

SOMMAIRE

Organes de gestion et de contrôle	2
Chiffres clés au 31 décembre 2010	3
Rapport de la Société de gestion	4
Tableaux annexes	26
Situation des investissements	29
Comptes annuels au 31 décembre 2010	34
Règles et méthodes comptables	38
Compléments d'informations	42
Rapport spécial de la Société de gestion	45
Rapport général et spécial du Conseil de surveillance	48
Rapport des Commissaires aux comptes	52
Rapport spécial des Commissaires aux comptes	54
Texte des résolutions	55

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2010

Société de gestion : Amundi Immobilier

S.A. au capital de 15 666 374 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur – 75015 Paris

Président	Fathi JERFEL
Directeur Général	Nicolas SIMON
Autres administrateurs	Bruno CALMETTES Pierre-Paul COCHET Corinne FERRIERE Guillaume ROUSSEAU AMUNDI GROUP représenté par Michel PELOSOFF

Conseil de surveillance de GENEPIERRE

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

Commissaires aux comptes

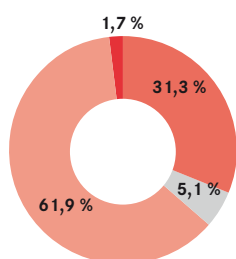
Titulaire	KPMG Audit AUDITEURS ET CONSEILS ASSOCIES
Suppléant	Pascal BROUARD AEG FINANCES – AUDIT EXPERTISE GESTION

Expert immobilier	BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE
--------------------------	-----------------------------------

Chiffres clés au 31 décembre 2010

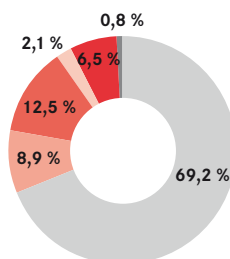
Date de création	1978
Nombre de parts	1 050 466
Valeur de réalisation	262 105 793 €
Nombre d'associés	9 442
Nombre d'immeubles	121
Surface du patrimoine	173 822 m ²
Nombre de locataires	267
Taux d'occupation net moyen	83,12 %
Résultat par part	13,23 €
Dividende par part (hors PFL)	14,00 €
Dividende (y c. PFL)	13,90 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2010)	4,63 €

Valeur vénale par zone géographique



- Ile-de-France 31,3 %
- Paris 5,1 %
- Province 61,9 %
- Étranger 1,7 %

Valeur vénale par type de locaux



- Bureaux : 69,2 %
- Activité : 8,9 %
- Commerces : 12,5 %
- Entrepôts: 2,1 %
- Loisirs : 6,5 %
- RIE : 0,8 %

Rapport de la Société de gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale mixte pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2010 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier en 2010 et les éléments marquants de la vie des SCPI au cours de cette même année.

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

le contexte macroéconomique : une période de convalescence

Après avoir connu un fort rebond d'activité post-crise, l'économie mondiale entre dans une nouvelle phase : « la convalescence ». Cette phase est caractérisée par une croissance certes moins dynamique, mais également plus autonome et donc plus solide. Les revenus d'activité se renforcent peu à peu et permettent à la consommation

des ménages et à l'investissement de se redresser progressivement et à leur tour de soutenir l'activité.

Si le ralentissement de la croissance pendant cette phase de convalescence est global, son ampleur et sa durée se distingueront fortement d'une zone à l'autre.

La croissance

La croissance française n'échappe pas à ce ralentissement. Néanmoins, l'un des principaux composants de cette croissance, la demande domestique, s'est régulièrement renforcée au cours de l'année. Peu à peu, les facteurs qui

ont permis à l'économie française de sortir de la récession (phénomène de restockage, mesures de relance) faiblissent et laissent place à une croissance certes plus faible, 1,6 % en 2010, mais apparemment plus solide.

L'emploi

Avec près de 4 millions de chômeurs en France fin 2010, soit 9,6 % de la population active, le pic de mars 2006 est désormais dépassé. Malgré tout, ce chiffre cache des disparités importantes selon les régions.

Ainsi, selon les données publiées par Pôle Emploi sur l'Île-de-France, principal marché des bureaux en France,

l'emploi tertiaire a tout de même progressé de 0,6 % entre septembre 2009 et septembre 2010 (dernières données connues) alors qu'il baissait de 3,3 % dans l'industrie.

Ces éléments devraient permettre de soutenir la demande locative de bureaux dans les prochains trimestres.

Les taux longs

Autre facteur de soutien à l'immobilier, le niveau des taux longs. Ainsi, l'obligation d'État à 10 ans (TEC10), l'étalon habituel permettant d'apprécier les primes de risques sur les autres classes d'actifs, bénéficie toujours de l'aversion au risque des investisseurs et s'adapte fin 2010 à des niveaux inférieurs à 3,5 %. Bien qu'en augmentation

régulière depuis septembre 2010 sous l'effet de la crise des dettes souveraines, ce niveau historiquement faible reste un facteur de soutien important sur les prix de l'immobilier. D'autant plus que les revenus immobiliers sont indexés alors que les obligations ne le sont pas.

Le marché de l'immobilier en France

Le marché locatif des bureaux

Avec 2,16 millions de m² pris en location, la demande progresse de 15 % par rapport à 2009 et retrouve un niveau comparable aux années d'avant crise.

Malgré tout, ce sont surtout les demandes inférieures à 20 000 m² qui ont porté la reprise de la demande locative. Au-delà, elle s'exprime encore rarement, preuve que l'attentisme ou le défaut de croissance prévaut toujours au sein des très grandes entreprises. Toutefois, les prises à bail sur les surfaces de 10 à 20 000 m² (de 1 000 à 2 000 collaborateurs environ) ont connu un net regain d'activité, en progression de 27 % sur un an, ce qui laisse augurer pour 2011 d'un déblocage sur les très grandes transactions.

Géographiquement, la demande s'exprime toujours majoritairement à Paris et en première couronne Ouest, les secteurs plus excentrés (2^e couronne) ou offreurs de très grandes surfaces (Paris Nord notamment) n'ayant toujours pas retrouvé leur niveau d'avant crise.

L'offre pour sa part s'est stabilisée à 3,6 millions de m², dont 27 % de bâtiments neufs.

Rapporté au parc de bureaux, la vacance s'élève à 6,8 %, un niveau très raisonnable qui favorise une certaine résistance des loyers. En effet, les loyers moyens de relocation en Ile-de-France affichent une progression de 2 % en 2010 à

308 €/m²/an, tirés il est vrai par une plus forte proportion de prises à bail à Paris que par le passé. Néanmoins, ce chiffre cache des disparités importantes : les immeubles plus prisés à Paris se louent 11 % plus cher qu'en 2009, à 734 €/m²/an, tandis que les immeubles de « seconde main », mal localisés, souffrent d'une vacance longue et trouvent preneur au prix de fortes baisses de loyers. Par ailleurs, l'offre neuve bien localisée est rare, ce qui pourrait conduire à une pression à la hausse sur les loyers le temps que de nouveaux programmes soient livrés.

En Régions, la demande placée progresse, elle aussi, de 20 % par rapport à 2009. Comme en Ile-de-France, la prime à la qualité est patente : sur les 1,3 million de m² loués en 2010, 43 % le sont sur des immeubles neufs, en général au cœur des marchés tertiaires. Et sur les 2 millions de m² disponibles fin 2010, seuls 23 % concernent des immeubles neufs. De là à en déduire un risque de pénurie d'offre neuve localisée aux principales métropoles régionales, il n'y a qu'un pas.

Logiquement, les loyers des meilleurs immeubles ont donc bien résisté depuis 2008 et ne sont éloignés que de 10 % par rapport à ce pic. Dans le même temps, Paris connaissait une baisse violente mais brève de presque 30 % sur les meilleurs produits.

Le marché de l'investissement

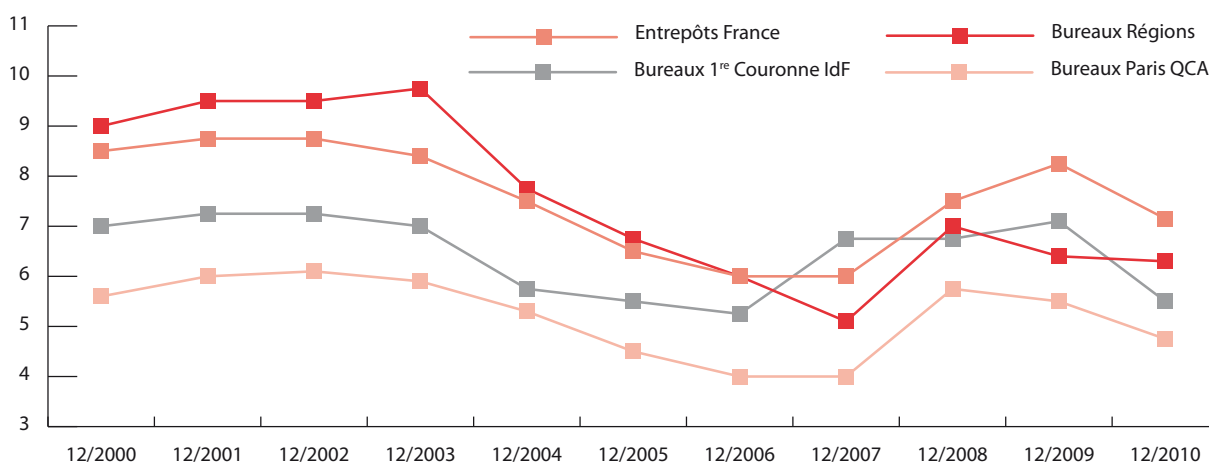
La recherche systématique d'actifs de qualité qui caractérise le marché immobilier locatif se retrouve également sur le marché de l'investissement.

Sur les 11 milliards d'euros investis en France en Immobilier d'entreprise (+43 % par rapport à 2009), 50 % l'ont été sur des immeubles neufs, récents ou restructurés. De même, l'immense majorité des transactions a porté sur des actifs offrant une pérennité des revenus du fait de deux facteurs principaux : d'une part, les financements bancaires sont toujours difficiles à obtenir sur les immeubles dont la situation locative est fragile, d'autre part, les investisseurs

présents sur le marché sont essentiellement des acteurs misant sur le long terme et recherchant une régularité des revenus et une protection de leur capital. Ainsi, 42 % des investissements ont été réalisés par les assureurs, les fonds allemands et les SCPI.

Cette situation a conduit à un élargissement de l'échelle des taux avec d'un côté, des taux de rendement en baisse sur les bureaux de grande qualité situés dans le Quartier des Affaires de Paris (4,75 % contre 5,25 % en 2009) et de l'autre, un maintien de taux élevés sur les actifs les plus fragiles.

Les autres classes d'actifs (commerces, logistique) connaissent le même phénomène de prime à la qualité illustré dans le graphique suivant :



Source : CB Richard Ellis

À noter en 2010, deux événements marquants : les commerces, qui avaient connu des volumes de transactions importants en 2009, continuent de représenter une part importante des transactions en 2010. Nous pensons que ce phénomène va se poursuivre avec la banalisation croissante de ce secteur au sein des allocations des investissements par les institutionnels.

D'autre part, au-delà de la croissance des volumes investis, qui retrouvent un niveau certes encore éloigné de leur niveau de 2006 (près de 30 milliards €) mais proche de la moyenne historique des 10 dernières années, les ventes unitaires de plus de 100 millions € sont désormais plus fréquentes. Elles portent d'ailleurs pour deux d'entre elles sur des centres commerciaux de premier plan.

Perspectives 2011

Le recul attendu mais très progressif du chômage devrait favoriser l'absorption des surfaces de bureaux, tant en Régions qu'en Ile-de-France. Les grandes locations pourraient à nouveau animer le marché avec le retour de la croissance mais pourraient aussi se heurter à une certaine rareté d'offre neuve de grande taille consécutive aux faibles mises en chantier actuelles.

La demande placée des surfaces de bureaux pourrait ainsi dépasser légèrement les 2,4 millions de m² en 2010 sur le marché francilien.

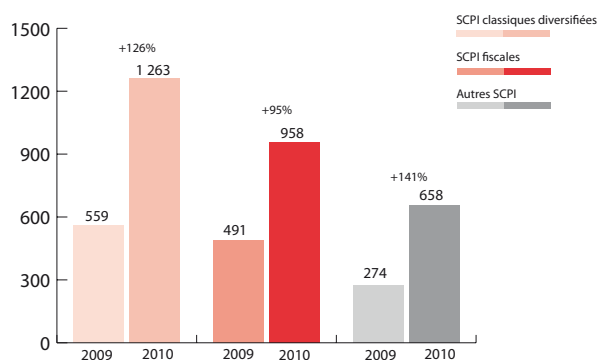
En Régions, le redémarrage de l'emploi devrait être plus tardif qu'en Ile-de-France et les administrations publiques, très actives en 2010, pourraient moins animer le marché.

Les loyers « prime » pourraient continuer à progresser en Ile-de-France et rester globalement stables en Régions. Les loyers moyens, quant à eux, pourraient augmenter de 2,5 % en Ile-de-France et de 1,5 % en Régions, selon les prévisions établies par Amundi Immobilier.

Porté par des marchés locatifs globalement plus solides, le marché de l'investissement devrait s'étoffer sur 2011 pour atteindre 15 milliards d'euros. Les actifs offrant des revenus sécurisés seront toujours privilégiés, mais face à une forte compression des taux sur ces biens et dans la mesure où l'horizon semble se dégager, il n'est pas exclu que les investisseurs aillent chercher un surcroît de rendement en échange de risques locatifs supplémentaires. Notamment à travers des investissements dits « en blanc », c'est à dire à construire et non loués. Une vraie nouveauté depuis 2008.

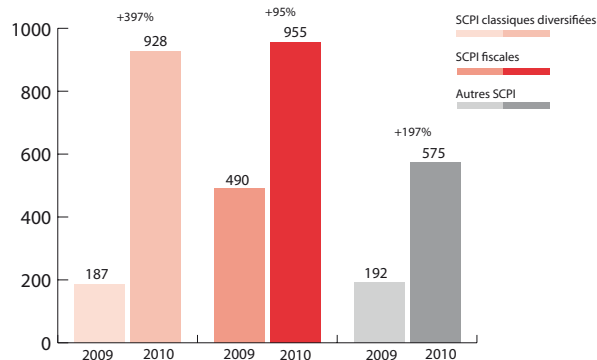
La collecte des SCPI

Collecte brute en millions d'euros



Source : IEIF

Collecte nette en millions d'euros



Source : IEIF	2009	2010	Variation
Marché des parts	385 M€	417 M€	+ 8,30 %
Capitalisation	18 926 M€	22 315 M€	+ 18 %
Nombre de SCPI	134	138	

La collecte brute des SCPI a été exceptionnellement active en 2010 s'établissant à un niveau record de 2,9 Mds € reflétant l'engouement sans précédent que connaît actuellement la « Pierre Papier » auprès des épargnants français.

La collecte nette se répartit principalement entre 955 M€ de SCPI fiscales (essentiellement SCPI de type Scellier) soit 38,8 % de la collecte nette totale et 928 M€ pour les SCPI classiques diversifiées, soit 37,7 % de la collecte nette totale.

Les transactions sur le marché des parts se sont élevées à 417 M€ contre 385 M€ en 2009 ce qui représente une hausse de + 8,30 % en un an.

La capitalisation totale a progressé de 18 % en 2010 s'établissant ainsi à 22 315 M€.

Résumé de l'activité de la SCPI GENEPIERRE

Compte tenu de la hausse de la vacance, le résultat de l'exercice 2010 est ressorti en baisse de 9 % par rapport à 2009 et la distribution s'est élevée à 14 € par part. Cette situation met en évidence la nécessité de restructurer le patrimoine, ce que nous nous employons de faire depuis un an.

Aussi, même si l'exercice 2010 ne s'est traduit que par la cession de 2 actifs et la signature d'une promesse de vente, un important programme d'arbitrage a été initié cette année au sein du patrimoine de GENEPIERRE (45 actifs) visant à rajeunir et à refondre le patrimoine, pour partie vieillissant de cette SCPI. De nouvelles promesses de ventes ont d'ores et déjà été signées au cours du 1^{er} trimestre 2011.

Dans ce cadre, afin de réduire au maximum l'impact des cessions sur les performances de GENEPIERRE, le réemploi des fonds a été anticipé au travers d'une 1^{re} acquisition de 4,5 M€ réalisée en décembre 2010, à Aix-en-Provence, entièrement louée. D'autres dossiers d'investissement seront présentés au travers des bulletins trimestriels de l'exercice 2011.

Par ailleurs, nous vous proposons de favoriser cette anticipation de réemploi des fonds issus des cessions au travers de la mise en place d'une ligne de crédit court terme que nous soumettons à votre vote (résolution n°8) lors de l'Assemblée Générale de juin prochain.

