dans les principaux marchés, atteignant des niveaux parmi les plus bas des 20 dernières années. Cela a été un élément favorable aux loyers prime, dans les quartiers d'affaires mais également en proche périphérie, en raison d'un report de la demande de certaines entreprises face au manque d'offre dans le centre.

Marché de l'investissement

Le marché de l'investissement est resté particulièrement actif en 2019 malgré le contexte de ralentissement économique marqué en Allemagne. Avec un niveau record d'investissement, l'Allemagne est restée le 1^{er} marché en Europe, devant le Royaume-Uni, et a semble-t-il continué à bénéficier des incertitudes sur le Brexit et d'anticipations de hausse des loyers dans les principales villes.

Face à une offre insuffisante par rapport à la demande, les taux *prime* bureaux ont diminué dans les principales villes, ayant baissé sous le seuil des 3 % dans 4 des 5 villes du top 5 (Berlin, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Munich).

Autriche

Marché des bureaux (Vienne)

Après un rebond en 2018 la demande placée de bureaux à Vienne est en recul en 2019, devenant inférieur à la moyenne décennale. Malgré cela, compte tenu des livraisons plus modérées observées en 2019, le taux de vacance a diminué, repassant sous la barre des 5 %. Les loyers prime ont été assez stables en 2019.

Marché de l'investissement

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a été très actif en 2019, atteignant un niveau record. Compte tenu d'un manque d'offre relativement à la demande, le taux de rendement prime bureaux a diminué en 2019.

Espagne

Marché des bureaux

Bénéficiant d'une croissance économique supérieure à la moyenne européenne, l'Espagne a vu ses 2 principaux marchés de bureaux performer. Madrid et Barcelone ont affiché des niveaux de commercialisation parmi les plus élevés de ces 10 dernières années.

Le taux de vacance a diminué, tout en restant plus élevé à Madrid, à près de 9 %. Il est néanmoins plus contenu dans le quartier des affaires. Plus globalement, le relatif manque d'offre par rapport à la demande dans les secteurs centraux a favorisé une hausse des loyers *prime* dans ces quartiers, avec une progression également dans des secteurs proches comme 22@ à Barcelone.

Marché de l'investissement

Le marché de l'investissement espagnol a connu des volumes d'investissement plus modérés en 2019, notamment en raison d'un manque d'offre.

Les taux de rendement *prime* bureaux ont diminué en 2019 à Madrid et Barcelone.

Pays-Bas

Marché des bureaux

À Amsterdam, la demande placée a diminué en 2019, même si les sources divergent quant au positionnement par rapport à la moyenne décennale. La vacance y a diminué et est particulièrement faible, atteignant un point bas en 10 ans. Cela est favorable à la croissance du loyer prime dans des secteurs centraux.

À Rotterdam, la demande placée a diminué en 1 an mais reste supérieure à la moyenne décennale. Malgré une baisse, le taux de vacance est resté significatif, à près de 10 % fin 2019. Cela n'a pas empêché une légère hausse du loyer prime en 2019.

Marché de l'investissement

Le marché de l'investissement est resté actif aux Pays-Bas en 2019, avec des niveaux supérieurs à la moyenne décennale malgré une offre limitée.

La concurrence pour les actifs les plus recherchés est forte et a amené une compression des taux de rendement à Amsterdam et à Rotterdam.

Définitions

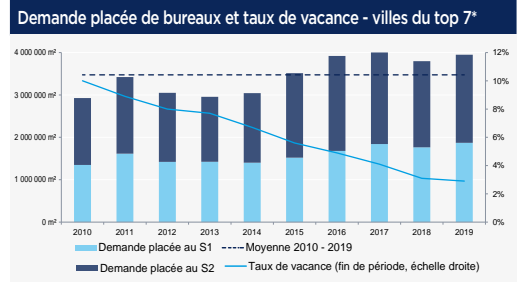
Loyer prime : Loyer des actifs les plus recherchés par rapport à l'offre disponible. C'est le loyer le plus haut pour une catégorie d'actif et un secteur géographique donnés.

Taux de vacance bureaux : Part des surfaces de bureaux sans occupant disponible immédiatement pour une commercialisation, rapportée à l'ensemble des surfaces de bureaux existants.

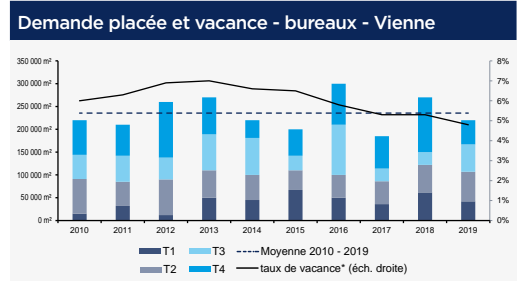
Taux de rendement prime : Taux de rendement procuré par la location aux conditions de marché des actifs - parfois peu nombreux - les plus recherchés par les investisseurs par rapport à l'offre disponible. C'est le taux le plus bas pour une catégorie d'actif et un secteur géographique donnés.

Demande placée : Surfaces louées ou acquises pour utilisation propre. Cela ne comprend pas les renouvellements de baux.

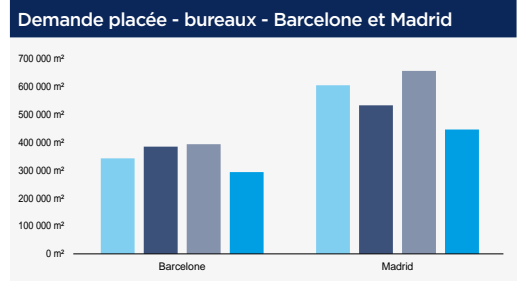
Sources : Amundi Immobilier, Amundi Recherche, brokers, CBRE Recherche, CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales, Colliers, Crédit Agricole SA/ECO, Cushman & Wakefield, EHL Market Research, Immostat, In extenso Tourisme Culture & Hôtellerie, Notaires Paris - Ile-de-France, Notaires de France - base de données PERVAL



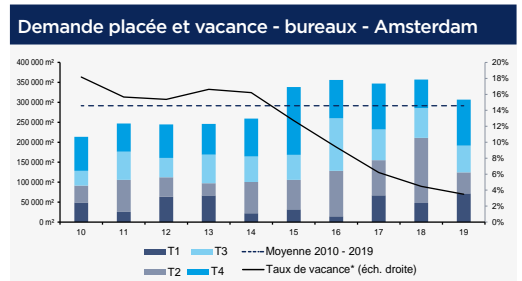
* Berlin, Cologne, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Munich, Stuttgart.
Source : Amundi Immobilier sur données Colliers (T4 2019).



* Fin de période.
Source : Amundi Immobilier sur données EHL Market Research (T1 2020).



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2019).



* Fin de période.
Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2019).

Rapport de la Société de Gestion

I - Patrimoine

1 - Évolution du patrimoine

■ Les acquisitions (y compris VEFA)

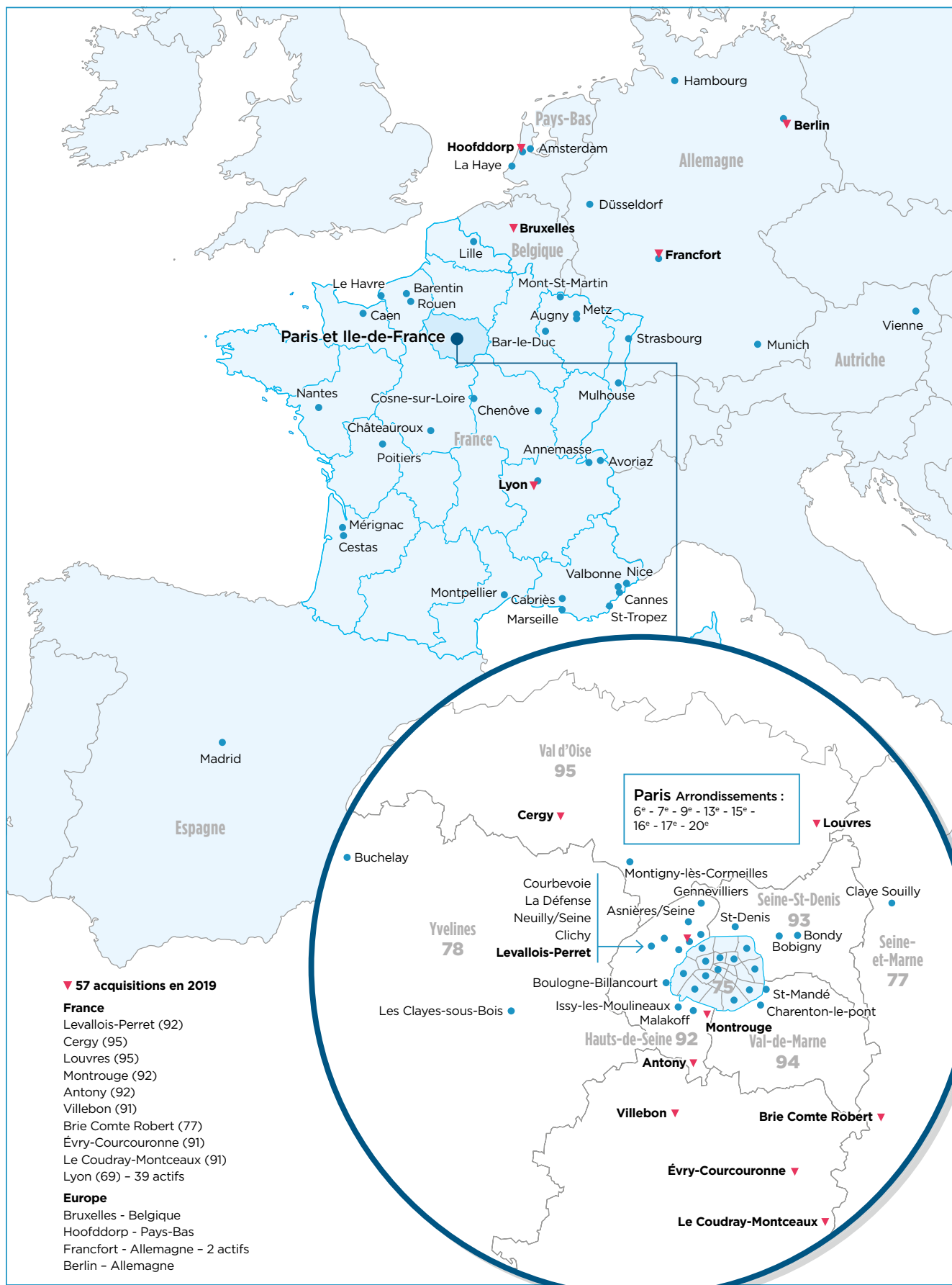
Titres de participation

Adresse	Type d'actif	Surface (m ²)	Prix d'acquisition AEM (en €)	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
SCI ANTONY 501 (10 % de la SCI)					
ZA Antynpole - 92160 ANTONY	Parc d'activités	3 834	4 341 247	31/01/2019	
SCI CERGY 502 (10 % de la SCI)					
Parc d'activités de l'Horloge - 95000 CERGY	Parc d'activités	3 463	2 923 238	31/01/2019	
SCI EVRY 503 (10 % de la SCI)					
ZA de la Petite Montagne - 91003 EVRY	Parc d'activités	5 747	5 083 884	31/01/2019	
SCI VILLEBON 504 (10 % de la SCI)					
ZA Courtaboeuf - 91140 VILLEBON	Locaux d'activité	8 666	7 951 631	31/01/2019	
SCI Deutschland 2018 (15 % de la SCI)					
16-19 Mühlenstrasse - 10243 Berlin - ALLEMAGNE	Hôtel	2 036	10 767 166	28/02/2019	
SCI Postbock (7 % de la SCI)					
Postdamer Platz 10 - 10963 Berlin - ALLEMAGNE	Bureaux	1 437	12 683 295	29/03/2019	
Bockenheimer Anglade 46 - 60322 Francfort - ALLEMAGNE	Bureaux	480	4 884 737	29/03/2019	
OPPCI ERGAMUNDI (12 % de l'OPPCI)					
Europaallee 12-22, 60327 Francfort - ALLEMAGNE	Bureaux	281	1 485 600	24/04/2019	
13-17 Marnixlaan, 1000 Bruxelles - BELGIQUE	Bureaux	2 751	12 994 385	06/08/2019	
Rue Grolée / Rue Carnot - 69002 LYON	Commerces	1 462	12 647 090	04/12/2019	
SCI ARREELI (15 % de la SCI)					
ZAC des Haies Blanches - 91830 LE COUDRAY-MONTCEAUX	Logistique	7 847	10 995 000	09/07/2019	1 ^{er} trimestre 2020
Zac de la Butte aux Bergers - 95380 LOUVRES	Logistique	4 224	5 085 000	09/07/2019	
Le Midi de la Plaine du Bois - 77170 BRIE-COMTE ROBERT	Logistique	5 461	6 016 612	26/07/2019	2 ^e trimestre 2020
SCI Académie Montrouge (10 % de la SCI)					
89-91 rue Gabriel Péri & 43-51 rue Maurice Arnoux - 92120 MONTROUGE	Bureaux	3 400	26 950 000	15/07/2019	2 ^e trimestre 2021
SCI de Monarch (20 % de la SCI)					
Neptunusstraat 41-63, HOOFFDORP - PAYS-BAS	Bureaux	1 701	5 090 400	01/08/2019	
SCI West Bridge - (4,875 % de la SCI)					
145/149 Rue Anatole France - 92300 LEVALLOIS-PERRET	Bureaux	1 365	19 638 078	21/10/2019	4 ^e trimestre 2020
SCI LYON 1 (5 % de la SCI)					
Rue de la République / Rue Confort - 69002 LYON	Commerces / Habitation / Bureaux	1 601	15 284 392	04/12/2019	
SCI LYON 2 (5 % de la SCI)					
Rue de la République / Rue des Archers - 69002 LYON	Commerces	1 231	12 589 565	04/12/2019	

■ Les cessions

Adresse	Type d'actif	Prix de vente (H.D) (en €)	Plus/moins-value comptable (en €)	Impôts (en €)
2, avenue de la Raperie 95700 ROISSY EN FRANCE	Bureaux	2 660 000	-1 841 148	
Fascinatío - Boulevard 350, ROTTERDAM PAYS-BAS	Bureaux	7 600 000	-1 520 800	
Rue des Chauffours 95800 - CERGY PONTOISE	Bureaux	90 000	-81 686	
9/10 Porte de Neuilly 93160 - NOISY LE GRAND	Bureaux	465 450	-1 162 676	
150, rue Nicolas Vauquelin 31100 - TOULOUSE	Bureaux	150 000	-825 328	
180 rue René Descartes 13587 - AIX-EN-PROVENCE	Bureaux	4 030 000	-486 098	
4 rue Piroux 54000 - NANCY	Bureaux	500 000	-652 999	
Total Cessions		15 495 450	-6 570 735	

Le patrimoine immobilier de Génépierre



2 - 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 actuels et à venir à travers une gouvernance transparente et de qualité. En 2018, cet engagement s'est traduit par l'annonce d'un plan

d'actions à 3 ans pour donner une nouvelle portée à ses ambitions, avec comme principaux objectifs une intégration ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) à 100 % dans la notation, la gestion et les votes. Amundi poursuit activement la mise en œuvre de ce plan.



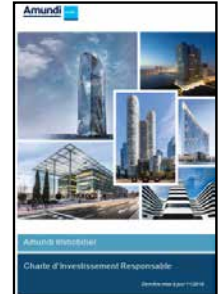
Signature des Principes de l'Investissement Responsable développés sous l'égide des Nations Unies dès 2006.

Amundi s'est une nouvelle fois vu attribuer en 2019 le score le plus élevé (A+) selon le rapport d'évaluation annuel établi par les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) dans la catégorie "Stratégie & Gouvernance" et pour son approche d'investissement responsable dans la gestion des actions cotées et des titres à revenu fixe.

Engagé dans le sillage du groupe Amundi et convaincu que la prise en compte des critères ESG consolide la performance financière des actifs immobiliers et des Fonds propriétaires, Amundi Immobilier a développé dès 2011, une charte

d'Investissement Responsable (auditée par le cabinet Ernst & Young) portant sur les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles.

Une nouvelle Charte a été publiée en 2019 pour intégrer et renforcer la réponse d'Amundi Immobilier aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance. Elle est accessible sur le site internet d'Amundi Immobilier.



20 L'évaluation des actifs

L'outil de notation créé en 2012 a été entièrement revu pour prendre en compte les enjeux environnementaux et sociaux actuels et accompagner les engagements pris par les Etats signataires de l'Accord de Paris, dont la France, lors de la COP 21 en 2015. Ainsi nous avons intégré dans notre nouvelle analyse des thématiques telles que la quantité de gaz à effet de serre émis par les actifs sous gestion ou encore leur exposition face aux changements climatiques. Le déploiement de la méthodologie associée à la nouvelle charte s'opère sur les exercices 2019 et 2020.

Les nouveautés de notre outil

1/ L'analyse des performances environnementales et sociales

Cette partie est principalement basée sur le référentiel international BREEAM-In-Use part 1. La notation se fait autour de 8 axes principaux sur lesquels les performances intrinsèques du bâtiment sont évaluées. La moyenne pondérée des notes obtenues sur ces 8 axes permet d'obtenir la note finale de l'actif établie sur une échelle de A à G, A étant la meilleure note.

Cette évaluation est utilisée durant les différentes phases de vie de l'actif :

- **A l'acquisition** : elle mesure les performances environnementales et sociales des actifs permettant d'exclure tout actif ayant une note inférieure à D dans le cadre de fonds à vocation d'Investissement Socialement Responsable (ISR). Pour tous les autres fonds, tout actif ayant une note inférieure à E est automatiquement exclu.
- **En phase de gestion courante** : la notation est révisée tous les 3 ans ou chaque fois que des évolutions notables comme des travaux surviennent sur l'immeuble. Si la note de l'actif se détériore et passe en dessous des seuils évoqués précédemment, les équipes de gestion mettent en place un plan d'action pour porter la note de l'actif à un niveau acceptable ou arbitre l'actif.

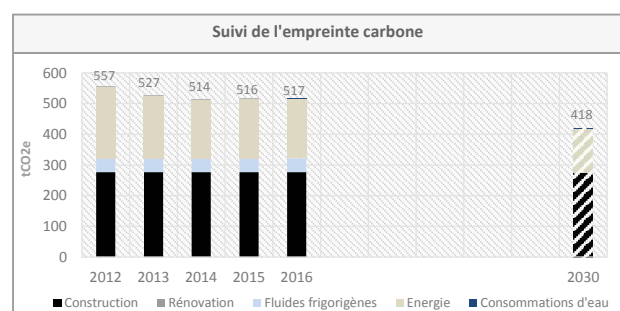
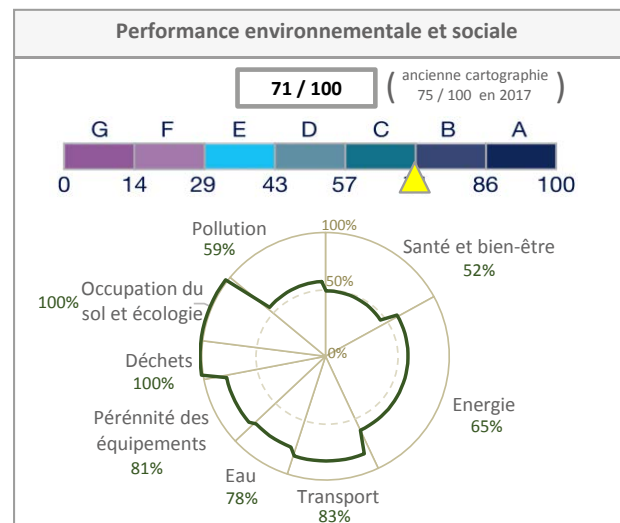
2/ Les émissions de gaz à effet de serre

Un bilan carbone de chaque actif est réalisé prenant en compte les 3 sources d'émissions existantes :

- les émissions directes : émissions liées au gaz, fioul et fuites de fluides frigorigènes ;
- les émissions indirectes liées aux consommations énergétiques : émissions liées à l'électricité, l'eau, les réseaux de chaleur et de froid ;
- les autres émissions indirectes : émissions liées aux matériaux de construction / rénovation.