Les comptes de GENEPIERRE

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

Compte de résultat simplifié (en €)	31/12/2009 (a)	31/12/2010 (b)	var. (b-a)/a
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	22 844 031	20 678 523	-9,48 %
Produits financiers ⁽²⁾	163 077	41 984	-74,25 %
Sous-total	23 007 107	20 720 508	-9,94 %
Charges immobilières ⁽³⁾	-1 712 254	-2 356 967	37,65 %
Frais généraux	-2 559 894	-1 148 309	-55,14 %
Provisions nettes ⁽⁴⁾	-2 316 455	-2 234 214	-3,55 %
Provisions pour charges non récupérables	-1 198 036	-1 167 746	-2,53 %
Charges financières sur emprunts	0	0	
Résultat exceptionnel	49 575	81 934	65,27 %
RÉSULTAT COMPTABLE	15 270 044	13 895 207	-9,00 %
Résultat comptable par part	14,54	13,23	-9,01 %
Dividendes par part sur Non-Optant	15,25	14,00	-8,20 %
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	5,40	4,63	-14,26 %

(1) Loyers et produits annexes de gestion locatives.

(2) Produits de placement des Certificats de Dépôt Négociables (CDN) et de la rémunération éventuelle des comptes courants.

(3) Charges d'entretien du patrimoine non récupérables.

(4) Y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

Les produits

En €	31/12/2009 (a)	31/12/2010 (b)	var. (b-a)/a
Produits de l'activité immobilière	22 844 031	20 678 523	-9,48 %
Produits financiers	163 077	41 984	-74,25 %
TOTAL	23 007 107	20 720 508	-9,94 %

En 2010, les loyers facturés et les produits annexes de gestion locative se sont élevés à 20 678 523 € soit une baisse de 9,48 % par rapport à 2009.

La baisse des loyers s'inscrit dans un contexte de marché difficile avec des dénonciations de baux suivis de renégociations à la baisse.

Cette baisse s'explique principalement par :

- la vacance constatée sur les immeubles le Trident à Herblay, Les Lucioles à Valbonne et le 171 avenue Charles de Gaulle à Neuilly sur Seine pour 1 336 K€,
- la renégociation de baux à la baisse sur les immeubles Cannes la Verrerie et Heron Building Montparnasse à Paris pour 332 K€.

Aux loyers facturés se sont ajoutés les produits financiers du compte à terme, rémunéré au taux moyen de 0,65 %. la baisse des produits financiers est liée notamment à l'évolution des encours de trésorerie.

Le taux d'occupation

Le taux d'occupation financier s'établit à 83,12 % au 31 décembre 2010, contre 88,62 % au 31 décembre 2009.

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

Cette dégradation du taux d'occupation est due essentiellement aux libérations des immeubles de Valbonne, de Strasbourg et d'Eragny en 2009 et à l'opération de Toulouse St-Martin du Touch qui n'est occupé qu'à 50 % à ce jour. Le taux d'occupation physique s'établit à 78,26 %.

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2010, le stock de locaux vacants s'élevait à 37 793 m², ainsi répartis (contre 33 543 m² en 2009) :

Synthèse des surfaces vacantes

en m ²	31 décembre 2010
Bureaux	30 047 m ²
Activités et divers	7 746 m ²
TOTAL	37 793 m²

L'essentiel des surfaces vacantes concernent les immeubles de Valbonne, Toulouse, Strasbourg, Garges-les-Gonesse, Eragny, Montpellier, Nantes et Rouen.

Détail par zone géographique

en m ²	Bureaux	Activités/ divers	Commerces	Total
Paris	964	-	-	964
Ile-de-France	5 243	3 814	-	9 057
Région	23 079	3 932	-	27 011
Allemagne	761	-	-	761
TOTAL	30 047	7 746	0	37 793

Les baux 2010

Durant l'exercice 2010, les relocations (baux et renouvellements) ont porté sur un total de 11 515 m². Les principaux immeubles concernés ont été les suivants :

- L'Aéroparc à Toulouse : 5 signatures de baux, pour un total de 1 170 m² (pour la quote-part de 40 % de GENEPIERRE), prenant effet entre mars et septembre 2010.
- Tour Thiers à Nancy : 1 bail de 1 132 m², prenant effet le 1^{er} septembre 2010 et 1 renouvellement portant sur 76 m².
- Lilleurope à Lille : 1 bail de 507 m², prenant effet le 1^{er} novembre 2010.
- Les Portes d'Antigone à Montpellier : 3 baux pour un total de 631 m², prenant effet entre janvier et juin 2010.
- Le Broges IV à Fontaine les Dijon : 1 bail de 718 m² prenant effet en novembre 2010.
- Le Franklin Building au Havre : 1 renouvellement portant sur 649 m².
- Le Gustav Heinemann à Munich : 1 bail portant sur 319 m² prenant effet en juillet 2010 et 1 renouvellement sur 241 m².
- Le Landy à St-Denis : 1 bail portant sur 497 m² et prenant effet en septembre 2010.
- Les Caryatides à Lille : 3 baux portant sur un total de 495 m² et prenant effet entre janvier et novembre 2010.
- Pichaury à Aix en Provence : 1 bail portant sur 482 m² et prenant effet en septembre 2010.
- Haut L'Evêque (M8) à Pessac : 1 bail portant sur 465 m² et prenant effet en octobre 2010.

Les charges nettes immobilières

Charges immobilières

En €	31/12/2009 (a)	31/12/2010 (b)	% avanc. (b)/(a)
Entretiens et réparations	-1 260 333	-1 521 805	20,75 %
Assurances	-69 080	-48 986	-29,09 %
Honoraires	-151 147	-116 252	-23,09 %
Impôts et taxes	-654 257	-850 161	29,94 %
Autres	422 563	180 238	-59,44 %
SOUS-TOTAL	-1 712 254	-2 356 967	37,65 %

Les charges nettes immobilières correspondent aux charges (hors dépenses travaux et dépenses de mises en état) auprès des locataires : il s'agit des dépenses incombant au propriétaire conformément aux termes des baux en vigueur ainsi que les charges sur locaux vacants (charges récupérables par nature mais non récupérées du fait de l'inoccupation des locaux). Le niveau des charges immobilières nettes est de 2 356 967 € comparé à un niveau de réalisation en 2009 de 1 712 254 €.

Dont entretien et réparations -1 521 805 €

Les travaux d'entretien courant à réaliser servent à maintenir le patrimoine en bon état de présentation et de fonctionnement.

Ils concernent principalement les immeubles suivants :

IMMEUBLES		K€
LES LUCIOLES ⁽¹⁾	VALBONNE	-978
LES PORTES D'ANTIGONE ⁽²⁾	MONTPELLIER	-146
LOTISSEMENT DU LANDY - 218 ⁽³⁾	SAINT-DENIS	-80
PERI EST / BAT B	BALMA	-54
LE TRIDENT	HERBLAY	-52
GUSTAV HEINEMANN	MUNICH	-37
Autres immeubles < 50 K€		-173
TOTAL GÉNÉRAL		-1 522

(1) Remise en état des plateaux et changement des revêtements de sols.

(2) Réfection des aménagements des plateaux.

(3) Réfection des locaux.

Dont assurances -48 986 €

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

Dont honoraires -116 252 €

Ce poste correspond principalement aux honoraires de contentieux.

Dont impôts et taxes non récupérables -850 161 €

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

En K€	31/12/2010
Impôts fonciers	-692
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères	-95
Autres taxes	-63
TOTAL	-850

Dont autres 180 238 €

Ce poste correspond principalement à l'impact sur le résultat des redevances de charges des exercices antérieurs.

Frais de gestion

En €	31/12/2009 (a)	31/12/2010 (b)	% avanc. (b)/(a)
Rémunération de gestion	-2 178 835	-902 382	-58,58 %
Honoraires mandataire	-91 295	91 295	N/A
Honoraires des commissaires aux comptes	-60 271	-59 178	-1,81 %
Frais divers de gestion	-229 493	-278 044	21,16 %
TOTAL	-2 559 894	-1 148 309	-55,14 %

Il convient de préciser que la commission de gestion est calculée au taux de 7,75 % du montant des recettes brutes hors taxes de toute nature encaissées par la société de gestion, à l'exception de l'indemnité compensatrice de TVA, contre 8,75 % lors de l'exercice précédent. En 2010, cette commission inclut une remise de 50 %, conformément à l'engagement pris par la société de gestion. La commission de gestion représente 0,34 % de la valeur de réalisation de la SCPI (262 105 792 €).

Les frais divers de gestion incluent :

- des honoraires de relocation (164 287 €),
- des coûts liés à la production des rapports annuels et la tenue des Assemblées Générales (32 662 €),
- les honoraires d'expertises (81 096 €).

Grosses réparations

PROVISION POUR GROSSES RÉPARATIONS	2010
Stock initial	2 237 112
Dotation aux provisions	2 218 740
Reprises de provisions	-1 398 904
Stock fin de période	3 056 948

L'impact en compte de résultat et l'évolution de la provision dans l'état du patrimoine se présentent de la manière suivante :

En K€	
Stock initial au 01/01/2010	2 237
Dotation aux provisions	2 218
Reprises de provisions	-1 399
Stock fin de période 31/12/2010	3 056
Solde dotations reprises	819
Dépenses et engagements	1 399
Impact net PGR	2 218

La provision est dotée chaque année par un prélèvement de 5 % sur le montant des loyers qui devrait être théoriquement quittancés si le patrimoine était entièrement loué.

Une dotation exceptionnelle complémentaire de 1 000 000 € a été par ailleurs constituée pour la troisième année consécutive. Cette dotation complémentaire a été décidée dans le cadre de l'élaboration d'un plan triennal de travaux, en prévision des contraintes liées aux économies d'énergie.

La dotation est donc déterminée de la manière suivante dans les comptes de votre société.

	K€
Loyer potentiels au 31/12/2010	24 374
Dotation 5 %	1 218
Provision complémentaire	1 000
TOTAL	2 218

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

Immeubles		K€
LE SASKIA 2 ⁽¹⁾	AVORIAZ	430
LES LUCIOLES ⁽²⁾	VALBONNE	200
LES PORTES D'ANTIGONE ⁽²⁾	MONTPELLIER	146
LE HAMEAU CANTRELLE ⁽³⁾	CHATEAUROUX	68
LE TRIDENT ⁽⁴⁾	HERBLAY	64
LILLEUROPE ⁽⁵⁾	EURALILLE	60
L'ARIZONA ⁽⁶⁾	ERAGNY	54
LE WISCONSIN ⁽⁶⁾	ERAGNY	54
Autres immeubles		323
TOTAL GÉNÉRAL		1 399

- (1) Travaux d'intervention sur la façade.
 (2) Réfection installations électriques.
 (3) Réfection complète étanchéité toiture.
 (4) Travaux aménagement RDC, dépose chaufferie.
 (5) Étanchéité toiture.
 (6) Réfection étanchéité toiture terrasse.

Les contentieux

Contentieux locatifs

Créances douteuses

Dépréciations des créances locataires (en €)	2009	2010
Stock début de période	-297 561	-259 182
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	-117 612	-122 436
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	155 990	126 628
Stock fin de période	-259 182	-254 990

Les actions contentieuses et de recouvrements engagées à l'encontre des locataires défaillants ont justifié une dotation pour créances douteuses de 122 436 €. La régularisation des créances impayées a entraîné une reprise de provisions de 126 628 € et des passages en pertes à hauteur de 19 666 €. Au 31 décembre 2010 le montant de la provision figurant au bilan est de 254 990 €.

Contentieux significatifs

- LE SUN EDEN au CANNET (XASCAR - 37 K€) : locataire en liquidation judiciaire depuis le 8 janvier 2008, les locaux ont été libérés. Compte tenu du faible espoir de recouvrer la créance, l'intégralité de la somme a été provisionnée.
- L'INTERNATIONAL à ST QUENTIN EN YVELINES (SOFT MEDIA - 43 K€) : locataire en liquidation judiciaire depuis le 25 février 2010, les locaux ont été libérés. L'intégralité de la somme a été provisionnée (déduction faite du dépôt de garantie).

Charges financières sur emprunt

GENEPIERRE n'a contracté aucun emprunt à ce jour et, de ce fait, n'enregistre aucune charge financière sur emprunt.

Provision pour charges non récupérables

Les provisions pour charges non récupérables s'élèvent à -1 167 746 €. La provision pour charges locatives est

Les dotations de l'exercice concernent principalement les immeubles suivants :

Immeubles		K€
GUSTAV HEINEMANN	MUNICH	-67
L'INTERNATIONAL / BAT A2	ST-QUENTIN-EN-YVELINES	-24
LOTISSEMENT DU LANDY - 218	ST-DENIS	-10
CENTRE COMMERCIAL DE MERIGNAC	MERIGNAC	-9
Autres immeubles		-12
TOTAL		-122

Les reprises nettes de passages en pertes sur créances douteuses de l'exercice concernent les immeubles suivants :

Immeubles		K€
45 RUE COURS GOUFFE	MARSEILLE	55
LES LUCIOLES	VALBONNE	45
Autres immeubles		27
TOTAL		127

- MUNICH (BORKCU - 63 K€) : un protocole d'accord en vue de l'apurement de la dette du restaurateur et afin de sécuriser la créance de GENEPIERRE a été signé. Les locaux ont été libérés. Un jugement a été rendu en janvier 2011 condamnant le locataire à payer, mais les chances de recouvrer les sommes dues sont infimes compte tenu du manque de solvabilité de la société. L'intégralité de la somme a été provisionnée (déduction faite du dépôt de garantie).

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel 2010 s'élève à 86 657 €. Il s'agit principalement de dégrèvements de taxe foncière.

Les résultats

En €	2009	2010	Var (N / N-1)
Résultat comptable	15 270 044	13 895 207	-9,00 %

Le résultat bénéficiaire de GENEPIERRE est passé de 15 270 044 € en 2009 à 13 895 207 € en 2010 soit une diminution de 9 %.

Ramené à une part, le résultat de l'exercice s'élève à 13,23 €.

La distribution

La distribution courante de 2010

La distribution courante de l'exercice 2010 s'établit à 14 706 524 € et représente 14 € par part.

Acomptes de distribution et report à nouveau (en € en cumul)	2010	
	Cumul	par part
Report à nouveau comptable début période	5 673 327	5,40
Résultat comptable	13 895 207	13,23
Distribution annuelle non-optant	-14 706 524	14,00
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	4 862 010	4,63

La distribution prévisionnelle de 2011

Nous vous proposons de maintenir le niveau des acomptes trimestriels à 3,5 € par part, soit une distribution annuelle prévisionnelle relative à l'exercice 2011 de 14 € par part (permis éventuellement par un léger prélèvement sur le report à nouveau si nécessaire).

Les expertises

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE Expertise, anciennement ATISREAL EXPERTISE, expert immobilier nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2010 à l'expertise ou à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles qui constituent le patrimoine de GENEPIERRE.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 263 362 000 € hors droits et à 279 661 700 € droits inclus, soit une baisse de -4,11 % entre 2009 et 2010. Cette baisse s'explique essentiellement par les échéances locatives concernant un certain nombre d'immeubles.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2010 de 262 105 792,50 €, en baisse de -5,77 % par rapport à celle de 2009 (278 149 825,66 €).

En €	Réel 2009	Réel 2010	Évolution 2009/2010
Valeur de réalisation	278 149 825,66	262 105 792,50	-5,77 %

Vous trouverez en annexe du présent rapport le tableau du patrimoine reprenant les valeurs d'expertise de chaque immeuble, ainsi que les principales caractéristiques.

La politique de cessions et d'acquisitions

Investissements

En 2010, GENEPIERRE a acquis un immeuble de 4 581 000 € acte en main, situé à Aix-en-Provence.

Les caractéristiques principales de cet actif sont les suivantes :

- Surface : 2 164 m² de bureaux
- Prix d'acquisition : 4 581 000 € acte en main
- Situation locative : loué à 100 % auprès de 2 locataires (Sogeti High Tech et Eurocopter)
- Rendement net : 7,27 %
- 180, rue René Descartes – Aix-en-Provence (13)
- Année de construction : 2008

Adresse	Type d'actif	Surface (m ²) Bureaux	Nbre de Pks	Locataire	Prix d'acquisition AEM (€)	Loyer brut H.T. (€)	Date d'acquisition
180, rue René Descartes 13290 AIX-EN-PROVENCE	Bureaux	2 164 m ²	117	Sogeti High Tech et Eurocopter	4 581 000 €	332 982 €	02/12/10
TOTAL ACQUISITIONS		2 164 m²	117		4 581 000 €	332 982 €	

Cette acquisition a été réalisée afin, d'ores et déjà, d'anticiper le ré-emploi des fonds issus de l'important programme d'arbitrages lancé sur GENEPIERRE. L'objectif est de réduire au maximum l'impact négatif des cessions sur la rentabilité immédiate de GENEPIERRE.

Dans cette même logique, de nouveaux dossiers d'investissement vont être étudiés courant 2011, en fonction du rythme des cessions.

À ce jour, l'intégralité de la capacité d'investissement de GENEPIERRE est utilisée.

Cessions

Sur l'exercice 2010, seuls 2 actifs ont pu être cédés sur GENEPIERRE, et une promesse de vente signée (dans le cadre d'une expropriation).

En revanche, les derniers mois de l'exercice ont permis de définir une large politique d'arbitrage au sein du patrimoine de GENEPIERRE, portant sur 45 actifs. Cette partie du patrimoine a été mise en vente dès la fin de l'exercice 2010 et les premières promesses de vente ont été signées dès

le mois de février 2011. La politique de votre SCPI est de rationaliser le patrimoine, en cédant entre autres les lots de copropriété diffus. Les fonds dégagés par ces cessions vont permettre de réaliser des investissements d'immeubles récents, répondant aux demandes actuelles du marché et sécurisées sur le plan locatif comme l'immeuble d'Aix-en-Provence acquis en fin d'année.

Cessions 2010	Type	Année d'acquisition	Date de Vente	Prix de vente HD	Valeur nette comptable	Plus/ moins value comptable	Plus- value fiscale	Impôt
Parc de la mer rouge - Mulhouse	Bureaux	18/12/1984	02/07/2010	795 000,00	1 068 968,92	-273 968,92	0,00	0,00
Le Baulieu Gay Lussac - Poitiers	Bureaux	27/06/1985	09/07/2010	450 000,00	639 062,77	-189 062,77	0,00	0,00
TOTAL CESSIONS RÉALISÉES		2		1 245 000,00	1 708 031,69	-463 031,69	0,00	0,00

Les moins-values comptables sur les ventes réalisées en 2010 s'élèvent à 463 K€.

Promesse de vente en cours au 31/12/2010

Adresse	Type d'actif	Surface (m ²)	Année d'acquisition	Date de vente	Prix de vente (H.D.)
70, avenue des Martyrs 38000 GRENOBLE	Bureaux	540 m ²	1985	Promesse signée le 07/12/2010	600 000 €
TOTAL		540 m²			600 000 €

Perspectives 2011

La politique d'arbitrage définie pour GENEPIERRE devrait permettre de céder 10 à 15 % de la valeur des actifs courant 2011. Plusieurs promesses de vente ont d'ores et déjà été signées au cours du 1^{er} trimestre 2011, avec les signatures des actes authentiques prévues sur le 2^e trimestre 2011. Cette action va bien entendu se poursuivre tout au long de l'exercice.

Compte tenu des liquidités à venir et de la capacité d'emprunt dont elle dispose, nous étudions activement toute opportunité d'investissement répondant à la stratégie de GENEPIERRE afin d'accroître la rentabilité immédiate de GENEPIERRE. Plusieurs acquisitions devraient être réalisées au cours des prochains mois.

Le marché des parts

La loi du 9 juillet 2001 a supprimé la notion de prix conseillé et depuis le 1^{er} septembre 2002, chaque mois, un prix d'exécution est déterminé par rapprochement des

ordres d'achat et des ordres de ventes, les transactions s'effectuent alors à ce seul prix.

	2008		2009		2010		Évolution 2010/2009	
	Nombre de parts	Montants en M€ hors frais	Nombre de parts	Montants en M€ hors frais	Nombre de parts	Montants en M€ hors frais	Nombre de parts	Montants
Marché des parts	19 033	4,00	28 212	5,89	28 678	6,58	+1,65 %	+11,71 %
Marché de gré à gré	103	0,02	275	0,05	400	0,08	+45,45 %	+60 %
TOTAL	19 136	4,02	28 487	5,94	29 078	6,66	+2,07 %	+12,12 %

En 2010, 28 678 parts ont ainsi été échangées sur le marché de confrontation pour un volume de 6,58 M€, soit une augmentation de 1,65 % en nombre de parts.

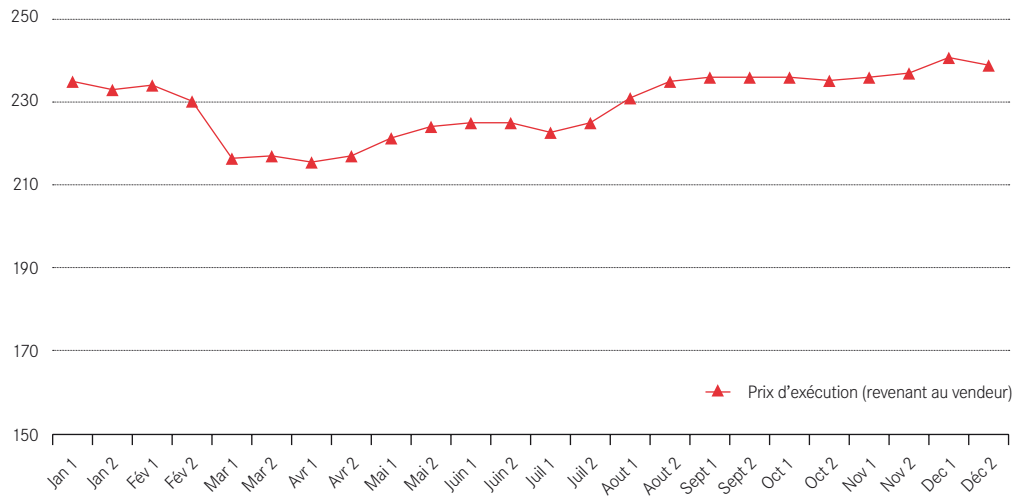
Le prix d'exécution par part de 235 € hors frais en janvier 2010 a connu un épisode baissier au cours de l'année pour ensuite revenir à un niveau légèrement supérieur puisqu'il s'établit en décembre à 238,91 € (260,00 € frais inclus).

Le nombre de parts en attente de cession est passé de 1 798 parts à fin 2009 à 1 145 parts à fin 2010 soit une baisse de 36,32 %.

Avec une distribution par part de 14 €, le rendement rapporté au prix acheteur frais inclus du 31/12/2010 est de 5,38 %.

Par ailleurs, les transactions sur le marché de gré à gré ont concerné 400 parts portant le volume total des transactions pour l'année 2010, tous marchés confondus à 29 078 parts soit 2,44 % de la capitalisation contre 2,22 % en 2009.

Évolution du prix de la part hors frais (en €)



La fiscalité

Les SCPI (sociétés civiles régies par l'article 8 du Code Général des Impôts) n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code Général des Impôts.

Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre

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

Fiscalité des associés personnes physiques

1 - Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI, sont imposées dans la catégorie des revenus fonciers, par les porteurs de parts, au barème de l'impôt sur le revenu.

La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année.

Le revenu foncier imposable est le revenu foncier net égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (les charges réelles déductibles)¹.

Déficit foncier

Il est rappelé que pour leur fraction correspondant à des dépenses autres que les intérêts d'emprunts, les déficits fonciers ordinaires peuvent s'imputer sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 € (limite portée à 15 300 € pour les contribuables qui constatent un déficit foncier sur un logement pour lequel est pratiquée la déduction de l'amortissement Périissol.).

La partie du déficit excédant cette limite ou résultant des intérêts d'emprunt est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes (l'associé se reportera à la rubrique « répartition du déficit » de la notice explicative de l'imprimé 2044 spéciale communiqué par la DGFIP).

En cas de démembrement de propriété :

Régime applicable à l'usufruitier

Les intérêts des emprunts effectivement versés par l'usufruitier de parts d'une SCPI détenant un immeuble loué, destinés à financer l'acquisition de l'usufruit de ces parts, sont déductibles de la quote-part du bénéfice foncier de la SCPI, imposable au nom de l'usufruitier.

Dans l'éventualité où la SCPI constate un déficit foncier, qui revient de droit au nu-propiétaire en l'absence de convention contraire, ce déficit foncier n'a pas pour effet de priver l'usufruitier du droit de déduire ces intérêts. Le déficit qui en résulte est imputable sur les revenus fonciers qu'il retire d'autres immeubles au cours de la même année ou des dix années suivantes.

Régime applicable au nu-propiétaire

Les intérêts des emprunts contractés personnellement par l'associé nu-propiétaire de parts de SCPI, pour financer l'acquisition de la nue-propiété de ces parts, ne peuvent être déduits des revenus fonciers, dès lors que ces charges financières ne peuvent être considérées comme engagées directement en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un revenu de la SCPI ou de la pleine propriété de la SCPI, mais seulement de l'acquisition des parts de nue-propiété. Toutefois, l'administration fiscale a maintenu par mesure de tempérament, au profit des acquéreurs nus-propiétaires de parts ayant conclu des conventions de démembrement, la déductibilité des intérêts versés au titre des cinq premières annuités des emprunts souscrits avant le 1^{er} janvier 2007.

¹ la déduction forfaitaire de 14 % est supprimée depuis l'imposition des revenus de 2006.

Micro-foncier

Le régime micro-foncier s'applique de plein droit aux revenus fonciers perçus dans une SCPI SCELLIER, dès que les revenus bruts fonciers annuels sont inférieurs ou égaux à 15 000 € si le client perçoit par ailleurs des revenus provenant de locations nues.

Ce régime donne droit à un abattement forfaitaire de 30 % sur les revenus fonciers en représentation des charges réelles déductibles.

Il est rappelé que les parts de SCPI sont en principe éligibles au régime micro-foncier depuis l'imposition des revenus 2003 sous la double réserve :

- que l'associé soit par ailleurs propriétaire d'un immeuble donné en location nue,
- et qu'il ne possède pas de parts de SCPI offrant un avantage fiscal (MEHAIGNERIE, ROBIEN, GIRARDIN, MALRAUX ancien régime).

2 - Régime d'imposition des produits de placement de trésorerie de la SCPI

Les produits de trésorerie sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Les produits issus du placement de la trésorerie disponible sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers et peuvent donc faire l'objet de l'option au prélèvement forfaitaire libératoire (18 %).

Le taux global du PFL s'élève à 30,30 % (18 + 12,30 % de prélèvements sociaux) :

- CRDS (contribution pour le remboursement de la dette sociale) : 0,5 %,
- CSG (contribution sociale généralisée) : 8,2 %,
- Prélèvement social de 2,2 %,
- Contributions additionnelles au prélèvement social : 1,40 %,

Le nouveau taux de 2,2 % de prélèvement social (et donc le taux global de 12,3 %) s'applique :

- Rétroactivement, aux revenus du patrimoine (revenus fonciers, rentes viagères à titre onéreux, revenus de capitaux mobiliers sauf produits de placement à revenu fixe, plus-values de cession de valeurs mobilières, plus-values professionnelles perçus à compter du 1^{er} janvier 2010 (loi art. 6-VII e) ;
- Aux revenus des placements et de l'épargne sur lesquels est opéré le prélèvement libératoire (dividendes, produits de placement à revenu fixe) ou donnant lieu au versement anticipé des prélèvements sociaux ou exonérés d'impôt

sur le revenu, sur la part acquise ou constatée à compter du 1^{er} janvier 2011 (loi art. 6-VII f) ;

- Aux plus-values immobilières ou sur biens meubles des particuliers pour les cessions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2011.

Lorsque l'associé ne manifeste pas expressément son option lors de la souscription de ses parts de SCPI (bulletin de souscription) ou ultérieurement pendant sa détention de parts, la Société de gestion considère qu'il n'a pas opté pour le prélèvement forfaitaire libératoire.

La trésorerie disponible a été placée pour l'exercice 2010 en certificats de dépôts négociables (produits de placements à revenus fixes) et comptes courants rémunérés. Désormais la trésorerie sera placée en certificats de dépôts négociables, comptes rémunérés ou valeurs mobilières.

De l'objet social de la SCPI, ces produits représentent une valeur accessoire par rapport aux loyers exceptés pendant les phases de constitution du patrimoine ou de liquidation.

Le placement en certificats de dépôts négociables n'influe pas sur le plafond des cessions de valeurs mobilières de 25 830 euros par foyer fiscal en 2010.

Prélèvement à la source des prélèvements sociaux sur les produits financiers

Depuis le 1/01/2007, votre Société de Gestion a mis en place conformément à la réglementation (article 20 de la loi de financement de la sécurité sociale 2007) un prélèvement à la source des prélèvements sociaux additionnels sur les produits financiers. Ainsi, quelle que soit l'option choisie par le bénéficiaire (associé optant ou non optant au prélèvement forfaitaire libératoire), les prélèvements sociaux additionnels calculés au titre des revenus d'une année N (12,30 % en 2010) sont précomptés chaque trimestre par l'établissement payeur dès leur versement lors de la distribution des acomptes sur dividende.

3 - Régime d'imposition des plus-values sur cession de parts de la SCPI ou ventes d'immeubles de la SCPI

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 réel, de 28,10 % (16 % d'imposition + 12,10 % de prélèvements sociaux pour 2010).

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 au moins six ans.

La plus-value bénéficie en cas de cession d'immeuble ou de part de SCI, d'un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième année de détention, engendrant une exonération totale de plus-value immobilière au bout de 15 ans de détention (les périodes de détention se calculant par période de 12 mois). Par ailleurs, un abattement fixe de 1 000,00 € s'applique par cession d'immeuble ou de part.

Sauf exception² la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits cédés n'est pas compensable avec une plus-value. Sauf en cas de vente d'un immeuble acquis par fractions successives constatée par le même acte ou encore en cas de fusion de SCPI.

La plus-value réalisée par un particulier est immédiatement déclarable et payable au moment de la vente de part de SCPI (acquittée par le notaire) ou de la cession de part de SCPI (prélevée par la société de gestion sur le produit de la vente de part).

4 - Régime d'imposition des produits « SCELLIER »

Sous certaines conditions, les contribuables qui réalisent un investissement locatif en 2010 dans le logement neuf ou assimilé bénéficient, pour un seul logement, d'une réduction d'impôt de 25 % calculée sur :

- Le prix d'acquisition ou le prix de revient global du logement, retenu dans la limite de 300 000 € (BO 5 B-17-09, n°37). Lorsque le logement est acquis par une société non soumise à l'IS, autre qu'une SCPI, la réduction d'impôt accordée au contribuable est calculée sur la quote-part du prix de revient, retenu dans la limite de 300 000 €, correspondant à ses droits sur le logement ;
- Le montant de la souscription de parts de SCPI, retenu dans la limite 300 000 €.

Lorsqu'un même contribuable acquiert un logement et souscrit des parts de SCPI ouvrant droit à la réduction d'impôt, le montant total des dépenses retenu pour la réduction d'impôt ne peut pas excéder 300 000 €.

La réduction d'impôt est imputée pour la première fois, selon le cas, l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure, d'achèvement des travaux de réhabilitation ou de réalisation de la souscription. Elle est répartie sur 9 années, à raison de 1/9 de son montant chaque année.

² Sauf en cas de vente d'un immeuble acquis par fractions successives constatée par le même acte ou encore en cas de fusion de SCPI.

Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre de 2009 a excédé l'impôt dû au titre des revenus de 2009, le solde peut être imputé sur l'IR dû au titre des années suivantes, jusqu'à la 6^e inclusivement. Les fractions reportées s'imputent en priorité, en retenant d'abord les plus anciennes.

5 - Régime d'imposition des produits « MALRAUX »

Ce dispositif fiscal, connu sous le nom de loi Malraux, concerne les opérations de restauration immobilière. Il est possible de le résumer de la manière suivante :

- pour un permis de construire déposé avant le 1^{er} janvier 2009, les propriétaires d'un immeuble pour lequel ils entreprennent une restauration peuvent imputer les déficits fonciers sur le revenu global, et ce sans aucun plafond, si le bien est situé dans un secteur éligible ;
- pour un permis de construire déposé à compter du 1^{er} janvier 2009, les dépenses de rénovation donnent droit à une réduction d'impôt de 30 ou 40 % des dépenses effectuées, retenues dans la limite de 100 000 €.

Opérations concernées

Les dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt dans le cadre du nouveau dispositif s'étendent à l'ensemble des dépenses de travaux imposés et/ou autorisés par l'autorité publique. Autrement dit, toutes les dépenses de travaux sont éligibles à l'avantage fiscal, dès lors que ces travaux sont réalisés, avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France, en conformité avec les prescriptions mentionnées dans la DUP ou dans le PSMV approuvé.

Il peut s'agir notamment :

- de dépenses de travaux de démolition imposés par l'autorité publique ;
- de dépenses de travaux de reconstitution de toitures ou de murs extérieurs d'immeubles existants ;
- de dépenses de travaux de réaffectation à l'habitation de tout ou partie d'un immeuble originellement destiné à l'habitation et ayant temporairement perdu cet usage.