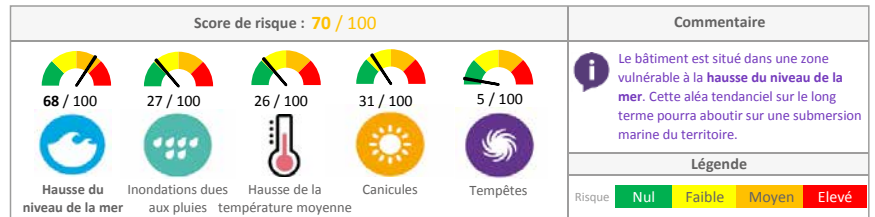
Ce bilan est représenté pour chaque actif, sous forme de graphique. Il permet d'élaborer l'empreinte carbone cible compatible avec une trajectoire 2°C (limitation du réchauffement climatique à 2°C au-dessus des températures préindustrielles - Accord de Paris) déterminant ainsi les réductions d'émissions de Gaz à effet de serre à réaliser.

Exemple : un actif dont la note "Performance environnementale et sociale" est de 71/100



3/ L'exposition des actifs aux risques climatiques

Les risques liés aux changements climatiques se traduisent par des événements chroniques (élévation du niveau de la mer et de la température) et exceptionnels (canicules, inondations, tempêtes) pouvant endommager le bâtiment ou ses équipements. Cette étude nous permet donc d'identifier les actifs qui pourrait subir les conséquences de ces changements et de prévoir des mesures d'adaptation et de prévention pour favoriser leur résilience.



L'implication d'Amundi Immobilier dans son secteur d'activité



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. Ainsi, différents dispositifs sont déployés au sein des actifs sous gestion visant à favoriser la gestion de l'énergie et son économie.

Depuis 2018, Amundi Immobilier participe activement au Groupe de Travail pour la création d'un label ISR d'Etat des Fonds immobiliers qui puisse être lisible et compréhensible de tous.

En amont, Amundi Immobilier a, au sein de l'ASPIM, activement contribué à la rédaction d'une Charte d'Engagement en faveur du Développement de la gestion ISR en immobilier, gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs finaux.



Amundi Immobilier perpétue son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dont elle est l'un des membres fondateurs en assurant la fonction de secrétaire général au sein du conseil d'administration de l'OID. 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 réflexion avec la tenue de groupes de travail et des publications régulières.



L'OID a été reconnue association d'intérêt général en février 2020.



L'action d'Amundi Immobilier sur la biodiversité et la végétalisation en ville



Dans la continuité de l'engagement d'Amundi pour la biodiversité à travers l'initiative Act4nature, Amundi Immobilier a renforcé sa politique d'intégration de critères ESG et instauré en 2017 un axe biodiversité dans la gestion de son parc d'immeubles en gestion. Cet axe prend deux formes principales :

- L'installation de ruches en toiture des bâtiments dans le but de participer à la promotion de l'apiculture urbaine et lutter contre le fléau que constitue la disparition des insectes pollinisateurs. Chaque année, un atelier pédagogique est organisé dans les immeubles concernés afin de sensibiliser les occupants et exploitants à cette problématique. Pour la mise en œuvre de ce projet, Amundi Immobilier a décidé de nouer un partenariat et d'accompagner dans son développement tant économique qu'humain une PME (Petite et Moyenne Entreprise) d'apiculture urbaine. La population d'abeilles domestiques a considérablement augmenté dans Paris, aussi, Amundi Immobilier n'a pas installé de ruches en 2019 et gèrera au cas par cas les installations de nouvelles ruches vis-à-vis des enjeux locaux.
- La végétalisation des immeubles. Celle-ci peut prendre 3 formes différentes en fonction des enjeux et du contexte de l'actif :
 - La biodiversité : une végétalisation qui va favoriser la restauration et la continuité des habitats naturels du territoire.
 - L'agriculture urbaine : une végétalisation qui va favoriser la culture de plantes aromatiques ou de fruits/légumes qui pourront ensuite être

distribués aux locataires. Ce type de projet permet généralement de créer une activité intéressante sur l'actif à travers la formation d'un club potager, de fournir une ressource pour les pollinisateurs et d'accroître la satisfaction des utilisateurs en leur proposant des produits directement cultivés sur place.

- L'agrément des utilisateurs : une végétalisation qui est tournée vers la création d'un lieu de repos ou de travail alternatif sur l'actif permettant aux utilisateurs de bénéficier d'un nouvel espace de vie conçu comme un cocon de verdure.



Végétalisation de 400 m² effectuée en 2019 sur l'actif United situé à Clichy (92). Les aspects biodiversité (photo de droite) et agriculture urbaine (photo de gauche) ont été mis en avant.



La production d'énergie renouvelable

Dans le but de contribuer à la transition énergétique, Amundi Immobilier veille à favoriser la mise en place de sources de production d'énergies renouvelables sur ses actifs. La production de ces dispositifs est soit utilisée par les locataires pour leur propre consommation soit revendue au réseau électrique pour verdier le mix énergétique (renforcement des énergies renouvelables).

Ombrières de parking installées sur un centre commercial à Montauban. La production annuelle du projet atteint environ 3 000 MWh par an.

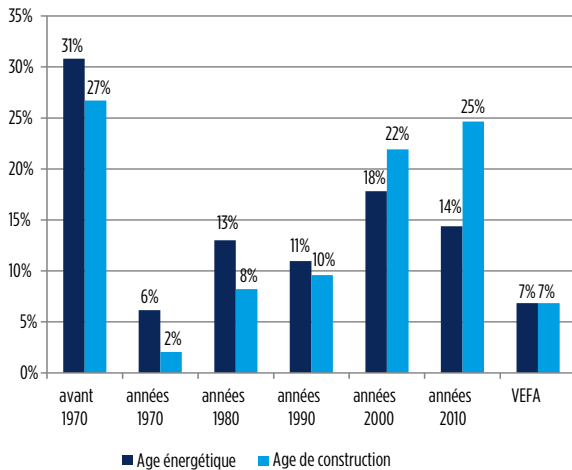


Concernant Génépière

La nouvelle politique mise en œuvre au travers de la Charte d'Amundi Immobilier permet à la SCPI Génépière d'accroître ses exigences environnementales et sociales. Cela se matérialise de différentes manières.

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 énergétique du Fonds au travers des acquisitions/cessions réalisées et des travaux et/ou rénovations effectués sur les bâtiments.



Les colonnes de couleur claire représentent l'année de construction des actifs, tandis que les colonnes de couleur foncée représentent l'année de construction ou de rénovation des actifs, elles reflètent donc l'état actuel de la SCPI Génépière.

Globalement, le fonds Génépière dispose principalement d'immeubles de constructions récentes ou rénovés récemment, 54 % ont moins de 20 ans. Cela permet d'assurer une bonne performance environnementale puisqu'à minima les actifs intègrent les réglementations thermiques les plus récentes.

La politique de certification

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. A ce jour, 20 immeubles sont certifiés contre 17 l'année dernière. Ces immeubles représentent dorénavant 32 % de la dernière valeur d'expertise du Fonds contre 35,5 % en 2018. Cette légère diminution s'explique par des acquisitions d'actifs bénéficiant de bonnes performances mais ne bénéficiant pas encore de certifications.

Ci-dessous la liste des immeubles certifiés au 31 décembre 2019.

Immeuble	Adresse	certifications et labels
France		
GREENELLE	43 quai de Grenelle - 75015 Paris	HQE Construction ou Rénovation (HQE AWARD 2018 pour la meilleure rénovation bureau de l'année – atteinte du niveau "exceptionnel", plus haut niveau de la certification HQE) BREEAM Refurbishment (Very good)
LE PAPILLON	247 avenue Paul Vaillant Couturier - 93400 Bobigny	HQE Construction ou Rénovation
THE VIEW	rue Paul Meurice - 75020	HQE Construction ou Rénovation BREEAM Design Stage (Excellent) WIRED SCORE (Silver)
ANCELLE	2-8 rue Ancelle - 92200 Neuilly-sur-Seine	HQE Construction ou Rénovation BREEAM Design Stage (Excellent)
TOUR EGÉE 9-11 allée de l'Arche	9-11 allée de l'Arche - 92400 Courbevoie	HQE bâtiment durable (Très Bon) et Gestion Durable (Excellent) BIU Asset et BIU building management (Very Good)
COEUR DEFENSE	5-7 place de la Défense - 92400 Courbevoie	BREEAM in Use Asset (Very Good) BREEAM in Use Building Management (Excellent) HQE Exploitation Bâtiments Durable (Très Bon) HQE Gestion Durable (Exceptionnel)
LE STADIUM	Saint-Denis - 93210	HQE Bâtiment et Gestion Durable (Très bon)
SECTIONS DES DOCKS	10 place de la Joliette - 13002 Marseille	HQE Gestion et Bâtiment Durable BREEAM In Use (Good) WIREDSCORE (Gold)
THE CROWN	boulevard Paul Montel - 06000 Nice	HQE Construction ou Rénovation
IN TOWN	place de Budapest - 75009 Paris	HQE Construction ou Rénovation BREEAM Europe Commercial (Very Good) Label HPE
ENJOY	81 rue Mstislav Rostropowitch - 75017 Paris	HQE Construction (Exceptionnel) BREEAM Construction (Very Good) Biodiversity BEPOS Effinergie 2013
NOUVEAU BERCY	10-12 avenue Charles de Gaulle - 94220 Charenton-le-Pont	HQE Construction ou Rénovation Label HPE
CORUSCANT	17 rue Jean Philippe Rameau - 93200 Saint-Denis	Label HPE
Allemagne		
THREE GEORGES	Georg-Glock-Strasse 3 - 40474 Düsseldorf	LEED (Gold)
NORD 1	Europaallee 12-22 - 60327 Francfort	DGNB Nouvelle Construction
TELEKOM CAMPUS	Uberseering2 - 22297 Hambourg	LEED (Gold)

Immeuble	Adresse	certifications et labels
Espagne	Espagne	Espagne
EL PORTICO	La Mahonia 2 - 28043 Madrid	BREEAM In Use (Very Good)
Pays-Bas		
PRINCESS BEATRIXLAAN	Prinses Beatrixlaan 5-7 - 2595AK La Haye	BREEAM Construction (Excellent) Label énergétique local (A+++)
ATRIUM	Strawinskylaan 3001-4111 - 1077 ZX Amsterdam	ATRIUM Strawinskylaan 3001-4111 - 1077 ZX Amsterdam BREEAM Construction (Excellent) BREEAM In Use (Very Good)
NOW	16 Taurusavenue - 2132 LS Hoofddorp	BREEAM Construction (Excellent)

La valorisation des énergies renouvelables

Des panneaux photovoltaïques sont présents sur plusieurs actifs du fonds (Enjoy et The View à Paris et Atrium situé à Amsterdam). L'objectif étant de favoriser la production d'une énergie d'origine renouvelable directement utilisée par les utilisateurs du bâtiment ou revendue au réseau électrique.

Aujourd'hui la production assurée par ces différents projets sur Génépierre est d'environ 680 336 KWh/an soit la consommation moyenne de 136 foyers français¹.

De plus, un système innovant de récupération d'énergie a été déployé sur l'immeuble Atrium lors de la construction des nouvelles tours permettant de réutiliser l'énergie dégagée lors du freinage des ascenseurs dans la consommation générale de l'immeuble.

L'immeuble ENJOY dispose également d'un système de production d'énergie renouvelable en géothermie. Celui-ci utilise la chaleur contenue dans une nappe d'eau chaude souterraine pour assurer la production d'eau chaude sanitaire et de chauffage. La production d'énergie générée par ce système couplée à la production issue des panneaux photovoltaïques et des performances environnementales exceptionnelles font de cet actif un bâtiment à énergie positive. C'est-à-dire que les installations présentes sur site produisent plus d'énergie que n'en consomme l'immeuble.

¹ Sur la base d'une consommation électrique moyenne annuelle pour un foyer français en 2015 de 5000 kWh.



Photo du toit d'Atrium situé à Amsterdam aux Pays-Bas

La végétalisation sur Génépierre :

Dans la volonté permanente d'améliorer son action environnementale, Génépierre a renforcé l'axe Biodiversité qui se concentre sur une végétalisation aux nombreux avantages environnementaux et sociaux et la mise en place d'habitats qui contribuent à la restauration d'une faune urbaine.

En ce sens, 83 121 m² des actifs du fonds sont végétalisés en 2019. Cette végétalisation peut être réalisée sur les toitures des actifs mais aussi sur les terrasses et les jardins/patios.

En parallèle, le fonds Génépierre est doté de cinq ruches en toiture de ses immeubles :

- Le Coruscant à Saint-Denis (2 ruches),
- Le Stadium à Saint Denis (2 ruches),
- Le Prime à Boulogne - Billancourt (1 ruche).

Une ruche supplémentaire a été installée en 2019 sur l'immeuble Le Stadium à Saint Denis (93) à la demande des locataires qui ont adhéré à la démarche et souhaité installer une seconde ruche pour leur usage exclusif. Des ateliers ont été organisés au sein des dits immeubles afin de sensibiliser les occupants sur la question de la disparition des insectes pollinisateurs et le sens de l'action d'Amundi Immobilier en termes de réimplantation de biodiversité dans nos immeubles.



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 BREEAM Construction / Rénovation : BREEAM est une certification d'origine anglo-saxonne. Il s'agit d'une évaluation suivie d'une certification environnementale reconnaissant la performance environnementale du bâtiment à la suite de sa construction ou 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.

Certification HPE : Le but des labels HPE est de valoriser les performances énergétiques des bâtiments en construction ou en rénovation. Ces labels s'obtiennent en affichant des performances énergétiques supérieures à la réglementation en vigueur lors de la construction ou la rénovation du bâtiment.

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.

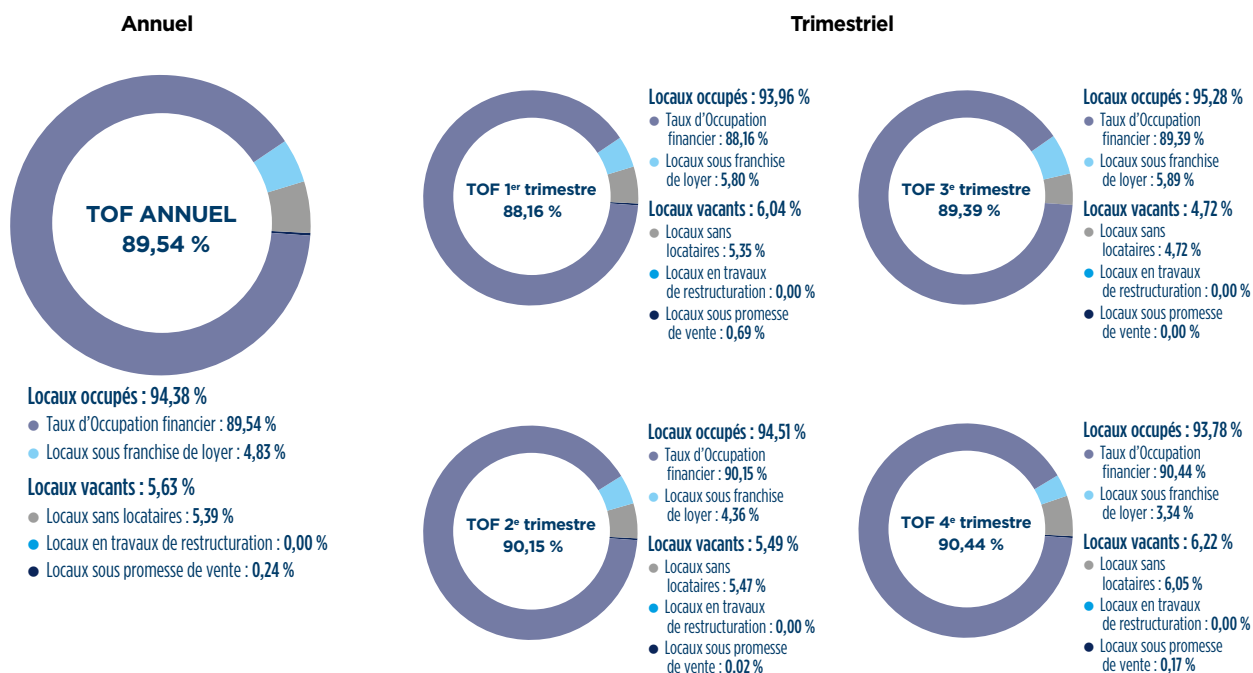
Certification Wiredscore : Le label WiredScore est un système d'évaluation pour les immeubles de bureaux permettant aux propriétaires de comprendre, d'améliorer et de promouvoir la connectivité de leurs biens.

Certification BEPOS : Label pilote, applicable à court terme, il s'appuie sur la RT 2012 et le label effiergie+ pour valoriser les bâtiments à énergie positive, c'est-à-dire les bâtiments qui produisent plus d'énergie (issue de sources renouvelables) qu'ils n'en consomment.

Certification Biodiversity : Le label BiodiverCity® note et affiche la performance des projets immobiliers prenant en compte la biodiversité. Il vise à promouvoir la conception et la construction d'une nouvelle typologie de bâtiments qui donnent une place importante à la nature en ville.

3 - Gestion locative des immeubles

■ Le taux d'occupation financier annuel et les taux occupation trimestriel (taux d'occupation financier et répartition de la vacance par type de locaux)



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

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

■ Les baux

Durant l'année 2019, 40 baux ont été signés, représentant une surface globale de 10 055 m² et un loyer annuel global HT de 3 184 361 € en année pleine.

Les principaux baux signés en 2019 (en quote part) :

Immeubles	Adresse			Surfaces louées m ²	Loyers annuels HT €	Nombre de baux
Zeneo	15 boulevard des Frères Voisin	92131	ISSY LES MOULINEAUX	3 758	1 459 637	2
Le Rivay	70 rue Rivay	92300	LEVALLOIS-PERRET	2 704	1 068 060	1
Cœur Defense	5-7 Esplanade de La Défense	92403	COURBEVOIE	334	173 607	2
THE CROWN	boulevard Paul Montel	06000	NICE	559	127 736	1
Le Prime	305 avenue le Jour se Lève	92100	BOULOGNE BILLANCOURT	270	106 573	2
Lot Cathédrale	51 bis rue de la Champmeslé	76001	ROUEN	313	105 000	2
Kermen	788 rue Yves Kermen	92100	BOULOGNE BILLANCOURT	398	102 560	1
Docks de Marseille	10 place de la Joliette	13002	MARSEILLE	455	99 368	9
Tour Egée	9-11 allée de l'Arche	92401	COURBEVOIE	210	96 797	3
Les Cariatides	25 / 26 boulevard Carnot	59001	LILLE	424	73 447	2

■ Les locaux vacants

Au 31 décembre 2019, le stock de locaux vacants s'élevait à 21 014 m².