Réduction d'impôt

La base de la réduction d'impôt est constituée par le montant des dépenses définies précédemment, à l'exclusion du prix d'acquisition du logement. Seules ouvrent droit à la réduction d'impôt les dépenses effectivement supportées par le contribuable. Elles s'entendent donc, s'il y a lieu, sous déduction des aides ou subventions accordées pour la réalisation des travaux.

Le taux de la réduction d'impôt diffère selon la zone de protection concernée. Il est égal :

- pour les immeubles situés dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), à 30 % du montant des dépenses ;
- pour les immeubles situés dans un secteur sauvegardé, à 40 % de ces mêmes dépenses.

Les dépenses ouvrant droit à la réduction (base de calcul de celle-ci) sont retenues dans la limite annuelle de 100 000 €. Le propriétaire est donc susceptible de bénéficier d'une réduction d'impôt maximale annuelle de 30 000 ou 40 000 € selon la zone de localisation de l'immeuble.

Fiscalité des associés personnes morales

Les revenus

- 1 - Les associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés intègrent la quote-part de résultat et de produits financiers, calculée par la Société de Gestion, dans leur résultat fiscal annuel.
- 2 - Les organismes sans but lucratif non soumis à l'impôt sur les sociétés de droit commun, bénéficient d'une exonération d'imposition par application de la réponse BEAUGUITTE, n° 18.984 du 1^{er} juillet 1975 J.O. AN 1/07/1975, p. 5 096 et ne sont pas imposables au titre de l'article 206-5 du Code général des impôts, car non visés par le dit-article.
- 3 - Les sociétés de personnes appliquent le régime de la transparence fiscale, l'imposition s'effectuant au niveau de chaque associé de la société de personnes selon son régime fiscal propre, en fonction de ses droits dans la société.

Les plus-values

Les sociétés imposables à l'impôt sur les sociétés relèvent du régime des plus-values professionnelles à court terme pour les BIC-IS et long terme pour les BIC-IR.

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

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

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

Fiscalité des associés non-résidents (personnes physiques)

Revenus

Revenus fonciers

Les revenus provenant de la location d'immeubles situés en France sont considérés comme des revenus de source française et sont imposables en France (article 164 B du CGI).

L'assiette de l'impôt est identique à celle des résidents français, soit le montant net des revenus imputés éventuellement des déficits.

Une déclaration annuelle au centre des impôts des non résidents³ est nécessaire.

Revenus financiers

En raison de la nature des produits financiers placés par la SCPI (produits de placements à revenus fixes) les associés non résidents ne sont pas assujettis au prélèvement forfaitaire libératoire et par suite, aux prélèvements sociaux complétant le prélèvement forfaitaire libératoire, sous réserve d'attester expressément auprès de la Société de Gestion de leur situation fiscale de non-résidents (formulaire à remplir remis par la société de gestion et justificatifs de la qualité de non résident).

³ Centre des impôts des non-résidents TSA 10010
10 rue du Centre - 93465 Noisy-le-Grand Cedex
Téléphone : 01 57 33 83 00 – Télécopie : 01 57 33 83 50

Ces revenus sont susceptibles de devoir être déclarés dans le pays du ressortissant sur la base des montants mentionnés dans l'IFU dans la rubrique des revenus de capitaux mobiliers.

Plus-values immobilières

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

Les associés non-résidents ressortissants de l'Union Européenne, sont assujettis à un taux d'imposition et des modalités de détermination de la plus-value immobilière identiques aux résidents, sachant qu'ils ne sont pas assujettis aux prélèvements sociaux de 12,10 %.

Le taux du prélèvement applicable est :

- de 16 % si le non-résident est domicilié fiscalement dans un État membre de l'Union européenne ou en Islande ou Norvège ;
- de 33 1/3 % si le non-résident est domicilié fiscalement dans un État qui n'est pas membre de l'Union européenne.

Attention : Les principautés de Monaco, d'Andorre, la Polynésie Française, la Nouvelle-Calédonie, Saint-Pierre et Miquelon, Mayotte ne font pas partie de l'Union Européenne. Le taux de l'impôt est donc dans ces territoires de 33 1/3 %.

Fiscalité pour une part

En euros					
Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers	
13,23	14,00	15,02	14,98	0,04	

Rapport de la Société de gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de surveillance et les procédures de contrôle interne appliquées à la SCPI GENEPIERRE.

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

Présentation du conseil

Le Conseil de surveillance se compose de 7 à 9 membres maximum nommés par l'Assemblée Générale, pour six ans. Le Conseil de surveillance nomme parmi ses membres un Président, et éventuellement un Vice-président et un secrétaire.

Le Conseil de surveillance est régi par un règlement intérieur établi par la Société de gestion et accepté par chacun des membres du Conseil de surveillance.

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 en Assemblée Générale.

Cependant, il s'abstient de tout acte de gestion.

Le Conseil de surveillance se réunit 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. 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.

Textes de référence en matière de contrôle interne

Les références propres à Amundi Immobilier sont :

- Le règlement de l'AMF, n° 94-05, modifié par le règlement n° 2001-06 relatif aux sociétés de placement immobilier.
- Le titre II du Code Monétaire et Financier, modifié par la loi du 9 Juillet 2001 et textes d'application relatifs aux SCPI.
- Les procédures internes définies par la Société pour son activité.

Procédures de contrôle interne

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

Contrôle interne et déontologie

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. La Loi sur la Sécurité Financière confie au Président

de la société la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel de contrôle interne mis en place dans l'entreprise.

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

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

Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

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

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- la définition précise des fonctions et des tâches,
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1^{er} niveau et 2^e niveau et des contrôles périodiques dits de 3^e niveau, réalisés par l'inspection générale d'Amundi Group.

Textes de références propres à l'activité :

- Le règlement de l'Autorité des Marchés Financiers, n° 94-05, modifié par le règlement n° 2001-06 relatif aux sociétés de placement immobilier.
- Le Titre II du code monétaire et financier, modifié par la loi du 9 Juillet 2001 et textes d'application relatifs aux SCPI.
- Les normes et procédures internes définies par la Société pour son activité, celles d'Amundi Group et de son actionnaire principal.
- Le programme « FIDES » procédure déontologique d'Amundi Group et de son actionnaire principal.
- Le règlement CRBF « 97-02 » modifié relatif au contrôle interne entré en vigueur le 1^{er} janvier 2006.

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

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

C) Description du dispositif

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

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

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

Le contrôle périodique (dit de 3^e niveau) est assuré par la Division Audit, unité indépendante d'Amundi Immobilier et appartenant à Amundi Group.

En outre, des dispositifs de contrôle interne particuliers recouvrent :

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

Tableaux annexes

Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

en euros	2009	2010
Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution		
Valeur comptable	192 361 627,91	188 755 101,61
Valeur de réalisation	278 149 825,66	262 105 792,50
Valeur de reconstitution	311 527 804,74	296 113 053,00
Valeurs de la société pour une part		
Valeur comptable	183,12	179,69
Valeur de réalisation	264,79	249,51
Valeur de reconstitution	296,56	281,89

Valeur comptable

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxes ou droits à la valeur des actifs.

Valeur de réalisation

Elle est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et de la valeur nette des autres actifs (incluant la valeur des immobilisations en cours - extension Mérignac).

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

La 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).

L'ensemble des ces frais est estimé forfaitairement à 5,98 % TTC.

Évolution du capital fin de période

	2007	2008	2009	2010
Montant du capital nominal	160 721 298 €	160 721 298 €	160 721 298 €	160 721 298 €
Nombre de parts	1 050 466	1 050 466	1 050 466	1 050 466
Nombre d'associés	9 881	9 807	9 634	9 442

Évolution du dividende

en euros par part	2006	2007	2008	2009	2010
Report à nouveau avant affectation du résultat	3,20	3,59	3,69	4,52	5,40
Dividende versé au titre de l'année après PFL	14,30	15,25	15,25	15,25	14,00
Dividende/ PFL versé au Trésor	0,08	0,15	0,17	0,05	0,00
Résultat de l'exercice	14,69	15,35	16,08	14,54	13,23
Affectation des réserves en report à nouveau	-	-	-	-1,59	-
Report à nouveau après affectation du résultat	3,59	3,69	4,52	5,40	4,63
Plus ou moins values comptables sur cession d'immeubles	-1,11	0,85	3,18	3,74	3,29

Évolution du marché secondaire des parts

	Exercice 2009	Rendement non-optant au PFL ⁽¹⁾	Exercice 2010	Rendement non-optant au PFL ⁽¹⁾
Nombre de parts cédées	28 212		28 678	
Demandes de cessions en attente	1 798		1 145	
Moyenne des prix moyens vendeurs hors frais ⁽²⁾	208,74 €	7,31 %	229,54 €	6,10 %
Prix d'exécution hors frais au 31 décembre	235,00 €	6,49 %	238,91 €	5,86 %
Prix d'exécution frais compris au 31 décembre	255,19 €	5,98 %	260,00 €	5,38 %
Prix d'exécution hors frais au 27 février n + 1	230,22 €	6,62 %	250,00 €	5,60 %
Prix d'exécution frais compris au 27 février n + 1	246,00 €	6,20 %	265,66 €	5,27 %

(1) Calculé sur la base de la distribution 2010 par part non optant au PFL pour le prix au 31 décembre 2010 et de la distribution provisoire de l'exercice 2011 pour le prix de février 2011.

(2) Moyenne des prix d'exécution de l'année écoulée hors frais.

Emploi des fonds

En euros	2009	Variation	2010
Fonds collectés	180 521 338,85	-92 035,61	180 429 303,24
Capital	160 721 298,00	0	160 721 298,00
Primes nettes de souscription / fusion	19 800 040,85	-92 035,61	19 708 005,24
Emplois des fonds	-185 819 702,45	-5 347 267,09	-191 166 969,54
Plus ou moins-value comptables	3 929 850,00	-466 062,02	3 463 787,98
Investissements	-189 749 552,45	-4 881 205,07	-194 630 757,52
SOLDE	-5 298 363,60	-5 439 302,70	-10 737 666,30

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

	2006		2007		2008		2009		2010	
	euros pour 1 part	% du total des revenus	euros pour 1 part	% du total des revenus	euros pour 1 part	% du total des revenus	euros pour 1 part	% du total des revenus	euros pour 1 part	% du total des revenus
Revenus ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	20,29	96,09	20,92	96,56	21,79	94,90	21,65	98,52	19,38	98,25
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,31	1,48	0,59	2,72	0,56	2,44	0,16	0,73	0,04	0,20
Produits divers	0,27	2,43	0,16	0,72	0,61	2,66	0,17	0,75	0,31	1,55
TOTAL DES REVENUS	20,87	100,00	21,67	100,00	22,96	100,00	21,98	100,00	19,73	100,00
Charges ⁽¹⁾										
Commission de gestion	1,97	9,31	2,05	9,46	2,13	9,28	2,07	9,42	0,86	4,36
Autres frais de gestion	1,73	8,88	1,80	8,29	1,97	8,59	1,41	6,42	0,23	1,15
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,94	9,19	3,40	15,68	1,94	8,45	2,88	13,11	2,78	14,10
Charges locatives non récupérables	1,08	5,14	0,78	3,60	0,46	2,00	0,55	2,49	1,90	9,65
Sous-total charges externes	6,71	32,52	8,03	37,03	6,50	28,32	6,91	31,44	5,77	29,24
Amortissements										
- patrimoine	0,01	0,07	0,01	0,05	0,01	0,05	0,01	0,05		
- autre										
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	-0,01	-0,01	-0,93	-4,29	0,82	3,57	0,49	2,23	-0,78	-3,96
- autres	-0,44	-2,15	-0,75	-3,47	-0,36	-1,57	0,07	0,32	-0,03	-0,13
Sous-total charges internes	-0,44	-2,09	-1,67	-7,71	0,47	2,05	0,57	2,60	-0,81	-4,09
TOTAL DES CHARGES	6,27	30,43	6,36	29,32	6,97	30,37	7,48	34,04	-6,58	-33,34
Charges financières										
Résultat courant	14,60	69,94	15,31	70,66	15,99	69,63	14,49	65,95	13,15	66,66
Produits exceptionnels	0,24	1,16	0,06	0,25	0,13	0,55	0,05	0,21	0,08	0,42
Charges exceptionnelles	0,15	0,71	0,01	0,03	0,03	0,14	0,00	0,00	-0,00	-0,02
Résultat	14,69	69,57	15,35	70,66	16,08	69,64	14,54	65,96	13,23	67,06
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	0,39	1,83	0,10	0,46	0,83	3,61	-0,71	-3,23	-0,77	-3,92
Revenu distribué avant prélèvement libératoire	14,30	67,74	15,25	70,21	15,25	66,42	15,25	69,37	14,00	70,95
Revenu distribué après prélèvement libératoire	14,22	67,36	15,10	69,60	15,08	65,68	15,20	69,17	14,00	70,98

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice et hors cessions d'éléments d'actif.

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Situation des investissements

En euros	Date	Affectation	Surface	Nombre	VNC	Valeur hors Droit	Droits
Adresse	acquisition	valeur principale	m ²	parkings			
ILE-DE-FRANCE							
Lotissement Industriel du Landy, 218 avenue du Président Wilson 93200 Saint-Denis	12/11/82	Locaux d'activités	1 718	58	983 898,54	1 900 000,00	118 000,00
Lotissement Industriel du Landy, 218 avenue du Président Wilson 93200 Saint-Denis	03/08/84	Locaux d'activités	1 365	14	827 265,82	1 560 000,00	97 000,00
35 rue du Saule Trappu Bat. I - 91300 Massy	27/12/90	Bureaux	1 025	33	1 225 690,10	940 000,00	58 000,00
Zac des Bellevues - 95610 Eragny	16/10/90	Bureaux	798	29	840 086,58	1 000 000,00	62 000,00
Zac des Bellevues - 95610 Eragny	29/05/90	Bureaux	798	29	791 302,90	1 030 000,00	64 000,00
Avenue du Gros Chêne 95220 Herblay	07/03/05	Bureaux	3 380	180	4 919 286,89	3 990 000,00	247 000,00
12/14 rue Lazare Hoche 92100 Boulogne Billancourt	07/02/90	Bureaux	717	12	1 372 041,16	2 650 000,00	164 000,00
17 rue Claude N. Ledoux - Bat R5 Allée des Rochers - 94000 Creteil	23/12/94	Restaurant d'entreprise	1 504	20	1 572 847,04	2 050 000,00	127 000,00
2 Allée des Erables - Bat. BV6 94000 Creteil	06/12/89	Bureaux	1 149	24	1 243 516,46	1 670 000,00	104 000,00
119 Grande Rue - 92310 Sèvres	05/10/89	Bureaux	512	11	932 987,99	1 430 000,00	89 000,00
Centre Commercial du Luth 92230 Gennevilliers	19/01/79	Bureaux	225	-	125 755,42	200 000,00	12 000,00
Zi de la Mette, 1/7 rue Paul Langevin 95140 Garges lès Gonesse	01/09/80	Locaux d'activités	2 871	-	783 811,75	1 080 000,00	67 000,00
Centre Gare - Square Columbia 95000 Cergy Pontoise	29/12/87	Commerces	430	-	725 207,14	1 300 000,00	81 000,00
5/7 Avenue Charles de Gaulle 94160 Saint Mandé	30/01/90	Bureaux	712	11	1 143 367,63	2 370 000,00	147 000,00
5 Avenue Victor Cresson 92130 Issy les Moulineaux	13/12/89	Commerces	940	-	1 802 698,40	2 620 000,00	162 000,00
6 Boulevard de l'Europe 91000 Evry Ville Nouvelle	30/06/82	Bureaux	1 234	27	1 152 229,31	1 670 000,00	104 000,00
7/10 Porte de Neuilly boulevard du Mont d'Est Bat. 3 93160 Noisy le Grand	28/02/92	Bureaux	4 594	71	6 311 587,10	7 700 000,00	477 000,00
Zi de Courtaboeuf 25 Avenue de la Baltique - 91120 Villebon sur Yvette	10/06/99	Locaux d'activités	3 820	80	3 320 037,41	3 490 000,00	216 000,00
95 Rue de Paris - 94220 Charenton	01/04/88	Commerces	133	-	228 673,53	590 000,00	37 000,00
28 Bvd Camélinat Zéphirin 92230 Gennevilliers	27/07/04	Bureaux	3 707	157	10 653 987,15	10 670 000,00	662 000,00
30/32 Avenue des Trois Peuples 78180 Montigny le Bretonneux	17/01/03	résidentiel	5 950	100	3 240 989,00	4 670 000,00	290 000,00
Zac de Paris Nord II, 20 Allée des Erables Bat. J-K 95500 Gonesse/Villepinte	21/12/88	Bureaux	1 094	30	1 114 067,94	1 630 000,00	101 000,00
Zac de Garlande, 1 Rue de l'Egalité 92220 Bagneux	16/11/89	Locaux d'activités	1 734	41	1 452 642,65	1 660 000,00	103 000,00

En euros	Date acquisition	Affectation valeur principale	Surface m ²	Nombre parkings	VNC	Valeur hors Droit	Droits
17-25 allée du parc de Garlande 52-60 Av.de Garlande - 92220 Bagneux	31/12/82	Locaux d'activités	4 560	71	3 662 981,86	3 760 000,00	233 000,00
306 Bureaux de la Colline 92213 Saint Cloud	02/08/78	Bureaux	1 613	40	1 599 928,34	4 220 000,00	262 000,00
16 Rue Jules Saulnier - Bat. C 93200 Saint-Denis	01/10/86	résidentiel	1 175	22	1 076 928,58	1 620 000,00	100 000,00
Business Park Bat. C, 41 Avenue des Trois Peuples 78180 Montigny le Bretonneux	30/11/89	Bureaux	796	28	678 861,22	890 000,00	55 000,00
Bat. A2 - 2 Rue Stephenson 11/13 rue de la Gare - 78991 Saint-Quentin-en-Yvelines	24/04/80	Bureaux	1 362	21	502 031,52	1 050 000,00	65 000,00
ZA de l'Observatoire, 23/25 Avenue des Trois Peuples 78180 Montigny le Bretonneux	17/12/80	Locaux d'activités	296	4	115 335,51	195 000,00	12 000,00
60 Rue Pierre Senard 92320 Chatillon	31/03/03	Bureaux	4 219	82	6 523 699,18	8 710 000,00	540 000,00
171 Avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly sur Seine	03/02/02	Bureaux	574	13	3 715 351,38	4 150 000,00	257 000,00
SOUS-TOTAL ILE-DE-FRANCE		31 immeubles	55 005	1 208	64 639 095,50	82 465 000,00	5 113 000,00

PARIS

66 Avenue du Maine - 75014 Paris	02/01/80	Bureaux	1 174	-	1 856 558,32	7 470 000,00	463 000,00
30 Rue Saint-Placide - 75006 Paris	29/12/83	Commerces	119	-	304 898,03	1 260 000,00	78 000,00
49/51 Rue de Ponthieu - 75008 Paris	30/12/85	Bureaux	320	4	1 062 206,82	1 680 000,00	104 000,00
30/32 Rue du Paradis - 75010 Paris	11/02/82	Bureaux	905	9	929 939,01	2 900 000,00	180 000,00
SOUS-TOTAL PARIS		4 immeubles	2 518	13	4 153 602,18	13 310 000,00	825 000,00

PROVINCE

20 Chemin de Chirpaz - 69130 Ecully	03/05/84	Bureaux	1 264	43	881 447,48	1 160 000,00	72 000,00
11-13 Rue des Emeraudes 69006 Lyon	21/11/87	Bureaux	553	11	604 777,68	750 000,00	47 000,00
Bat. A - 43 Place Vauban / Bat. B 71 Place Vauban - 34000 Montpellier	29/12/88	Bureaux	3 064	94	3 175 572,23	4 750 000,00	295 000,00
191-199 Avenue du Général Patton 35000 Rennes	08/07/86	Bureaux	1 408	39	1 150 019,67	1 550 000,00	96 000,00
59 61 63 Av. Charles de Gaulle 36000 Chateauroux	07/08/86	Commerces	494	-	353 910,80	750 000,00	47 000,00
70 Avenue des Martyrs 38000 Grenoble	10/10/85	Bureaux	540	41	478 483,02	600 000,00	37 000,00
4 Rue Roland Garros - Bat. E 38320 Eybens	25/10/90	Bureaux	784	32	657 817,51	850 000,00	53 000,00
2 Allée des Mitailières - 38240 Meylan	17/12/86	Bureaux	1 543	61	948 902,88	1 380 000,00	86 000,00
23 Avenue du Graniezirst de Meylan 38240 Meylan	06/11/85	Bureaux	700	36	644 712,45	680 000,00	42 000,00
12/16 Rue Gaetan Rondeau 44000 Nantes	14/03/83	Bureaux	1 468	25	1 215 921,22	1 470 000,00	91 000,00
180 Rue Judaique - 33000 Bordeaux	19/12/86	Bureaux	1 312	22	1 323 193,98	1 700 000,00	105 000,00

En euros								
Adresse	Date acquisition	Affectation valeur principale	Surface m ²	Nombre parkings	VNC	Valeur hors Droit	Droits	
11/19 Rue Marguerite Crauste 33000 Bordeaux	31/07/87	Bureaux	2 014	26	1 955 628,71	2 810 000,00	174 000,00	
5 Rue Théodore Blanc - Bat. D 33520 Bruges	19/07/83	Bureaux	806	36	818 728,64	770 000,00	48 000,00	
11 Rue Théodore Blanc - Bat. A 33520 Bruges	28/09/84	Bureaux	425	18	435 384,55	420 000,00	26 000,00	
18 Avenue de chavailles - Bat. 33520 Bruges	30/09/86	Bureaux	762	30	495 548,40	720 000,00	45 000,00	
2 Av. de la Croix de Bourgogne 54000 Nancy	23/12/86	Bureaux	2 398	50	2 181 253,24	3 510 000,00	218 000,00	
4 Rue Piroux - 54000 Nancy	28/12/79	Bureaux	1 487	34	970 100,97	1 310 000,00	81 000,00	
24/26 Boulevard Carnot - 59000 Lille	29/06/87	Bureaux	2 362	44	2 856 914,93	4 450 000,00	276 000,00	
62 Boulevard de Belfort - 59000 Lille	16/12/81	Bureaux	630	2	436 761,04	680 000,00	42 000,00	
20 Chemin du Randin - Bat. 5 69130 Ecully	17/02/88	Bureaux	689	34	610 737,53	800 000,00	50 000,00	
20 Chemin du Randin - Bat. 3 Et 69130 Ecully	18/02/86	Bureaux	765	35	748 979,48	930 000,00	58 000,00	
Route de St Joseph - Bat. B Parc de l'Eraudière - 44000 Nantes	03/10/88	Bureaux	1 512	56	1 007 370,44	1 000 000,00	62 000,00	
Zac de Bois Briand 6/8 Rue de la Garde - 44000 Nantes	30/07/87	Bureaux	734	22	507 959,86	750 000,00	47 000,00	
ABC 4 et BAC 5, 2 Rue de Patay 45000 Orléans	23/10/85	Bureaux	916	21	841 496,45	1 290 000,00	80 000,00	
15 Bld Marcel Paul - Bat. C 44800 Saint Herblain	04/07/85	Bureaux	720	13	547 913,61	770 000,00	48 000,00	
16 Rue Adèle Lanson Chenault 45650 Saint Lean le Blanc	31/12/80	Bureaux	975	26	451 451,16	520 000,00	32 000,00	
2 Allée C.de Coulomb - Bat. A/B Parc Innov Espace Pat. 45100 Orléans la Source	17/12/87	Bureaux	778	20	579 484,46	820 000,00	51 000,00	
Angle Bat. Ardiere rue Mouchetie - 45140 Saint Jean de la Ruelle	02/02/86	Locaux d'activités	2 176	45	426 857,25	1 000 000,00	62 000,00	
9 Rue J. Monod - Bat. M3P.A.T. Parc de la Vatine - 76130 Mont Saint Aignan	11/12/86	Bureaux	780	30	696 995,68	900 000,00	56 000,00	
75 Allée Paul Langevin 76230 Bois Guillaume	11/07/90	Bureaux	805	24	695 868,47	890 000,00	55 000,00	
Zac Saint Sever 22 place Gadeau de Kerville - 76000 Rouen	15/12/83	Bureaux	547	11	532 821,14	450 000,00	28 000,00	
1 Impasse Marcel Chalard 31100 Toulouse	09/11/90	Bureaux	755	28	582 484,17	810 000,00	50 000,00	
54 Place de l'Hotel de Ville 76600 Le Havre	08/02/82	Commerces	390	-	282 301,88	730 000,00	45 000,00	
32-35 Rue Pierre Brossolette 76600 Le Havre	17/11/80	Bureaux	903	11	444 987,78	940 000,00	58 000,00	
Quartier de la Falaise - 74110 Avoriaz	06/04/87	Bureaux	1 855	-	3 401 429,36	5 330 000,00	330 000,00	
18 Rue du Val Vert - 74600 Seynod	04/12/84	Bureaux	458	60	413 698,51	420 000,00	26 000,00	
14 Bis rue du Commerce 3/5/7 Avenue Pasteur - 74100 Annemasse	27/11/85	Commerces	443	-	701 265,48	1 680 000,00	104 000,00	
27 Rue du 74e R.I. - 76000 Rouen	30/07/82	Bureaux	1 166	10	966 702,55	630 000,00	39 000,00	
89 Rue du Gros Horloge 76000 Rouen	28/09/83	Commerces	218	-	343 010,29	1 220 000,00	76 000,00	

En euros								
Adresse	Date acquisition	Affectation valeur principale	Surface m ²	Nombre parkings	VNC	Valeur hors Droit	Droits	
97 Cours Gambetta - 69003 Lyon	11/09/92	Bureaux	1 099	29	1 387 286,06	2 420 000,00	150 000,00	
3 Place des Lices - 83990 Saint-Tropez	23/05/85	Commerces	222	-	467 103,78	1 310 000,00	81 000,00	
Batiment A42 Route de Galice 13090 Aix en Provence	14/02/92	Commerces	1 539	46	2 144 483,18	2 440 000,00	151 000,00	
23 Rue du Petit Bonneveau 86000 Poitiers	14/10/86	Commerces	464	-	475 640,93	800 000,00	50 000,00	
14 Rue Claude Bloch - 14000 Caen	25/11/80	Bureaux	309	8	191 497,24	270 000,00	17 000,00	
147 Rue de la Délivrande 14040 Caen Cedex	16/12/81	Bureaux	995	20	711 164,50	700 000,00	43 000,00	
3 Avenue de la Découverte 21000 Dijon	30/11/88	Bureaux	783	24	781 579,97	830 000,00	51 000,00	
2/4 Rue du Dauphiné 21121 Fontaine les Dijon	10/10/80	Bureaux	1 610	84	1 078 014,92	970 000,00	60 000,00	
150 Rue N. Vauquelin - Bat. A 31100 Toulouse	27/06/86	Bureaux	991	24	969 924,19	1 000 000,00	62 000,00	
2/4/6 Chemin de la Tuilerie Bat. B 31130 Balma	22/07/83	Bureaux	603	20	676 302,36	720 000,00	45 000,00	
P.A.T. du Canal 4 rue Giotto 31520 Ramonville Saint Agne	21/04/88	Bureaux	767	28	758 711,81	825 000,00	51 000,00	
455 Promenade des Anglais 06200 Nice	08/11/90	Bureaux	700	23	909 544,80	1 650 000,00	102 000,00	
362 Avenue du Campon 06110 Le Cannet	23/12/86	Bureaux	1 182	25	711 798,26	1 300 000,00	81 000,00	
6 Rue de la Verrerie 06150 Cannes	30/03/87	Locaux d'activités	2 324	100	5 145 154,33	7 200 000,00	446 000,00	
Avenue J. Keynes Batiment B 13013 Marseille	16/12/88	Bureaux	736	22	524 794,19	700 000,00	43 000,00	
91/95 Cours Lafayette - 69006 Lyon	28/08/97	Bureaux	264	6	525 949,11	780 000,00	48 000,00	
Voie no 5 - 25 Rue de l'Occita 31320 Labege	05/12/90	Bureaux	1 006	37	942 110,06	1 060 000,00	66 000,00	
Batiment E 26 Avenue de l'Europe 67300 Schiltigheim	01/04/99	Bureaux	1 204	30	1 501 157,93	1 600 000,00	99 000,00	
141/145 Avenue du Prado 13008 Marseille	26/10/90	Bureaux	2 699	54	3 235 800,09	6 210 000,00	385 000,00	
3/3bis Avenue L. de Vinci-Bat. 33600 Pessac	16/10/87	Bureaux	804	24	596 198,30	1 040 000,00	64 000,00	
2 Allée de Chantilly 54500 Vandoeuvre les Nancy	20/01/86	Bureaux	935	25	648 556,07	730 000,00	45 000,00	
5 Rue de Thales - 33700 Mérignac	15/03/85	Bureaux	480	19	582 569,84	540 000,00	33 000,00	
16 Rue Graham Bell - Bat. B7 57070 Metz	10/05/84	Bureaux	630	25	736 943,76	650 000,00	40 000,00	
17 Rue du Bois de la Champelle 54500 Vandoeuvre les Nancy	04/05/84	Bureaux	915	30	603 344,61	850 000,00	53 000,00	
12/14/16 Rue du Rhône 67000 Strasbourg	24/04/91	Bureaux	3 320	135	3 972 408,70	2 420 000,00	150 000,00	
11 Rue Pierre Simon de Laplace 57070 Metz	19/12/91	Bureaux	1 630	50	2 006 313,52	1 560 000,00	97 000,00	
11 Parvis de Rotterdam 59777 Euraille	23/11/05	Bureaux	5 006	62	4 522 722,87	7 890 000,00	489 000,00	
ZA Folie Couvrechef 8 Rue Bailey Bat. M2 - 14000 Caen	06/01/86	Bureaux	1 059	32	906 862,68	1 220 000,00	76 000,00	

En euros	Date acquisition	Affectation valeur principale	Surface m ²	Nombre parkings	VNC	Valeur hors Droit	Droits
Za Folie Couvrechef, 15 Rue du Commodore Halle TM12 - 14000 Caen	06/12/88	Bureaux	399	12	309 261,13	440 000,00	27 000,00
Pa Folie Couvrechef / Bat. M8 14000 Caen	06/12/88	Bureaux	492	15	372 064,74	550 000,00	34 000,00
1/3 ch du Pigeonnier Bat. C,D et E 31300 Toulouse	05/05/81	Bureaux	2 048	63	1 729 813,28	1 480 000,00	92 000,00
6 Impasse M. Labrousse - Bat. B ZAC de Basso Cambo - 31100 Toulouse	14/12/90	Bureaux	1 320	50	1 463 845,04	1 430 000,00	89 000,00
Division des Milles, Rue René Descartes - 13587 Aix en Provence	02/12/10	Bureaux	2 163	18	4 500 000,00	4 450 000,00	280 000,00
Voie n°2 - Bat. 3 Zac de la Grande Borde - 31320 Labege	16/12/88	Bureaux	3 611	48	3 002 067,20	4 500 000,00	279 000,00
12/14 Avenue L. de Vinci - Bat. 8 33600 Pessac	07/11/90	Bureaux	786	24	829 122,19	1 020 000,00	63 000,00
27 Rue de Thales - 33700 Merignac	22/12/87	Bureaux	851	-	762 614,32	960 000,00	60 000,00
912 Rue de la Croix Verte 34000 Montpellier	20/12/84	Bureaux	713	35	710 660,08	710 000,00	44 000,00
33 Avenue Wester Wemyss 06156 Cannes	07/10/88	Locaux d'activités	1 118	31	2 774 572,11	4 680 000,00	290 000,00
40 Avenue de Hambourg 13008 Marseille Bonneveine	23/12/85	Bureaux	461	15	597 626,02	710 000,00	44 000,00
Avenue du 8 mai 1945 - Bat. C 13100 Aix en Provence	23/03/79	Bureaux	568	2	254 880,69	520 000,00	32 000,00
Zi des Milles, Rue Berthelet 13100 Aix en Provence	01/03/82	Bureaux	1 539	46	1 291 184,62	1 560 000,00	97 000,00
Zi des Milles, 5 Rue Charles Duchesnes 13100 Aix en Provence	31/12/84	Bureaux	1 270	18	1 180 893,15	1 410 000,00	87 000,00
Centre Commercial Mérignac 33700 Mérignac	28/03/88	Commerces ⁽¹⁾	2 491	-	7 418 798,35	20 612 500,20	1 181 100,00
Zac Saint Martin, 12 Rue de Caulet 31000 Toulouse	29/11/06	Locaux d'activités	7 811	200	7 930 575,76	7 252 000,00	449 600,00
10 Rue Guilibert Gauthier de la Lauziere - 13855 Aix en Provence	19/04/00	Bureaux	1 172	42	1 422 471,29	1 840 000,00	114 000,00
505 Route des Lucioles Sophia Antipolis - 65600 Valbonne	11/04/00	Bureaux	5 525	184	9 204 776,86	8 550 000,00	530 000,00
SOUS-TOTAL PROVINCE		85 immeubles	110 213	2 875	119 838 059,84	164 549 500,20	10 108 700,00
ALLEMAGNE							
Gustav Heinemann Ring 125 81739 Munich	01/08/08	Bureaux	3 444	68	6 000 000,00	4 600 000,00	253 000,00
SOUS-TOTAL ALLEMAGNE		1 immeuble	3 444	68	6 000 000,00	4 600 000,00	253 000,00
TOTAL 2010		121 IMMEUBLES	171 180	4 164	194 630 757,52	264 924 500,20	16 299 700,00

⁽¹⁾ Dont 1 562 500 d'encours au 31/12/10.