(en m ²)	Bureaux	Activités	Entrepôts	Commerces	Habitation	Total
Paris	1 073					1 073
Ile-de-France	2 130	5 559				7 689
Province	7 569			3 402	88	11 059
Etranger	1 193					1 193
Total	11 965	5 559	0	3 402	88	21 014

■ Les contentieux

(en €)	31/12/2018 (a)	31/12/2019 (b)	Var. (b-a)/a
Stock début de période	673 287,66	981 410,52	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	528 194,75	353 554,68	
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	-220 071,89	-565 790,66	
Total	981 410,52	769 174,54	-21,63 %

Contentieux significatifs

Aucun contentieux significatif au regard de la taille de la SCPI n'a été constaté durant l'exercice 2019.

II - Marchés des parts, capital et valeur de la SCPI

1 - Marchés des parts

■ Marché Primaire

	Total année 2019
<i>Souscriptions</i>	
Nombre de parts	436 059
Montant (en €)	116 816 396
<i>Retraits</i>	
Nombre de parts	42 237
Montant (en €)	10 363 590
Nombre de parts en attente de retrait	

Suivi des souscriptions nettes (souscriptions-retraits)

Mois	Nombre de parts	Prix de souscription (en €)	Montant souscrit (en €)
Janvier	19 850	266,50	5 290 025
Février	48 773	266,50	12 998 005
Mars	50 730	266,50	13 519 545
Avril	33 510	268,50	8 997 435
Mai	34 896	268,50	9 369 576
Juin	35 408	268,50	9 507 048
Juillet	31 952	268,50	8 579 112
Août	21 292	268,50	5 716 902
Septembre	20 027	268,50	5 377 250
Octobre	48 462	268,50	13 012 047
Novembre	32 986	268,50	8 856 741
Décembre	15 936	268,50	4 278 816
Total	393 822		105 502 501

■ Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2019.

■ Marché de gré à gré

150 parts ont été échangées de gré à gré au cours de l'exercice 2019.

2 - Le capital

■ Évolution du capital fin de période

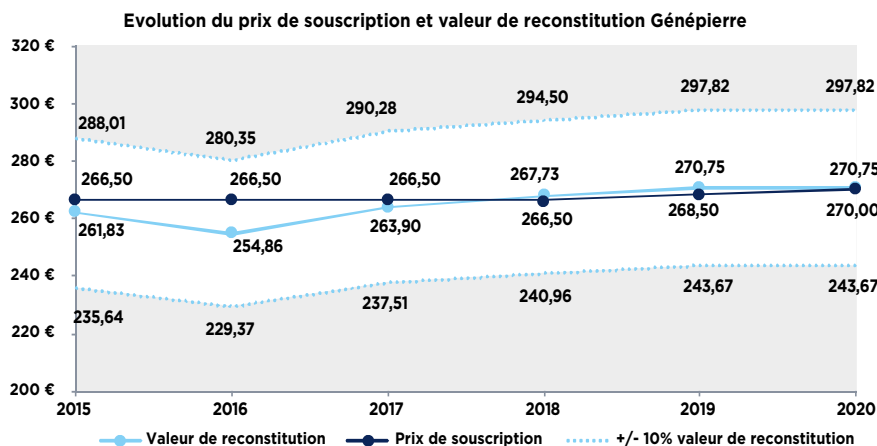
	2015	2016	2017	2018	2019
Montant du capital nominal au 31 décembre	254 161 611	323 877 591	428 179 374	483 983 829	544 238 595
Nombre de parts au 31 décembre	1 661 187	2 116 847	2 798 558	3 163 293	3 557 115
Nombre d'associés au 31 décembre	10 132	10 185	10 206	10 015	9 843
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	49 220 779	121 433 390	182 763 956,38	97 201 878	116 816 396
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	5 350 339	11 486 043	15 570 315	8 907 581,28	9 345 311,64
Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾	266,50	266,50	266,50	266,50	268,50 *

(1) diminué des retraits réalisés. (2) prix payé par le souscripteur

* Le prix de souscription a évolué de 266,50 € à 268,50 € le 1^{er} avril 2019.

■ Historique des valeurs de souscription depuis 2015

Le prix de souscription d'une SCPI à capital variable est fixé par la Société de Gestion dans un tunnel règlementaire de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution. Au 31 décembre 2019, le prix de souscription fixé à 268,50 € se situe 0,83 % en-dessous de la valeur de reconstitution.



■ 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 3,12 %

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans 4,71 %

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013 ⁽²⁾	2012 ⁽²⁾	2011 ⁽²⁾	2010 ⁽²⁾
Distribution (en €)	11,30 €	11,52 €	11,90 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	14,00 €
dont Revenus non récurrents ⁽²⁾	11,33 %	8,11 %	7,48 %	23,46 %	21,9 %	15,4 %	1,70 %	11,5 %	6 %	6 %
Prix n (en-€) ⁽⁴⁾	267,89 € ⁽⁴⁾	266,50 €	266,50 €	266,50 €	266,50 €	255,92 €	194,47 €	209,48 €	274,91 €	248,48 €
Taux de distribution (en %)	4,22 %	4,32 %	4,47 %	4,88 %	4,88 %	5,08 %	6,68 %	6,21 %	4,72 %	5,63 %

(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 : variation au Report à Nouveau (RAN) et de Plus Value Immobilière (PVI).

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

(4) Le prix de souscription a évolué de 266,50 € à 268,50 € le 1^{er} avril 2019.

Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année ⁽⁵⁾

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Prix n (en €)	267,89 €	266,50 €	266,50 €	266,50 €	266,50 €	255,92 €	194,47 €	209,48 €	274,91 €	248,48 €
Variation n/n-1 (en %)	0,52 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	4,13 %	31,60 %	-7,17 %	-23,80 %	10,64 %	9,62 %

(5) 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.

3 - Les valeurs de la SCPI

■ Les expertises

La société CBRE VALUATION, expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale a procédé fin 2019 à l'expertise des immeubles qui constituent le patrimoine de Génépierre.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 911 179 142,48 € hors droits et à 964 779 563,61 € droits inclus, à rapprocher de la valeur d'acquisition de 864 688 891,14 €.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers hors stocks de provision pour gros entretien conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2019 de 828 583 052,09 €.

	Réel 2018 (en €)	Réel 2019 (en €)	Évolution 2018/2019
Valeurs de réalisation	729 073 672,65	828 583 052,09	13,65 %

Vous trouverez le détail en annexe dans les états financiers, rubrique "Situation des investissements".

■ Les différentes valeurs de la SCPI

Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	2018	2019
Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution		
Valeur comptable	693 615 848,67	781 626 053,95
Valeur de réalisation	729 073 672,65	828 583 052,09
Valeur de reconstitution	846 907 221,09	963 082 394,35
Valeurs de la société pour une part		
Valeur comptable	219,27	219,74
Valeur de réalisation	230,48	232,94
Valeur de reconstitution	267,73	270,75

Valeur comptable

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxes et/ou hors droits 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 de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

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

Valeur de reconstitution

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

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

III- Les comptes simplifiés

■ Présentation simplifiée du compte de résultat, des dividendes

Compte de résultat simplifié (en €)	31/12/2018 (a)	31/12/2019 (b)	Var (b-a)/a
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	22 727 111,53	20 912 758,73	
Autres produits	142 013,80	146 763,19	
Produits financiers ⁽²⁾	15 299 123,37	17 879 521,60	
SOUS-TOTAL PRODUITS	38 168 248,50	38 939 043,52	2,02%
Charges et provisions			
Charges immobilières ⁽³⁾	-1 105 053,10	-740 620,00	
Frais généraux	-4 418 377,77	-4 141 406,68	
Travaux de remise en état	-	-112 324,25	
Provisions nettes ⁽⁴⁾	-1 258 120,08	447 889,21	
Provisions pour charges non récupérables	-858 554,55	-2 200 196,17	
Charges financières sur emprunts	-1 169 006,64	-358 851,06	
SOUS-TOTAL CHARGES ET PROVISIONS	-8 809 112,14	-7 105 508,95	-19,34%
Résultat exceptionnel	116 257,16	-206,52	
RÉSULTAT COMPTABLE	29 475 393,52	31 833 328,05	8,00%
Résultat comptable par part ⁽⁵⁾	10,58	10,02	-5,27%
Dividendes bruts par part ⁽⁶⁾	-11,52	-11,30	-1,87%
Dont Distribution plus-value immobilière	-	-	
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part ⁽⁷⁾	11,78	10,47	-11,09%

(1) loyers et produits annexes de gestion locative. (2) produits de participations dans les sociétés et produits de rémunération des comptes bancaires. (3) charges d'entretien du patrimoine non récupérables, hors provisions pour charges et impact redditions de charges sur exercices antérieurs. (4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables. (5) ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance). (6) pour une part portée en jouissance pour une année. (7) le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions.

■ Précisions sur certains postes de charges

Charges nettes immobilières (hors gros travaux et dépenses de remises en état)

Charges immobilières hors travaux de remise en état (en €)	31/12/2018 (a)	31/12/2019 (b)	Var (b-a)/a
Entretiens et réparations	130 719,03	-135 913,42	
Assurances	-31 435,41	-2 452,84	
Honoraires	-536 977,99	-245 695,38	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-609 033,59	-394 177,05	
Autres	-58 325,14	37 618,69	
Total	-1 105 053,10	-740 620,00	-32,98 %

Dont entretien et réparations : -135 913,42 €

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

Sites	(en €)		
8 chemin du Pot au Pin	33610 Cestas	Injection sous dallage, remplacement de plots	-62 495,47
Gustav Heinemann Ring 125	81739 Munich (Allemagne)	Divers travaux d'entretien	-26 850,92
C.C Mérignac	33700 Mérignac	Divers travaux d'entretien sur site	-23 867,46
Autres Immeubles			-22 699,57
Total			-135 913,42

Dont assurances : -2 452,84 €

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

Dont honoraires : 245 695,38 €

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

Dont impôts et taxes non récupérables : -394 177,05 €

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

Libellés	(en €)
Impôts fonciers non refacturables	-374 266,05
Taxes sur bureaux	-19 911,00
Total	-394 177,05

Dont autres : 37 618,69 €

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

Nature	(en €)
Frais d'acte et contentieux	-4 754,31
Remboursement assurance	42 373,00
Total	37 618,69

Frais généraux

(en €)	31/12/2018 (a)	31/12/2019 (b)	Var. (b-a)/a
Rémunérations de gestion	-3 088 082,78	-3 475 550,31	
Honoraires de commissaires aux comptes	-31 440,00	-31 365,00	
Frais divers de gestion	-1 018 330,24	-579 629,74	
Impôts étrangers	-280 524,75	-54 861,63	
Total	-4 418 377,77	-4 141 406,68	-6,27 %

La commission de gestion correspond à 7,75 % HT du montant des recettes brutes hors taxes de toutes natures encaissées et des produits financiers par la Société de Gestion ainsi qu'à 3 % du montant des travaux et à 0,15 % du montant des financements, à l'exception de l'indemnité compensatrice de TVA.

Les frais divers de gestion incluent notamment :

- les honoraires de relocation (- 93 299,01 €),
- la Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises et la TVA non récupérable (193 527,39 €),
- les honoraires d'intermédiaires, expertises, dépositaires (- 275 980,12 €),
- les coûts liés à la communication faite aux associés et la tenue des Assemblées Générales (- 229 463,01 €).

Travaux de remise en état

Les remises en état s'établissent à - **112 324,25 €** sur l'exercice.

Ce chiffre est constitué des dépenses d'entretien engagées et de la variation des provisions sur ordres de services lancés, diminués des refacturations auprès des locataires.

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

Immeuble	Nature des travaux		(en €)
rue Guilibert de la Lauzière	13100 Aix en Provence	Remise en état plateau	-71 126,13
Place Vauban	34100 Montpellier	Remise en état plateau	-26 697,00
Autres Immeubles			-14 501,12
Total			-112 324,25

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 principe retenu est de provisionner une charge de gros entretien sur 5 années en fonction du plan quinquennal 2020-2024.

Variation PGE non récupérable état du patrimoine	(en €)
Stock de PGE final au 31/12/2018	-895 567,45
Dotations aux provisions	-165 930,00
Reprises de provisions	509 750,64
Diminution du stock sur immeuble vendu	85 000,00
Stock PGE fin de période 31/12/2019	-466 746,81
Solde dotations reprises	343 820,64
Gros entretiens	-106 841,64
Impact net PGE	236 979,00

Détail Gros entretien par immeuble

Immeuble	Nature des travaux		(en €)
167 boulevard Victor Bordier	95370 Montigny les Corneilles	Pose de garde-corps & échelle à crinoline	-35 069,10
14 Boulevard des frères Voisin	92130 Issy les Moulineaux	20 Convecteurs électriques + remplacement pompe boucle	-32 193,00
Rue Paul Caulet	31100 Toulouse	Fourniture & pose ralentisseurs	-16 522,50
Autres Immeubles			-23 057,04
Total			-106 841,64

Provision pour charges non récupérables

La provision pour charges non récupérables se décompose comme suit :

- les charges sur locaux vacants (- 204 127,02 €),
- les charges non récupérables par nature ou liées à des baux spécifiques (- 275 597,20 €),
- les charges sur exercices antérieurs (redditions des charges) (- 1 720 471,95 €).

Charges financières sur emprunts

Les charges financières s'établissent à 1 101 000 € et se décomposent de la manière suivante :

Durée Prêt	Montant Prêt (€)	Intérêts (€)	Etablissement prêteur	Date du Prêt
Long terme	25 000 000	429 000	Crédit Agricole Ile de France	oct-18
Long terme	25 000 000	464 000	LCL	déc-18
Court terme	30 000 000	100 000	Crédit Agricole Ile de France	déc-18
Court terme	30 000 000	108 000	LCL	déc-18

La distribution

Distribution 2019

Acomptes de distribution et report à nouveau (en €)	Global	Par part
Report à nouveau comptable début période	35 038 038,48	11,78
Résultat comptable	31 833 328,05	10,02
Distribution brute annuelle	-35 882 219,48	-11,30
Report à nouveau comptable après affectation du résultat ⁽¹⁾	35 292 727,86	10,47

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

Distribution prévisionnelle 2020

Selon les prévisions initiales, la Société de Gestion envisageait de verser pour les 3 premiers trimestres de l'année 2020, un acompte trimestriel de 2,82 ou 2,83 € par part et d'ajuster l'acompte du 4^e trimestre afin de porter la distribution annuelle à 11,40 € par part si les résultats effectifs 2020 et si les anticipations de résultat de la SCPI pour 2021 le permettaient.

Depuis, la crise liée au Covid-19 a bouleversé l'économie mondiale. L'impact sur l'immobilier d'entreprise dépendra de l'amplitude et de la durée de la crise. A la mesure de nos connaissances actuelles, la Société de Gestion a donc décidé de distribuer lors des trois premiers trimestres 70 % des acomptes annoncés pour Génépierre, étant précisé que la SCPI dispose de réserves

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 2019 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.

importantes qui pourraient être utilisées pour amortir les effets de cette crise et rapprocher autant que possible les distributions de celles envisagées. Cependant, il est préférable d'être prudents dans l'utilisation de ces réserves tant que nous ne sommes pas sortis du confinement et que les conséquences de cette crise ne sont pas mesurables.

La fiscalité pour une part

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers ⁽¹⁾	Produits financiers ⁽²⁾
10,02 €	11,30 €	10,41 €	9,53 €	0,88 €

(1) Calculé sur la base du nombre de parts moyen en jouissance au 31 décembre 2019.

(2) Calculé sur la base du nombre de parts en jouissance au 31 décembre 2019.

Pour les personnes morales, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables ⁽³⁾
10,02 €	11,30 €	3,36 €

(3) Calculé sur la base du nombre de parts souscrites au 31 décembre 2019.

Pour plus d'information sur la fiscalité se reporter aux compléments p 26.

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.

Le risque locataires est analysé à chaque investissement. 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 de clôture du dernier exercice comptable, augmentée de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel.
- Au 31/12/2019, ce plafond est de 40 %, pouvant être modifié chaque année par l'Assemblée Générale des Actionnaires. Le niveau de ce ratio au 31/12/2019 est de 32,0 %, 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 : 141,1 %
- levier méthode de l'engagement : 142,3 %

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 tient compte de la valeur nette d'inventaire, de l'endettement et des instruments dérivés.

L'exposition calculée selon la méthode brute exclut la trésorerie et tient compte de la valeur absolue des instruments dérivés.

L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement, pour les instruments dérivés, tient compte des effets de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

Le calcul de ces indicateurs tient compte de l'endettement et des dérivés en transparence des participations contrôlées, proportionnellement à leur 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 risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SCPI, soit l'euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur des actifs.

La politique de gestion du risque de change pour l'exercice 2019 a prévu la couverture du montant des investissements en actifs immobiliers hors zone euro, via l'utilisation de dérivés (tels que change à terme ou swaps de change) régulièrement ajustée. Le fonds peut néanmoins présenter un risque de change accessoire.

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.

IV - 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

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 la SCPI, 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 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 des contrôles prévus dans le cadre du contrôle interne.

Les résultats de ces contrôles peuvent donner lieu à des actions préventives ou correctives.

Le dispositif de Contrôle Interne s'articule autour de trois niveaux :

- **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 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). Un dispositif de contrôle interne particulier concerne les prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE). Les dispositifs de contrôle interne de la sécurité des systèmes d'informations, des risques relatifs à la protection des données personnelles et du plan de continuité d'activités (PCA) s'appuient sur une délégation au groupe Amundi.

Les Responsables de la Conformité et des Risques et Contrôle Permanent 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 (Compliance) d'Amundi Immobilier.
- 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 et l'ASPIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Les contrôles de conformité recouvrent notamment :
 - la sécurité financière, qui comprend le respect des sanctions internationales ainsi que la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément à la réglementation. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre, en particulier en matière de connaissance des relations d'affaires,
 - la protection de l'intérêt des clients et leur information : classification clients/produits conformément à la Directive MIF, suivi des réclamations clients, contrôle de la documentation commerciale, validation du lancement de nouveaux produits, etc...
 - l'éthique professionnelle : remise d'un manuel de déontologie 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,
 - la gestion des conflits d'intérêts,
 - la prévention de la fraude et de la corruption,
 - l'intégrité des marchés.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.
- L'investisseur peut retrouver sur le site www.Amundi-Immobilier.com les informations relatives à la sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et pour l'exécution des ordres (best execution).

■ 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 - Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

La politique de rémunération mise en place au sein d'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 8 février 2019, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2018 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2019.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2019, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

■ Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2019, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variable différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 131 collaborateurs au 31 décembre 2019) s'est élevé à 11 507 667 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 268 228 euros, soit 81 % 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 : 2 239 439 euros, 19 % 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 collaborateurs au 31 décembre 2019) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (1 collaborateur au 31 décembre 2019), le montant total des rémunérations (fixes et variables différées et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

■ 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 :

A) Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères financiers usuels :

- Performances brute et nette du fonds géré sur 1, 3 ans ;
- Ratio d'information et ratio de Sharpe sur 1, 3 et 5 ans ;
- Performance fees générées pendant l'exercice si pertinent ;
- Classements concurrentiels ;
- 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 / développement produit ;
- Transversalité, partage des best practices et collaboration ;
- Contribution à l'engagement commercial ;
- Qualité du management.

B) Fonctions commerciales

Critères financiers usuels :

- Collecte nette ;
- Recettes ;
- Collecte brute; développement et fidélisation de la clientèle; gamme de produits ;

Critères non-financiers usuels :

- Prise en compte conjointe des intérêts d'Amundi et du client ;
- Satisfaction client et qualité de la relation commerciale ;
- Qualité du management ;
- Sécurisation/développement du fonds de commerce ;
- Transversalité et partage des best practices ;
- Esprit d'entreprise.