Comptes annuels

au 31 décembre 2010

État du patrimoine

En euros	Au 31 décembre 2009		Au 31 décembre 2010	
	Valeur bilantielles	Valeur estimés	Valeur bilantielles	Valeur estimés
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	188 874 802,25	274 663 000,00	193 068 257,32	263 362 000,00
Immobilisations en cours	874 750,20	874 750,20	1 562 500,20	1 562 500,20
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
T.V.A. non récupérable s/immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisition des immobilisations	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	2 237 111,70	-	3 056 948,21	-
Provision travaux exceptionnels	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	187 512 440,75	275 537 750,20	191 573 809,31	264 924 500,20
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	240 739,79	240 739,79	255 076,74	255 076,74
Créances				
Locataires et comptes rattachés	1 358 070,98	1 358 070,98	1 809 121,37	1 809 121,37
Autres créances	10 473 420,99	10 473 420,99	11 582 509,51	11 582 509,51
Provisions pour dépréciation des créances	259 182,22	259 182,22	254 989,91	254 989,91
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	13 157 601,00	13 157 601,00	4 280 832,00	4 280 832,00
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	898 271,39	898 271,39	721 089,93	721 089,93
Provisions générales pour risques et charges	1 638 240,10	1 638 240,10	1 662 587,23	1 662 587,23
Dettes				
Dettes financières	4 391 653,10	4 391 653,10	3 818 580,49	3 818 580,49
Dettes d'exploitation	5 477 935,59	5 477 935,59	5 687 803,63	5 687 803,63
Dettes diverses	11 648 169,18	11 648 169,18	9 882 192,94	9 882 192,94
TOTAL II	2 712 923,96	2 712 923,96	-2 657 524,65	-2 657 524,65
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	45 054,99	45 054,99	22 646,10	22 646,10
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	145 903,49	145 903,49	183 829,15	183 829,15
TOTAL III	-100 848,50	-100 848,50	-161 183,05	-161 183,05
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	190 124 516,21	-	188 755 101,61	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽¹⁾	-	278 149 825,66	-	262 105 792,50

(1) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du Code Monétaire et Financier et à l'article L.214-78 du décret 71-524 du 1^{er} juillet 1971.

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

En euros	Situation d'ouverture au 31/12/2009	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2010
Capital				
Capital souscrit	160 721 298,00		0,00	160 721 298,00
Réserves indisponibles			0,00	
Sous-total 1	160 721 298,00		0,00	160 721 298,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	16 617 773,72		0,00	16 617 773,72
Primes de fusion	16 754 664,40		0,00	16 754 664,40
Prélèvement sur prime d'émission	-12 548 680,16		-92 035,61	-12 640 715,77
Prélèvement sur prime de fusion	-1 023 717,11		0,00	-1 023 717,11
Sous-total 2	19 800 040,85		-92 035,61	19 708 005,24
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	3 929 850,00		-466 062,02	3 463 787,98
Réserves	0,00	0,00	0,00	
Report à nouveau	6 422 890,02	-749 562,66		5 673 327,36
Sous-total 3	10 352 740,02	-749 562,66	-466 062,02	9 137 115,34
Résultat de l'exercice	15 270 043,84	-15 270 043,84	13 895 207,03	13 895 207,03
Acomptes sur distribution	-16 019 606,50	16 019 606,50	-14 706 524,00	-14 706 524,00
Sous-total 4	-749 562,66	749 562,66	-811 316,97	-811 316,97
TOTAL GÉNÉRAL	190 124 516,21	0,00	-1 369 414,60	188 755 101,61

Récapitulatif des placements immobiliers

PLACEMENTS IMMOBILIERS	31 Décembre 2009		31 Décembre 2010	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	142 765	196 915	135 060	171 115
Locaux activité	17 693	20 902	27 583	32 097
Commerces	13 390	32 610	15 069	36 703
Entrepôts / locaux d'activité	3 256	4 776	4 025	5 750
Loisirs	11 321	17 270	11 321	17 210
Restaurant d'entreprise	1 557	2 190	1 573	2 050
TOTAL	189 982	274 663	194 631	264 925

Compte de résultat

En euros	31 décembre 2009		31 décembre 2010	
	Détail	Total	Détail	Total
CHARGES (Hors Taxes)				
Charges Immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 394 121,16		2 907 445,50	
Charges d'entretien du patrimoine locatifs	1 260 333,73		1 521 804,72	
Grosses réparations	1 766 987,79		1 398 903,71	
Autres charges immobilières	1 811 993,15		1 999 197,42	
Sous-total 1		7 233 435,83		7 827 351,35
Charges d'exploitation de la société				
Diverses charges d'exploitation	2 426 969,00		1 139 640,19	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation	1 051 705,71		1 020 158,92	
Provisions pour créances douteuses	117 611,60		122 435,59	
Provisions pour grosses réparations	2 283 273,47		2 218 740,22	
Autres charges				
Sous-total 2		5 879 559,78		4 500 974,92
Charges financières				
Charges financières diverses				
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières				
Sous-total 3		0,00		0,00
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	-87,47		4 722,84	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles				
Sous-total 4		-87,47		4 722,84
TOTAL DES CHARGES		13 112 908,14		12 333 049,11

En euros PRODUITS (Hors Taxes)	31 décembre 2009		31 décembre 2010	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits de l'activité immobilière et produits annexes				
Loyers	22 745 480,38		20 357 528,44	
Charges facturées	2 394 121,16		2 907 445,53	
Produits annexes	98 550,42		320 995,00	
Sous-total 1		25 238 151,96		23 585 968,97
Autres produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	155 990,39		126 627,90	
- Provisions pour grosses réparations	1 766 987,79		1 398 903,71	
- Provisions pour risques et charges				
- Autres	933 933,45		988 112,05	
Transfert de charges d'exploitation	75 324,60			
Autres produits			2,20	
Sous-total 2		2 932 236,23		2 513 645,86
Produits financiers				
Produits financiers	163 076,62		41 984,47	
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous-total 3		163 076,62		41 984,47
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	49 487,17		86 656,84	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous-total 4		49 487,17		86 656,84
TOTAL DES PRODUITS		28 382 951,98		26 228 256,14
RÉSULTAT [(+) = Bénéfice / (-) = Perte]		15 270 043,84		13 895 207,03

Règles et méthodes comptables

Principes comptables généralement admis

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

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

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

Règles générales d'évaluation

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

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

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

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

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

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

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

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

Immobilisations incorporelles

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

Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'État du patrimoine, colonne « valeur bilantielle » pour sa valeur d'apport résultat du traité de fusion, et ne fait pas l'objet d'amortissement. La valeur actuelle correspond au prix net vendeur HT et hors droits d'enregistrement à la clôture de l'exercice.

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

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

Les coûts d'emprunt pour financer l'acquisition ou la production des immobilisations sont incorporés dans le coût de l'actif jusqu'à la date de réception définitive de l'actif. Ces coûts d'emprunt incluent les commissions d'arrangement

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

Provisions pour créances locataires

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non

recouvrement. La provision est calculée sur la créance, en fonction de l'appréciation de ce risque.

Charges à répartir sur plusieurs exercices

Les frais d'acquisition et la TVA non récupérable sur les achats d'immeubles ainsi que les frais de prospection des

capitaux sont amortis sur l'exercice au cours duquel ils sont engagés par prélèvement sur la prime d'émission.

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

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

Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon

état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial. Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

Travaux de remise en état

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

Provisions pour grosses réparations

La provision pour Grosses réparations a été dotée sur l'exercice 2010 par un prélèvement de 5 % sur le montant des loyers qui devraient être théoriquement quittancés si le patrimoine avait été loué en totalité. Une dotation exceptionnelle complémentaire de 1 000 000 € (0,95 € par

part) a été par ailleurs constituée pour la troisième année consécutive, comme exposé en page 12 du présent rapport. Cette dotation complémentaire a été décidée dans le cadre de l'élaboration d'un plan triennal de travaux

Indemnités d'assurances

Les indemnités d'assurances reçues sont comptabilisées en produits l'année du versement indépendamment des travaux induits par les sinistres. Les coûts engagés peuvent

faire l'objet de provisions sur charges à payer le cas échéant.

Charges non récupérées sur locaux vides

L'estimation de l'impact des charges récupérables par nature et non récupérées du fait de la vacance des locaux est calculée par immeuble. Le coût du vide est déterminé

par le rapport des surfaces inoccupées sur la surface totale de l'immeuble rapportée aux charges récupérables comptabilisées.

Gestion locative

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

compensatrice de TVA. Une remise gracieuse de 50 % du pourcentage annoncé ci-dessus a été accordée pour les deux premières années de mandat.

Plus et moins values sur cession d'immeubles locatifs

Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeuble locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres). En accord avec nos commissaires aux comptes et dans le respect des principes comptables, les honoraires

supportés dans le cadre des arbitrages sont directement imputés sur la plus values comptables, ces prestations concernent notamment le recours à des conseils extérieurs pour le montage des dossiers ou les commissions de la société de gestion.

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

La société de gestion s’est conformée aux obligations des décrets de 1996.

Informations concernant les nouvelles dispositions de la loi LME

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

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

Il convient ici de préciser que la Société de gestion, concernant la SCPI GENEPIERRE, règle les factures des fournisseurs dès leur réception (appels de fonds syndic, fluides...). Pour ce qui concerne les factures liées aux travaux de toute nature, celles-ci sont honorées dès l’obtention de l’accord du technicien après visite effective des locaux. Le délai de paiement peut alors s’étirer à 15 jours, voire très exceptionnellement à 30. La société de gestion respecte ainsi les nouvelles dispositions voulues par le législateur.

Compléments d'informations

Tableau de variation de l'actif immobilisé

En euros	Situation d'ouverture au 31/12/2009	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2010
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*	189 106 812,41	11 553 113,82	7 351 959,01	193 307 967,22
Agencements et installations				
Immobilisations en cours	874 750,20	687 750,00		1 562 500,20
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2	189 981 562,61	12 240 863,82	7 351 959,01	194 870 467,42
Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	240 739,79	98 039,21	83 702,26	255 076,74
Remboursement des fonds de roulement				
Sous-total 3	240 739,79	98 039,21	83 702,26	255 076,74
TOTAL	190 222 302,40	12 338 903,03	7 435 661,27	195 125 544,16

* Hors amortissements sur constructions sur sol d'autrui.

Tableau de variation des amortissements

En euros	Situation d'ouverture au 31/12/2009	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2010
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements	712 114,37		211 194,03	500 920,34
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	314 012,74	680 666,73		994 679,47
Sous-total 2	1 026 127,11	680 666,73	211 194,03	1 495 599,81
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00

Tableau de variation des provisions

En euros	Situation d'ouverture au 31/12/2009	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2010
Créances douteuses	259 182,22	122 435,59	126 627,90	254 989,91
Travaux de Grosses Réparations	2 237 111,70	2 218 740,22	1 398 903,71	3 056 948,21
Risques et charges divers	199 907,59	55 317,80	192 907,59	62 317,80
Provisions sur indemnités d'assurances				
TOTAL	2 696 201,51	2 396 493,61	1 718 439,20	3 374 255,92

État des échéances des dettes fin de période

En euros	Situation d'ouverture au 31/12/2009	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31/12/2010
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières	4 391 653,10	3 785 187,70	33 392,79	3 818 580,49
Dettes d'exploitation	5 477 935,60	5 687 803,63		5 687 803,63
Dettes diverses	11 648 169,18	9 882 192,94		9 882 192,94
TOTAL	21 517 757,88	19 355 184,27	33 392,79	19 388 577,06

État des échéances des créances fin de période

En euros	Situation d'ouverture au 31/12/2009	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2010
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Locataires et comptes rattachés	1 358 070,98	1 809 121,37	-	1 809 121,37
Autres créances	10 473 421,00	11 582 509,51	-	11 582 509,51
Provisions pour dépréciation des créances	259 182,22	254 989,91	-	254 989,91
TOTAL	12 090 674,20	13 646 620,79	-	13 646 620,79

Détail des autres produits et charges

En euros	Situation d'ouverture au 31/12/2009	Situation de clôture au 31/12/2010	Variation
Autres produits			
Reprises de provisions pour charges locatives	426 240,99	795 204,46	368 963,47
Reprises de provisions pour grosses réparations	1 766 987,79	1 398 903,71	-368 084,08
Reprises de provisions pour créances douteuses	155 990,39	126 627,90	-29 362,49
Reprises de provisions pour autres charges	507 692,46	192 907,59	-314 784,87
TOTAL	2 856 911,63	2 513 643,66	-343 267,97
Autres charges immobilières			0,00
Honoraires syndics non refacturables	-	-	0,00
Impôts fonciers non refacturables	570 652,25	691 928,26	121 276,01
Taxes sur les bureaux	-	18 437,65	18 437,65
Taxes sur les ordures ménagères	79 735,01	95 094,45	15 359,44
TVA non récupérable	-	-	0,00
Droit d'enregistrement	-	-	0,00
Honoraires de relocations	135 618,36	164 286,78	28 668,42
Divers	1 025 987,53	1 029 450,28	3 462,75
TOTAL	1 811 993,15	1 999 197,42	187 204,27
Diverses charges d'exploitation			0,00
Rémunération de gestion	2 178 834,83	902 381,62	-1 276 453,21
Rémunération du liquidateur	-	-	0,00
Honoraires divers	74 164,24	140 274,03	66 109,79
Pertes sur créances irrécouvrables	71 559,97	19 665,84	-51 894,13
Divers	102 409,96	77 318,70	-25 091,26
TOTAL	2 426 969,00	1 139 640,19	-1 287 328,81
Autres charges			0,00
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-	0,00
Dotations aux provisions pour remise en état	-	-	0,00
Dotations aux provisions pour grosses réparations	2 283 273,47	2 218 740,22	-64 533,25
TOTAL	2 283 273,47	2 218 740,22	-64 533,25

Rapport spécial de la Société de gestion

Mesdames, Messieurs,

À l'occasion de la présente Assemblée Générale Mixte, convoquée conformément aux articles 21 à 23 des statuts, nous vous proposons de vous prononcer sur la transformation de votre SCPI en OPCI conformément à l'article L. 214-84-2 du Code monétaire et financier qui prévoit l'obligation pour les SCPI de soumettre à l'assemblée générale de leurs associés, au plus tard le 18 avril 2012 une résolution se prononçant sur « la possibilité de se transformer en organisme de placement collectif immobilier ».

L'ordonnance du 13 octobre 2005, codifiée aux articles L 214-89 et suivants du Code Monétaire et Financier, définit le régime juridique des Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI). L'objet principal de l'OPCI est l'investissement dans des immeubles qu'il donne en location ou qu'il fait construire exclusivement en vue de leur location, qu'il détient directement ou indirectement, y compris en état futur d'achèvement, toutes opérations nécessaires à leur usage ou à leur revente, la réalisation de travaux de toute nature dans ces immeubles et, accessoirement, la gestion d'instruments financiers et de dépôts.

L'OPCI peut prendre la forme :

- soit d'un « Fonds de placement immobilier -FPI », copropriété non dotée de la personnalité morale et fonctionnant sur le modèle du « Fonds commun de placement-FCP » au capital composé de parts et dont la fiscalité pour les associés personnes physiques, est celle des revenus fonciers et des plus-values immobilières, taxables pour la seule partie distribuée. Le FPI a pour obligation de distribuer au moins 85 % de son résultat net total, comme de ses plus-values sur cessions d'immeubles. Comme la SCPI, il est doté d'un Conseil de surveillance de porteurs de parts.
- soit d'une « Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable- SPPICAV », société anonyme au capital composé d'actions et dont la fiscalité pour les associés personnes physiques, est celle des revenus et plus-values de valeurs mobilières. La SPPICAV a pour obligation et pour l'essentiel, de distribuer au moins 85 % de ses revenus locatifs nets et 50 % de ses plus-values nettes sur cessions d'immeubles.

La constitution de l'OPCI peut revêtir différentes formes :

- soit l'OPCI est constitué ex nihilo, c'est-à-dire sur décision d'actionnaires fondateurs apportant le capital financier ou immobilier correspondant ;
- soit l'OPCI est issue de la transformation d'une société, suite à la décision de son Assemblée Générale extraordinaire.

S'agissant précisément de la transformation d'une SCPI en OPCI, aucune obligation n'est faite aux associés de transformer leur société : la SCPI peut poursuivre son activité de SCPI. Les associés doivent toutefois statuer sur cette possibilité de transformation. L'article L 214-84-2 du Code monétaire et financier prévoit en effet que les sociétés civiles de placement immobilier disposent d'un délai de cinq ans, à compter de l'homologation des dispositions du règlement général de l'Autorité des marchés financiers relatives aux organismes de placement collectif immobilier, soit jusqu'au 15 mai 2012, pour tenir l'assemblée générale extraordinaire des associés afin qu'elle se prononce sur la question inscrite à l'ordre du jour relative à la possibilité de se transformer en organisme de placement collectif immobilier.

C'est la raison pour laquelle une résolution portant sur cette possibilité de transformation vous est soumise.

À l'appui de la présente note, il vous est proposé un tableau comparatif des régimes juridiques et fiscaux des SCPI/SPPICAV/FPI vous permettant de mieux appréhender les spécificités de chacun des véhicules.

La Société de Gestion,
AMUNDI IMMOBILIER

Rapport spécial de la Société de Gestion

Tableau comparatif des caractéristiques des SCPI et OPCI (SPPICAV et FPI)

	SCPI	OPCI	SPPICAV
		FPI	
Nature juridique	<ul style="list-style-type: none"> • Société civile autorisée à offrir ses parts au public (art L214-51 CMF). • En cas d'offre au public, la SCPI doit obtenir un visa de l'AMF. 	<ul style="list-style-type: none"> • Fond de placement immobilier: copropriété sans personnalité morale. • FPI: Grand public ou RFA/ EL ou SEL/ dédié ou non • Le FPI doit obtenir un agrément de l'AMF. 	<ul style="list-style-type: none"> • Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable: société anonyme à capital variable. • SPPICAV: Grand public ou RFA/ EL ou SEL/dédiée ou non • La SPPICAV doit obtenir un agrément de l'AMF.
Objet	Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif	Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif	Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif
Capital social minimum	760 000 €	Non applicable	<ul style="list-style-type: none"> • Grand public : 1 M€ • RFA: pas de minimum • Issu de la transformation d'une SCPI : 760 000 €
Actif net minimum	non applicable	<ul style="list-style-type: none"> • Grand public : 25 M€ • Issu de la transformation d'une SCPI : 760 000 € • RFA : 500 000 € • Cet actif net doit être atteint à l'issue d'une période maximale de 3 ans après la constitution du véhicule. 	<ul style="list-style-type: none"> • Grand public : 25 M€ • Issu de la transformation d'une SCPI : 760 000 € • RFA : 500 000 € • Cet actif net doit être atteint à l'issue d'une période maximale de 3 ans après la constitution du véhicule.
Principaux acteurs	<ul style="list-style-type: none"> • Société de gestion agréée par l'AMF • CAC : un ou plusieurs • Experts immobilier : 1 	<ul style="list-style-type: none"> • Société de gestion agréée par l'AMF (Directeur Général de la SPPICAV), nommée dans les statuts ou dans le règlement • Dépositaire: nécessité d'un dépositaire en charge de la conservation de certains actifs et d'un contrôle sur la gestion • CAC : au moins un CAC • Experts immobiliers: deux nommés pour 4 ans 	<ul style="list-style-type: none"> • Société de gestion agréée par l'AMF (Directeur Général de la SPPICAV), nommée dans les statuts ou dans le règlement • Dépositaire: nécessité d'un dépositaire en charge de la conservation de certains actifs et d'un contrôle sur la gestion • CAC : au moins un CAC • Experts immobiliers: deux nommés pour 4 ans
Gouvernance	Conseil de surveillance composé de 7 associés au moins	Conseil de surveillance composé uniquement de porteurs de parts (5 à 9 membres)	Conseil d'administration ou Conseil de surveillance/directoire
Ratios prudentiels	<p>Pas de ratios mais nombreuses restrictions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Faculté de revente encadrée : <ul style="list-style-type: none"> - Autorisation de l'AG - Détention minimale de 6 ans - Valeur cumulée des immeubles cédés au cours d'un exercice ne doit pas excéder 15 % de la valeur vénale du patrimoine de la SCPI • Travaux limités: <ul style="list-style-type: none"> - Travaux d'agrandissement: maximum 30 % de la valeur vénale de l'immeuble bâti et 10 % de la valeur du patrimoine - Travaux de reconstruction: maximum 10 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier 	<p>Ratios de dispersion des risques:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grand public: détention directe ou indirecte d'au moins 5 immeubles construits, loués ou offerts à la location, représentant globalement au moins 20 % des actifs immobiliers <p>Existence de ratios d'emprise sur les actifs financiers</p> <p>Ratios de détention :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Instruments financiers : 40 % maximum • Ratio immobilier : 60 % minimum • Liquidités : grand public : minimum 10 % / RFA SEL : minimum 5 % 	<p>Ratios de dispersion des risques:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grand public: détention directe ou indirecte d'au moins 5 immeubles construits, loués ou offerts à la location, représentant globalement au moins 20 % des actifs immobiliers <p>Existence de ratios d'emprise sur les actifs financiers</p> <p>Ratios de détention :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Instruments financiers : 40 % maximum • Ratio immobilier : 60 % minimum • Liquidités : grand public : minimum 10 % / RFA SEL: minimum 5 %
Actifs éligibles	<ul style="list-style-type: none"> • Détention d'immeubles en direct uniquement • Liquidités à titre accessoire 	<ul style="list-style-type: none"> • Tous droits réels immobiliers <ul style="list-style-type: none"> • Actifs détenus en direct ou de manière indirecte (SCI, SAS, SA) 	<ul style="list-style-type: none"> • Définis aux articles L 214-93 et R214-164 à R214-81 • Actifs détenus en direct ou de manière indirecte (SCI, SAS, SA)
Endettement	Autorisé dans la limite d'un montant maximum déterminé par l'AG	Grand public et RFA SEL: maximum 40 % de la valeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement	Grand public et RFA SEL: maximum 40 % de la valeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement
Montant minimum d'investissement	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de minimum réglementaire • Dispositions dans la note d'information 	<ul style="list-style-type: none"> • OPCI Grand public: pas de montant minimum sauf dispositions du prospectus • OPCI RFA SEL sans garantie du capital souscrit: seuil minimum d'investissement de 10 000 € 	<ul style="list-style-type: none"> • OPCI Grand public: pas de montant minimum sauf dispositions du prospectus • OPCI RFA SEL sans garantie du capital souscrit: seuil minimum d'investissement de 10 000 €

	SCPI	OPCI	SPPICAV
		FPI	
Liquidité	<ul style="list-style-type: none"> • SCPI à capital fixe: marché secondaire mensuel et augmentation de capital • SCPI à capital variable: souscriptions et rachats possibles mais encadrés 	Souscription/rachat à la VL calculée au moins tous les 6 mois sur la base d'expertises indépendantes	Souscription/rachat à la VL calculée au moins tous les 6 mois sur la base d'expertises indépendantes
Frais et commissions	<ul style="list-style-type: none"> • Commission de souscription • Commission de gestion • Commission de cession des parts • Commission d'arbitrage 	<ul style="list-style-type: none"> • Frais de fonctionnement et de gestion (rémunération de la Société de gestion+ autres frais récurrents) • Frais d'exploitation immobilière (ensemble des charges liées aux actifs immobiliers) • Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers (frais d'actes, impôts, émoluments de notaires etc...) • Commissions de mouvement liées aux arbitrages sur actifs immobiliers (ensemble des diligences effectuées par la société de gestion) • Commissions de mouvement liées aux opérations d'arbitrages sur actifs mobiliers (frais d'intermédiation) • Le cas échéant commission de souscription et commissions de rachat acquises et non acquises 	<ul style="list-style-type: none"> • Frais de fonctionnement et de gestion (rémunération de la Société de gestion+ autres frais récurrents) • Frais d'exploitation immobilière (ensemble des charges liées aux actifs immobiliers) • Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers (frais d'actes, impôts, émoluments de notaires etc...) • Commissions de mouvement liées aux arbitrages sur actifs immobiliers (ensemble des diligences effectuées par la société de gestion) • Commissions de mouvement liées aux opérations d'arbitrages sur actifs mobiliers (frais d'intermédiation) • Le cas échéant commission de souscription et commissions de rachat acquises et non acquises
Fiscalité	<p>Imposition au niveau des associés Chacun des associés est personnellement passible, pour la fraction des bénéfices sociaux correspondant à ces droits, soit de l'impôt sur le revenu s'il s'agit de particuliers ou d'entreprises individuelles, soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt.</p> <p>Les particuliers sont soumis à sur le revenu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • revenus fonciers sur les revenus tirés des locations ; • revenus de capitaux mobiliers pour les revenus mobiliers ; • régime des plus-values immobilières pour les cessions d'immeubles ; • régime des plus-values mobilières en cas de cession de titres et valeurs mobilières par la société. <p>Les particuliers sont imposés annuellement sur les bénéfices réalisés par la société, que la société ait procédé ou non à leur distribution.</p> <p>Cession et rachat de parts de SCPI:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plus-values imposées à l'IR selon le régime des plus-values immobilières. • Droits d'enregistrement : 5 %. 	<p>Imposition au niveau des porteurs de parts : Le FPI est une copropriété sans personnalité morale. En conséquence, l'impôt est établi au nom des porteurs de parts à hauteur de la fraction correspondant à leurs droits dans le fonds.</p> <p>Imposition des revenus et plus-values distribués: Cette imposition est réalisée à la date de distribution des produits et plus-values :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Revenus fonciers pour la fraction du résultat du fonds afférent aux produits tirés des locations ; • régime des plus-values immobilières pour les cessions d'immeubles réalisées par la société ; • revenus de capitaux mobiliers pour la part du résultat du fonds relatif aux revenus mobiliers distribués ; • Au taux de 18 % sur le montant de la distribution correspondant aux plus-values nettes réalisées par le fonds sur ses actifs mobiliers, dès le premier euro de distribution (pas d'application du seuil d'imposition, soit 25 830 € pour 2010). <p>Cession et rachat de parts de FPI:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plus-values imposées à l'IR selon le régime des plus-values immobilières. • Droits d'enregistrement: exonération sauf lorsque l'acquéreur ou le porteur demandant le rachat détient plus de 10 % des parts du FPI si c'est une personne physique ou plus de 20% si c'est une personne morale. 	<p>Exonération d'impôt sur les sociétés au niveau de la SPPICAV Imposition des revenus et plus-values distribués : Les particuliers sont imposés sur les distributions reçues dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers après application de l'abattement de 40 % prévu pour les distributions de sociétés passibles de l'IS.</p> <p>Cession et rachat d'actions de SPPICAV :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plus-values imposées à l'IR selon le régime des plus-values mobilières, sans l'application de l'abattement pour durée de détention. • Droits d'enregistrement: exonération sauf lorsque acquéreur ou porteur demandant le rachat détient plus de 10 % des actions de la SPPICAV si c'est une personne physique ou plus de 20 % si c'est une personne morale.
Distribution	Pas d'obligation	Le fonds est tenu de distribuer chaque année : <ul style="list-style-type: none"> • 85 % des revenus tirés des locations ; • 85 % des revenus de capitaux mobiliers ; • 85 % des plus-values réalisées directement ou indirectement sur les actifs immobiliers ; • 85 % des plus-values réalisées directement ou indirectement sur les actifs mobiliers. 	Obligation de distribution: <ul style="list-style-type: none"> • 85 % des revenus locatifs perçus ; • 50 % des plus-values réalisées sur les actifs immobiliers sur 2 exercices ; • 100 % des dividendes distribués par des filiales exonérées d'IS. Il n'existe pas d'obligation de distribution sur les autres revenus.

Rapport général et spécial du Conseil de surveillance

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

Chère associée, Cher associé,

1. Introduction

Au cours de l'exercice 2010, qui fait l'objet des résolutions à caractère ordinaire de la présente assemblée générale, le Conseil de surveillance de GENEPIERRE s'est réuni à 6 reprises : les 14 janvier, 8 février, 14 avril, 27 avril, 24 septembre et 8 décembre 2010.

Afin de préparer ladite assemblée, il s'est également réuni le 15 mars 2011.

Les informations qu'il a pu recueillir et les observations qu'il a pu réaliser lui ont permis de dresser le présent rapport.

L'assemblée générale est prévue sous une forme mixte car elle aura à prendre deux sortes de décisions : d'une part des décisions de nature ordinaire, relatives à la réalisation de l'exercice social 2010 ; d'autre part des décisions de nature extraordinaire, portant sur diverses dispositions statutaires.

2. Les décisions de nature ordinaire

Elles correspondent à l'ordre du jour classique d'une assemblée générale ordinaire annuelle examinant un exercice.

Elles portent essentiellement sur l'audition des rapports du gérant, des Commissaires aux comptes et du Conseil de surveillance ; les comptes et le bilan de l'exercice social ; l'affectation du résultat ; la délivrance des quitus ; l'examen des valeurs réglementées de la SCPI ; les autorisations particulières éventuelles ; la ratification des cessions intervenues au cours de l'exercice.

Le conseil de surveillance estime nécessaire d'appeler l'attention des associés sur plusieurs points importants :

2.1. Les résultats et la distribution

En 2010, les produits de l'activité immobilière sont en fort recul à 20 678 000 euros contre 22 843 000 euros en 2009, soit une baisse de 10 %.

Il faut noter qu'une économie de près d'un million d'euros, non récurrente au-delà de 2011, a été réalisée sur la commission de gestion, conformément aux engagements pris.

Ce recul des produits entraîne logiquement celui du résultat à 13 895 207 euros en 2010 contre 15 270 044 euros en 2009, soit une baisse de 9 %.

Dans ce contexte, la société de gestion a décidé de réduire la distribution au titre de 2010 à un montant de 14,00 euros par part (contre 15,25 euros par part au titre de 2009 et de 2008), soit une rupture de 8 %.

Le conseil de surveillance a découvert cette décision lorsque le dernier acompte a été mis en règlement, courant février 2011 et il convient de noter que la décision de la société de gestion s'est effectuée contre l'avis exprimé majoritairement par le Conseil de surveillance lors de sa réunion du 8 décembre 2010, de distribuer 15,00 euros par part, en raison de l'état très satisfaisant du report à nouveau et des perspectives d'amélioration de la situation locative en 2011 et 2012.

La société de gestion avait alors considéré que cette recommandation pouvait être suivie.

Sur la base de la décision finalement prise quelques semaines plus tard par la société de gestion, le report à nouveau représente un montant encore confortable, équivalent à 4,63 mois de la distribution décidée pour 2010, alors que la valeur usuelle, dans des SCPI comparables à GENEPIERRE, est de l'ordre de 3 mois.

Le conseil de surveillance a d'autre part observé que les plus-values extériorisées sur cessions d'immeubles représentent un montant cumulé d'environ 3,5 millions d'euros à la fin de l'exercice 2010.

Ce montant, au contraire de la distribution des revenus locatifs, est intégralement net d'impôt pour les associés assujettis à l'IRPP.

De ce fait le conseil de surveillance, à la majorité de ses membres, a recommandé la distribution d'environ 20 % de ces plus-values, soit environ 700 000 euros qui auraient représenté environ 0,70 euros par part, équivalent après impôt pour la plupart des associés d'environ 1,00 euro par part si on les compare à une distribution de revenu locatif (laquelle doit encore supporter l'impôt sur le revenu).

Le conseil de surveillance était d'autant plus fondé à effectuer cette recommandation que le programme des cessions à fin mars 2011 (effectives ou sous promesses) devrait dégager plus de 1 700 000 euros de plus-values supplémentaires, pour les porter à un montant cumulé de plus de 5 millions d'euros.

La société de gestion a décidé de ne pas suivre la recommandation du conseil de surveillance, quant à la mise en distribution d'une fraction modeste (de 15 à 20 %) des plus-values réalisées.

Ces questions soulèvent un double problème.

D'une part celui de la méthodologie en vigueur pour la communication par la société de gestion au conseil de surveillance des données prévisionnelles relatives à un exercice. Celles-ci sont insuffisamment anticipées et dans le cas présent ont significativement changé entre la fin 2010 et le début 2011.

D'autre part, le peu de cas que la société de gestion ajoute aux recommandations du conseil de surveillance.

Quoiqu'il en soit, le conseil de surveillance a majoritairement retenu de ce débat que la société de gestion est peu assurée des résultats qu'elle doit escompter pour l'exercice à venir. Observation qui effectue une transition naturelle vers le point suivant.

2.2. Valeur vénale et valeur locative du patrimoine

Le Conseil de surveillance, lors des assemblées tenues en avril et juin 2010, a appelé spécifiquement l'attention des associés de GENEPIERRE sur les problèmes soulevés par le vieillissement et l'inadéquation relative du patrimoine de la SCPI.