C) 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.

V - Compléments et tableaux annexes

1 - Compléments

La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2020

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.

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

■ 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, d'Espagne 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 et d'Espagne sont imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français, les revenus de source allemande et espagnole 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 issus de revenus financiers sont soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % décomposée en un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux 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. Le taux du prélèvement forfaitaire non libératoire est aligné sur celui du PFU : cela revient en pratique à s'acquitter de l'imposition à la source, sauf en cas d'option pour le barème progressif de l'IR. Il est possible de bénéficier d'une dispense de prélèvement forfaitaire non libératoire 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 visés ci-dessus, devra être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement.

Par ailleurs, les contribuables peuvent opter de façon irrévocable (pour l'année) et globale (pour tous les revenus financiers) 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.

Prélèvement à la source

Depuis le 1^{er} janvier 2019, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu (le PAS) est entré en vigueur. Il a pour objectif de supprimer le décalage d'un an entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur ces revenus.

- Pour les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels sur le compte bancaire des contribuables.

- Une avance de 60 % du montant des réductions et crédits d'impôt obtenus en N-2 (ex. investissements locatifs Scellier, Pinel) est versée chaque année au plus tard le 1^{er} mars N. S'il s'avère qu'au titre de l'année N, le contribuable n'a finalement pas bénéficié de ces crédits ou réductions (ou pour un montant moindre), l'avance doit, en tout ou partie, être remboursée lors de l'établissement définitif de l'imposition de ses revenus N. Afin d'éviter d'avoir à rembourser d'éventuels trop-perçus, les contribuables peuvent refuser le versement de cette avance.
- Les revenus financiers (dividendes et intérêts) et les plus-values immobilières réalisées par les SCPI ne sont pas concernés par le PAS.

Impôt sur la fortune immobilière

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1^{er} janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de référence de la part au 1^{er} janvier de l'année n. Chaque année, la Société de Gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de référence. Pour les SCPI à capital variable, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de retrait retraitée de certains éléments. Si la SCPI détient des immeubles en France et à l'étranger il convient de distinguer deux types de valeur IFI :

- la valeur IFI pertinente pour les porteurs résidents, qui s'appuie sur le ratio immobilier composé des biens situés en France et à l'étranger,
- la valeur IFI pertinente pour les porteurs non-résidents, qui s'appuie sur le ratio immobilier composé des biens situés en France uniquement.

Associés personnes morales

L'imposition des revenus s'effectue au niveau de chaque associé à proportion de ses droits dans la SCPI et les modalités d'imposition de la quote-part de résultat leur revenant est fonction de leur statut.

Les associés personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés intègrent la quote-part de résultat, calculée par la Société de gestion, dans leur résultat fiscal annuel. Elle est ainsi soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

Si les titres de la SCPI sont inscrits à l'actif du bilan les personnes morales imposables au titre des BIC/BA (selon le régime réel) peuvent (sur option expresse) intégrer la quote-part de résultat dans leur résultat fiscal professionnel annuel, si les produits y afférents n'excèdent pas 5 % du total des produits de l'entreprise, 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 professionnel afin d'être imposée à l'impôt sur le revenu de l'exploitant selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques (revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers).

Les revenus fonciers attribués à un organisme sans but lucratif en sa qualité d'associé d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés, propriétaire des locaux qui génèrent lesdits revenus fonciers, bénéficient d'une exonération d'imposition (ils ne sont pas visés par l'article 206-5 du Code général des impôts). 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, des Pays-Bas ou d'Espagne seront imposés dans ces pays. En France, la double imposition est évitée de la façon suivante :

- les revenus immobiliers provenant d'Allemagne et d'Espagne 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'impôt sur le revenu.
- 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 dégagée par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement. L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux de 36,2 % pour les personnes résidant en France) correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Les plus-values immobilières réalisées en Allemagne, en Espagne 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 et d'Espagne sont imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt allemand ou espagnol payé localement, 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 de la SCPI pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI à l'occasion de la cession de ces 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 (pour l'année) et globale (pour tous les revenus financiers) pour l'imposition au barème de l'impôt sur le revenu.

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.

En cas d'associé personne morale imposable dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux ou des bénéficiaires agricoles, ces mêmes plus-values peuvent, sur option, être intégrées au bénéfice professionnel de l'associé, sauf si la quote-part excède 5 % du total des produits de l'entreprise, ou 10 % si la condition de 5 % était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II du CGI). 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, en Espagne 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 ou espagnol payé localement, 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

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

En cas d'associé personne morale imposable dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux ou des bénéficiaires agricoles, ces mêmes plus-values peuvent, sur option, être intégrées au bénéfice imposable professionnel de l'associé, sauf si la quote-part excède 5 % du total des produits de l'entreprise, ou 10 % si la condition de 5 % était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II du CGI) 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 les mêmes modalités que les personnes physiques.

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

■ Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents

Les dispositions suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales conclues entre la France et le pays de résidence de l'associé concerné. Des taux majorés de 75 % peuvent s'appliquer lorsque les paiements sont faits dans un Etat ou territoire non coopératif (ETNC) : au 7 janvier 2020, la liste inclut : Anguilla, les Bahamas, les Fidji, Guam, les Iles Vierges américaines, les Iles Vierges britanniques, Oman, le Panama, les Samoa, les Samoa américaines, les Seychelles, Trinité-et-Tobago et le Vanuatu.

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 % (ou 30 % au-delà d'une certaine limite). Cependant, cette imposition minimale n'est pas applicable si le contribuable justifie qu'elle est supérieure à l'imposition calculée en appliquant à ses revenus de source française le taux moyen qui résulterait de la taxation en France de l'ensemble de ses revenus de sources française et étrangère. Dans ce cas, c'est l'imposition ainsi calculée qui est exigible.

En outre, ces revenus fonciers supportent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

S'agissant des revenus immobiliers provenant d'Allemagne, d'Espagne 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 des non-résidents¹.

L'imposition, ou non, de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

Revenus financiers

Les dividendes de source française revenant aux associés personnes physiques non domiciliés en France sont soumis à une retenue à la source au taux de 12,8 %.

Les produits de placements à revenu fixe, ne sont pas soumis à une retenue à la source (sauf paiement dans un ETNC).

L'imposition, ou non, de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

Plus-values immobilières

L'imposition des plus-values sur cessions d'immeubles situés en France réalisées par les SCPI sont imposables en France quel que soit l'Etat de résidence fiscale de l'associé. Il n'est pas tenu compte des règles de répartition de l'imposition prévue par la convention fiscale liant la France à l'Etat de résidence de l'associé sous réserve des dispositions ayant trait spécifiquement à l'imposition des sociétés de personnes ou aux modalités de recouvrement de l'impôt.

Les plus-values tirées des cessions de parts de SCPI réalisées par l'associé non résident fiscal français sont également imposables en France, sauf dispositions contraires prévues par la convention fiscale liant la France à l'Etat de résidence de l'associé cédant.

Ces plus-values, lorsqu'elles sont imposables en France, sont soumises à un prélèvement spécifique au taux de 19 %.

Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents notamment concernant l'application des abattements pour une durée de détention.

La surtaxe de 2 % à 6 % sur les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 € est également applicable.

En outre, les plus-values réalisées par les non-résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

L'imposition (ou non) de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double

imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

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

Plus-values de cession de valeurs mobilières

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. La quote-part des gains réalisés par la SCPI revenant à un associé non résident est exonérée d'impôt sur le revenu en France sous réserve que la SCPI n'ait pas détenu, à un moment quelconque au cours des cinq dernières années, 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 soumises à une retenue à la source au taux de 12,8 % (article 244 bis B du CGI).

Lorsque l'associé est domicilié dans un ETNC, les plus-values sont soumises à un prélèvement de 75 % quel que soit le pourcentage des droits détenus dans la société dont les titres sont cédés.

L'imposition, ou non, de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

2 - Changements substantiels intervenus au cours de l'exercice 2019

■ Modifications de la documentation liées à la modernisation de la documentation des SCPI et aux évolutions réglementaires

Afin de tenir compte des dernières évolutions législatives et réglementaires relatives aux SCPI, et de doter votre SCPI de moyens offrant de la liquidité aux associés, Amundi Immobilier a mis au vote de l'assemblée générale de juin 2019 des modifications dans la note d'information et les statuts de votre SCPI, portant principalement sur les points suivants :

- mise en place d'un fonds de remboursement, dans la limite du produit des cessions, et d'un mécanisme de suspension du marché primaire et du passage au marché secondaire, permettant de faire face aux retraits ;
- mise en place de plafonds sur les frais (souscription et gestion) pour donner de la souplesse en cas d'évolution des pratiques de marché avec les réseaux distributeurs ;
- introduction de nouvelles règles de commissionnement afin de rémunérer les missions autres que la gestion des immeubles : mise en place de financements, travaux de restructuration, gestion des filiales pour les actifs détenus indirectement ;
- élévation de la limite des acquisitions payables à terme (VEFA) ;
- modification de la périodicité du bulletin d'information qui devient semestriel, et dématérialisation de la communication aux associés.

Ces modifications ont fait l'objet d'un visa de l'Autorité des Marchés Financiers n° 20-03, en date du 24 janvier 2020.

Pour plus de précisions sur ces modifications, nous vous invitons à vous reporter au rapport annuel de votre SCPI pour l'exercice 2018, pages 28 à 29.

■ Modifications de la documentation liées aux évolutions législatives (projet de loi PACTE)

Afin d'anticiper l'adoption du projet de Loi Pacte (le plan d'action pour la croissance et la transformation des entreprises), qui prévoyait certaines mesures destinées à améliorer le fonctionnement et la compétitivité des SCPI (détention d'actifs immobiliers par l'intermédiaire de sociétés de capitaux de type SAS, ou de SCI en cascades), il avait été proposé à l'assemblée générale de juin 2019 d'adopter certaines modifications des statuts et de la note d'information de votre SCPI, sous condition suspensive de l'entrée en vigueur de ladite Loi.

Toutefois, après avoir été adoptés par le Parlement, les articles de la Loi PACTE relatifs aux SCPI ont été retirés du texte final après que le Conseil constitutionnel, dans sa décision du 16 mai 2019, les a estimés sans lien direct avec l'objet principal de la Loi. Les modifications relatives à la Loi PACTE qui avait été approuvées par l'assemblée générale de juin 2019 n'ont donc pas été intégrées dans la documentation de votre SCPI.

3 - Tableaux annexes

■ Évolution du marché des parts

	2015	2016	2017	2018	2019
Nombre de parts cédées ou retirées	72 777	83 085	48 592	53 057	42 237
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	3,41 %	3,92 %	1,73 %	1,68 %	1,19%
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 € HT)					

■ Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en €)	2015	2016	2017	2018	2019
Report à nouveau avant affectation du résultat	5,79	8,60	10,83	12,66	11,78
Dividende brut versé au titre de l'année	13,00	13,00	11,90	11,52	11,30
<i>Dont Distribution de plus-value immobilière</i>	<i>2,85</i>	<i>3,05</i>	<i>0,01</i>		
Résultat de l'exercice	12,80	12,44	11,01	10,58	10,02
Impact changement de méthode PGR/PGE			2,95		
Report à nouveau après affectation du résultat ⁽¹⁾	8,60	10,83	12,66	11,78	10,47
Plus ou moins-values comptable sur cessions d'immeubles	-0,53	0,29	-1,27	-3,07	-4,25

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

■ Emploi des fonds

(en €)	Réel 2018	Variation	Réel 2019
Fonds collectés	752 696 740,59	97 955 735,62	850 652 476,21
Capital	483 983 829,00	60 254 766,00	544 238 595,00
Primes nettes de souscription / fusion ⁽¹⁾	183 712 911,59	32 700 969,62	216 413 881,21
Financements / emprunt	85 000 000,00	5 000 000,00	90 000 000,00
Emplois des fonds	-725 599 476,23	-114 066 945,74	-839 666 421,97
Plus ou moins-value comptables	-9 118 930,40	-5 200 219,72	-14 319 150,12
Réserves			
Report à nouveau	37 638 368,17	1 703 251,12	39 341 619,29
Investissements	-754 118 914,00	-110 569 977,4	-864 688 891,14
TOTAL I	27 097 264,36	-16 111 210,12	10 986 054,24
Engagements			
Sommes restant à payer sur VEFA	-4 696 019,74	2 646 847,45	-2 049 172,29
TOTAL II	-4 696 019,74	2 646 847,45	-2 049 172,29
Montant restant à investir	22 401 244,62	-13 464 362,67	8 936 881,95

(1) Les primes nettes de souscription / fusion sont diminuées des frais d'acquisitions des immeubles et des commissions de souscription.

■ 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 31/12/2019 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	4	4	5	2	3	18
Montant total des factures concernées H.T.	278 112,23	843,25	14 045,92	285,08	15 118,96	308 405,43
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice	1,35 %	0,00 %	0,07 %	0,00 %	0,07 %	1,49 %

Aucune dette relative à des dettes litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

■ 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 de la SCPI au 31/12/2019 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		0	1	29	203	233
Montant total des factures concernées (€ H.T.)			2 988,00	4 488,05	721 741,23	729 217,29
Pourcentage du chiffre d'affaires (€ H.T.) de l'exercice		0,00 %	0,01 %	0,02 %	2,92 %	2,95 %

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

	2015		2016		2017		2018		2019	
	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	18,55	96,64 %	15,85	90,52 %	10,93	78,74 %	8,16	60,12 %	6,59	52,65 %
Produits financiers non soumis au prélèvement libératoire			1,44	8,20 %	2,75	19,84 %	5,33	39,29 %	5,63	45,01 %
Produits financiers avant prélèvement	0,55	2,86 %	0,02	0,02 %	0,02	0,17 %	0,03	0,20 %	0,23	1,87 %
Produits divers	0,10	0,50 %	0,22	1,26 %	0,17	1,25 %	0,05	0,39 %	0,06	0,48 %
Total des revenus	19,19	100,00 %	17,50	100,00 %	13,88	100,00 %	13,57	100,00 %	12,51	100,00 %
Charges⁽¹⁾										
Commission de gestion	-1,57	-8,16 %	-1,35	-7,71 %	-1,07	-7,71 %	-1,11	-8,17 %	-1,09	-8,75 %
Autres frais de gestion	-0,41	-2,13 %	-0,62	-3,57 %	-0,44	-3,15 %	-0,44	-3,21 %	-0,17	-1,40 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-0,42	-2,17 %	-0,22	-1,24 %	-0,07	-0,53 %	-0,02	-0,17 %	-0,08	-0,62 %
Charges locatives non récupérables	-3,00	-16,18 %	-2,40	-13,71 %	-0,98	-7,07 %	-1,18	-8,66 %	-0,96	-7,67 %
Sous-total Charges externes	-5,39	-28,08 %	-4,59	-26,22 %	-2,56	-18,46 %	-2,74	-20,21 %	-2,31	-18,44 %
Charges internes										
Amortissements										
- patrimoine										
- autres										
Provision nette⁽²⁾										
- pour travaux	-0,62	-3,24 %	-0,23	-1,29 %	0,22	1,56 %	-0,16	-1,21 %	0,11	0,87 %
- autres	0,59	3,10 %	0,58	3,34 %	0,14	1,04 %	0,18	1,31 %	0,07	0,53 %
Sous-total Charges internes	-0,03	-0,15 %	0,36	2,05 %	0,36	2,60 %	0,01	0,10 %	0,18	1,40 %
Total des charges	-5,42	-28,22 %	-4,23	-24,17 %	-2,20	-15,86 %	-2,73	-20,11 %	-2,13	-17,04 %
Produits financiers							0,16	1,18 %		
Charges financières	-1,07	-5,56 %	-0,85	-4,85 %	-0,64	-4,64 %	-0,46	-3,40 %	-0,35	-2,82 %
Résultat courant	12,71	66,22 %	12,43	70,98 %	11,03	79,50 %	10,54	77,67 %	10,02	80,14 %
Produits exceptionnels	0,11	0,55 %	0,01	0,06 %		0,00 %	0,05	0,34 %		
Charges exceptionnelles	-0,02	-0,09 %		0,00 %	-0,02	-0,15 %		-0,04 %		
Résultat net comptable	12,80	66,68 %	12,44	71,07 %	11,01	79,35 %	10,58	77,97 %	10,02	80,14 %
Variation du report à nouveau ⁽³⁾ Dotation (-) Reprise (+)	-2,65	1,05 %	-2,49	3,19 %	0,88	6,34 %	0,94	6,88 %	1,28	10,20 %
Revenu brut distribué ⁽⁴⁾	13,00	67,73 %	13,00	74,26 %	11,90	85,76 %	11,52	84,93 %	11,30	90,33 %
Dont plus-values immobilières distribuées	2,85	-	3,05	17,44 %	0,01	0,06 %	-	-	-	-

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice. (2) dotation de l'exercice diminuée des reprises. (3) variation hors report à nouveau des nouvelles souscriptions.

(4) pour une année entière de jouissance.

Comptes annuels - au 31 décembre 2019

État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
1 - Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements Construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	319 023 023,40	372 220 796,00	331 898 714,75	378 721 063,69
Immobilisations en cours	8 196 688,86	8 274 063,89	4 610 637,46	5 349 276,31
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	327 219 712,26	380 494 859,89	336 509 352,21	384 070 340,00
2 - Provision liée aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretiens	-466 746,81		-895 567,45	
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 2 - Provision liée aux placements immobiliers	-466 746,81	-	-895 567,45	-
3 - Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	470 230 379,81	463 445 483,52	388 402 807,99	375 404 076,73
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés	470 230 379,81	463 445 483,52	388 402 807,99	375 404 076,73
TOTAL I - Placements immobiliers	796 983 345,26	843 940 343,40	724 016 592,75	759 474 416,73
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	-		-	
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	67 238 799,07	67 238 799,07	29 206 753,80	29 206 753,80
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	67 238 799,07	67 238 799,07	29 206 753,80	29 206 753,80
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
1 - Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations financières autres que les titres de participations	110 245,95	110 245,95	108 338,76	108 338,76
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	110 245,95	110 245,95	108 338,76	108 338,76
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	3 937 829,77	3 937 829,77	3 880 249,98	3 880 249,98
Provisions pour dépréciation des créances	-769 174,54	-769 174,54	-981 410,52	-981 410,52
Autres créances	28 635 917,11	28 635 917,11	29 940 384,45	29 940 384,45
Sous-total 2 - Créances	31 804 572,34	31 804 572,34	32 839 223,91	32 839 223,91
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	13 562 274,56	13 562 274,56	32 947 590,13	32 947 590,13
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	13 562 274,56	13 562 274,56	32 947 590,13	32 947 590,13
TOTAL III - Actifs d'exploitation	45 477 092,85	45 477 092,85	65 895 152,80	65 895 152,80

(en €)	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-945 934,45	-945 934,45	-2 739 560,96	-2 739 560,96
Dettes				
Dettes financières	-94 138 048,16	-94 138 048,16	-88 969 299,08	-88 969 299,08
Dettes d'exploitation	-4 503 741,93	-4 503 741,93	-3 366 673,81	-3 366 673,81
Dettes diverses	-28 291 736,76	-28 291 736,76	-30 197 062,96	-30 197 062,96
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-127 879 461,30	-127 879 461,30	-125 272 596,81	-125 272 596,81
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	131 086,63	131 086,63	133 750,31	133 750,31
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance	-324 808,56	-324 808,56	-363 804,18	-363 804,18
TOTAL V - Comptes de régularisation	-193 721,93	-193 721,93	-230 053,87	-230 053,87
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	781 626 053,95		693 615 848,67	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)	828 583 052,09		729 073 672,65	

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

Tableau de variation des capitaux propres

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2019
1 - Capital				
Capital souscrit	483 983 829,00		60 254 766,00	544 238 595,00
Capital en cours de souscription	-		-	-
Sous-total 1 - Capital	483 983 829,00		60 254 766,00	544 238 595,00
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	263 814 099,58		46 198 040,15	310 012 139,73
Primes d'émission en cours de souscription	-		-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-80 101 187,99		-13 497 070,53	-93 598 258,52
Sous-total 2 - Prime d'émission	183 712 911,59		32 700 969,62	216 413 881,21
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	-9 118 930,40		-5 200 219,72	-14 319 150,12
Réserves	-		-	-
Report à nouveau ⁽¹⁾	37 638 368,17	-2 600 329,69	4 303 580,81	39 341 619,29
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	28 519 437,77	-2 600 329,69	-896 638,91	25 022 469,17
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	29 475 393,52	-29 475 393,52	31 833 328,05	31 833 328,05
Acomptes sur distribution	-32 075 723,21	32 075 723,21	-35 882 219,48	-35 882 219,48
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	-2 600 329,69	2 600 329,69	-4 048 891,43	-4 048 891,43
TOTAL	693 615 848,67	-	88 010 205,28	781 626 053,95

(1) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions pour 4 467 k€ afin de garantir un report à nouveau par part équitable entre chaque associé.

Engagements hors bilan

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
Dettes garanties ⁽¹⁾	35 585 000,00	35 585 000,00
Engagements donnés ⁽²⁾	2 049 172,29	5 635 223,69
Engagements reçus ⁽³⁾	75 000 000,00	15 000 000,00
Garanties données		
Garanties reçues ⁽⁴⁾	2 049 172,29	5 635 223,69
Aval, cautions	429 824,76	

(1) La SCPI a consenti des garanties hypothécaires lors de la mise en place des emprunts contractés initialement auprès des banques. Les actifs concernés sont 8 chemin du pot au pin, 33 610 Cestas et 37/39 rue Sauvage, 68 110 Mulhouse.

(2) Reste à régler sur la VEFA 2 avenue Pasteur 94 160 Saint-Mandé un montant de 2 049 172,29 € HT.

(3) Un total d'emprunts pour 75 000 000 € contracté auprès de divers établissements de crédit n'a pas été tiré.

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

Engagements réciproques

Néant.

Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
	Détail	Total	Détail	Total
I - Produits immobiliers				
Loyers	20 912 758,73		22 727 111,33	
Charges facturées	3 656 308,82		3 451 776,45	
Produits des participations contrôlées	17 476 861,44		14 852 176,94	
Produits annexes	146 763,19		142 013,80	
Reprise de provisions	509 750,64		248 731,09	
Transfert de charges immobilières	269 413,50		606 388,05	
Sous total I - Produits immobiliers		42 971 856,32		42 028 197,66
II - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 656 308,82		3 451 776,45	
Travaux de gros entretiens	106 841,64		427 618,69	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	248 237,67		64 759,47	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	165 930,00		706 358,85	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	3 262 812,18		3 498 420,89	
Sous total II - Charges immobilières		7 440 130,31		8 148 934,35
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)		35 531 726,01		33 879 263,31
I - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation			5 261,50	
Reprises de provisions d'exploitation			1 497 748,40	
Reprise de provisions pour créances douteuses	565 790,66		220 071,89	
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation	9 464 061,64		8 907 581,28	
Autres produits	6,86		0,96	
Sous total I - Produits d'exploitation		10 029 859,16		10 630 664,03
II - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de gestion	3 499 103,39		3 038 274,48	
Charges d'exploitation de la société	538 394,54		1 172 055,66	
Diverses charges d'exploitation	9 361 670,05		8 949 024,09	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation			699 343,77	
Dépréciation des créances douteuses	353 554,68		528 194,75	
Sous total II - Charges d'exploitation		13 752 722,66		14 386 892,75
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)		-3 722 863,50		-3 756 228,72
I - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants	402 649,23		446 946,43	
Autres produits financiers	742 497,08		75 794,76	
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous total I - Produits financiers		1 145 146,31		522 741,19
II - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	1 101 337,21		1 244 801,40	
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	19 137,04		41 838,02	
Dépréciations des charges financières				
Sous total II - Charges financières		1 120 474,25		1 286 639,42
Résultat financier C = (I-II)		24 672,06		-763 898,23

(en €)	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
	Détail	Total	Détail	Total
I - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels			130 027,54	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous total I -Produits exceptionnels		-		130 027,54
II - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	206,52		13 770,38	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Sous total II -Charges exceptionnelles		206,52		13 770,38
Résultat exceptionnel D = (I-II)		-206,52		116 257,16
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)		31 833 328,05		29 475 393,52

Annexe aux comptes annuels

Règles et méthodes comptables

Faits caractéristiques de l'exercice

Au cours de cette année, la SCPI a cédé sur l'exercice 7 immeubles pour un montant net de frais de 15,5 M€ et a signé une promesse de vente sur un 8ème immeuble.

En parallèle, la SCPI a engagé 177 M€ et a mis en place 2 nouveaux financements respectivement avec le CADIF et la BNP pour un montant global de 55 M€. La SCPI a réalisé un résultat comptable de 31 833 328 € et a procédé à la distribution d'acomptes sur dividendes pour un total de 35 882 219 €.

Evénements post-clôture

La cession de l'immeuble sous promesse a été réalisée le 28/02/2020.

La Société de Gestion a procédé en date du 01/03/2020 au changement de prix de souscription, celui-ci est dorénavant de 270,00 €.

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020.

Au niveau de la SCPI, ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des conditions de financement bancaires.

A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Les comptes de l'exercice 2019 n'ont pas à être modifiés dans la mesure où l'épidémie Covid-19 n'a aucun lien direct avec la situation existante à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et que la continuité d'exploitation n'est pas compromise.

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

Les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un tableau de variation des capitaux propres, d'un état hors bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe, qui forment un tout indissociable.

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 1er juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- Complété par un tableau de variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- Le compte de résultat sous sa forme standard.
- Les annexes présentant les informations complémentaires nécessaires.

Immobilisations locatives

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.

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 reconstruction 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 le compte de réserves des plus ou moins values réalisées, le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

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

Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Les experts utilisent une approche multi-critères qui peut comprendre la méthode par capitalisation du revenu nette ou méthode par le rendement, méthode par comparaison et méthode par cash-flows (Discounted Cash Flow). Les experts tiennent compte dans leur valorisation des éléments prévisionnels de travaux.

Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 20 décembre 2019.

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'Etat 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 prélevées sur la prime d'émission

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.

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 entretiens

En conformité avec le plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretiens. 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). Seules les dépenses prévues au plan et non immobilisables font l'objet de la provision.

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2020-2024) 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 en fonction de l'évolution des dépenses réelles effectuées, des acquisitions et cessions d'immeubles. Les montants sont définis en fonction des coûts prévisionnels des travaux par les gestionnaires techniques. L'avancement de la réalisation des travaux fait l'objet d'un suivi régulier dans l'année par les gérants.

Commissions de la Société de Gestion

Pour collecter les capitaux et investir, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes, fixées dans l'article 20 des statuts :

- 6 % TTI (commission exonérée de TVA) pour rechercher les capitaux et couvrir les frais de collecte.
- 2 % HT pour la recherche des investissements.

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes, fixées dans les conditions prévues par l'article XIX des statuts :

- Commission de gestion : 7,75 % HT du montant des produits locatifs hors taxes nets et des autres produits encaissés par la SCPI.
- Commission de cession et de réemploi des fonds :
 - Taux fixe de 1,25 % du prix de vente net vendeur lors de la cession d'actifs immobiliers avec possibilité de majoration de 20 % ou de minoration de 20 % dans l'hypothèse où le bien est cédé au-dessus ou en dessous de la valeur d'expertise.
 - Taux fixe de 1,25 % du prix d'acquisition net vendeur en cas de réinvestissement du produit de cession d'actifs immobiliers.
 - Taux fixe de 0,75 % pour la vente et l'acquisition en cas de transaction conclue entre deux sociétés gérées par Amundi Immobilier.
- Commission de financement : un minimum de 50 000 euros et un maximum de 2 000 000 euros HT pour chaque projet de financement en fonction des tranches suivantes :
 - 0,150 % jusqu'à 250 millions € ;
 - 0,125 % sur le montant entre 250 millions € et 500 millions € ;
 - 0,100 % sur le montant entre 500 millions € et 750 millions € ;
 - 0,075 % sur le montant excédant 750 millions €.
- Commission de gestion des sociétés (frais de fund management) dans lesquelles la SCPI détient une participation : 10 000 euros HT par an et par participation, réparti à due proportion du pourcentage de détention de la SCPI au sein de la participation.
- Commission sur frais et pilotage de la réalisation des travaux : 3 % HT au titre des travaux (travaux d'amélioration, d'agrandissement...) hors travaux d'entretien courant des immeubles.

Provision pour risques et charges

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Conformément à l'article 131-36 du plan comptable SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites dans un compte de réserves de plus ou moins values au niveau des capitaux propres.

Engagements Hors bilan

Ce sont les engagements donnés et/ou reçus par la SCPI, notamment :

- Engagements sur les actes d'acquisition (promesse, contrat en VEFA) ou cessions
- Covenants sur les emprunts conclus, conditions de taux
- Garanties données sur les immeubles dans le cadre de leur financement (hypothèques, privilèges de prêteurs de deniers)
- Cautions bancaires de locataires

Annexe aux comptes annuels

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en €)	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	165 148 443,96	173 948 296,00	173 462 389,21	170 160 564,00
Commerces	106 469 965,89	137 952 500,00	106 312 187,12	147 500 500,00
Hebergements				
Locaux d'activité et mixtes	30 519 613,55	37 980 000,00	35 239 138,42	40 860 000,00
Logistique / stockage	16 885 000,00	22 340 000,00	16 885 000,00	20 200 000,00
Clinique				
Immobilisations en cours	8 196 688,86	8 274 063,89	4 610 637,46	5 349 276,00
Sous total terrains et constructions	327 219 712,26	380 494 859,89	336 509 352,21	384 070 340,00
Titres et créances de participation contrôlées				
Bureaux / commerces	537 469 178,88	530 684 282,59	417 609 561,79	404 610 830,53
Sous total Titres et créances de participation contrôlées	537 469 178,88	530 684 282,59	417 609 561,79	404 610 830,53
Total	864 688 891,14	911 179 142,47	754 118 914,00	788 681 170,53

Situation des investissements

Adresse	Ville	Date acquisition	Année de construction	Affectation valeur principale	Surface en m ²	Valeur vénale hors Droit (en €)	Droits (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
Ile-de-France										
788 rue Yves Kermen	92100 BOULOGNE BILLANCOURT	10/10/2012		Bureaux	2 207		11 080 000,00		345 558,37	11 425 558,37
14 boulevard des Frères Voisin	92130 ISSY LES MOULINEAUX	20/12/2011		Bureaux	5 605		35 190 424,91		244 407,82	35 434 832,73
28 boulevard Camélinat	92230 GENNEVILLIERS	27/07/2004		Bureaux	6 422		10 227 950,69		4 185 593,16	14 413 543,85
70 rue Rivay (50 % de l'indivision)	92300 LEVALLOIS PERRET	07/11/2012		Bureaux	2 704		17 182 500,00		251 977,20	17 434 477,20
Avenue Paul Vaillant Couturier (33 % de l'indivision)	93000 BOBIGNY	19/11/2012		Bureaux	4 466		18 310 026,09		93 655,86	18 403 681,95
14-18 avenue du Général de Gaulle (15 % de l'indivision)	94220 CHARENTON	13/11/2013		Bureaux	1 930		9 970 033,93		0,00	9 970 033,93
305 avenue le Jour se Lève (16,66 % de l'indivision)	92100 BOULOGNE BILLANCOURT	29/10/2015		Bureaux	1 030		7 328 132,86		132 886,14	7 461 019,00
2 place aux Etoiles (15 % de l'indivision)	93200 SAINT DENIS	24/04/2017		Bureaux	2 217		16 080 000,00		0,00	16 080 000,00
2 avenue Pasteur (7,5 % de l'indivision)	94160 SAINT MANDE	02/05/2017		Bureaux	1 602		8 196 688,86		0,00	8 196 688,86
Sous total Bureaux				9 immeubles	28 183	137 654 859,89	10 320 987,01	133 565 757,34	5 254 078,55	138 819 835,89
5 avenue Victor Cresson	92130 ISSY LES MOULINEAUX	13/12/1989		Commerce	940		1 798 898,40		17 372,00	1 816 270,40
172 avenue Gallieni	93140 BONDY	21/10/2013		Commerce	1 638		4 896 190,50		0	4 896 190,50
95 rue de Paris	94220 CHARENTON	01/04/1988		Commerce	133		228 673,53		890	229 563,53
Square Columbia Centre gare	95000 CERGY PONTOISE	29/12/1987		Commerce	430		725 207,14		6 992,72	732 199,86
109 boulevard Victor Bordier	95370 MONTIGNY LES CORMEILLES	23/05/2013		Commerce	2 162		5 325 931,50		45037	5 370 968,50
106 -108 boulevard Victor Bordier	95370 MONTIGNY LES CORMEILLES	23/05/2013		Commerce	444		5 188 114,60		26780,7	5 214 895,30
123 boulevard Victor Bordier	95370 MONTIGNY LES CORMEILLES	05/09/2013		Commerce	290		1 488 326,00		0	1 488 326,00
167 avenue Victor Bordier	95370 MONTIGNY LES CORMEILLES	20/01/2014		Commerce	874		4 022 424,00		76 586,62	4 099 010,62
Sous total Commerces				8 immeubles	6 911	30 550 000,00	2 291 250,00	23 673 765,67	173 659,04	23 847 424,71
218 - 218 avenue du Président Wilson	93200 SAINT DENIS	12/11/1982		Activité	1 718		938 803,31		100 509,47	1 039 312,78
Sous total Locaux d'activité				1 immeuble	1 718	2 560 000,00	192 000,00	938 803,31	100 509,47	1 039 312,78
SOUS TOTAL ILE-DE-FRANCE				18 immeubles	36 812	170 764 859,89	12 804 237,01	158 178 326,32	5 528 247,06	163 706 573,38
Paris										
30 rue Saint-Placide	75006 PARIS	29/12/1983		Commerce	119		304 898,03		445	305 343,03
Sous total Commerces				1 immeuble	119	1 650 000,00	123 750,00	304 898,03	445,00	305 343,03
SOUS TOTAL PARIS				1 immeuble	119	1 650 000,00	123 750,00	304 898,03	445,00	305 343,03
Régions										
10 rue Guilbert Gauthier de la Lauzière	13100 AIX EN PROVENCE	19/04/2000		Bureaux	1 172		1 362 131,97		168 729,97	1 530 861,94
147 rue de la Délivrande	14000 CAEN	16/12/1981		Bureaux	653		450 002,14		76 353,41	526 355,55
43 place Vauban - Bâtiment B	34100 MONTPELLIER	29/12/1988		Bureaux	3 064		3 079 470,15		200 773,40	3 280 243,55
24 / 26 boulevard Carnot	59000 LILLE	29/06/1987		Bureaux	2 362		2 843 174,17		116 180,37	2 959 354,54
505 route des Lucioles	06560 VALBONNE	11/04/2000		Bureaux	5 525		7 911 448,18		2 563 009,97	10 474 458,15
boulevard Paul Montel (25 % de l'indivision)	06000 NICE	19/05/2015		Bureaux	2 689		9 731 253,76		11 934,38	9 743 188,14
Sous-total Bureaux				6 immeubles	15 465	34 367 500,00	2 371 357,50	25 377 480,37	3 136 981,50	28 514 461,87

Adresse	Ville	Date acquisition	Année de construction	Affectation valeur principale	Surface en m ²	Valeur vénale hors Droit (en €)	Droits (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
58 rue de Longvic (35 % de l'indivision)	21300 CHENOVE	23/04/2013		Commerce	4 719			14 840 000,00	0	14 840 000,00
Centre Commercial Soleil	33700 MERIGNAC	28/03/1988		Commerce	2 491			15 377 457,25	354 438,78	15 731 896,03
59 / 61 / 63 avenue Charles de Gaulle	36000 CHATEAURoux	07/08/1986		Commerce	494			341 485,80	80 003,61	421 489,41
91 / 95 Cours Lafayette	69006 LYON	28/08/1997		Commerce	264			525 949,11	1 405,00	527 354,11
14 bis rue du Commerce 3 / 5 avenue Pasteur	74100 ANNEMASSE	27/11/1985		Commerce	443			701 265,48	23 397,38	724 662,86
89 rue du Gros Horloge	76000 ROUEN	28/09/1983		Commerce	218			343 010,29	0	343 010,29
50 bis rue de la Champmeslé	76000 ROUEN	30/12/2013		Commerce	667			5 982 717,00	1 965,00	5 984 682,00
rue de la Champmeslé	76000 ROUEN	30/12/2013		Commerce	2 180			8 180 000,00	2 340,00	8 182 340,00
Centre Commercial Mesnil Roux rue du 19 mars 1962	76360 BARENTIN	19/06/2012		Commerce	1 707			6 200 000,00	1 840,00	6 201 840,00
54 place de l'Hotel de Ville	76600 LE HAVRE	08/02/1982		Commerce	390			252 069,11	30 232,77	282 301,88
3 place des Lices	83990 SAINT-TROPEZ	23/05/1985		Commerce	222			467 103,78	755,00	467 858,78
12-14 Place du Général Leclerc	86000 POITIERS	19/02/2015		Commerce	3 571			9 867 412,79	36850	9 904 262,79
37 / 39 rue Sauvage	68100 MULHOUSE	21/04/2016		Commerce	3 510			18 700 000,00	5 500,00	18 705 500,00
Sous total Commerces				13 immeubles	20 876	105 752 500,00	7 296 922,50	81 778 470,61	538 727,54	82 317 198,15
Quartier de la Falaise	74110 AVORIAZ	06/04/1987		Loisir	1 855			3 201 429,36	202 629,67	3 404 059,03
6 rue de la Verrierie	06150 CANNES	30/03/1987		Loisir	2 324			5 145 154,33	0	5 145 154,33
33 avenue Wester Wemyss	06150 CANNES	07/10/1988		Loisir	1 118			2 774 572,11	0	2 774 572,11
Sous total Loisirs				3 immeubles	5 297	15 600 000,00	1 076 400,00	11 121 155,80	202 629,67	11 323 785,47
12 rue du Caulet	31100 TOULOUSE	29/11/2006		Locaux Mixtes	19 395			18 065 804,40	90 710,90	18 156 515,30
Sous total Locaux Mixtes				1 immeuble	19 395	19 820 000,00	1 367 580,00	18 065 804,40	90 710,90	18 156 515,30
8 chemin du Pot au Pin	33610 CESTAS	18/09/2013		Logistique	31 230			16 885 000,00	0	16 885 000,00
Sous total Logistique				1 immeuble	31 230	22 340 000,00	1 541 460,00	16 885 000,00	0,00	16 885 000,00
SOUS TOTAL RÉGIONS				24 immeubles	92 263	197 880 000,00	13 653 720,00	153 227 911,18	3 969 049,61	157 196 960,79
Allemagne										
Gustav Heinemann Ring 125	81739 MUNICH	01/08/2008		Bureaux	3 444			6 000 000,00	10 835,06	6 010 835,06
SOUS TOTAL ALLEMAGNE				1 immeuble	3 444	10 200 000,00	484 500,00	6 000 000,00	10 835,06	6 010 835,06
TOTAL 2019 (en direct)	DIRECT 2019			44 immeubles	132 638	380 494 859,89	27 066 207,01	317 711 135,53	9 508 576,73	327 219 712,26
TOTAL 2018 (en direct)	DIRECT 2018			50 immeubles	144 515	394 804 887,00	27 202 420,52			360 948 978,87

Adresse	Ville	Date acquisition	Année de construction	Affectation valeur principale	Surface en m ²	Valeur vénale hors Droit (en €)	Droits (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)	
SCI											
SCI AGC (1)		07/11/2014		Titres & créances	4 801			14 741 588,73		14 741 588,73	
SCI LALI (2)		21/12/2015		Titres & créances	1 073			6 655 945,12		6 655 945,12	
SCI Patio cœur de Boulogne (3)		29/10/2015		Titres & créances	2 219			11 473 976,00		11 473 976,00	
SCI MPA (4)		24/03/2016		Titres & créances	517			8 141 106,00		8 141 106,00	
SCI de MONARCH (5) - 4 immeubles		22/12/2016		Titres & créances	7 796			36 825 437,48		36 825 437,48	
SCI SEO (6) - 3 immeubles		22/09/2016		Titres & créances	4 230			25 273 362,00		25 273 362,00	
SCI GREENELLE (7)		20/12/2016		Titres & créances	1 408			15 680 966,25		15 680 966,25	
SCI EDRIIM OPERA (8)		16/12/2016		Titres & créances	1 248			12 697 200,00		12 697 200,00	
SCI XENIOS (9)		21/12/2016		Titres & créances	1 758			8 085 142,50		8 085 142,50	
SCI STRESEMANN (10)		30/12/2016		Titres & créances	1 376			9 597 200,00		9 597 200,00	
SCI Uberseering (11)		31/03/2017		Titres & créances	2 473			6 213 814,66		6 213 814,66	
SCI HOLD (12)		30/10/2017		Titres & créances	8 536			45 698 162,33		45 698 162,33	
SCI HEKLA (13)		17/10/2017		Titres & créances	3 800			10 747 247,99		10 747 247,99	
OPPCI ERGAMUNDI - 20 immeubles		01/06/2017		Titres & créances	17 816			72 378 655,31		72 378 655,31	
SCI PARC AVENUE (15)		22/07/2017		Titres & créances	734			9 690 000,00		9 690 000,00	
SCI GEORG (16)		30/11/2017		Titres & créances	2 139			12 349 500,00		12 349 500,00	
SCI BUDLON (17)		12/12/2017		Titres & créances	2 696			27 704 000,00		27 704 000,00	
SCI EKINOX (18) - 20 immeubles		27/10/2017		Titres & créances	11 957			37 713 478,22		37 713 478,22	
SCI Munich 104 (19)		29/09/2017		Titres & créances	6 576			18 455 370,00		18 455 370,00	
SCI TITAN (21)		18/07/2018		Titres & créances	2 914			16 716 000,00		16 716 000,00	
SCI AIRDF (20) - 2 immeubles		24/01/2018		Titres & créances	6 666			16 539 533,00		16 539 533,00	
SCI BATIGNOLLES LOT 09 (22)		12/12/2018		Titres & créances	1 188			17 232 971,52		17 232 971,52	
SCI AIRS (23)		28/12/2018		Titres & créances	601			1 280 507,70		1 280 507,70	
SCI POSTBOCK (24)		29/03/2019		Titres & créances	1 917			11 338 700,00		11 338 700,00	
SCI DEUTSCHLAND 2018		28/02/2019		Titres & créances	2 036			10 465 500,00		10 465 500,00	
SCI ANTONY 501		31/01/2019		Titres & créances	3 834			4 756 177,05		4 756 177,05	
SCI CERGY 502		31/01/2019		Titres & créances	3 463			3 276 142,70		3 276 142,70	
SCI EVRY 503		31/01/2019		Titres & créances	5 747			5 684 659,05		5 684 659,05	
SCI VILLEBON 504		31/01/2019		Titres & créances	8 666			6 909 119,38		6 909 119,38	
SCI AREELI		09/07/2019		Titres & créances	17 532			11 906 701,51		11 906 701,51	
SCI NOWO				Titres & créances				1 000,00		1 000,00	
SCI AVILA				Titres & créances				30 000,00		30 000,00	
SCI ACADEMIE MONTRouGE		15/07/2019		Titres & créances	3 400			15 146 493,34		15 146 493,34	
SCI WESTBRIDGE		18/10/2019		Titres & créances	1 365			9 689 564,79		9 689 564,79	
SCI LYON 1 - 17 immeubles		04/12/2019		Titres & créances	1 601			8 534 391,75		8 534 391,75	
SCI LYON 2 - 11 immeubles		04/12/2019		Titres & créances	1 231			7 839 564,50		7 839 564,50	
Total 2019 (indirect)					107	145 314	530 684 282,59	26 534 214,13	537 469 178,88	0,00	537 469 178,88
TOTAL 2019 (en direct et indirect)					151*	277 952	911 179 142,47	53 600 421,14	855 180 314,41	9 508 576,73	864 688 891,14
TOTAL 2018 (en direct et indirect)					104*	236 722	788 681 170,53	47 733 332,04	744 117 188,13	9 787 105,70	753 904 293,83

* Le nombre total d'immeubles n'intègre pas les engagements pris pour la vente à terme de 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.

Quote part de détention dans les SCI/OPCI (en %)							
SCI/OPCI	Sociétés gérées par Amundi Immobilier						Sociétés non gérées par Amundi Immobilier
	RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	EDISSIMMO	GÉNÉPIERRE	OPCIMMO	IMMANENS	IMMO EMISSIONS	AUTRES
(1) SCI AGC	18,33 %	0,00 %	36,67 %	0,00 %			45,00 %
(2) SCI LALI	17,21 %	17,99 %	4,80 %	60,00 %			0,00 %
(3) SCI Patio Cœur Boulognes	25,00 %	25,00 %	10,00 %	40,00 %			0,00 %
(4) SCI MPA	12,00 %	10,00 %	3,00 %	25,00 %			50,00 %
(5) SCI DE MONARCH	30,00 %	50,00 %	20,00 %	0,00 %			0,00 %
(6) SCI SEO	25,00 %	20,00 %	5,00 %	50,00 %			0,00 %
(7) SCI IRAF FOLIO OFFICE - GREENELLE	50,00 %	40,00 %	10,00 %	0,00 %			0,00 %
(8) SCI EDRIM OPERA	37,00 %	0,00 %	18,00 %	0,00 %	4,50 %	40,50 %	0,00 %
(9) SCI XENIOS	0,00 %	75,00 %	25,00 %	0,00 %			0,00 %
(10) SCI STRESEMANN	50,01 %	40,00 %	9,99 %	0,00 %			0,00 %
(11) SCI UBERSEERING	25,00 %	17,50 %	7,50 %	50,00 %			0,00 %
(12) SCI HOLD	8,76 %	10,67 %	5,02 %	20,00 %			55,56 %
(13) SCI HEKLA	14,50 %	16,50 %	5,00 %	44,00 %			20,00 %
(14) OPPCI ERGAMUNDI	43,00 %	45,00 %	12,00 %	0,00 %			0,00 %
(15) SCI PARC AVENUE	26,00 %	20,50 %	8,51 %	44,99 %			0,00 %
(16) SCI GEORG	35,00 %	50,00 %	15,00 %	0,00 %			0,00 %
(17) SCI BUDLON	42,24 %	44,76 %	13,01 %	0,00 %			0,00 %
(18) SCI EKINOX	40,80 %	38,60 %	20,60 %	0,00 %			0,00 %
(19) SCI MUNICH 104	28,00 %	38,00 %	15,00 %	0,00 %	1,90 %	17,10 %	0,00 %
(20) SCI AIRDF	0,00 %	56,09 %	18,69 %	0,00 %			25,22 %
(21) SCI TITAN	47,00 %	39,00 %	14,00 %	0,00 %			0,00 %
(22) SCI BATIGNOLLES LOT 09	24,00 %	19,00 %	7,00 %	0,00 %			50,00 %
(23) SCI AIRS	40,00 %	50,00 %	10,00 %	0,00 %			0,00 %
(24) SCI POSTBOCK	24,00 %	69,00 %	7,00 %	0,00 %			0,00 %
(25) SCI DEUTSCHLAND 2018	35,00 %	50,00 %	15,00 %	0,00 %			0,00 %
(26) SCI ANTONY 501	19,00 %	24,00 %	10,00 %	47,00 %			
(27) SCI CERGY 502	19,00 %	24,00 %	10,00 %	47,00 %			
(28) SCI EVRY 503	19,00 %	24,00 %	10,00 %	47,00 %			
(29) SCI VILLEBON 504	19,00 %	24,00 %	10,00 %	47,00 %			
(30) SCI AVILA	35,00 %	50,00 %	15,00 %				
(31) SCI ARELI	10,00 %	25,00 %	15,00 %	50,00 %			
(32) SCI ACADEMIE MONTROUGE	25,00 %	15,00 %	10,00 %				50,00 %
(33) SCI WESTBRIDGE	17,88 %	9,75 %	4,875 %	27,50 %			40,00 %
(34) SCI LYON 1	14,00 %	28,00 %	5,00 %	18,00 %			35,00 %
(35) SCI LYON 2	14,00 %	28,00 %	5,00 %	18,00 %			35,00 %
(36) SCI NOWO	40,00 %	50,00 %	10,00 %				

Plan pluri-annuel des gros entretiens

Article 150-66 du nouveau plan comptable

(en €)	Montant provision au 01/01/2019	Dotation		Reprise		Montant provision au 31/12/2019
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2019	Vente immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2019	
Dépenses prévisionnelles sur exercices antérieurs	579 377,12			85 000,00	494 377,12	-
Dépenses prévisionnelles sur 2020	233 210,94		41 400,00		15 373,52	259 237,42
Dépenses prévisionnelles sur 2021	37 399,39		27 800,00			65 199,39
Dépenses prévisionnelles sur 2022	44 580,00		80 600,00			125 180,00
Dépenses prévisionnelles sur 2023	1 000,00		16 130,00			17 130,00
Dépenses prévisionnelles sur 2024						-
Total	895 567,45	-	165 930,00	85 000,00	509 750,64	466 746,81

(en €)	Plan quinquennal					Total
	2020	2021	2022	2023	2024	
Plan gros entretien au 31/12/2019	-259 237,42	-81 499,24	-208 633,33	-42 825,00	-	-592 194,99
%	100	80	60	40	20	
Stock Provision au 31/12/2019	-259 237,42	-65 199,39	-125 180,00	-17 130,00	-	-466 746,81

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2019
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	322 017 296,40		12 352 542,21	309 664 754,19
Agencements et installations	9 881 418,35	440 621,04	963 770,18	9 358 269,21
Immobilisations en cours ⁽¹⁾	4 610 637,46	3 586 051,40		8 196 688,86
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	388 402 807,99	81 827 571,82		470 230 379,81
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2	724 912 160,20	85 854 244,26	13 316 312,39	797 450 092,07
Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	108 338,76	1 907,19		110 245,95
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations	29 206 753,80	38 032 045,27		67 238 799,07
Sous-total 3	29 315 092,56	38 033 952,46	-	67 349 045,02
Total	754 227 252,76	123 888 196,72	13 316 312,39	864 799 137,09

(1) correspond principalement à l'acquisition en état futur d'achèvement de l'immeuble situé à 2 avenue Pasteur 94 160 Saint-Mandé. Pour l'estimation de la valorisation de cet actif, l'expert retient la valeur immeuble livré auquel nous déduisons les appels de fonds restant à régler au promoteur.

Titres de participation

Ce tableau présente les informations relatives aux acquisitions (en €) à la date d'acquisition

Titres contrôlés	Immeubles	Dettes	Autres actifs et passifs	Total	Ecart d'acquisition	Prix d'acquisition	Valeur estimée
SCI AGC (6)	18 994 677,90	-9 277 500,00	-379 398,29	9 337 779,61	4 632 320,39	13 970 100,00	1 664 315,12
SCI LALI (5)	6 409 952,35		243 947,65	6 653 900,00		6 653 900,00	6 350 218,64
SCI Patio Cœur Boulogne (5)	18 101 553,11		-6 804 406,70	11 297 146,41	176 829,59	11 473 976,00	11 767 539,61
SCI MPA (1)	7 900 659,80		240 446,20	8 141 106,00		8 141 106,00	8 422 139,49
SCI DE MONARCH (2)	39 528 413,06		-5 692 540,06	33 835 873,00		33 835 873,00	32 986 028,28
SCI SEO (1)	36 987 898,82	-12 425 000,00	709 101,18	25 272 000,00		25 272 000,00	26 218 016,00
SCI IRAF FOLIO OFFICE - GREENELLE (2)	7 762 846,10		-7 737 123,70	25 722,40	9 199 774,82	9 225 497,22	12 606 127,02
SCI EDRIM OPERA (1)	19 493 478,05	-7 020 000,00	223 721,95	12 697 200,00		12 697 200,00	11 948 413,93
SCI XENIOS (3)	6 808 517,50		1 276 482,50	8 085 000,00		8 085 000,00	8 497 735,51
SCI STRESEMANN (5)	8 991 314,37		228 685,63	9 220 000,00	60 000,00	9 280 000,00	10 702 925,76
SCI UBERSEERING (5)	10 006 082,53	-3 675 000,00	-314 582,53	6 016 500,00	60 000,00	6 076 500,00	7 325 051,32
SCI HOLD (1)	109 714 197,29	-45 180 000,00	-23 905 118,62	40 629 078,67	33 353,02	40 662 431,69	39 656 843,54
SCI HEKLA (3)	10 037 738,03		480 677,96	10 518 415,99		10 518 415,99	11 598 203,92
OPCI ERGAMUNDI (4)			52 526 403,08	52 526 403,08		52 526 403,08	51 922 337,51
SCI PARC AVENUE (1)	16 091 913,75	-6 460 000,00	58 086,25	9 690 000,00		9 690 000,00	9 839 134,38
SCI GEORG (5)	11 453 583,28		691 916,72	12 145 500,00	189 000,00	12 334 500,00	12 578 799,10
SCI BUDLON (1)	44 250 866,81	-16 913 000,00	366 133,19	27 704 000,00		27 704 000,00	30 769 667,90
SCI EKINOX (1)	58 521 896,19	-21 057 432,48	228 736,29	37 693 200,00		37 693 200,00	31 051 603,81
SCI MUNICH 104 (1)	29 454 737,24	-11 400 000,00	395 262,77	18 450 000,00		18 450 000,00	21 979 890,14
SCI AIRDF (1)	22 508 920,87	-6 714 417,41	745 029,54	16 539 533,00		16 539 533,00	15 902 618,35
SCI TITAN (1)	16 421 190,24		294 809,76	16 716 000,00		16 716 000,00	16 564 064,26
SCI BATIGNOLLES LOT 09 (3)	8 262 195,71		-3 897 471,94	4 364 723,77	8 257 094,08	12 621 817,85	13 277 228,95
SCI AIRS (1)	1 249 140,00	-1 239 140,00		10 000,00		10 000,00	21 412,90
SCI POSTBOCK (1)	17 579 464,12	-6 649 636,77	408 872,65	11 338 700,00		11 338 700,00	12 509 190,67
SCI DEUTSCHLAND 2018 (3)	12 899 112,11		-3 077 471,06	9 821 641,05	223 858,95	10 045 500,00	9 426 557,74
SCI ANTONY 501 (8)	3 674 884,14		-2 598 474,96	1 076 409,18	925 609,26	2 002 018,44	2 814 066,52
SCI CERGY 502 (8)	2 743 213,83		-1 891 783,74	851 430,09	577 283,74	1 428 713,83	1 429 754,90
SCI EVRY 503 (8)	4 940 214,21		-3 719 716,79	1 220 497,42	860 138,52	2 080 635,94	1 965 416,10
SCI VILLEBON 504 (8)	5 039 422,42		-3 436 760,92	1 602 661,50	1 775 454,42	3 378 115,92	2 318 237,17
SCI AVILA (9)			15 000,00	15 000,00		15 000,00	10 912,87
SCI AREELI (9)	9 657 768,86		-2 419 081,39	7 238 687,47		7 238 687,47	7 379 019,79
SCI ACADEMIE MONTROUGE (9)	12 635 613,60	-8 685 460,00	2 510 879,74	6 461 033,34		6 461 033,34	6 724 503,81
SCI WESTBRIDGE (10)	14 200 199,32	-7 904 455,89	2 830 395,54	9 126 138,97	563 425,82	9 689 564,79	8 833 552,25
SCI LYON 1 (7)	13 626 472,15	-6 595 899,25	-4 521 555,75	2 509 017,15	6 025 374,60	8 534 391,75	8 534 391,75
SCI LYON 2 (7)	11 022 153,00	-4 900 760,85	-1 331 294,60	4 790 097,55	3 049 466,95	7 839 564,50	7 839 564,50
SCI NOWO (9)			10 000,00	10 000,00	-9 000,00	1 000,00	10 000,00
Total	616 970 290,76	-176 097 702,65	-7 242 192,45	433 630 395,65	36 599 984,16	470 230 379,81	463 445 483,52

(1) SCI créée puis ayant acquis les immeubles.

(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) SCI créée pour acquérir un immeuble en vente à terme.

(4) L'OPPCI détient des titres de participation.

(5) Augmentation de capital au cours de l'année 2018.

(6) La SCI a été acquise le 6/11/2014.

(7) La SCI a été acquise le 05/12/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 30/11/2019.

(8) La SCI a été acquise le 30/06/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.

(9) SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.

(10) La SCI a été acquise le 31/12/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.

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.

Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2019
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
2 - Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements	500 920,34			500 920,34
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	994 679,47			994 679,47
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	1 495 599,81	0,00	0,00	1 495 599,81
Total	1 495 599,81	0,00	0,00	1 495 599,81

Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Moins d'un an	Degré de liquidité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2019
Actifs d'exploitation					
Créances					
Locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	2 257 390,21	3 041 969,12			3 041 969,12
Locataires douteux	1 622 859,77	895 860,65			895 860,65
Dépréciation des créances	-981 410,52	-769 174,54			-769 174,54
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir	4 077 629,22	4 659 291,24			4 659 291,24
Etat et autres collectivités	2 921 570,96	3 171 634,22			3 171 634,22
Associés opération sur capital	1 993 228,49	4 321 490,50			4 321 490,50
Syndic					
Autres débiteurs	20 947 955,78	14 898 386,24	1 585 114,91		16 483 501,15
Total	32 839 223,91	30 219 457,43	1 585 114,91	0,00	31 804 572,34

Tableau de variation de provision - actif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Dotations	Reprise	Diminutions immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2019
Provision pour gros entretien	895 567,45	165 930,00	509 750,64	85 000,00	466 746,81
Total	895 567,45	165 930,00	509 750,64	85 000,00	466 746,81

Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Moins d'un an	Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2019
Provisions pour risques et charges	2 739 560,96	945 934,45			945 934,45
Dépôts de garantie reçus	163 885,00			4 039 923,36	4 039 923,36
Dettes auprès d'établissements de crédit	88 917 218,73	98 124,80	10 000 000,00	80 000 000,00	90 098 124,80
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 366 673,81	4 503 741,93			4 503 741,93
Dettes sur immobilisations					
Locataires créditeurs	1 450 764,87	743 637,07			743 637,07
Dettes aux associés	12 296 343,32	15 253 050,48			15 253 050,48
Dettes fiscales	3 509 212,63	3 859 020,47			3 859 020,47
Autres dettes diverses	12 940 742,14	8 436 028,74			8 436 028,74
Total	125 384 401,46	33 839 537,94	10 000 000,00	84 039 923,36	127 879 461,30

Tableau de variation de provision - passif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2019
Dépréciations pour charges sur vacants et non récupérables	2 447 675,28		1 793 626,51	654 048,77
Provision pour litiges				
Provision pour risques	291 885,68			291 885,68
Provision pour charges				
Total	2 739 560,96	-	1 793 626,51	945 934,45

Emprunts

■ Emprunts

Etablissement	Durée	Nature	Capacité d'emprunt	Emprunts tirés	Taux	Echéance
LCL (long terme)	8 ans	immobilier	25 000 000,00	25 000 000,00	Fixe	16/12/2026
LCL (court terme)	3 ans	immobilier	30 000 000,00	10 000 000,00	Variable	30/12/2021
CADIF (court terme)	2 ans	immobilier	30 000 000,00	0,00	Variable	30/12/2020
CADIF (long terme)	7 ans	immobilier	25 000 000,00	25 000 000,00	Variable	26/10/2025
BNP (court terme)	3 ans	immobilier	25 000 000,00	0,00	Fixe	19/12/2022
CADIF (long terme)	6 ans	immobilier	30 000 000,00	30 000 000,00	Fixe	31/12/2025
Total			165 000 000,00	90 000 000,00		

■ Détail des Emprunts

(en €)	Situation de clôture au 31/12/2019	Moins d'un an	Degré d'exigibilité de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
LCL	25 000 000,00			25 000 000,00
CADIF (long terme)	30 000 000,00			30 000 000,00
Sous total emprunts à taux fixe	55 000 000,00	0,00	0,00	55 000 000,00
LCL (court terme)	10 000 000,00		10 000 000,00	
CADIF (long terme)	25 000 000,00			25 000 000,00
Sous total emprunts à taux variable	35 000 000,00	0,00	10 000 000,00	25 000 000,00
Total	90 000 000,00	0,00	10 000 000,00	80 000 000,00

Variations de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	+	Variation	-	Situation de clôture au 31/12/2019
Valeurs mobilières de placement					
Fonds de remboursement					
Autres disponibilités	32 947 590,13			19 385 315,57	13 562 274,56
Total	32 947 590,13		-	19 385 315,57	13 562 274,56

Variation du poste de comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	+	Variation	-	Situation de clôture au 31/12/2019
Charges constatées d'avance	133 750,31			2 663,68	131 086,63
Autres comptes de régularisation					
Produits constatés d'avance	-363 804,18	38 995,62			-324 808,56
Total	-230 053,87	38 995,62		2 663,68	-193 721,93

Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	3 163 293	436 059	42 237	3 557 115
Valeur nominale (en €)	153,00			153,00
Total (€)	483 983 829	66 717 027	6 462 261	544 238 595

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	483 983 829,00	60 254 766,00				544 238 595,00
Prime d'émission	215 013 979,55	46 198 040,15				261 212 019,70
Prime de fusion	48 800 120,03					48 800 120,03
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-63 585 651,64	-9 193 489,72				-72 779 141,36
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-16 515 536,35	-4 303 580,81				-20 819 117,16
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	5 838 369,51	188 474,65			5 388 694,37	638 149,79
Distribution de Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-14 957 299,91					-14 957 299,91
Report à nouveau	37 638 368,17	4 303 580,81	29 475 393,52	-32 075 723,21		39 341 619,29
Résultat et distribution	-2 600 329,69		31 833 328,05	-35 882 219,48		-4 048 891,43
Total	693 615 848,67					781 626 053,95

Le montant maximum de capital autorisé est de 760 000 000 €.

Détail des plus ou moins values

(en €)	Début d'exercice	Augmentation	Diminution	Fin d'exercice
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	5 838 369,51	188 474,65	5 388 694,37	638 149,79
Distribution de Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-14 957 299,91			-14 957 299,91
Total	-9 118 930,40	188 474,65	5 388 694,37	-14 319 150,12

Immeubles	Plus value	Moins value
180 rue René Descartes - 13587 AIX-EN-PROVENCE		628 748,18
2 avenue de la râperie - 95700 ROISSY		1 958 384,76
Rue des Chauffours - 95100 CERGY PONTOISE		97 133,07
150 rue N.Vauquelin - 31000 TOULOUSE		825 328,14
4 rue Piroux - 54000 NANCY		692 304,76
9/10 porte de Neuilly - 93160 NOISY LE GRAND		1 186 795,46
Diverses cessions sur exercices antérieurs	188 474,65	
Total	188 474,65	5 388 694,37

Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières	753 336,47	2 634 741,43
- Taxes bureaux	387 582,89	317 501,65
- Charges locatives	2 024 008,17	229 747,40
- Divers	491 381,29	269 785,97
Total	3 656 308,82	3 451 776,45
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état		
- Indemnités de résiliation	26 191,00	44 363,98
- Divers	120 572,19	97 649,82
Total	146 763,19	142 013,80
Détail des transferts de charges		
- Frais acquisition	227 040,50	602 247,05
- Remboursement assurance	42 373,00	4 141,00
Total	269 413,50	606 388,05

Détail sur certains postes de charges immobilières

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
Détail des autres charges immobilières		
- Loyer bail à construction		49 259,66
- Charges sur locaux vacants	413 598,67	1 436 350,24
- Charges non récupérables	1 786 597,50	68 701,44
- Assurances non récupérables	2 452,84	31 435,41
Total	2 202 649,01	1 585 746,75
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de gestion	24 683,07	270 316,33
- Honoraires de relocation	93 299,01	101 400,73
- Honoraires d'avocats	22 175,83	54 198,98
- Commission d'arbitrage	322 237,42	652 055,35
- Honoraires divers	203 590,79	225 669,16
Total	665 986,12	1 303 640,55
Détail des impôts et taxes		
- Taxes foncières	374 266,05	421 202,51
- Taxes sur les ordures ménagères		78 635,93
- Taxes sur les bureaux	19 911,00	109 195,15
Total	394 177,05	609 033,59

Produits d'exploitation

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
Détail des transferts de charges		
- Frais de souscription	9 345 311,64	8 907 581,28
- Commission sur cessions d'immeubles	118 750,00	157 940,50
Total	9 464 061,64	9 065 521,78

Détail sur certains postes de charges d'exploitation

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	66 622,00	22 845,00
- Informations associés	53 026,68	73 523,31
- Frais d'assemblée	37 377,89	47 000,00
- Affranchissements	72 436,44	57 194,13
- Conseil de surveillance - remboursement de frais	6 117,80	4 704,97
Total	235 580,81	205 267,41
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	7 705,22	4 000,00
- Coût dépositaire	89 726,51	73 685,42
- Droits d'enregistrement	-	-
- Cotisation sur la valeur ajoutée	288 102,50	128 993,50
- Impôts étranger	54 861,63	280 524,75
- Tva non récupérable	-481 629,89	240 669,21
Total	-41 234,03	727 872,88
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jeton de présence	15 000,00	15 000,10
- Perte sur créances irrécouvrables	1 325,77	26 441,27
- Commission sur les souscriptions	9 345 311,64	8 907 581,28
- Autres charges de gestion courante	32,64	1,44
Total	9 361 670,05	8 949 024,09

Détail du calcul des commissions

Nature	Base (€)	Taux HT	Commission (€)
Gestion ⁽¹⁾	44 845 810,45	7,75 %	3 475 550,31
Souscriptions	116 816 395,50	8,00 %	9 345 311,64
Cessions ⁽²⁾	14 030 000,00	1,25 %	175 375,00

(1) Pour administration de la Société de Gestion des biens sociaux, une commission d'un montant de 7,75 % hors taxes des recettes brutes hors taxes de toute nature encaissées par la société, incluant également les recettes brutes hors taxes des sociétés dans lesquelles la société détient une participation à proportion de ladite participation.

(2) Commission d'arbitrage de 1,25 % hors taxes au prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Produits et charges financières

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants	402 649,23	446 946,43
- Intérêts sur VEFA	742 486,15	75 794,76
- Intérêts sur comptes bancaires	10,93	-
Total I	1 145 146,31	522 741,19
Charges financières		
- Intérêts sur emprunts	1 101 337,21	1 244 801,40
- Agios	19 137,04	41 838,02
Total II	1 120 474,25	1 286 639,42
RÉSULTAT FINANCIER (I - II)	24 672,06	-763 898,23

Produits et charges exceptionnelles

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
Produits exceptionnels		
- Produits divers		130 027,54
Total I	-	130 027,54
Charges exceptionnelles		
- Litige contentieux	206,52	13 770,38
Total II	206,52	13 770,38
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (I - II)	-206,52	116 257,16

Parties liées

Entreprises liées (en €)	Postes du bilan			Compte de résultat		
	Comptes courants rattachés aux participations ⁽¹⁾	Autres créances rattachées aux participations ⁽²⁾	Dettes fournisseurs ⁽³⁾	Commissions ⁽⁴⁾	Produits financiers de participation ⁽⁵⁾	Produits des comptes courants ⁽⁶⁾
Société de Gestion			-3 882 737,53	12 996 236,95		
SCI AGC	771 488,73					10 332,33
SCI LALI	2 045,12	89 212,75			354 461,88	
SCI Patio Cœur Boulogne		171 871,56			661 934,87	
SCI MPA		-51 000,00			298 407,71	
SCI DE MONARCH	3 034 564,48	329 445,84			1 220 832,70	
SCI SEO	1 362,00	339 908,56			1 306 096,20	
SCI IRAF FOLIO OFFICE - GREENELLE	6 455 469,03	206 064,74			439 208,93	105 106,02
SCI EDRIM OPERA		43 161,48			472 326,84	
SCI XENIOS	142,50	54 653,61			202 752,82	
SCI STRESEMANN	317 200,00	166 847,64			291 686,20	
SCI UBERSEERING	92 314,66	-112 824,37			449 582,24	
SCI HOLD	5 035 730,64	526 081,64			1 817 315,87	66 347,01
SCI HEKLA	228 832,00	-114 416,00			177 500,00	
OPPCI ERGAMUNDI	19 852 252,23	1 125 432,00			2 133 413,55	25 154,51
SCI PARC AVENUE		89 623,38			468 056,03	
SCI GEORG	15 000,00	159 689,80			392 478,75	
SCI BUDLON		336 282,80			1 335 055,84	
SCI EKINOX	20 278,22	252 686,18			1 760 273,21	
SCI MUNICH 104	5 370,00	201 119,42			752 895,60	
SCI AIRDF		-28 369,12			642 152,19	
SCI TITAN		151 948,44			600 271,56	
SCI BATIGNOLLES LOT 09	4 611 153,67					
SCI AIRS	1 270 507,70	8 920,00			8 920,00	
SCI POSTBOCK		66 898,28			273 262,58	
SCI DEUTSCHLAND 2018	420 000,00	118 536,50			339 537,90	
SCI ANTONY 501	2 754 158,61	49 053,35			152 296,45	34 364,27
SCI CERGY 502	1 847 428,87	20 486,92			138 049,32	23 070,27
SCI EVRY 503	3 604 023,11	33 261,73			337 049,43	45 039,59
SCI VILLEBON 504	3 531 003,46	63 316,87			285 417,77	44 047,63
SCI AVILA	15 000,00					
SCI AREELI	4 668 014,04	29 512,56				49 187,60
SCI ACADEMIE MONTROUGE	8 685 460,00	40 000,00			70 000,00	
SCI WESTBRIDGE		73 125,00			73 125,00	
SCI LYON 1		10 000,00			10 000,00	
SCI LYON 2		12 500,00			12 500,00	
SCI NOWO						
Total	67 238 799,07	4 463 031,56	-3 882 737,53	12 996 236,95	17 476 861,44	402 649,23

(1) Les comptes courants rattachés aux participations sont les montants que la SCPI prête à la société liée au titre de la convention les liant afin de concourir à son financement.

(2) Les autres créances rattachées aux participations sont constituées essentiellement de dividendes à recevoir à fin 2019.

(3) Les dettes fournisseurs sont constituées des charges facturées à la SCPI et non encore payées à la clôture.

(4) Les commissions sont relatives à la gestion de la SCPI et aussi aux souscriptions et recherches d'actifs, conformément aux dispositions statutaires.

(5) Les produits financiers de participations sont constitués des dividendes reçus et à recevoir au titre de l'exercice 2019.

(6) Les produits de comptes courants sont constatés lorsque la convention de financement par compte courant est rémunérée.

Rapport complémentaire de la Société de Gestion

Mise à jour de la note d'information

Assujettissement de la TVA des commissions d'Amundi Immobilier

Dans le cadre de la loi de finances pour 2020, le régime de TVA applicable aux frais de gestion des OPCVM et fonds d'investissement assimilés (notamment les SCPI) a été modifié afin d'aligner la législation française sur le droit européen.

Cette réforme permet de mettre fin, à compter du 1^{er} janvier 2020, à l'assujettissement à la TVA des commissions de souscription et celles relatives à la gestion financière (fund management) et à la gestion stratégique (asset management). En revanche, la commission relative à la gestion locative (property management) et les frais de comptabilité demeureront soumis à la TVA.

Votre SCPI est donc éligible à ce nouveau régime de TVA et en conséquence Amundi Immobilier (la "Société de Gestion") a décidé de ne plus opter pour le régime de TVA.

Pour rappel en 2019, la commission de souscription s'élevait à 8,00 % HT (soit 8,40 % TTC) dont 2 % HT (soit 2,4 % TTC) destinée à couvrir les prestations de recherches d'investissement.

La Société de Gestion facture également une commission de gestion unique à votre SCPI (d'un montant effectif de 7,75 % HT des recettes locatives, soit 9,30 % TTC pour l'exercice 2019), et rémunère ensuite les prestataires externes intervenant dans la gestion de votre SCPI, et en particulier les property managers en charge de la gestion locative des immeubles et les prestataires comptables de la SCPI.

Ainsi, la commission de gestion unique se décomposait de la manière suivante :

- part de la commission correspondant à la gestion financière (fund management) et à la gestion stratégique (asset management), : 5,75 % HT ; et
- part de la commission correspondant au property management et à la comptabilité : 2 % HT.

Compte tenu de ce qui précède, ci-après les principales évolutions pour votre SCPI :

Réduction des frais de souscription au bénéfice de la SCPI et des porteurs de parts

La modification du régime de TVA, associée à ce nouveau schéma de facturation, aura pour principales conséquences pour votre SCPI de réduire la commission de souscription reversée par votre SCPI à la Société de Gestion et corrélativement d'augmenter le prix de retrait. Pour rappel, la commission de souscription comprend en effet une commission de 2 % HT (soit 2,4 % TTC) destinée à couvrir les prestations de recherches d'investissement. N'étant désormais plus assujettie à la TVA, la Société de Gestion sera rémunérée par votre SCPI pour cette même prestation à hauteur de 2 % TTI, soit un gain pour votre SCPI de 0,4 % par souscription.

Impact pour la Société de Gestion

Pour Amundi Immobilier, la réforme du régime de TVA aura pour conséquence mécanique une dégradation de ses coûts de fonctionnement dans la mesure où :

- son taux de récupération de TVA sur ses propres charges sera désormais beaucoup plus bas ; et
- la taxe sur les salaires de ses salariés sera augmentée.

Facturation des frais de property management et de comptabilité à la SCPI

A compter de 2020, les différentes prestations de gestion dont bénéficie votre SCPI étant dorénavant soumises à des régimes de TVA distincts, il est nécessaire de mettre en place une facturation séparée de ces dernières.

La Société de Gestion facturera à la SCPI une commission de gestion portant uniquement sur la gestion financière (fund management) et la gestion stratégique (asset management) de 5,75%TTI, rétroactivement au 1^{er} janvier 2020.

Les frais afférents aux prestations de property management et de comptabilité qui étaient pour 2019 de 2 % HT seront désormais directement facturés par les property managers et les prestataires comptables à la SCPI (s'agissant des immeubles détenus en direct), ou aux SCI sous-jacentes, pour les immeubles détenus par leur intermédiaire aux taux prévus par ces contrats. Les contrats de property management et de comptabilité existants seront transférés aux structures détentrices des immeubles et les nouveaux contrats qui seraient conclus le seront à la suite d'une procédure de mise en concurrence comparable à celle suivie pour les contrats en cours.

Dotation du Fonds de Remboursement et Extension des périodes de compensation

Face à la crise sanitaire sans précédent liée à la pandémie de Covid-19 et afin de répondre aux éventuels besoins de liquidités des associés qui pourraient intervenir et ce conformément à l'autorisation donnée à Amundi Immobilier par les associés de votre SCPI lors de l'Assemblée Générale du 19 juin 2019 et aux stipulations de la note d'information de la SCPI, Amundi Immobilier a décidé de doter le fonds de remboursement à hauteur d'un montant de 10 000 000 euros équivalent à environ 1 % de la capitalisation dans les comptes au 31/12/2019.

En complément, nous souhaitons mettre en place la possibilité de faire compenser les demandes de retraits non seulement sur le mois en cours mais également en fonction des disponibilités de la SCPI (solde de collecte non investi) sur un nombre de mois précédents la demande de retrait.

La durée en vigueur sera précisée dans la note d'information et dans le bulletin de retrait.

Résumé

- Les commissions facturées par Amundi Immobilier seront désormais sans TVA à compter du 1^{er} janvier 2020 ;
- La commission de souscription de 2,40 % TTC sera réduite à 2 % TTI, gain qui bénéficie à la SCPI et aux porteurs ;
- La commission de gestion (correspondant désormais au fund et asset management) sera de 5,75 % TTI pour 2020 ;
- Les frais de property management et de comptabilité seront facturés à la SCPI directement (ou la SCI détenant l'immeuble) - pour information, frais représentant 2 % HT en 2019 ;

- Dotation du Fonds de Remboursement à hauteur de 10 M€ ;
- Prise en compte des souscriptions sur un nombre de mois plus long, en fonction des disponibilités de la SCPI, pour compenser les demandes de retraits.

La note d'information de votre SCPI est mise à jour pour refléter ces nouvelles modalités. Nous vous invitons à la consulter.

Stratégie d'investissement

Maintien de la stratégie "core" (immeubles de qualité, bien placés). Les actifs "core" devraient être plus résilients en cas de crise mais produisent moins de performance. La stratégie va se décomposer de la façon suivante :

Investissements

- Continuer à rechercher de la performance dans des actifs de Diversification (Commerce, Résidentiel, Logistique...).
- Recherche d'opportunités d'investissement en zone euro et hors zone euro (Grande Bretagne, Pologne...) avec une couverture de change adaptée à chaque situation.
- Saisir des opportunités sur des dossiers de taille significative.
- Accompagner l'engagement d'Investissements Responsables du groupe Amundi et les nouveaux modes d'utilisation des espaces de travail.

VEFA

- Assurer la livraison des VEFA en construction et maintenir un stock régulier d'acquisition en VEFA pour un renouvellement du patrimoine immobilier.

Cessions

- Maintenir la stratégie consistant à céder les immeubles à risque locatif (vides ou loués) afin de réinvestir le produit de ces ventes dans des immeubles neufs ou récents dans des localisations confirmées ou à devenir.

Locations / Relocations

- Dans les secteurs à forte concurrence accepter les mesures d'accompagnements nécessaires (franchises, accompagnements travaux).

Travaux

- Lorsque l'immeuble est bien placé et se vide : analyse systématique entre vente ou opération de restructuration puis commercialisation tout en restant vigilant sur la durée de portage de l'opération et le poids de cet actif dans le patrimoine de la SCPI.
- Etudier l'impact environnemental des travaux.

Financements

- Effet de levier avec une cible de l'ordre de 30 % de la valeur des actifs de la SCPI.

Rapport du Conseil de Surveillance

À l'Assemblée Générale Ordinaire du 08/07/2020

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 2019. 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

L'année 2019 s'est inscrit dans la continuité de l'année précédente. Le travail d'arbitrage a été poursuivi, les cessions se sont élevées à plus de 15,5 M Euros. Ces cessions ont dégagé une moins-value nette de 6,57 M Euros. Notre SCPI compte 151 immeubles au 31/12/2019 contre 102 un an plus tôt. Les cessions de biens qui sont principalement en moins-value devraient diminuer au cours de l'année 2020.

En 2019 les souscriptions nettes des retraits ont représenté 105,5 M Euros contre 97 M Euros en 2018 marquant ainsi une stabilité.

Le Conseil de Surveillance tient à vous indiquer que l'Assureur SOGECAP, Compagnie d'Assurance Vie de la Société Générale, représente une quote-part importante dans la collecte. Ce poids significatif de l'assureur, représentant uniquement des engagements en Unités de Compte, est lié à la commercialisation exclusive de GENEPIERRE dans le réseau Société Générale. 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.

Au cours de l'année 2019 les investissements réalisés sont de 177 M Euros principalement en titres de participations dont environ 26 % sous forme de VEFA. Le taux facial moyen ressort à 3,9 % Ces acquisitions ont été réparties au cours de l'année.

La répartition est d'environ 60 % en France 40 % à l'étranger (Allemagne, Pays-Bas et Belgique). Les investissements réalisés à l'étranger subissent un prélèvement de l'impôt à la source qui minore un peu le résultat mais la loi fiscale française permet au souscripteur personne physique d'obtenir un crédit d'impôt.

Le Taux d'Occupation Financier (TOF qui ne comprend pas les VEFA) s'élève à 89,54 % en fin 2019. Malgré cette stabilisation, le résultat par part régresse en 2019 mais reste légèrement au-dessus des 10 Euros comprenant 0,89 Euro de produits financiers (rémunération des comptes courants de certaines SCI et les dividendes versés par l'OPCI ERGAMUNDI). Les nouveaux investissements de qualité ont été réalisés à des taux inférieurs à 5 % voire 4 %. La mise en place de prêt avantageux permet de compter sur un léger effet de levier pour améliorer le résultat (encours de 90 M Euros hors financement dans les SCI pour 177 M Euros). Pour vous permettre de faire votre évaluation des risques, le taux d'endettement de GENEPIERRE est de 25,29 %.

En terme de capitalisation les titres de participations dépassent largement l'immobilier détenu en direct. Les informations qui vous sont communiquées dans ce document ne sont pas aujourd'hui dans le même rapport. La Société de Gestion communique au Conseil sur l'évolution de ces participations et sur l'endettement placé dans ces titres. Le suivi, que peut faire le conseil, est moins précis que celui fait pour l'immobilier en direct.

La valeur d'expertise en fin d'année 2019 a faiblement progressé, la valeur de réalisation progresse de 1,07 %. Le Report A Nouveau (RAN) reste élevé même s'il a été utilisé en 2019 pour combler le décalage entre le résultat généré intrinsèquement par la SCPI et le revenu distribué aux associés. Il représente encore près d'une année de distribution.

3. Résultats financiers

Le résultat par part est de 10,02 E en baisse de 5,29 %. La distribution s'élève à 11,30 Euro, égale à la perspective formulée par la Société de Gestion lors de notre dernière Assemblée Générale. Pour cette année la perspective annoncée par la Société de Gestion est de 11,40 Euro, ce qui entraînera une nouvelle fois d'utiliser une petite partie du RAN.

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'ajoutent les autres actifs et passifs en tenant compte des

plus-value latentes sur actifs financiers. La valeur vénale de la SCPI est déterminée par AMUNDI IMMOBILIER sur la base des estimations immobilières de l'Expert externe en évaluation désignée par l'Assemblée Générale.

Cette valeur de réalisation progresse de 1,3 % à 232,94 Euro en fin d'année contre 230,48 Euro par part l'année précédente.

Évolution en trois ans

	2016	2019	Variation
Nombre de parts	2 116 847	3 557 115	68,00 %
Produits – Intérêts emprunts	30 093 625,00 €	38 939 043,00 €	29,40 %
Nombre de parts en jouissance	2 116 847	3 175 619	50,01 %
Produits par part de jouissance	14,22 €	11,89 €	-16,38 %
Distribution	13,00 €	11,30 €	-13,07 %

Ces évolutions montrent que face à l'afflux de capitaux les loyers nouveaux ne progressent pas au même rythme. La baisse importante de la distribution est le résultat d'une stratégie d'investissement qualitative, en visant des immeubles "Core" moins rémunérateur mais permettant d'avoir une amélioration du patrimoine et donc une diminution de la vacance et des coûts des travaux d'entretien. La Société de Gestion escompte également une amélioration par la valorisation du patrimoine à terme.

4. Conclusion

A la date de rédaction de ce rapport, il est impossible d'évaluer les impacts de la crise sanitaire sur l'économie. L'ampleur des problèmes rencontrés par nos locataires est inconnue. **Même si à ce stade seuls des reports de loyers sont prévus**, Des mesures d'accompagnement seront **vraisemblablement** nécessaires pour certains. Les projections pour l'année 2020 sont plus que jamais incertaines et pourraient conduire la Société de Gestion à ajuster la distribution en fonction de l'évolution de cette situation exceptionnelle.

Nous vous encourageons à utiliser le vote électronique, si vous maîtrisez ce nouveau moyen, pour 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
- Daniel DBUKOWIECKI
- 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 14/4/2020 (VI) en concertation avec le Conseil de Surveillance.

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

Post Scriptum

Juste avant l'envoi à l'imprimeur, la Société de Gestion nous informe de sa décision de doter, sur le produit des cessions, le fonds de remboursement de notre SCPI, créé par le vote de juin 2019, à hauteur de 10 M euros et d'allonger, si besoin, le délai de compensation des parts sur le marché primaire. La Société de Gestion nous indiquant que cette mesure est prise en prévision d'une éventuelle collecte plus faible dans les semaines à venir. Elle permettra de compenser les demandes de retrait sur une période de collecte plus longue.

Rapport des Commissaires aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2019

A 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 civile de placement immobilier GÉNÉPIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la Société de Gestion le 25 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 2019 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.

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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 "Immobilisations locatives" et "Titres, parts ou actions détenues par la SCPI et avances en comptes courants consenties par la SCPI" du paragraphe "Règles et méthodes comptables" de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles telles que définies dans l'article 121-51 du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

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 et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté notamment 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.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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 arrêté le 25 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la Société de Gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes.

Responsabilités de la Société de Gestion

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.

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 19 mai 2020

Le Commissaire aux Comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

Information complémentaire de la Société de Gestion relative à l'évolution de l'impact de la crise sanitaire COVID-19 depuis l'arrêtés des comptes annuels.

Il ne sera pas possible de faire une communication des événements significatifs lors de l'Assemblée Générale puisque celle-ci ne sera pas physique.

En revanche la Société de Gestion communiquera par tous moyens aux associés ces événements si elle estime qu'ils viennent compléter ou amender les informations déjà fournies dans le rapport annuel et ce jusqu'à la date de l'Assemblée Générale, et par ailleurs, ces événements seraient mentionnés dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale.

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

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

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'attache 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 monétaire et financier ont été conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Convention d'avances en compte courant

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

- SCI ACADEMIE MONTRouGE pour un montant de 8 685 460,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI ANTONY 501 pour un montant de 2 754 158,61 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2019 pour un montant de 34 364,27 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI CERGY 502 pour un montant de 1 847 428,87 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2019 pour un montant de 23 070,27 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI EVRY 503 pour un montant de 3 604 023,11 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2019 pour un montant de 45 039,59 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI VILLEBON 504 pour un montant de 3 531 003,46 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2019 pour un montant de 44 047,63 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI AREELI pour un montant de 4 668 014,04 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2019 pour un montant de 49 187,60 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI AVILA pour un montant de 15 000,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- OPPCI ERGAMUNDI pour un montant de 19 852 252,23 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2019 pour un montant de 25 154,51 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.

Avec la Société de Gestion Amundi Immobilier

- Rémunération sur financement

L'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018 a décidé à compter du jour de cette assemblée d'inclure une commission pour chaque projet de financement. Cette commission est d'un montant minimum de 50 000 euros et d'un montant maximum de 2 000 000 euros HT pour chaque projet de financement en fonction des tranches suivantes :

- 0,150 % jusqu'à 250 millions € ;
- 0,125 % sur le montant entre 250 millions € et 500 millions € ;
- 0,100 % sur le montant entre 500 millions € et 750 millions € ;
- 0,075 % sur le montant excédant 750 millions €.

Pour l'exercice 2019, cette rémunération s'élève à 148 141,00 € HT.

- Rémunération sur participations

L'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018 a décidé à compter du jour de cette assemblée d'inclure une rémunération sur les sociétés (frais de fund management) dans lesquelles la SCPI détient une participation : 10 000 euros HT par an et par participation, réparti à due proportion du pourcentage de détention de la SCPI au sein de la participation.

Pour l'exercice 2019, cette rémunération s'élève à 46 640,00 € HT.

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

- Rémunération de la gestion locative

La rémunération de la Société de Gestion est fixée au taux de 7,75 % HT sur les recettes locatives et sur les produits de la gestion de la trésorerie.

Au titre de l'exercice 2019, la rémunération s'est élevée à 3 280 769,31 € HT.

- Rémunération d'arbitrages

La commission d'arbitrage est 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 2019, la rémunération s'est élevée à 175 375,00 € HT.

- Rémunération sur acquisitions

Au cours de l'exercice 2019, les SCI ont acquis des immeubles. Ces SCI prévoient dans leurs statuts une rémunération au titre des acquisitions des immeubles qu'elles détiennent. Par soucis de transparence envers les associés de la SCPI, la Société de Gestion a décidé de faire un avoir de ces commissions sur acquisitions pour la quote-part détenue par la SCPI dans la SCI. Ces avoirs émis pour un montant total de 151 821,92 € se décomposent comme suit :

- SCI AIRDF pour un montant de 151 821,92 €.

- Rémunération sur frais et pilotage de travaux

La Société de Gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier d'un montant de 3 % HT (travaux d'amélioration, d'agrandissement...) hors travaux d'entretien courant des immeubles.

Au titre de l'exercice 2019, aucune commission n'a été comptabilisée par la SCPI.

- Rémunération de souscription

Il est prévu 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 pour les études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social : prospection et collecte des capitaux et préparation des augmentations de capital ;

Au titre de l'exercice 2019 cette commission s'élève à 9 345 311,64 €.

- Rémunération sur les cessions de parts

AMUNDI IMMOBILIER perçoit 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 2019, aucune commission n'a été comptabilisée par la SCPI.

Convention d'avances en compte courant

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

- SCI AGC pour un montant de 771 488,73 €. Cette avance a été rémunérée au taux de 1,51 %. Au titre de l'année 2019 les intérêts sont de 10 332,33 €.
- SCI LALI pour un montant de 2 045,12 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI SEO pour un montant de 1 362,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI DE MONARCH pour un montant de 3 034 564,48 €. Cette avance n'est pas rémunérée.

- SCI XENIOS pour un montant de 142,50 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI IRAF pour un montant de 6 455 469,03 €. Cette avance a été rémunérée au taux de 1,34 %. Au titre de l'année 2019 les intérêts sont de 105 106,02 €.
- SCI UBERSEERING pour un montant de 92 314,66 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI DEUTSCHLAND 2018 pour un montant de 420 000,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI EKINOX pour un montant de 20 278,22 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI MUNICH104 pour un montant de 5 370,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI HOLD pour un montant de 5 035 730,64 €. 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 2019 pour un montant de 66 347,01 €.
- SCI HEKLA pour un montant de 228 832,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI STRESEMANN pour un montant de 317 200,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI GEORG pour un montant de 15 000,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI BATIGNOLES LOT09 pour un montant de 4 611 153,67 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI AIRS pour un montant de 1 270 507,70 €. Cette avance n'est pas rémunérée.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 19 mai 2020

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

Texte des résolutions

À titre ordinaire

Première résolution

(*Approbation des comptes annuels*)

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

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

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

Deuxième résolution

(*Approbation des conventions règlementées*)

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

approuve les conventions visées dans ces rapports.

Troisième résolution

(*Quitus à la Société de Gestion*)

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

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

Quatrième résolution

(*Quitus au Conseil de Surveillance*)

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

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

Cinquième résolution

(*Maintien du report à nouveau unitaire*)

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

prend acte, de l'affectation sur le poste report à nouveau d'une somme de 4 303 580,81 € prélevée sur la prime d'émission, permettant de reconstituer, pour les porteurs présents au 31 décembre 2019, leur niveau de report à nouveau par part nette du report à nouveau distribué en 2020.

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 : | 31 833 328,05 € |
| • augmenté du report à nouveau antérieur de : | 35 038 038,48 € |
| • augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de : | 4 303 580,81 € |
| constitue un bénéfice distribuable de : | <hr/> 71 174 947,34 € |

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 42 660 608,85 €
 - Dont : 35 882 219,48 €
soit : 11,30 €
par part de la SCPI en pleine jouissance, correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés au titre des 4 trimestres de l'année 2019
- Dont : 6 778 389,37 €, correspondant au montant de l'acompte versé aux associés en Avril 2020
- au compte de "report à nouveau" à hauteur de : 28 514 338,49 €

L'Assemblée Générale prend acte que le report à nouveau, avant prise en compte de l'acompte versé aux associés en avril 2020, ressortirait à 35 292 727,86 €, soit 10,47 € par part de la SCPI en pleine jouissance au 31 décembre 2019.

Septième résolution

(*Dotation du fonds de remboursement*)

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

Après avoir rappelé que par la résolution n°19, l'Assemblée Générale en date du 25 juin 2019 a :

- décidé de constituer un fonds de remboursement dont le montant global des dotations ne peut excéder 15 % de la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos
- autorisé sans limitation de durée, la Société de Gestion à doter le fonds de remboursement dans le respect de cette limite,

prend acte que, conformément à la décision précitée et l'article 422-231 du Règlement Général de l'AMF, la Société de gestion a doté le fonds de remboursement au premier trimestre 2020 d'un montant de 10 000 000,00 euros par prélèvement sur le montant des produits de cession d'éléments du patrimoine locatif intervenus en 2019 et 2020 et non réinvestis,

prend acte que les liquidités ainsi affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés,

prend acte que la reprise ultérieure des sommes disponibles sur le fonds de remboursement devra être autorisée par décision d'une Assemblée Générale des associés.

Huitième 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 qu'aucune distribution de plus-value de cession d'immeubles n'a été réalisée au cours de l'exercice.

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.

Neuvième 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 0 €.

Dixième 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,

approuve les 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 : 781 626 053,95 €, soit 219,74 € par part,
- valeur de réalisation : 828 583 052,09 €, soit 232,94 € par part,
- valeur de reconstitution : 963 082 394,34 €, soit 270,75 € par part.

Onzième résolution

(Rémunération du Conseil de Surveillance)

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

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

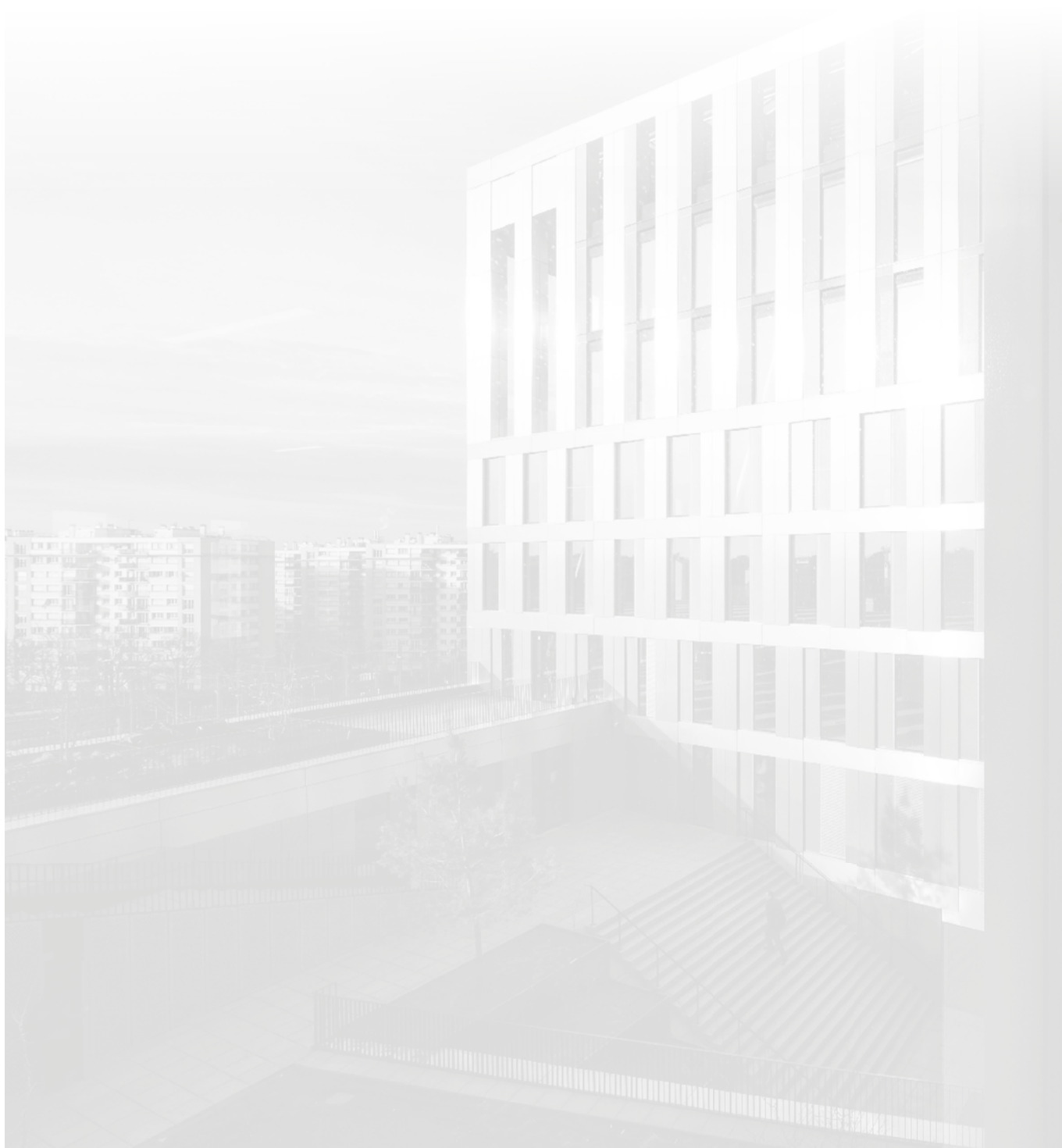
et **précise** que les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance seront remboursés dans le cadre des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Douzième résolution

(Pouvoirs en vue des formalités)

L'Assemblée Générale **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.





GÉNÉPIERRE - Visa AMF n° 20-03 du 24 janvier 2020 - 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 : Laurent Zylberman - Graphix Images - Conception graphique : Atelier Art'6.