L'évolution sur un an est encore très modeste et il semble évident que cet état de fait est l'une des causes d'un

taux de vacance très élevé (près de 20 % aujourd'hui), de caractère insupportable s'il devait perdurer, les charges non récupérables devenant critiques.

C'est pourquoi le conseil de surveillance recommande, depuis son installation à la mi-2009, une politique volontariste et datée en matière d'amélioration du fond patrimonial, en s'abstenant désormais d'opérations du type de celle décidée unilatéralement par le gérant à la mi 2008 en Allemagne, sur un bien représentant de l'ordre de 2 % du patrimoine global.

Le Conseil de surveillance, dans le cadre de l'analyse en profondeur du patrimoine de GENEPIERRE qu'il a préconisée et que réclament de nombreux associés, a examiné les valeurs d'expertises 2010, en vue de bâtir un plan d'action de sortie de crise.

Celles-ci sont troublantes pour un nombre significatif de biens.

Si le recul global de 2010 par rapport à 2009 s'établit à 5,23 % (alors qu'une progression est en général constatée au titre de 2010 dans les SCPI comparables à GENEPIERRE), ce sont surtout les très forts écarts (de 20 %, 25 %, 30 % et jusqu'à 37 %) apparus sur certains immeubles qui suscitent des interrogations.

Le conseil de surveillance a donc recommandé à la société de gestion d'interroger par écrit les experts immobiliers pour obtenir toute clarification sur de tels écarts.

Compte tenu du fort retard enregistré en 2008 et 2009, dans le déroulement de cette politique, pas moins de 45 immeubles sur les 121 que possède aujourd'hui GENEPIERRE ont été identifiés pour faire l'objet d'une cession.

Une telle situation ne doit évidemment pas se régler de manière précipitée et approximative et de ce point de vue, disposer d'évaluations fiables est la moindre des précautions.

Une autre précaution est d'assurer un emploi efficient et rapide, afin de ne pas ajouter aux effets négatifs de la vacance ceux liés à une accumulation de trésorerie inemployée et mal rémunérée.

Le conseil de surveillance recommande de s'appuyer sur une faculté mesurée d'emprunt relais (à faible taux aujourd'hui) afin de pouvoir saisir des opportunités sans encore avoir la trésorerie nécessaire.

Il se réjouit d'un premier emploi obtenu à Aix en Provence, dans des conditions qui correspondent à la cible de GENEPIERRE.

Nonobstant les interrogations exposées plus haut, le conseil de surveillance recommande une avancée déterminée sur cette question de la rénovation du patrimoine locatif de GENEPIERRE.

Il s'est dès lors montré particulièrement vigilant, depuis la désignation dans des conditions disputées d'Amundi Immobilier en qualité de gérant de GENEPIERRE, sur la définition de la politique de cession en vue de emploi (arbitrages).

Il a d'ailleurs fait de cette question le second point systématique de l'ordre du jour de ses réunions, sitôt après l'approbation du procès-verbal.

Le conseil de surveillance sera heureux de recevoir le plein appui des associés de GENEPIERRE à cet égard. Il les assure pour sa part de sa pleine détermination à voir la situation patrimoniale – et par conséquent la situation locative – s'améliorer.

2.3. Autorisations sollicitées par la société de gestion et recommandations du conseil

Deux membres du conseil de surveillance n'ont exprimé aucun avis.

Concernant les six autres membres, les recommandations sont les suivantes :

- Avis unanime pour recommander de repousser la résolution prévoyant la mise à la charge de GENEPIERRE

3. Les décisions de nature extraordinaire

La société de gestion a souhaité présenter une nouvelle fois aux associés la décision de ne pas transformer le SCPI GENEPIERRE en OPCI (organisme de placement collectif immobilier), nonobstant le fait que cette décision a déjà été acquise à une très forte majorité en 2010, à l'initiative d'associés de GENEPIERRE soucieux de l'intérêt général.

Tout comme pour les décisions de nature ordinaire, deux membres du conseil de surveillance n'ont exprimé aucun avis. A l'unanimité, les six autres membres ayant exprimé un avis, recommandent très vivement d'approuver cette

les cotisations à l'association ASPIM, laquelle a récemment reconnu être l'organisation professionnelle des sociétés de gestion (**vote NON à la 11^e résolution**). Cette initiative du gérant enfreint l'esprit d'apaisement que le conseil de surveillance cherche à promouvoir au sein du sociétariat de GENEPIERRE.

- Avis unanime pour recommander d'approuver les projets de résolutions suivants : 1^{re}, 2^e, 4^e, 6^e, 7^e, 8^e, 9^e, 10^e, 12^e, 13^e (**vote OUI**).

Concernant les autorisations d'emprunt – de type relai (court-terme ; à rembourser par les cessions) ou de type levier (long-terme ; à rembourser par les recettes courantes) – tout comme pour les éventuelles acquisitions en l'état futur d'achèvement, le conseil de surveillance a demandé qu'elles soient soumises à son avis préalable : les résolutions y afférentes le prévoient.

Il est rappelé que conformément aux engagements pris par Amundi Immobilier devant les associés de GENEPIERRE lors de la désignation de la société de gestion de cette dernière en 2010, il a été mis fin à la convention prévoyant une rémunération en cas de cession d'éléments du patrimoine en vue de emploi des fonds dégagés.

Le rapport spécial des commissaires aux comptes relatif à l'exercice 2010 n'évoque donc plus cette ancienne convention.

- Avis majoritairement défavorable au quitus à la société de gestion (**vote NON à la 3^e résolution**) et au montant de la distribution de l'exercice 2010 (**vote NON à la 5^e résolution**).

résolution de non transformation en OPCI et par conséquent de maintien de GENEPIERRE en la forme de SCPI (**vote OUI à la 14^e résolution**).

Il en va de même concernant les pouvoirs pour formalités (**vote OUI à la 15^e résolution**).

4. Recommandations générales et conclusion

Le conseil de surveillance pense devoir rappeler que l'Assemblée Générale est l'organe régalien duquel tout procède dans une SCPI. Il invite par conséquent chaque associé à y participer le plus activement possible :

4.1 : Soit, si possible, en étant personnellement présent ;

4.2 : Soit en votant par correspondance.

En ce cas, prononcez vous sur chaque résolution et ne laissez aucune ligne en blanc.

4.3 : Soit en donnant procuration (pouvoir) à un autre associé présent le jour de l'Assemblée Générale et qui accepte de voter dans le sens souhaité. Il convient bien sûr de s'assurer que le délégataire sera bien présent car à défaut, le pouvoir serait perdu.

Le Code monétaire et financier dispose que les pouvoirs sans mention de mandataire - « pouvoirs blancs », c'est-à-dire seulement datés et signés de l'associé(e) sans autre mention - sont remis au président de l'assemblée générale qui est le gérant AMUNDI IMMOBILIER dans l'état actuel des statuts de GENEPIERRE.

De tels pouvoirs seront considérés comme des votes favorables aux projets de résolutions présentés par AMUNDI IMMOBILIER et comme des votes défavorables à tous les projets de résolutions (par exemple ceux qui seraient présentés par des associés).

Le rappel effectué par la société de gestion dans son propre rapport comportant une imprécision dans la composition du Bureau du Conseil de surveillance de GENEPIERE, nous la rappelons ci-après :

Président :

SCI BPJC représentée par M. Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE

Vice-président :

SNRT représentée par M. Dominique CHUPIN

Secrétaire :

Jean-Claude BALLEGEER

Membres :

Guy FAUCHON

Jacques de PRUNELE

Henri TIESSEN

SCI AVIP SCPI SELECTION représentée par

M. Pierre-Yves BOULVERT

SCP MINOS représentée par M. André PERON

Les membres suivants du Conseil de surveillance participeront à l'assemblée générale et ont donné leur accord pour représenter, le cas échéant, les associés de GENEPIERRE qui le désireront :

- la société BPJC (président du Conseil de surveillance), représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE,
- la SCP MINOS, représentée par Monsieur André PERON.

Il vous est donc loisible, si vous le souhaitez, de délivrer procuration à l'une de ces personnes, physiques ou morales, en leur délivrant vos recommandations. 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.

Le Conseil de surveillance de GENEPIERRE

Le Président du Conseil de surveillance,
M. Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2010

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010, sur :

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

Les comptes annuels sont arrêtés par votre société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 21 juin 2010. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. Opinion sur les comptes annuels

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

travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

2. Justification des appréciations

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

2.1 Évaluation du patrimoine

La première partie de l'annexe expose les règles d'évaluation qui régissent les valeurs estimées du patrimoine. Dans le cadre de notre appréciation, nous nous sommes assurés de la concordance des valeurs vénales des immeubles, présentées dans l'état du patrimoine, avec celles du rapport de la société BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE, expert immobilier indépendant, nommé par votre Assemblée Générale du 21 juin 2010.

2.2 Estimations comptables

Provisions pour charges locatives

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

Provisions pour grosses réparations

En ce qui concerne les provisions pour grosses réparations, nous avons examiné le processus d'élaboration des budgets prévisionnels de travaux à réaliser sur les différents actifs immobiliers et leur traduction dans l'estimation des provisions à constituer au titre des grosses réparations.

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

3. Vérifications et informations spécifiques

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

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

Paris La Défense et Paris, le 20 avril 2011

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
représentée par
Rémy TABUTEAU

AUDITEUR&CONSEILSASSOCIES S.A.
NEXIA International
représentée par
Jean-Baptiste CHOLLET

Rapport spécial des Commissaires aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2010

Mesdames, Messieurs,

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

Il nous appartient de vous communiquer sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier

d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées 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 autorisées au cours de l'exercice

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et soumise aux dispositions de l'article L214-76 du Code monétaire et financier.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice :

Par ailleurs, en application de l'article L214-76 du Code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Conformément à l'article 17 des statuts, modifié par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 juin 2010, la société de gestion percevra :

- pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, un forfait de 5 % hors taxes du produit de chaque augmentation de capital, prime d'émission comprise. À titre exceptionnel, le pourcentage de commission qui précède est réduit de moitié pour les exercices 2010 et 2011.

Aucune somme n'a été comptabilisée en charge au titre de l'exercice 2010.

- pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la société, l'information des associés, l'encaissement

des loyers et la répartition des résultats, un forfait de 7,75 % hors taxes du montant des recettes brutes hors taxes de toute nature encaissées par la société, à l'exception faite de l'indemnité compensatrice de T.V.A. À titre exceptionnel, le pourcentage de la commission qui précède est réduit de moitié pour les exercices 2010 et 2011.

Le montant comptabilisé en charges à ce titre au cours de l'exercice s'élève à 902 381,62 €.

- pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-59 du Code Monétaire et Financier, une commission d'intervention de 2,5 % hors taxes du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur. À titre exceptionnel, le pourcentage de la commission qui précède est réduit de moitié pour les exercices 2010 et 2011.

Aucune somme n'a été comptabilisée en charge au titre de l'exercice 2010

- 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 76,22 € HT quel que soit le nombre de parts cédées.

Aucune somme n'a été comptabilisée en charge au titre de l'exercice 2010.

Paris La Défense et Paris, le 20 avril 2011

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Représentée par
Rémy TABUTEAU

AUDITEUR&CONSEILSASSOCIES S.A.
NEXIA International
Représentée par
Jean-Baptiste CHOLLET

Texte des résolutions

Texte des résolutions ordinaires

Première résolution

L'Assemblée Générale des Associés, après avoir entendu la lecture des rapports :

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

approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2010 tels qu'ils lui sont présentés dans le rapport annuel.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale des Associés, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier, approuve les conventions.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale des Associés donne à la Société de gestion quitus de sa mission pour l'exercice écoulé.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale des Associés donne au Conseil de Surveillance quitus de sa mission pour l'exercice écoulé.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale des Associés décide de fixer le revenu à distribuer au titre de l'exercice 2010 au montant des acomptes déjà mis en paiement au titre de cet exercice soit 14 706 524,00 €, soit 14,00 € par part.

Le prélèvement correspondant sera effectué sur le résultat de l'exercice s'élevant à 13 895 207,03 € et le solde soit 811 316,97 € sera prélevé sur le report à nouveau.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale des Associés fixe à 10 000 € la rémunération globale à allouer au conseil de surveillance pour l'exercice 2011.

Septième résolution

L'Assemblée Générale des Associés autorise la Société de gestion à procéder, dans le cadre réglementaire, à une ou plusieurs opérations de cessions ou échanges

d'immeubles ou à effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société durant la période allant de la date de la présente Assemblée jusqu'à la date de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

Ces opérations pourront se réaliser aux conditions et modalités arrêtées par la Société de gestion, après consultation du Conseil de surveillance.

Elle rendra compte de ces opérations au Conseil de surveillance et l'affectation de leurs produits, autre que le réinvestissement, sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale des Associés, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers sur réemploi de fonds provenant de cessions, autorise, conformément aux dispositions de l'article L 214-72 du Code Monétaire et Financier, la société de gestion AMUNDI IMMOBILIER à contracter des emprunts, à assumer des dettes pour le compte de GENEPIERRE, après consultation du conseil de surveillance, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum égal à 15 % de la valeur d'expertise des immeubles de la société à la date de clôture du dernier exercice social, y compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à rembourser.

Cette autorisation sera valable jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2011.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale des Associés, en vue du financement total ou partiel d'acquisition d'immeubles, au-delà du réinvestissement des produits des ventes, ou du refinancement d'immeubles en exploitation, conformément aux dispositions de l'article L 214-72 du Code Monétaire et Financier, autorise la Société de gestion AMUNDI IMMOBILIER, pour le compte de GENEPIERRE, après consultation du Conseil de surveillance, à contracter des emprunts, à assumer des dettes, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum égal à 15 % de la valeur d'expertise des immeubles de la société à la date de clôture du dernier exercice social, y

compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à rembourser.

L'Assemblée Générale autorise la société de gestion AMUNDI IMMOBILIER à avoir recours à des instruments de couverture du risque de taux et accepte le conditionnement éventuel de ces emprunts à la constitution de sûretés sur demande de l'établissement prêteur.

Cette autorisation accordée du jour de la présente Assemblée pourra être mise en œuvre jusqu'à la date de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2011.

Dizième résolution

L'Assemblée Générale des Associés, conformément aux dispositions de l'article L 214-72 du Code Monétaire et Financier, autorise la Société de gestion AMUNDI IMMOBILIER, pour le compte de GENEPIERRE, après consultation du Conseil de surveillance, à procéder à des acquisitions en état futur d'achèvement ou payables à terme aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum égal à 15 % de la valeur d'expertise des immeubles de la société à la date de clôture du dernier exercice social, y compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à rembourser.

Cette autorisation accordée du jour de la présente Assemblée pourra être mise en œuvre jusqu'à la date de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2011.

Texte des résolutions extraordinaires

Quatorzième résolution

Conformément à l'obligation, faite par l'article L 214-84-2 du Code Monétaire et Financier, de se prononcer sur la possibilité de transformer les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) en Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI), l'Assemblée Générale des Associés, après avoir pris connaissance des éléments d'information publiés dans le rapport annuel, choisit de ne pas transformer la SCPI GENEPIERRE en Organisme de Placement Collectif Immobilier.

Onzième résolution

L'Assemblée Générale des Associés autorise la Société de gestion à refacturer à la SCPI GENEPIERRE le montant de la cotisation annuelle versée à l'ASPIM, Association Française des Sociétés de Placement Immobilier.

Cette autorisation est accordée du jour de la présente Assemblée et expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2011.

Douzième résolution

Conformément aux dispositions de l'article L 214-78 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale des Associés prend acte de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI au 31/12/2010, telles qu'elles sont déterminées par la société de gestion dans l'annexe au présent rapport, soit :

- valeur comptable 188 755 101,61 € soit 179,69 € par part,
- valeur de réalisation 262 105 792,50 € soit 249,51 € par part,
- valeur de reconstitution 296 113 053 € soit 281,89 € par part.

Treizième résolution

L'Assemblée Générale des Associés 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.

Quinzième résolution

L'Assemblée Générale des Associés 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.

la Société de gestion,
AMUNDI IMMOBILIER

SOCIÉTÉ DE GESTION

Amundi Immobilier - Siège social : 91/93 Boulevard Pasteur
75710 PARIS Cedex 15
Société anonyme au capital de 15 666 374 € - 315 429 837 RCS Paris
Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07 0000 33

RA 2010
Réf. GENEPIERRE
Édité par Amundi Immobilier
91/93 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS

GENEPIERRE

Visa AMF SCPI N° 96-03 du 3 septembre 1996 et n° 03-30 du 13 octobre 2003
Siège social : 91/93 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS