

Immobilier

GÉNÉPIERRE

SCPI de bureaux à capital variable

Rapport annuel 2024

Sommaire

| | |
|--|------------|
| Organes de gestion et de contrôle | 5 |
| Edito | 6 |
| Chiffres clés au 31 décembre 2024 | 8 |
| Conjoncture macro-économique et Immobilière | 9 |
| L'engagement de la Société de Gestion dans le développement durable | 13 |
| Rapport de la Société de Gestion | 40 |
| Comptes annuels au 31 décembre 2024 | 62 |
| Annexe aux comptes annuels | 67 |
| Rapport spécial de la Société de Gestion | 85 |
| Rapport général du Conseil de Surveillance | 87 |
| Rapports des Commissaires aux Comptes | 88 |
| Texte des résolutions | 91 |
| Annexe aux résolutions ordinaires | 106 |

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

Au 31 décembre 2024

SOCIÉTÉ DE GESTION : AMUNDI IMMOBILIER

S.A. au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

| | |
|---------------------------|---------------------------|
| Président | Dominique CARREL-BILLIARD |
| Directeur Général | Antoine AUBRY |
| Directeur Général Délégué | Hélène SOULAS |

CONSEIL DE SURVEILLANCE - GÉNÉPIERRE

| | |
|----------------|--|
| Président | Jacques MORILLON |
| Vice-Président | SCP MINOS représentée par Monsieur André PERON |
| Secrétaire | SCI JBCA LE COEURVILLE représentée par Alain MAZUE |

| | |
|---------|--|
| Membres | Pierre-Yves BOULVERT |
| | Christian CUNNEY |
| | Laetitia DE LAROUILLIERE |
| | Daniel GEORGES |
| | Eric LALECHERE |
| | Michel MAS |
| | SNRT représentée par Dominique CHUPIN |
| | SOGECAP, représentée par Alexandre POMMIER |

COMMISSAIRES AUX COMPTES

| | |
|-----------|------------------------------|
| Titulaire | PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT |
| Suppléant | Patrice MOROT |

EXPERT EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

CBRE VALUATION

DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK France

Résumé de l'activité de la SCPI

L'activité locative de Génépierre

Le taux d'occupation financier (TOF) annuel atteint 88,83 % en 2024 contre 90,05 % en 2023. Le TOF est resté stable au 1^{er} semestre mais a baissé au 2^{ème} semestre, avec la libération de plusieurs immeubles tels qu'Atrium à Boulogne, les congés de locataires sur Cœur Défense, Les Docks de Marseille. L'année 2024 a permis la signature de 185 baux représentant un loyer annuel de 3,1 M€.

Concernant les mouvements locatifs nous pouvons notamment souligner :

- La relocation de l'actif de bureaux du Coruscant à Saint Denis pour près de 2 217 m². Le locataire, une entreprise leader dans le ferroviaire, a signé la reconduction de son bail pour une période de 7 ans.
- La commercialisation de 575 m² de bureau au sein de Tour Hekla (SCI Hekla)
- La commercialisation de 552 m² de bureau au sein de Cœur Défense (SCI Hold)

La Tour Hekla est louée à 17 % au 31/12/2024. De nombreuses visites sont intervenues fin 2024 et début 2025 et des négociations sont en cours sur plusieurs étages. L'attractivité de cette Tour combinée à ses qualités intrinsèques nous permettent d'être confiants sur son remplissage progressif au cours des prochains mois dans un environnement qui reste marqué par une forte concurrence.

Résultat & Distributions de dividendes

Le résultat comptable de Génépierre est de 29 328 855 € en 2024, (-6,9 %) comparé à 2023, soit 8,28 € par part au 31 décembre 2024 contre 8,90 € par part au 31 décembre 2023.

Les principales variations sont les suivantes :

- les produits de la SCPI ont baissé de 0,76 € par part, en raison principalement de la baisse du Taux d'Occupation Financier au cours de l'année ainsi que la cession de l'actif Cestas.
- les charges financières augmentent de 0,09 € par part en lien avec la hausse des taux de financement.

La SCPI a distribué 2,37 € par part sur les 3 premiers trimestres de l'année et au 4^e trimestre, compte tenu du résultat de la SCPI et des perspectives à venir, il a été décidé d'effectuer un versement de 3,05 € par part en hausse par rapport aux trimestres précédents pour une distribution annuelle de 10,17 € par part, équivalente aux quatre années précédentes.

La cession de l'actif Cestas le 30 avril 2024 a permis à la SCPI de dégager une plus-value de cession brute de 6,5 M€ soit 1,84 € par part. Cette plus-value a été distribuée au second trimestre.

Au 31 décembre 2024, le report à nouveau de Génépierre est de 5,31 € par part versus 5,85 € par part au 31 décembre 2023. Il correspond à 6 mois de réserves sur une base de distribution à 10,17 € par part.

Le taux de distribution, selon les règles ASPIM, offre une performance annuelle courante de 4,63 % en 2024 sur prix de souscription au 1^{er} janvier 2024. Ce taux atteint 5,77 % si nous rapportons le dividende brut 2024 (10,38 € par part) au nouveau prix de souscription du 31/03/2025 (180 € par part). La distribution intègre 0,21 € par part de fiscalité payée par la SCPI pour le compte des associés.

Collecte & Retraits

En 2024, le marché de l'investissement est resté fortement ralenti, avec des volumes de transactions enregistrés similaires à ceux de 2023. Le marché des parts des SCPI est également resté atone.

Le nombre de parts en attente de retrait est de 152 730, soit 26,8 M€ et 4,3 % de la capitalisation au 31/12/2024.

Acquisitions & Cessions

La SCPI n'a pas réalisé d'acquisition en 2024. En revanche, la résidence sénior situé à Aix-en-Provence, acquise en VEFA, a été livrée fin décembre et le bail avec l'exploitant a pris effet immédiatement.

Plusieurs ventes sont intervenues en 2024 :

- un actif de logistique situé à Cestas pour 24,5 M€, signé le 30 avril 2024,
- un immeuble mixte (bureaux/commerce/habitations) situé Avenue de l'Opéra à Paris, détenu via la SCI Edrim pour un montant de 17 M€, signé le 10 juillet 2024,
- un portefeuille de 4 sites de locaux d'activité (Evry, Cergy, Villebon et Antony) pour un total de 16 M€, signé le 25 juillet 2024.

Valorisation du patrimoine et Valeurs de parts

En mars 2024, Amundi Immobilier a pris la décision de modifier le prix de souscription afin de tenir compte du marché et de l'évolution baissière des actifs de la SCPI constatée dans le cadre des expertises au 31/12/2023. Le prix de souscription a été fixé à 209 € par part pour un prix de retrait de 192,28 € par part.

En octobre 2024, Amundi Immobilier a pris la décision de modifier le prix de souscription afin de tenir compte du marché et de l'évolution baissière des actifs de la SCPI constatée dans le cadre des expertises au 31/07/2024. Le prix de souscription a été fixé à 191 € par part pour un prix de retrait de 175,72 € par part. La baisse des valeurs d'expertises conjuguée à un effet de levier et aux cessions réalisées expliquent la baisse de 8,0 % de la valeur de réalisation entre le 31 décembre 2023 et le 31 juillet 2024.

Tout au long de l'année 2024, les actifs immobiliers ont vu leur valorisation poursuivre leur ajustement à la baisse, mais de façon plus mesurée qu'en 2023. Au 31 décembre 2024, la valeur de réalisation de Génépierre atteint 538 M€, soit 152,03 € par part et la valeur de reconstitution s'élève à 175,40 € par part. La baisse des valeurs d'expertises conjuguée à un effet de levier explique la baisse de 13,2 % de la valeur de réalisation sur un an.

Compte tenu de la baisse des expertises entre juillet 2024 et fin 2024 et de son incidence sur les valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI, la société de gestion a décidé de fixer le prix de souscription à 180 € par part pour un prix de retrait de 165,6 € par part dès le 31 mars 2025, soit une baisse de 5,8 % reflétant la baisse des valeurs de réalisation et de reconstitution au cours du second semestre de l'année 2024.

Perspectives 2025

La SCPI va poursuivre le programme d'arbitrage initié au cours des derniers mois, en ciblant les actifs :

- ayant une faible contribution au rendement de la SCPI,
- créateur de plus-value distribuable,
- dont la situation locative actuelle ou à venir entraînerait un vide locatif.

Le produit des cessions permettra à la fois de réinvestir dans des actifs de diversification et de rembourser des financements arrivant à échéance, en totalité ou partiellement.

Compte tenu de la hausse des taux de financement, l'écart de taux entre le rendement immobilier des actifs et le coût de la dette ne justifie pas systématiquement de conserver les dettes sauf dans le cas de perspectives d'amélioration des conditions locatives à court et moyen terme de ces immeubles.

La SCPI réalise des travaux d'amélioration du patrimoine existant en s'inscrivant dans la démarche ESG (Environnemental, Social et de Gouvernance) du Groupe Amundi.

Les enjeux de Génépierre sont les suivants : la poursuite de la diversification de son patrimoine, la consolidation du taux d'occupation financier (TOF) avec un état locatif diversifié et de qualité, la gestion de son endettement et le maintien d'une politique de travaux préservant la qualité des actifs immobiliers.

Distribution

Pour 2025, les équipes d'Amundi Immobilier restent fortement mobilisées pour préserver les revenus du patrimoine immobilier de votre SCPI.

CHIFFRES CLÉS

Au 31 décembre 2024

GÉNÉPIERRE

SCPI de bureaux à capital variable



Date de création
1978

Nombre d'associés
8 995

Nombre de parts souscrites⁽¹⁾
3 540 811

Capitalisation
676,3 M€

Les performances⁽²⁾ (précisions en page 46)

Note ESG **67/100**



Résultat par part
8,28 €



Dividende brut par part⁽⁴⁾
10,38 €



Report à nouveau par part⁽⁵⁾ (RAN)
5,31 €



Taux de distribution⁽⁶⁾
4,63 %



Rendement global immobilier
-8,57 %



Taux de rendement interne (TRI)
(2014 - 2024) : **1,01 %**

Le patrimoine immobilier



Nombre d'immeubles
156

- Surface du patrimoine **218 625 m²**
- Nombre de locataires **1 432**
- Taux d'occupation financier annuel⁽³⁾ **88,83 %**

Les valeurs de la SCPI



SCPI

- Valeur comptable **736 477 981,34 €** **208,00 €**
- Valeur de réalisation **538 323 668,91 €** **152,03 €**
- Valeur de reconstitution **621 046 755,98 €** **175,40 €**



Par part

Répartition du patrimoine en valeur vénale

Répartition géographique



| | |
|-----------------|--------|
| France | |
| ■ Régions | 28,1 % |
| ■ Île-de-France | 36,9 % |
| ■ Paris | 11,4 % |
| ■ Étranger : | 23,6 % |
| dont | |
| ■ Allemagne | 13,8 % |
| ■ Belgique | 0,8 % |
| ■ Pays-Bas | 4,4 % |
| ■ Autriche | 0,7 % |
| ■ Espagne | 2,6 % |
| ■ Rép. Tchèque | 0,7 % |
| ■ Pologne | 0,6 % |

Répartition sectorielle



| | |
|-----------------------|--------|
| ■ Bureaux | 68,4 % |
| ■ Commerces | 19,8 % |
| ■ Hôtels | 4,0 % |
| ■ Locaux d'activité | 3,0 % |
| ■ Logistique | 4,0 % |
| ■ Résidences services | 0,8 % |

(1) Voir page 44 pour des précisions.

(2) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(3) Le taux d'occupation financier est calculé selon la méthodologie de IASPIIM.

(4) Avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée en France ou à l'étranger par la SCPI pour le compte de l'associé (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées).

(5) Après affectation du résultat 2024.

(6) Taux de distribution correspond au rapport du dividende brut versé au titre de l'année N et du prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

CONJONCTURE MACRO-ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE

Rédaction achevée le 25 mars 2025

Europe : tendances 2024

Contexte économique

En 2024, la croissance du Produit Intérieur Brut (PIB) réel en zone euro s'est établie à +0,8 %. Le taux de chômage est demeuré historiquement bas mais des signes de ralentissement sont apparus sur le marché du travail. En France, la dynamique de croissance économique nationale, portée par le succès des Jeux Olympiques, a été freinée par l'incertitude politique et s'est établie à 1,1 %. En Allemagne, l'affaiblissement du volume des investissements et des exportations a continué à peser sur l'économie nationale ; le PIB s'est contracté à -0,1 % sur un an pour la deuxième année consécutive.

L'inflation dans la zone euro a connu une baisse significative (2,4 % en 2024 contre 5,4 % en 2023), conséquence d'une politique monétaire plus restrictive initiée en 2022, de l'atténuation des chocs d'offre post Covid et de la crise énergétique de 2022. Ce déclin de l'inflation a conduit la Banque Centrale Européenne (BCE) à entamer une première série de baisses de taux en 2024, ramenant le taux de facilité de dépôt (un des taux de référence) de 4 % fin 2023 à 3 % fin 2024.

Cette baisse des taux directeurs des banques centrales a confirmé le mouvement anticipé par les investisseurs, même si ces taux demeurent plus élevés qu'avant la hausse de 2022. Les taux des titres d'Etat en zone euro ont également diminué mais dans une moindre ampleur ; a contrario ils ont augmenté en France en raison de l'incertitude politique.

Évolution du Produit Intérieur Brut (PIB) et de l'inflation

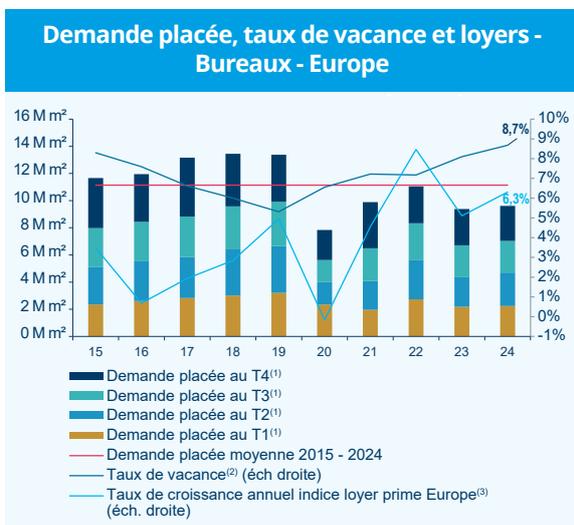
| Prévisions au 24 janvier 2025 | Croissance du PIB réel (moyenne annuelle, %) | | | Inflation (variation de l'indice des prix à la consommation, %) | | |
|-------------------------------|--|--------------|--------------|---|--------------|--------------|
| | 2024 | 2025 (prév.) | 2026 (prév.) | 2024 | 2025 (prév.) | 2026 (prév.) |
| Monde | 3,2 | 3 | 2,9 | 4,2 | 3,4 | 3,0 |
| Zone Euro | 0,7 | 0,8 | 1,1 | 2,3 | 2,0 | 1,9 |
| Allemagne | -0,1 | 0,6 | 0,9 | 2,4 | 1,9 | 1,9 |
| France | 1,1 | 0,7 | 0,9 | 2,3 | 1,7 | 1,8 |
| Italie | 0,5 | 0,7 | 0,9 | 1,1 | 1,8 | 1,7 |
| Espagne | 3,1 | 2,2 | 1,8 | 2,9 | 2,4 | 2,0 |
| Royaume-Uni | 0,8 | 1,0 | 1,3 | 2,5 | 2,6 | 2,4 |

Source : Amundi Immobilier sur Amundi Institute (février 2025)

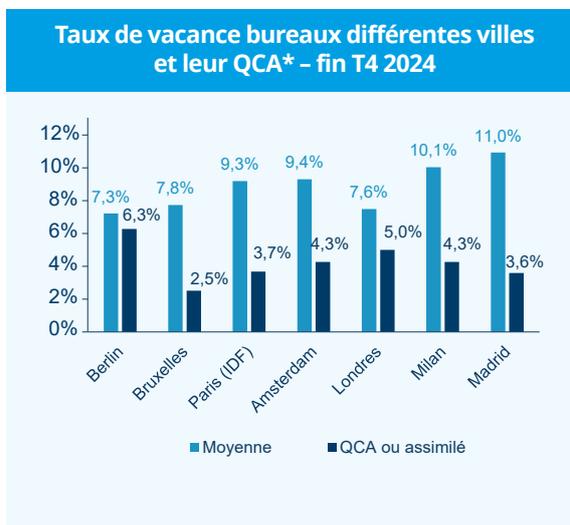
Europe - Marchés de bureaux

Les marchés locatifs de bureaux ont été globalement résistants, tout en étant très segmentés. Dans un échantillon de 28 marchés européens, la **demande placée**⁽¹⁾ de bureaux est en hausse de +2 % sur 1 an avec plus de 9,6 millions de m² commercialisés en 2024, un niveau toutefois inférieur à la moyenne décennale. En Ile-de-France, la demande placée est en baisse de 10 % sur 1 an ; toutefois, il convient de souligner que le secteur de La Défense est l'un des rares secteurs franciliens à avoir enregistré une activité supérieure à la moyenne décennale.

Le **taux de vacance**⁽²⁾ moyen de ces 28 marchés européens s'accroît, à 8,7 % fin 2024 avec une disparité marquée entre localisations centrales et les autres. La relative rareté de l'offre dans les quartiers centraux des affaires explique la hausse de l'indice de loyer **prime**⁽³⁾ en Europe qui a progressé de +6,3 % sur 1 an à fin 2024 selon CBRE Recherche. A l'inverse, en périphérie, la vacance plus élevée est défavorable à la dynamique des loyers.



Sources : Amundi Immobilier; CBRE Recherche (2024 T4)



Sources : Amundi Immobilier; CBRE Recherche (2024 T4)
QCA* : Quartier Central des Affaires

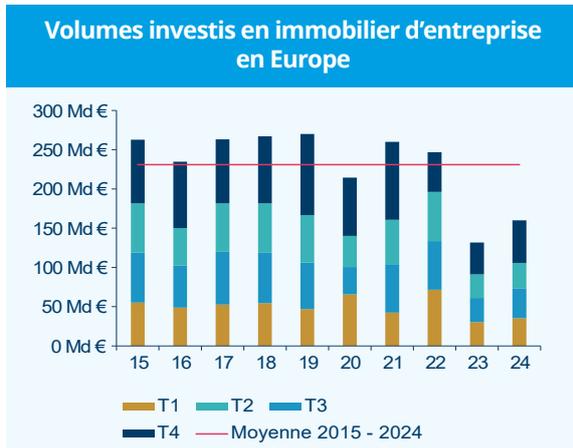
Europe - Marché de l'investissement

La correction des prix de l'immobilier débutée en 2022 s'est globalement poursuivie durant une bonne partie de 2024, en particulier pour les bureaux. L'impact sur les valeurs apparaît plus mesuré qu'en 2023, confirmant que l'effet de la hausse des taux d'intérêt et d'adaptation au nouvel environnement est déjà largement intégré aux taux de rendement et aux valeurs de marché.

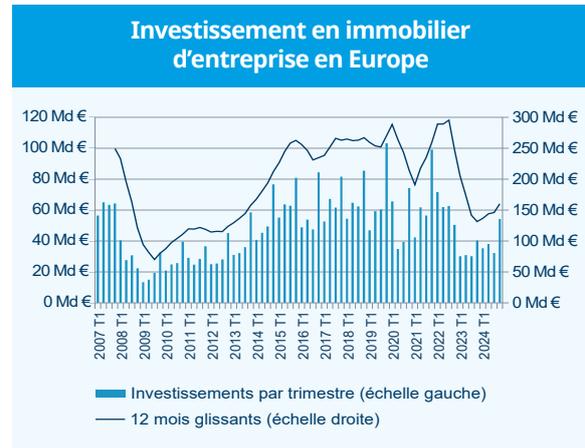
L'année 2024 marque également une relative stabilisation des taux de rendement **prime**⁽⁹⁾, indiquant qu'un plafond a été probablement atteint, dans le contexte de marché actuel, pour les actifs dans les localisations les plus recherchées. En revanche, nous constatons une baisse de valeurs pour les actifs situés en périphérie.

En termes de volumes investis en immobilier, des signes d'amélioration ont été observés, en particulier au 4^e trimestre. Les volumes investis en immobilier d'entreprise européen augmentent en 2024 de près de 20 % sur 1 an mais sont inférieurs de près d'un tiers à la moyenne décennale selon CBRE Recherche.

Les investisseurs ont continué à adopter des stratégies de diversification, en privilégiant notamment les investissements en logistique et résidentiel, bien que les bureaux restent une classe d'actif clé.



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche, brokers (2024 T4)



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche, brokers (2024 T4)

France : tendances 2024

Marché de Bureaux - Ile-de-France

L'activité a été ralentie en 2024 avec une demande placée à 1,75 million de m², inférieure à la moyenne décennale, et en baisse de 11 % sur un an, en partie due à l'incertitude économique et politique. Toutes les typologies de surface ont été impactées, cependant les petites et moyennes surfaces ont mieux résisté.

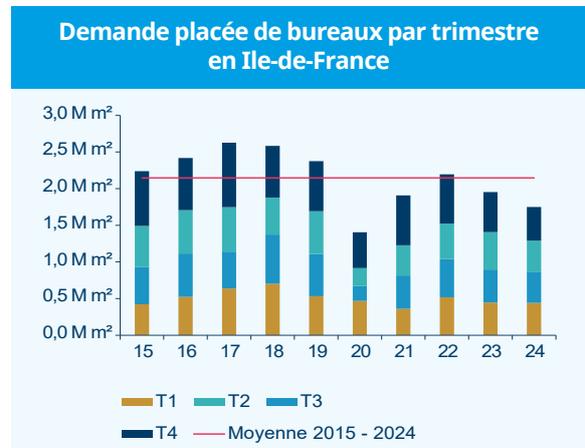
Si la **centralité**⁽⁴⁾ reste un élément important, la demande placée recule de 21 % sur un an dans le quartier central des affaires (QCA) parisien, du fait notamment d'une offre insuffisante sur certains segments de surfaces et d'une hausse des loyers. Dans le reste de Paris, l'activité a été globalement dynamique avec une transaction significative (prise à bail de 40 000 m² dans le 13^{ème} arrondissement).

Le secteur de la Défense clôture l'année avec une dynamique encourageante, totalisant 211 000 m² placés en 2024, soit + 60 % sur un an, portée par une transaction significative de 30 000 m² loués à un grand groupe pharmaceutique. Dans les autres secteurs périphériques, la **demande placée**⁽¹⁾ est inférieure à la moyenne décennale avec des baisses annuelles observées dans le Croissant Ouest (-31 %) et en Deuxième Couronne (-40 %), et une hausse (+ 8 %) en Première Couronne.

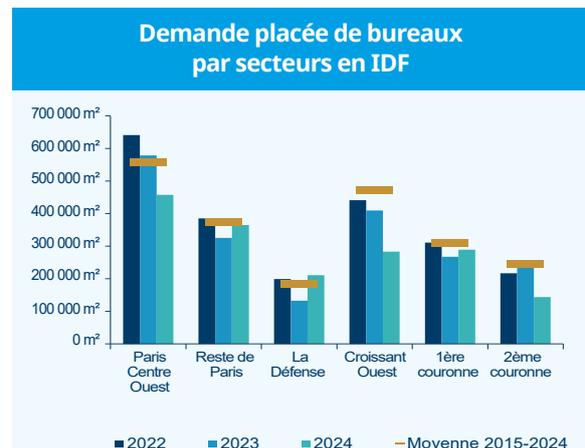
L'**offre immédiate**⁽⁵⁾ francilienne est en augmentation de + 19 % sur un an et atteint 5,6 millions de m² à fin 2024. Le taux de vacance en Ile-de-France se situe autour de 10 % fin 2024, en hausse sur un an. Toutefois, il convient de souligner une polarisation selon les secteurs géographiques. Le taux de vacance reste faible dans Paris QCA et plus globalement dans Paris intramuros, cependant il augmente et s'établit à plus 15 % dans le Croissant Ouest et la Première Couronne, tandis qu'il reste élevé à La Défense après un pic atteint en 2022 suite à des livraisons et se situe à 14,5 %.

Cette polarisation se traduit par une dynamique de **loyers faciaux**⁽⁶⁾ différenciée, avec par exemple une hausse annuelle des loyers moyens de seconde main dans Paris intramuros et une stabilité voire une baisse dans les secteurs périphériques (source Immostat).

Du côté des avantages commerciaux, le taux d'accompagnement s'élève à 26,3 % fin 2024 pour les surfaces supérieures à 1 000 m². On remarque une certaine hétérogénéité avec par exemple 39,3 % à La Défense et 15 % dans Paris Centre Ouest.



Source : Amundi Immobilier sur données Immostat et CBRE Recherche (2024 T4)



Source : Amundi Immobilier sur données Immostat et CBRE Recherche (2024 T4)

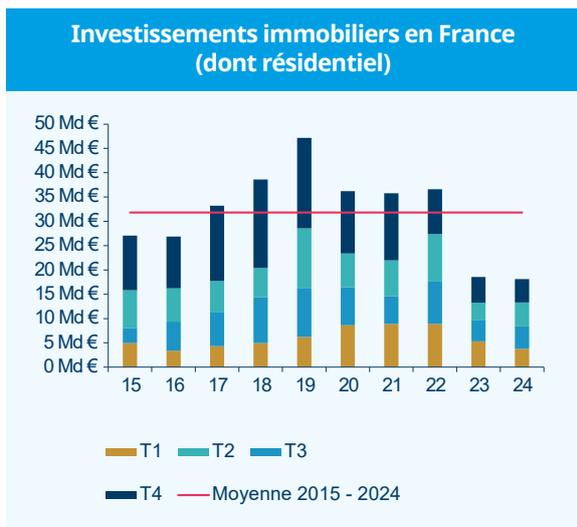
Investissement en immobilier - France

Malgré un début d'année très calme pour les investissements en immobilier d'entreprise (y compris l'hôtellerie), le marché a légèrement repris en cours d'année, totalisant environ 15 milliards d'euros en 2024. Stable sur un an, ce volume reste inférieur à la moyenne décennale. Cela s'explique notamment par une exposition historiquement forte aux bureaux, segment dont les volumes (5 milliards d'euros environ en 2024) sont fortement en retrait par rapport aux années 2010. Les bureaux restent néanmoins une classe d'actif incontournable, avec près d'un tiers des volumes investis en 2024.

Le segment logistique et locaux d'activités a été un moteur des volumes investis avec près de 5 Milliards d'euros, en hausse de +60 % sur un an. Les volumes investis en Hôtellerie ont augmenté de près de 10 % sur un an, atteignant 2,7 milliards d'euros.

L'investissement en actifs résidentiels atteint près de 3 milliards d'euros en 2024, en baisse de 10 % sur un an.

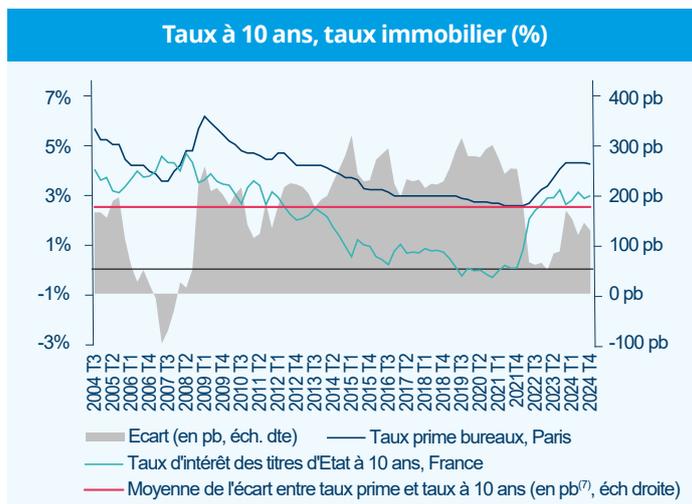
Les taux de rendement **prime**⁽³⁾ ont connu une relative stabilisation au cours de 2024 dans les secteurs les plus recherchés, avec notamment une compression pour la logistique en fin d'année et pour les bureaux du QCA, à près de 4,3 %. La situation en périphérie est différente, les investisseurs montrant davantage de prudence sur ces localisations.



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (2024 T4)



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (2024 T4)



Sources : Amundi Immobilier (2024 T4) sur Amundi, Bloomberg, BCE, CBRE Recherche ; les taux prime antérieurs au T4 2018 proviennent de CBRE Recherche et sont ensuite une estimation Amundi Immobilier (partiellement sur des données brokers), fin de trimestre

Commerces - France

En 2024 l'indice de chiffre d'affaires du commerce de détail est en baisse de 0.8 % en volume sur un an. La hausse des prix observée a notamment pu peser sur les comportements des consommateurs.

La disparité entre localisations de 1^{er} plan et secondaires, moins demandées, persiste, par exemple, pour les boutiques de pied d'immeuble. Les retail parks continuent à attirer les investisseurs.

Hôtels - France

En 2024, le secteur de l'hôtellerie a été marqué par des variations d'activités significatives liées notamment à l'incertitude politique et aux Jeux Olympiques.

Au final le REVPAR (revenu par chambre disponible) est stable sur un an, à 80 €/nuit en moyenne ; la baisse du taux d'occupation (-100 **points de base**⁽⁷⁾, à 63 %) ayant été compensée par la hausse des tarifs d'après In Extenso Tourisme, Culture & Hôtellerie.

Logistique - France

Le marché utilisateur a montré un fort ralentissement cette année, expliqué par les tensions géopolitiques et économiques. La **demande placée**⁽¹⁾ s'élève à 3 millions de m² en 2024, soit -23 % sur un an.

L'offre immédiate augmente sur un an et le taux de vacance moyen dépasse les 5 % fin 2024 selon CBRE, avec néanmoins une offre qui reste limitée notamment en région Rhône Alpes (4,3 %) et Provence-Alpes-Côte d'Azur (1,7 %)

Convictions et Perspectives économiques 2025 - Europe

Le scénario économique mondial de 2025 d'Amundi Institute (à fin janvier 2025) est celui d'une croissance résiliente mais segmentée selon les régions, sur fond d'inflation plus faible. En zone euro, la croissance économique devrait croître légèrement et s'approcher des 1 %, notamment suite à une amélioration de la croissance en Allemagne. Elle resterait contrainte en France, autour de 0,7 %. L'inflation est attendue à 2 % en zone euro, et la BCE devrait poursuivre sa trajectoire baissière du taux de facilité de dépôt, lequel qui pourrait atteindre 1,75 % dès juillet 2025 selon Amundi Institute soit -125 **points de base**⁽⁷⁾ par rapport à fin 2024. Concernant l'immobilier, la croissance modeste du PIB pourrait continuer à peser sur la demande locative. Nous pensons que 2025 devrait être une année de consolidation pour les marchés immobiliers, lesquels resteraient segmentés entre actifs, et en fonction de leur localisation. Si la baisse des taux directeurs par la BCE se confirmait, cela devrait donner de la lisibilité aux investisseurs. Un consensus semble s'être dégagé sur le fait que les taux **prime**⁽⁹⁾ immobiliers ont globalement atteint un plafond dans le contexte actuel et nous pensons que des marges de compression (globalement limitées) existent en 2025. Ce consensus apparaît important pour améliorer la confiance des investisseurs et favoriser une reprise des volumes, même modeste. La correction des prix pourrait se poursuivre en périphérie, à minima en début d'année.

Les incertitudes restent marquées, et le contexte économique, financier, géopolitique et politique est volatil et peut impacter les comportements des investisseurs qui resteront attentifs aux évolutions de taux d'intérêt des titres d'Etat à 10 ans, tout en saisissant des opportunités liées au réajustement des valeurs qui a eu lieu. Le potentiel de croissance des loyers de marché dans les localisations prisées pourrait également faire accepter un écart réduit entre taux de rendement prime immédiat et taux à 10 ans. Dans ce marché convalescent et polarisé, notre conviction est que l'essentiel des corrections de valeur de cette phase immobilière est passé.

Sources : Amundi Immobilier, Amundi Institute, BCE, Brokers (2024T4)

Définitions

- ⁽¹⁾ **Demande placée** : ensemble des locations ou ventes à l'occupant (par opposition aux ventes à investisseurs) portant sur des locaux à usage de bureaux.
- ⁽²⁾ **Taux de vacance bureaux** : part des surfaces de bureaux sans occupant disponible immédiatement pour une commercialisation, rapportée à l'ensemble des surfaces de bureaux existantes.
- ⁽³⁾ **Prime** : désigne les actifs les plus recherchés par rapport à l'offre disponible. Les loyers prime sont par exemple les loyers les plus hauts pour une catégorie d'actif et un secteur géographique donnés. Les taux de rendement prime sont procurés par la location, aux conditions de marché, des actifs (parfois peu nombreux) les plus recherchés par les investisseurs par rapport à l'offre disponible.
- ⁽⁴⁾ **Recherche de centralité** : recherche de locaux ayant une localisation centrale, généralement bien reliée aux transports en commun.
- ⁽⁵⁾ **Offre immédiate** : toutes les surfaces immobilières disponibles immédiatement.
- ⁽⁶⁾ **Loyer facial** : le loyer facial correspond à la valeur figurant sur le bail initialement acté entre les deux parties.
- ⁽⁷⁾ **Point de base** : en langage financier, un point de base représente un centième de pourcentage. Ainsi, si une banque centrale fixe, par exemple, son taux directeur de 0,50 % à 0,25 %, on dira qu'elle l'a diminué de 25 points de base (0,25 %).

L'ENGAGEMENT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION DANS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le dernier rapport publié le 20 mars 2023 par le **GIEC** (groupe intergouvernemental des experts sur le climat)⁽¹⁾ soutenu par les Nations Unies **confirme l'accélération** dans tous les secteurs et toutes les régions du monde **des conséquences du changement climatique** et la **vulnérabilité accrue de nos écosystèmes et des sociétés humaines** face à la dérive climatique. Ce rapport dresse également un premier bilan de la mise en place des accords de Paris : **l'humanité est en retard, les émissions de gaz à effet de serre sont toujours en augmentation.**

Le secteur de l'immobilier représente l'un des secteurs d'activité les plus émissifs en terme de gaz à effet de serre (>25 % des émissions globales) et les plus consommateurs en terme d'énergies (> 45 % du global).

Le secteur de l'immobilier doit opérer sa mue pour atteindre des objectifs de décarbonation ambitieux passant par la réduction des consommations énergétiques des bâtiments et le recours à des énergies plus vertes et moins carbonées pour atteindre à échéance 2050 la neutralité carbone.

Les réglementations françaises (Loi Climat & Résilience, décret éco énergie tertiaire - DEET, nouvelle réglementation thermique RE2020, ..) et européennes (taxonomie, SFDR, CSRD,...) évoluent rapidement pour encourager et rendre les pratiques du secteur compatibles avec les ambitions d'une transition écologique, juste et solidaire.

Amundi Immobilier demeure très actif dans les différentes actions de place afin de **favoriser une finance immobilière verte et responsable** notamment :

- en contribuant à la révision du label ISR (Investissement Socialement Responsable) après son changement de gouvernance
- en s'associant à des actions de place plus ciblées telles que le Biodiversity Impulsion Group (BIG) pour la mesure de l'empreinte biodiversité des projets immobiliers et l'European Sustainable Real Estate Initiative (ESREI).

Actions qui seront détaillées ci-après :

L'essor des enjeux ESG et de la réglementation les concernant engagent le secteur de la finance et de l'immobilier à adopter une transparence renforcée sur la façon dont les piliers environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) sont gérés par les Sociétés de gestion. Les objectifs ESG des fonds sont clairement définis et les indicateurs permettant d'en appréhender leur mise en oeuvre figurent dans les rapports périodiques des fonds tels que les rapports annuels.

Amundi Immobilier vous propose ci-après le rapport sur **les performances extra-financières** qui intègre l'ensemble des composantes environnementales, sociales et de gouvernance de votre SCPI **GÉNÉPIERRE**.

Label ISR



GENÉPIERRE a obtenu le label ISR en décembre 2022, en répondant favorablement à l'ensemble des critères du référentiel de ce label, qui vise à donner de la transparence et de la visibilité aux investisseurs sur la démarche ESG.

GENÉPIERRE a satisfait aux exigences des audits intermédiaires réalisés annuellement à la date anniversaire.

Le label étant délivré pour une durée de trois ans, GENÉPIERRE fera un face à un double challenge en décembre 2025 :

- Finaliser ce premier cycle en démontrant l'atteinte des objectifs fixés lors de l'obtention du Label ISR,
- Préparer l'audit de renouvellement du label ISR pour repartir sur un nouveau cycle de trois ans.

Le présent rapport expose la transparence sur les engagements ESG pris par votre SCPI et leur niveau d'atteinte.

Il présente également les **exigences réglementaires** :

– **Au plan européen**, les réglementations : **SFDR**⁽²⁾ et **Taxonomie**⁽³⁾ :

- Elles résultent du Pacte vert Européen (Green Deal) annoncé en décembre 2019, dont l'objectif est de **rendre l'Europe climatiquement neutre à échéance 2050**.
- Elles visent respectivement à **instaurer plus de transparence dans le reporting des produits financiers durables et à diriger les flux d'investissement et d'épargne vers des activités durables** au point de vue environnemental.

– **Au plan national**, les exigences de **la Loi française Climat & Résilience**⁽⁴⁾ du 22 août 2021.

Plus particulièrement son article 29 qui définit les modalités de **mise en oeuvre pour l'immobilier des objectifs nationaux de réduction des gaz à effet de serre**.

(1) Disponible à l'adresse suivante : <https://www.ipcc.ch/report/ar6/wg2/>

(2) Règlement UE 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers disponible à l'adresse suivante : <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=CELEX:32019R2088&from=FR>

(3) Règlement UE 2020/852 du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables disponible à l'adresse suivante : <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=CELEX:32020R0852&from=F>

(4) Loi Climat & Résilience du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets disponible à l'adresse suivante : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000043956924>

LA STRATÉGIE ISR D'AMUNDI IMMOBILIER

Dans la continuité de son précédent plan d'action 2018 – 2021 qui a fait d'Amundi le leader de l'investissement responsable en Europe, Amundi a souhaité aller encore plus loin.

Outre son **adhésion à la coalition Net Zero des Asset Managers en juillet 2021 elle déploie un plan d'actions 2022-2025 avec un triple objectif :**

- augmenter le niveau d'ambition en matière d'investissement responsable de ses solutions d'épargne ;
- engager un maximum d'entreprises à définir des stratégies d'alignement crédibles sur l'objectif Net Zéro 2050 ;
- assurer l'alignement de ses collaborateurs et de ses actionnaires sur ses nouvelles ambitions.

S'agissant de son offre de solutions d'épargne ou technologiques, Amundi s'engage d'ici 2025 à :

1. Intégrer dans ses fonds ouverts de gestion active qui représentent 400 milliards d'euros une nouvelle note de transition environnementale. Cette note évalue les entreprises sur leurs efforts de décarbonation et le développement de leur activités vertes. Afin de les inciter à opérer cette transformation, ces portefeuilles investiront dans des proportions plus importantes dans celles qui fournissent le plus d'effort dans leur transition énergétique que dans les autres, avec l'objectif affiché d'avoir un profil de transition environnementale meilleur que celui de leur univers d'investissement de référence.
2. Proposer sur l'ensemble des classes d'actifs, des fonds ouverts avec un objectif de gestion Net-zero 2050.
3. Atteindre 20 Mds€ d'encours dans les fonds dits à impact qui investiront dans des entreprises ou financeront des projets qui cherchent à avoir une performance positive environnementale ou sociale. Cet impact sera mesuré et communiqué annuellement.
4. Avoir 40 % de sa gamme de fonds passifs constituée de fonds ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance).
5. Développer au sein d'Amundi Technology, Alto Sustainability, une solution technologique d'analyse et d'aide à la décision pour les investisseurs sur les enjeux environnementaux et sociétaux.

S'agissant de ses actions envers les entreprises, Amundi s'engage à :

6. Etendre à 1 000 entreprises supplémentaires le périmètre d'entreprises avec lesquelles elle engage un dialogue continu sur le climat, avec l'objectif qu'elles définissent des stratégies crédibles en matière de réduction de leur empreinte carbone, de les faire voter en assemblée générale et que leurs dirigeants engagent une partie de leur rémunération sur ces stratégies.
7. Exclure de ses investissements les entreprises qui réalisent plus de 30 % de leur activité dans le pétrole et le gaz non conventionnel.

Et pour aligner ses collaborateurs et ses actionnaires sur cette nouvelle ambition, Amundi a décidé de :

8. Réduire ses propres émissions directes de gaz à effet de serre de près de 30 % par collaborateur en 2025 par rapport à l'année 2018.
9. Indexer 20 % de la rémunération de ses 200 cadres dirigeants sur l'atteinte de ses objectifs d'investissement responsable et fixer des objectifs ESG à l'ensemble de ses gérants et commerciaux.
10. Présenter sa stratégie climat lors de l'assemblée générale aux actionnaires.



Amundi a été l'un des signataires fondateurs des Principes de l'Investissement Responsable développés sous l'égide des Nations Unies dès 2006.

LA STRATÉGIE D'AMUNDI IMMOBILIER DANS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Engagé dans le sillage du groupe Amundi et convaincu que la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) consolide la performance financière des actifs immobiliers et des Fonds propriétaires, **Amundi Immobilier a développé dès 2011, une charte d'Investissement Responsable** (auditée par le cabinet Ernst & Young) portant sur les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles.

Une nouvelle Charte a été publiée en 2023 pour intégrer et renforcer la réponse d'Amundi Immobilier aux enjeux extra-financiers actuels. Celle-ci promeut la mise en place d'actions et de processus de gestion sur l'ensemble des actifs gérés par Amundi Immobilier à l'exception des fonds labellisés ISR (Investissement Socialement Responsable) pour lesquels des processus spécifiques explicités dans leurs codes de transparence s'appliquent.



L'engagement actif d'Amundi Immobilier au sein de la profession

Amundi Immobilier s'investit sur la place dans le but de contribuer à l'amélioration des pratiques du secteur. En octobre 2013, **Amundi Immobilier a été un des premiers signataires de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés à l'initiative du Plan Bâtiment Durable**, et a réaffirmé en 2017 son implication en adhérant à la mise à jour de cette charte.

De plus, la Société de Gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en oeuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, initiative lancée en 2009 fédérant un nombre important d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier autour d'une mission commune, qui consiste à favoriser l'atteinte des objectifs d'efficacité énergétique et environnementale de ce secteur. Différents dispositifs sont déployés au sein des actifs sous gestion visant à favoriser la gestion de l'énergie et son économie.

Amundi Immobilier, au sein de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement de l'immobilier), a activement contribué à la création d'une Charte d'Engagement en faveur du Développement de la gestion ISR en immobilier, gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs finaux.

Dès 2018, Amundi Immobilier a participé au Groupe de Travail pour la création d'un label ISR d'Etat des Fonds immobiliers lisible et compréhensible de tous. Celui-ci est devenu effectif le 23/07/2020 (Journal Officiel). Elle poursuit désormais depuis 2021 les travaux de suivi et de révision de ce label.



Amundi Immobilier pousse aussi son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OïD) dont elle est l'un des membres fondateurs en assurant la fonction de trésorier général au sein du conseil d'administration de l'OïD. La création de l'OïD, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, pour promouvoir le développement durable dans l'immobilier.

L'OïD diffuse des données sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France et représente aussi un lieu d'échange et de réflexion avec la tenue de groupes de travail et des publications régulières. L'OïD a été reconnue association d'intérêt général en février 2020.

Amundi Immobilier a également contribué au lancement en 2021 de deux groupes de places pilotés par l'OïD :

- **BIG – Biodiversity Impulsion Group** : programme de recherche appliquée et de mise en place d'actions collectives visant à mesurer et accélérer la contribution des acteurs de la ville à la biodiversité ;
- **European Sustainable Real Estate Initiative (ESREI)** : cette initiative rassemble les acteurs du secteur de l'immobilier autour des enjeux ESG et de l'état de la réglementation en la matière à travers l'Europe, et produira des outils et des publications régulières pour accompagner les acteurs opérant dans plusieurs pays.

LA STRATÉGIE ISR – INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE DU FONDS GÉNÉPIERRE

1) Objectifs ESG - Environnement Social et Gouvernance - du Fonds GÉNÉPIERRE

Conscient des enjeux environnementaux et de la période de transition écologique actuelle, le fonds GÉNÉPIERRE s'est engagé à :

- réduire les émissions de gaz à effet de serre du portefeuille,
- accorder une importance toute particulière à la réintroduction de la biodiversité en territoires urbains sur les projets de végétalisation menés sur les actifs du Fonds,
- l'amélioration du confort et du bien-être des utilisateurs des actifs,
- établir un dialogue avec les principales parties prenantes (locataires et partenaires dans la gestion du patrimoine immobilier) pour une contribution commune positive sur les pratiques immobilières durables.

2) La notation des actifs du Fonds GÉNÉPIERRE

La méthodologie de notation des immeubles d'Amundi Immobilier a été revue en 2020.

La notation s'est renforcée par une dizaine de critères supplémentaires permettant de couvrir l'ensemble des attentes ESG auquel le fonds répond.

Ainsi chaque immeuble est noté sur **14 thématiques réparties sur les trois piliers ESG** :

- Environnement 1
- Social 2
- Gouvernance 3

Les notes obtenues sur les 14 thématiques sont globalisées dans le score ESG allant de 0 à 100. Cette note classe les actifs sur une échelle de A à G, la meilleure note étant A (100).

- Ces notes et scores, établis sur l'ensemble des actifs gérés par le Fonds sont ensuite agrégés à l'échelle de celui-ci, pondérés par leur valeur vénale. Cela permet de connaître et de suivre l'évolution de la performance extra-financière du Fonds.

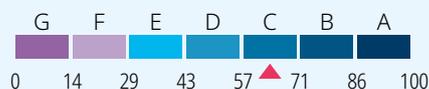
Ainsi **au 31/12/2024, GÉNÉPIERRE obtient le score ESG global de 67/100**, une note qui a progressé par rapport à la note du 31/12/2023.

Performances Environnementale, Sociale et Gouvernance



Score ESG **67/100**

Score ESG du fonds



À l'obtention de son label ISR en **décembre 2022**, le Fonds GÉNÉPIERRE s'était fixé une note seuil immeuble de 55/100.

Cette note permet de faire émerger deux catégories d'immeubles au sein du portefeuille. Durant l'exercice 2023, suite aux évolutions de marché ayant impacté les valorisations du fonds et aux arbitrages effectués, la répartition des actifs au sein des poches best-in-class et best-in-progress s'est trouvée déséquilibrée. La modification de la note seuil immeuble validée par le certificateur pour la porter à 58 permet d'y remédier et d'assurer une gestion plus flexible de la dimension extra-financière du fonds.

Les actifs dits Best-in-class

bénéficient d'une performance extra-financière satisfaisante.

Ces actifs, supérieurs à la note seuil, ont pour objectif de maintenir leur performance ESG sur la durée voire de l'améliorer tout au long de leur gestion.

Les actifs dits Best-in-Progress

correspondent aux actifs ayant une note inférieure à la note seuil fixée sur le Fonds.

Ces actifs feront l'objet d'un plan d'amélioration sous 3 ans afin d'atteindre le niveau de performances ESG minimum fixé par le Fonds.



3) La cartographie de suivi des actifs de portefeuille immobilier de GÉNÉPIERRE

L'ensemble des actifs de GÉNÉPIERRE est analysé pour apprécier le Score ESG individuel, cette étude permet de mettre en évidence :

- **Les cinq actifs les plus performants** : meilleur score ESG
- **Les cinq actifs les plus importants en valeur** quel que soit leur score ESG
- **Les cinq actifs les moins performants** : score ESG le plus faible

Dans cette partie, les données concernant les actifs ne sont pas prises en quote-part de détention par GÉNÉPIERRE mais dans leurs totalités.

Les 5 actifs immobiliers de la SCPI Génépière les plus performants correspondent aux actifs les mieux notés au sein du Fonds en termes de performance ESG.

Ils font donc tous partie de la poche Best-In-Class du Fonds et témoignent d'excellentes performances ESG. Ces actifs ont pour objectif de maintenir cette performance sur la durée, voire de l'améliorer tout au long de leur gestion.

Pour chaque actif, sont mentionnés quelques exemples qui illustrent certains points forts de leur performance ESG.

Les 5 actifs immobiliers de GÉNÉPIERRE les plus performants

- Ils correspondent aux actifs les mieux notés au sein de la SCPI en termes de performance ESG.
- Ils font tous partie de la poche Best-In-Class de la SCPI composée des actifs bénéficiant d'une performance extra-financière satisfaisante.
- Ces actifs ont pour objectif de maintenir cette performance sur la durée de détention voire de l'améliorer tout au long de leur gestion.

Pour chacun de ces actifs les plus performants, sont cités dans le tableau des exemples de points forts de l'actif en termes d'ESG.

Enjoy

(SCI Batignolles Lot 09)
81 Rue Mstislav Rostropovitch,
75017 Paris



Bureaux
16 970 m²

Score ESG
88/100
au 31/12/2024



Environnement : 82/100

Gestion de l'eau :

- Des dispositifs hydro économes sont en place.
- Des espaces verts ont été également créés pour la rétention et la fixation des eaux pluviales.

Consommation d'énergie renouvelable :

- Grâce à ses équipements photovoltaïques et géothermiques, l'immeuble produit plus d'énergie qu'il n'en consomme.

Performance carbone :

- L'immeuble bénéficie d'une structure unique mixant bois et béton. Il est aujourd'hui le plus grand bâtiment de bureaux ossature bois dans toute l'Europe. Cette structure innovante représente une économie carbone de 2 900 tonnes par rapport à un projet béton, soit l'équivalent d'une plantation de 1 500 arbres.

Social : 96/100

Transports : offre multiple de services

- Le réseau de transport en commun est accessible dans un rayon de 500 m autour du bâtiment, avec un accès piéton sécurisé, et une fréquence de service de 15 minutes en période de pointe.
- Des racks pour vélos bien éclairés et sécurisés, et des vestiaires (homme et femme séparés) avec des casiers et des douches sont installés.

Santé et bien-être

- Des espaces de détente en intérieur et en extérieur sont mis à disposition.
- La structure en bois du bâtiment favorise le bien-être de ses occupants en offrant par exemple, des espaces de bureaux lumineux et chaleureux. Le bois permet également de réduire la réverbération du bruit, enjeu majeur dans les open spaces qui sont souvent très bruyants.

Certifié **Bepos Effinergie 2013, BREEAM (Very Good), HQE (Exceptionnel), BBCA, Biosourcé, Biodiversity.**

Tour Hekla

(SCI Hekla)
Route de la Demi-Lune, avenue du Général
de Gaulle 92800 Puteaux



Bureaux
75 876 m²

Score ESG
87/100
au 31/12/2024



Environnement : 73/100

- La tour Hekla est construite pour maximiser sa performance énergétique. L'ensemble des équipements de chauffage, de ventilation et climatisation prévus sont très peu énergivores.
- Ainsi, la tour Hekla affiche une consommation d'énergie primaire inférieure de 48 % à la réglementation thermique 2012.

Social : 96/100

La conception de l'actif permettra également une adaptation future des locaux pour satisfaire notamment le changement d'utilisation ou de fonctionnalité.

Transports :

Le réseau de transport en commun est accessible dans un rayon de 500 m autour du bâtiment, avec un accès piéton sécurisé. Parking vélos.

Équipements et bien-être :

Auditorium de 250 places, 5 espaces de restauration, espace ouvert végétalisé, 6 niveaux en sous-sol, un rooftop aménagé, un Fitness Park.

Sécurité :

Présence de caméras de surveillance 24h/24 avec agent au PC Sécurité 24h/24. Accès à tous les espaces sur badge, accès parking par lecture de plaque d'immatriculation, interphone pour accès de nuit, vitrage anti-effraction.

Certifié **Wiredscore platinum, Well Gold, Leed Platinum, HQE exceptionnel.**

Grand Central A et B

Adam-Riese-Straße 13
Frankfurt am Main - Allemagne



Bureaux
47 185 m²

Score ESG
84/100
au 31/12/2024



Environnement : 66/100

Énergie :

- L'immeuble s'engage dans une démarche positive en termes énergétiques et carbone :
 - Chauffage assuré par la vapeur du réseau centralisé de chauffage urbain de Francfort.
 - Installation de panneaux solaires.

Eau :

- Mise en place d'urinoirs à détection de mouvement, consommant moins de 3 litres par utilisation.
- Système de collecte d'eau réduisant les pertes d'eau sur site.

Certifié LEED Gold

Social : 99/100

Santé et Bien-être :

- Installation de fenêtre anti-éblouissement contrôlables par les occupants
- Introduction d'un système d'éclairage contrôlable par les locataires permettant l'ajustement de la luminosité.
- Mise en place d'un dispositif de ventilation individuel facilitant le renouvellement d'air neuf.
- Plusieurs mesures anti-légionelle sont mise en place sur le site.

SA65 Barcelona

(SCI Avila) Calle Sancho de Avila 65
Barcelone - Espagne



Bureaux
8 370 m²

Score ESG
83/100
au 31/12/2024



Environnement : 77/100

Énergies renouvelables :

Une centrale solaire photovoltaïque est installée sur le toit de l'immeuble avec pour objectif d'alimenter les besoins en énergie des occupants.

Eau :

Installation d'équipements hydro-économiques.

Certifié LEED BD+C : Core,Shell Development niveau Gold

Social : 88/100

Mobilité :

Aménagement d'un espace de parking à vélo comprenant 94 places. Les racks sont installés dans un espace sécurisés.

Santé et bien-être :

- Mise à disposition d'un espace de détente sur le toit de l'immeuble.
- Accessibilité à réseau de transports en commun dense.

Nouveau Bercy

(en indivision) 14/18 av. du Général
de Gaulle, 94220 Charenton-le-Pont



Bureaux
12 870 m²

Score ESG
83/100
au 31/12/2024



Environnement : 75/100

Gestion de l'eau :

Des dispositifs hydro économiques sont mis en place.

Gestion des déchets :

Possibilité de recueillir et de trier 4 types de déchets recyclables.

Pollution/Gaz à effet de serre :

Système de détection automatisé de fuites de fluide frigorigène qui pourraient émaner des équipements. Il coupe le flux et pompe l'intégralité du fluide frigorigène pour éviter la propagation de gaz à effet de serre.

Énergie renouvelable :

Souscription d'un contrat d'Énergie Verte.

Social : 96/100

Transports : offre multiple de services

- Le réseau de transport en commun est accessible dans un rayon de 500 m autour du bâtiment, avec un accès piéton sécurisé, et une fréquence de service de 15 minutes en période de pointe.
- Des racks pour vélos bien éclairés et sécurisés, et des vestiaires (homme et femme séparés) avec des casiers et des douches sont installés.

Santé et bien-être :

Plusieurs espaces de détente sont mis à disposition.

Les 5 actifs immobiliers de GÉNÉPIERRE les moins performants

- Ils correspondent aux actifs ayant la notation la plus faible au sein de la SCPI.
- Ils font partie de la poche Best-In-Progress. Celle-ci fait l'objet d'un plan d'amélioration dans le but de faire progresser son score ESG moyen à la note seuil de GÉNÉPIERRE : 58/100.

Pour chacun des 5 actifs les moins performants sont cités dans le tableau des exemples d'actions qui pourraient être prévues pour améliorer les performances ESG.

Le Hameau Cantrelle

59-61-63 avenue Charles de Gaulle
36000 Châteauroux



Commerce
494 m²

Score ESG
40/100
au 31/12/2024

Environnement : 36/100

↳ Note potentielle : 40/100

Végétalisation :

Développer la végétalisation du site.

Gestion de l'eau :

Mettre en place des équipements hydro économes.

Social : 49/100

↳ Note potentielle : 43/100

Santé et bien-être :

Mettre en place des dispositifs permettant aux utilisateurs de contrôler certains paramètres de leur environnement de travail.

Gouvernance : 35/100

↳ Note potentielle : 65/100

Audit :

Réaliser et corriger les défauts de l'audit technique.

67 Grandes Arcades

(SCI Arpe)
67 rue Grandes Arcades,
67000 Strasbourg



Commerce
96 m²

Score ESG
42/100
au 31/12/2024

Environnement : 40/100

↳ Note potentielle : 40/100

Gestion de l'eau :

Mettre en place des équipements hydro économes.

Social : 43/100

↳ Note potentielle : 43/100

Santé et bien-être :

- Favoriser l'accès aux mobilités douces
- Installer des dispositifs de contrôle automatique contre l'éblouissement,
- Mettre l'éclairage intérieur au niveau des meilleures pratiques disponibles,
- Installer des dispositifs permettant de contrôler l'éclairage de leur espace de travail.

Gouvernance : 44/100

↳ Note potentielle : 44/100

Sécurité :

Réaliser un audit de sûreté.

Audit :

Réaliser et corriger les défauts de l'audit technique.

48-50 rue des Grandes Arcades Strasbourg

(SCI Arpe)
48-50 rue Grandes Arcades,
67000 Strasbourg



Commerces
180 m²

Score ESG
44/100
au 31/12/2024

Environnement : 30/100

↳ Note potentielle : 30/100

Pollution :

Réduire l'impact du ruissellement du site.

Gestion de l'eau :

Mettre en place des équipements hydro économes.

Social : 57/100

↳ Note potentielle : 57/100

Santé et bien-être :

Le plan d'actions a été déployé et a permis d'atteindre la note cible sur le pilier social.

Gouvernance : 48/100

↳ Note potentielle : 48/100

Sécurité :

Réaliser un audit de sûreté.

Audit :

Réaliser et corriger les défauts de majeurs de l'audit technique.

48-52 Cours Mirabeau

48-52 cours Mirabeau,
13100 Aix-En-Provence



Commerce
397 m²

Score ESG
45/100
au 31/12/2024

Environnement : 31/100

↳ Note potentielle : 47/100

Pollution :

Réduire l'impact du ruissellement du site.

Gestion de l'eau :

Mettre en place des équipements hydro économes.

Social : 58/100

↳ Note potentielle : 65/100

Santé et bien-être :

Mettre en place des dispositifs permettant aux utilisateurs de contrôler certains paramètres de leur environnement de travail.

Gouvernance : 48/100

↳ Note potentielle : 65/100

Sensibiliser les occupants aux températures de consigne pour le chauffage et la climatisation.

6 rue de la Verrerie

6 rue de la Verrerie,
06150 Cannes



Commerce
22 324 m²

Score ESG
45/100
au 31/12/2024

Environnement : 43/100

↳ Note potentielle : 64/100

Déchets :

Mettre en place plusieurs flux de tri déchet supplémentaire.

Social : 48/100

↳ Note potentielle : 72/100

Réaliser une étude d'opportunité de mise en place de racks à vélo sécurisés à destination des locataires.

Gouvernance : 44/100

↳ Note potentielle : 52/100

Audit :

Réaliser un audit technique et mettre en place les actions correctives proposées.

Les 5 actifs immobiliers de GÉNÉPIERRE les plus importants en valeur

- Ils correspondent aux actifs ayant la valorisation la plus importante au sein de la SCPI.
- Le suivi de leur notation est important compte tenu de leur impact significatif sur la note moyenne de GÉNÉPIERRE.

Cœur Défense Paris

(SCI Hold)
5-7 place de la Défense,
92400 Courbevoie



Bureaux
170 271 m²

Score ESG
76/100
au 31/12/2024

Environnement : 65/100

Énergie : Cœur Défense est relié à un réseau de froid. Le principe de ce réseau (inverse au réseau de chaleur) est d'évacuer la chaleur des bâtiments via un réseau de canalisations. Le système transporte la chaleur sous forme de fluide caloporteur (généralement de l'eau), jusqu'à un point de rejet (dans l'air ou dans l'eau) puis la réinjecte dans l'immeuble à faible température pour climatiser.

Social : 89/100

Transports : offre multiple de services

Cœur Défense propose une gamme de services complète pour l'accessibilité de ses collaborateurs.

- Accès à un parking de plus de 2 800 places, un dépôt taxi,
- Accès à un parking vélo à partir d'une piste cyclable sécurisée,
- Espace vestiaire et sanitaire (comprenant des douches) utile après usage du vélo.

Santé et bien-être : actif équipé d'un ensemble complet de services contribuant au confort des utilisateurs.

- Un service de restauration unique en France (4 restaurants inter-entreprises, 1 cafétéria extérieure, 2 commerces alimentaires, une brasserie...),
- Un centre de conférences,
- Un centre de coworking,
- Une conciergerie,
- Un fitness Park.



Certifié **HQE Exploitation, BREEAM In Use Very Good et WiredScore Gold**

In Town

(SCI Budlon)

4 Place de Budapest, 75009 Paris



Bureaux
21 326 m²

Score ESG
75/100
au 31/12/2024



Environnement : 75/100

Gestion de l'eau :

Des dispositifs hydro économes sont mis en place.

Gestion des déchets :

Possibilité de trier 4 types de déchets recyclables.

Réduction des émissions de gaz à effet de serre :

- Aucun fluide frigorigène n'est utilisé sur site.
- Le site est raccordé à un réseau de froid.

Social : 81/100

Transports : offre multiple de services

- Le réseau de transport en commun est accessible dans un rayon de 500 m autour du bâtiment, avec un accès piéton sécurisé, et une fréquence de service de 15 minutes en période de pointe.
- Des racks pour vélos bien éclairés et sécurisés, et des vestiaires (homme et femme séparés) avec des casiers et des douches sont installés.

Santé et bien-être :

- Plusieurs espaces de détente sont mis à disposition.

Certifié HQE Exceptionnel, BREEAM Very Good, BBC Effinergie

Mérignac

52 avenue de la Somme,
33700 Mérignac



Commerce
23 500 m²

Score ESG
62/100
au 31/12/2024

Environnement : 59/100

Gestion des déchets :

- Mise à disposition d'un espace suffisamment grand pour stocker au moins 4 types de déchets recyclables.

Social : 57/100

Transports : offre multiple de services

- Le réseau de transport en commun est accessible dans un rayon de 500 m autour du bâtiment, avec un accès piéton sécurisé, et une fréquence de service de 15 minutes en période de pointe.
- Des racks pour vélos bien éclairés et sécurisés sont installés.

Santé et bien-être :

- Plusieurs espaces de détente sont mis à disposition.

Zeneo

14 boulevard des Frères Voisins,
92130 Issy les Moulineaux



Bureaux
5 301 m²

Score ESG
55/100
au 31/12/2024



Environnement : 43/100

Gestion de l'eau :

- Certains dispositifs hydro économes sont mis en place.

Gestion des déchets :

- Mise à disposition d'un espace suffisamment grand pour stocker au moins 3 types de déchets recyclables.

Social : 73/100

Transports : offre multiple de services

- Le réseau de transport en commun est accessible dans un rayon de 500 m autour du bâtiment, avec un accès piéton sécurisé, et une fréquence de service de 15 minutes en période de pointe.
- Des racks pour vélos bien éclairés et sécurisés sont installés.

Santé et bien-être :

- Plusieurs espaces de détente sont mis à disposition.

Loopsite

Werinherstraße 79/81 91
81541 München, Allemagne



Bureaux
42 282 m²

Score ESG
60/100
au 31/12/2024



Environnement : 59/100

Performance énergétique et carbone :

- Le site est raccordé au réseau de chaleur urbain

Social : 63/100

Transports : offre multiple de services

- La localisation de l'immeuble permet aux utilisateurs d'avoir accès à des transports en commun et à des services de proximité
- Les utilisateurs ont à leur disposition des racks pour vélos bien éclairés et sécurisés

Sécurité :

- Le bâtiment a un système d'accès sécurisé et une alarme incendie

LE SUIVI DE L'ENGAGEMENT ISR DE LA SCPI GÉNÉPIERRE EN 2024

1) Les huit indicateurs suivis sur GÉNÉPIERRE

Dans le cadre de sa politique ISR⁽¹⁾, le Fonds suit plus spécifiquement **8 critères** qui reflètent les aspects principaux de son engagement, parmi les 47 critères analysés dans la notation du score ESG. Cette notation concerne 100 % des actifs immobiliers contrôlés par Amundi Immobilier.

Sur ces 8 axes environnementaux et sociaux : sont indiquées la note obtenue par GÉNÉPIERRE et la note de référence auquel le Fonds peut se comparer.

- Pour les **2 premiers enjeux**, la référence est celle de l'index énergétique et carbone Deepki comparateur international des performances ESG des actifs "réels".
- Pour les **6 enjeux suivants**, la référence est une référence interne à Amundi Immobilier qui porte sur l'ensemble du patrimoine immobilier géré.

La comparaison est réalisée avec ce référentiel interne car actuellement, sur la place nationale ou internationale, il n'y a pas de normes disponibles sur ces enjeux.

(1) Le terme ISR renvoie à la stratégie mise en place par Amundi Immobilier alors que le terme ESG fait référence à la notation des immeubles.

Notes obtenues au 31/12/2024 par GÉNÉPIERRE sur les 8 enjeux environnementaux, sociaux et gouvernance.

Les 8 enjeux environnementaux de GÉNÉPIERRE au 31/12/2024

1 Enjeu énergétique



154 kWh/m² par an
(152 kWh/m² en 2023)
Note Génépierre

162 kWh/m² par an
Note référence Index
Énergétique Deepki*

► **La performance est exprimée annuellement en Kilo Watt heure** (énergie finale). Le suivi de l'évolution de cette performance dans le temps permet d'apprécier les efforts de la SCPI sur la diminution de ses consommations énergétiques.

Au 31/12/2024, la moyenne des performances énergétiques des immeubles de Génépierre est de 154 kWh/m²/an. Pour un fonds identique en termes de typologie des actifs, la référence attribue une performance énergétique de 162 kWh/m²/an.

* La référence utilisée est issue des données de l'index énergétique Deepki pondérée par la représentativité des différentes typologies du fonds.

| Enjeu énergétique | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Performance du fonds | 165 kWh/m ² par an | 151 kWh/m ² par an | 152 kWh/m ² par an | 154 kWh/m ² par an |
| Index de référence Deepki ou GRESB (en 2024) | 170 kWh/m ² par an | 158,12 kWh/m ² par an | 163,12 kWh/m ² par an | 162 kWh/m ² par an |

2 Enjeu carbone



22 kgCO₂/m²
(26 kg CO₂/m² en 2023)
Note Génépierre

33 kgCO₂/m²
Note référence Index Carbone
Deepki*

► **La performance est exprimée annuellement en Kilogrammes de CO₂ par mètre carré. Elle exprime les émissions de gaz à effet de serre (GES) liées aux consommations énergétiques.** Le suivi de l'évolution de cette performance dans le temps permet d'apprécier l'amélioration et la contribution de la SCPI dans la lutte contre le réchauffement climatique.

Au 31/12/2024, la moyenne des performances carbonées des immeubles de Génépierre est évaluée à 22 kgCO₂/ m² et par an. Pour un fonds identique en termes de typologie des actifs, la notation de l'index carbone attribue une performance carbone de 33 kg CO₂/ m² et par an. Le fonds Génépierre est donc plus performant sur cet enjeu que le référentiel proposé.

* La référence utilisée est issue des données de l'index carbone Deepki pondérée par la représentativité des différentes typologies du fonds.

| Enjeu Carbone | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--|--|--|---|--|
| Performance du fonds | 29 kgCO ₂ /m ² .an | 28 kgCO ₂ /m ² .an | 26 kgCO ₂ /m ² .an | 22 kgCO ₂ /m ² .an |
| Index de référence Deepki ou GRESB (en 2024) | 35,8 kgCO ₂ /m ² .an | 32,2 kgCO ₂ /m ² .an | 30,96 kgCO ₂ /m ² .an | 33 kgCO ₂ /m ² .an |

3 Enjeu mobilité



42
(42,6 en 2023)
Note Génépierre

38
Note référence
Amundi Immobilier

► Il mesure la disponibilité de dispositifs visant à sécuriser l'usage du vélo par les utilisateurs des immeubles.

Ces dispositifs peuvent prendre la forme de :

- racks à vélos bien éclairés et sécurisés
- casiers de rangements
- vestiaires hommes et femmes séparés
- douches et zones de séchage abritées

Pour obtenir la note maximale de 100/100, chaque actif doit veiller à mettre en place la totalité de ces mesures. Si seulement quelques-unes sont retenues, l'immeuble évalué n'obtient qu'une partie des points.

Le fonds obtient la note de 42/100 : l'utilisation des mobilités douces, lorsque le contexte s'y prête, peut permettre de limiter fortement les émissions de GES liées aux déplacements des utilisateurs et de favoriser leur santé.

| Enjeu Mobilité | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--|------|------|------|------|
| Performance du fonds | 40 | 41,9 | 42,6 | 42 |
| Index de référence Deepki ou GRESB (en 2024) | 38 | 38 | 38 | 38 |

4 Enjeu Parties Prenantes



75
(73 en 2023)
Note Génépierre

70
Note référence
Amundi Immobilier

► Il s'appuie sur la notation obtenue par les Property Managers basée sur **les principes et exigences de la Charte Fournisseur**.

La note de 75/100 à l'échelle du Fonds Génépierre traduit la note moyenne des performances RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) des Property Managers. Cette notation repose sur un questionnaire complété par le prestataire évalué et sur un barème de points mis en place par Amundi Immobilier.

| Enjeu Parties prenantes | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--|------|------|------|------|
| Performance du fonds | 71 | 73,6 | 73 | 75 |
| Index de référence Deepki ou GRESB (en 2024) | 67 | 67 | 67 | 70 |

5 Enjeu Énergies Renouvelables



43
(29,7 en 2023)
Note Génépierre

28
Note référence
Amundi Immobilier

► Il valorise la mise en place de **contrats ou de dispositifs de production d'énergie renouvelable** sur les actifs pour favoriser la transition énergétique et le recours à des énergies décarbonées.

La note de 43/100 obtenue sur le fonds Génépierre traduit la capacité des immeubles à adopter des solutions d'énergies renouvelables pouvant prendre la forme de :

- Souscription à un contrat d'énergie verte
- Mise en place d'un moyen de production
- Autoconsommation sur site

Le contrat d'énergie verte ne permet d'obtenir qu'une mineure partie des points tandis que la mise en place d'une solution de production d'énergie ou un raccordement à un réseau de chaleur ou de froid permettent d'obtenir un plus grand nombre de points.

Enfin, la solution d'autoconsommation, jugée comme la solution la plus optimale permet d'obtenir une note de 100/100 sur cet enjeu pour un actif.

L'intégration dans notre système de notation du raccordement à des solutions de production de chaleur ou de froid en réseau explique la plus grande partie de la croissance de Génépierre sur ce critère par rapport à l'année dernière.

La thématique Énergies Renouvelables étant relativement nouvelle dans la stratégie poursuivie, l'objectif du fonds est de renforcer cet axe par la mise en œuvre d'actions pour favoriser leur utilisation et leur production.

| Enjeu Energies Renouvelables | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--|------|------|------|------|
| Performance du fonds | 20,5 | 25,8 | 29,7 | 43 |
| Index de référence Deepki ou GRESB (en 2024) | 29 | 29 | 29 | 28 |

6 Enjeu Végétalisation & Biodiversité



27,7
(36,5 en 2023)
Note Génépierre

28
Note référence
Amundi Immobilier

► **Développement de la végétalisation des actifs en veillant à intégrer des considérations fortes sur la restauration de la biodiversité urbaine et/ou l'agriculture urbaine et/ou l'agrément des locataires.** Cette végétalisation peut être réalisée sur les toitures des immeubles mais aussi sur les terrasses et les jardins/patios. Cet objectif est engagé depuis plusieurs années par le fonds.

La note de 28/100 traduit la performance du fonds à se doter d'immeubles ayant une surface végétalisée plus ou moins élevée par rapport à la surface totale d'emprise au sol (surface végétalisée < 10 % et/ou comprise entre 10 % et 40 % et/ou > 40 %). Ainsi, plus la surface végétalisée d'un site est importante, plus un immeuble se voit attribuer un nombre de points conséquent sur cet enjeu.

| Enjeu Végétalisation & Biodiversité | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--|------|------|------|------|
| Performance du fonds | 34,5 | 36,1 | 36,5 | 27,7 |
| Index de référence Deepki ou GRESB (en 2024) | 33 | 33 | 33 | 28 |

7 Enjeu sécurité des usagers



84
(84,4 en 2023)
Note Génépierre

80
Note référence
Amundi Immobilier

► **La note de 84/100 traduit la performance du fonds à se doter d'immeubles étant équipés d'un système d'alarme anti-intrusion certifié** d'après un référentiel et/ou comptant la présence d'un gardien présent sur site.

Le fonds Génépierre veillera à maintenir une excellente performance sur ce critère.

| Enjeu sécurité des usagers | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--|------|------|------|------|
| Performance du fonds | 77 | 82,4 | 84,4 | 84 |
| Index de référence Deepki ou GRESB (en 2024) | 68 | 68 | 68 | 80 |

8 Enjeu résilience aux changements climatiques



100
(100 en 2023)
Note Génépierre

100
Note référence
Amundi Immobilier

► **Il valorise la prise en compte des risques physiques liés aux changements climatiques auxquels sont exposés les actifs gérés.**

Il exprime la mesure des risques établis sur chaque actif immobilier du fonds et l'atteinte de mesure sur tous les actifs. Génépierre obtient une note de 100/100 car il a diagnostiqué l'ensemble de son patrimoine immobilier au regard des risques liés aux changements climatiques. Cet enjeu est détaillé au point 2 ci-après.

| Enjeu résilience aux changements climatiques | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--|------|------|------|------|
| Performance du fonds | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Index de référence Deepki ou GRESB (en 2024) | 100 | 100 | 100 | 100 |

2) L'évaluation spécifique du risque lié au changement climatique pour la SCPI

L'évaluation spécifique du risque lié au changement climatique

Amundi Immobilier a mis en place un **outil d'évaluation des risques physiques liés aux changements climatiques** pour identifier l'exposition du Fonds aux évolutions du climat.

Les risques physiques se traduisent par des événements chroniques ou exceptionnels. **Sept risques** sont considérés dans l'analyse réalisée, ce sont deux risques supplémentaires par rapport à l'année dernière suite à un renforcement de l'outil déployé :

- la hausse du niveau de la mer,
- les inondations dues aux pluies,
- les tempêtes,
- la hausse de la température moyenne,
- les phénomènes de canicules,
- les sécheresses,
- les feux de forêts.

Chaque actif se voit attribuer une note sur 100 pour chacun des 7 aléas en fonction de la géolocalisation de l'immeuble ainsi que des équipements qui lui permettent d'améliorer sa capacité d'adaptation :

- Une note élevée signifiera que le risque d'exposition à l'aléa climatique identifié est fort.
- Inversement, plus une note sera faible, plus le risque d'exposition sera moindre.

A partir de l'ensemble des actifs agrégés, le Fonds GÉNÉPIERRE mesure son exposition globale à ces mêmes risques.

Pour Génépierre : score de risque physique lié au changement climatique

Une note comprise entre 50 et 75 correspond à une exposition moyenne aux risques liés aux changements climatiques et une note comprise entre 25 et 49 correspond à une exposition faible à ces risques.

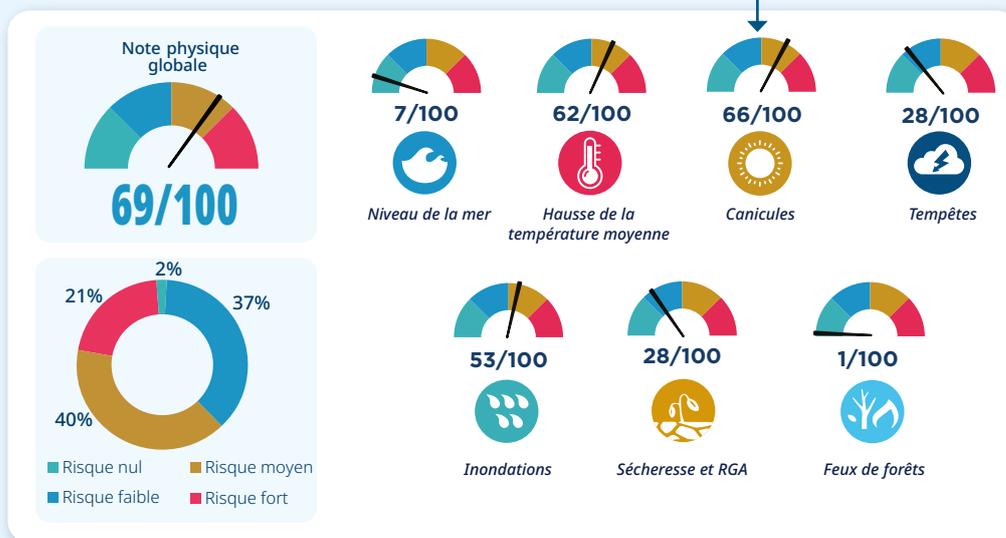
GÉNÉPIERRE a un risque moyen.

2 Il est ensuite complété par l'analyse de l'ensemble des autres risques identifiés pour obtenir **la note finale de 69/100**.

Enfin, la répartition des actifs de **GÉNÉPIERRE** selon leur exposition aux risques physiques liés aux changements climatiques.

1 La note moyenne des risques physiques liés au changement climatique de GÉNÉPIERRE est calculée par rapport au risque le plus fort identifié parmi les **7 aléas climatiques**.

Il s'agit ici du risque de canicules évalué à 66/100.



3) La politique d'engagement appliquée par le Fonds par les locataires et les parties prenantes

Depuis 2021, Amundi Immobilier déploie une politique d'engagement à destination des principales parties prenantes (Property Manager⁽¹⁾, Facility Manager⁽²⁾ et Promoteurs) pour les sensibiliser et les inciter à agir en faveur des enjeux Environnementaux, Sociaux et de qualité de Gouvernance (ESG). Cette politique se traduit par la mise en place d'une Charte Fournisseurs (lancée en 2019) promouvant l'amélioration des pratiques du secteur sur 11 principes. L'ensemble des parties prenantes clés doivent désormais y adhérer. Les 11 principes sont détaillés dans notre politique d'engagement sur le site internet d'Amundi Immobilier :

[Notre Démarche ESG | Home Amundi Immobilier \(amundi-immobilier.com\).](#)

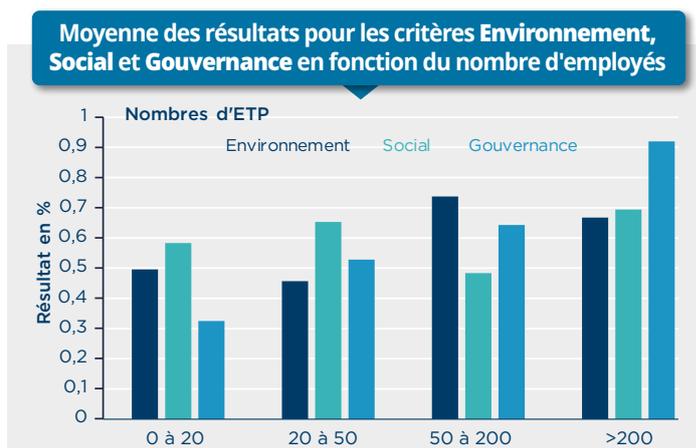
L'adhésion à cette Charte s'accompagne d'un questionnaire permettant d'évaluer le prestataire sur ces 11 principes. Tout comme l'adhésion à la Charte Fournisseurs, Amundi Immobilier invite chaque prestataire à le remplir et à apporter les preuves permettant de justifier les réponses apportées.

Depuis 2023, l'ensemble des Property Managers oeuvrant pour Amundi Immobilier ont été sollicités sur leur stratégie ESG. Cette notation est le support d'une série d'entretiens réalisée avec l'équipe ESG d'Amundi Immobilier afin de valoriser et d'accompagner ces acteurs dans l'amélioration de leurs performances ESG. L'analyse des résultats a également permis d'adapter la notation aux plus petites structures, tout en gardant un niveau d'exigence élevé afin de favoriser la prise en compte des sujets ESG auprès de l'ensemble des acteurs.

Le graphique de droite représente le résultat moyen des gestionnaires pour les critères Environnement, Social et Gouvernance.

Le critère environnement est moins bon dans les petites structures. Tandis que le volet social est plutôt satisfaisant dans chacun des groupes.

On remarque une très bonne gouvernance dans les entreprises de plus de 200 ETP.



Dans le tableau ci-dessous nous présentons les indicateurs de suivis relatifs à la politique d'engagement de la SCPI Génépière..

| Prestataire concerné | Nombre de signataires | Nombre total de prestataires | Pourcentage |
|----------------------|-----------------------|------------------------------|-------------|
| Property Manager | 20 | 20 | 100,00 % |
| Facility Manager | 61 | 65 | 93,85 % |
| Promoteurs | 1 | 1 | 100,00 % |

Amundi Immobilier souhaite également sensibiliser les utilisateurs des actifs tertiaires au sein de son parc immobilier sur les économies d'eau et d'énergie à entreprendre sur leur lieu de travail. Pour ce faire un guide dénommé "guide Ecogeste" (extraits ci-dessous), créé dès 2021, a été envoyé à l'ensemble des locataires des actifs gérés par Amundi Immobilier avant la fin de l'année 2024.

⁽¹⁾ Gestionnaires immobilier.

⁽²⁾ Planifie les interventions des équipes de maintenance et des prestataires.

AU POSTE DE TRAVAIL

Un ordinateur portable consomme **50 à 80 %** moins qu'un ordinateur fixe.

Les plantes d'intérieur réduisent de **30 %** la fatigue et **19 %** les maux de tête.

Le chauffage = **29 %** des consommations d'énergie au bureau.



La consommation de papier = **75 %** des déchets de bureau.

10 destinataires par mail = **4 fois plus** d'impact d'environnemental.

50 mails par jour = **18 km en voiture** en consommation de CO2.

À LA PHOTOCOPIEUSE

16 % des impressions ne sont jamais lues.

Entre **18 000 et 21 000** feuille de papiers A4 sont jetées par un salarié du secteur tertiaire en 1 an.



L'impression couleur coûte **0,8 centimes de plus** que l'impression noir et blanc.

25 % des documents sont jetés en 5 minutes après leur impressions.

COMMENT AGIR ?

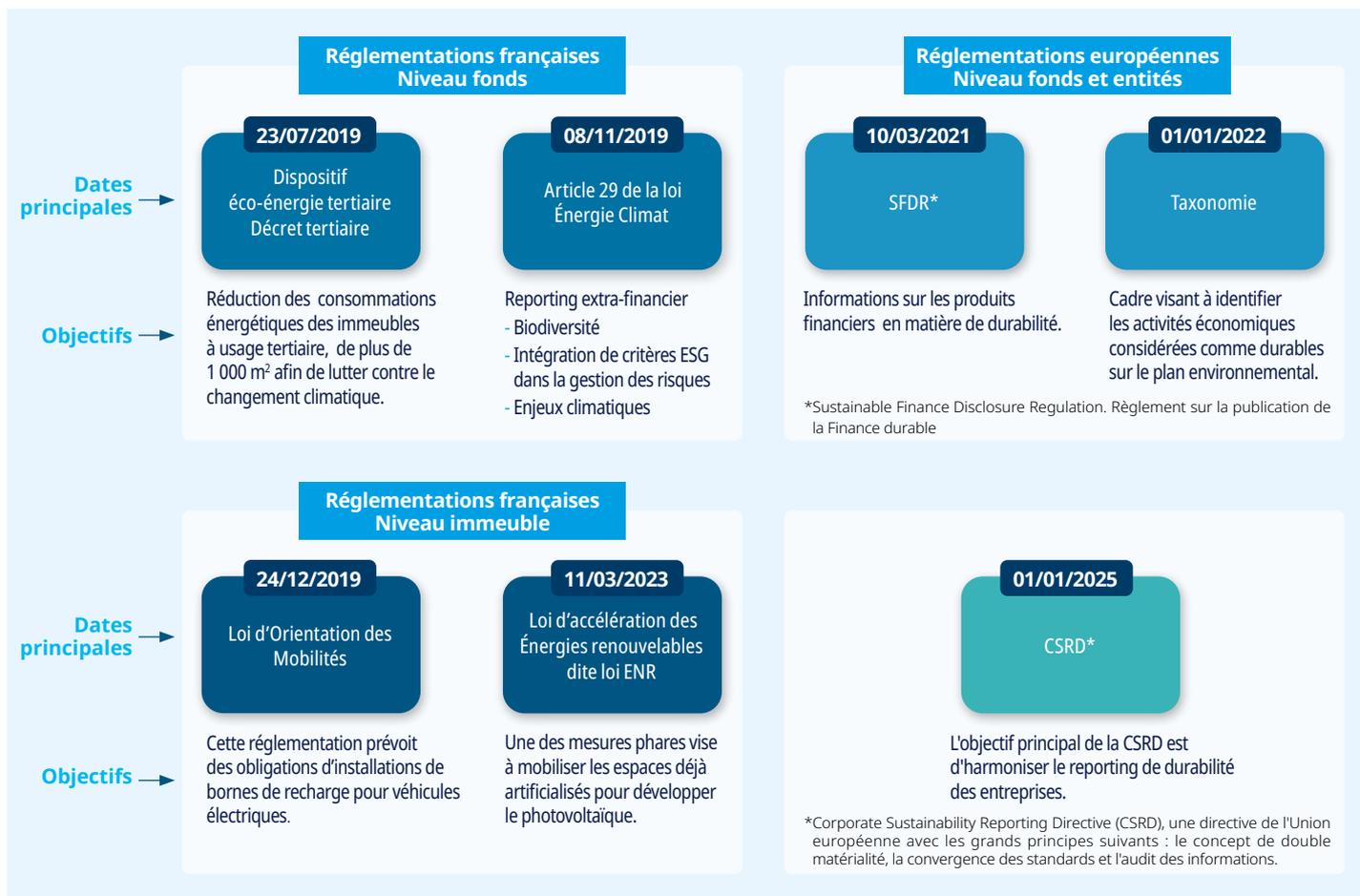
- > **Paramétrer la mise en veille** rapide de l'imprimante
- > **Privilégier les impressions en N&B**
- > **Limiter le volume d'impression** : impressions recto verso et si possible plusieurs pages par feuille A4.
- > **Utiliser du papier recyclé.**
- > **Éviter les erreurs d'impression** : utiliser le mode "Aperçu avant impression" afin de vérifier la mise en page, définir la zone d'impression pour un fichier Excel. Vérifier le format d'impression.
- > **Préférer la photocopie à l'impression** pour la production en grandes quantités.

L'ensemble des Property Managers ont été contactés pour diffuser le guide de bonnes pratiques aux locataires.

UN CADRE RÉGLEMENTAIRE POUR SOUTENIR LA FINANCE DURABLE

Des politiques publiques françaises et européennes pour favoriser le développement d'une économie plus durable.

Elles exigent plus de transparence vis-à-vis des investisseurs sur les actions engagées par les acteurs financiers en matière de durabilité.



1) Dispositif éco-énergie tertiaire

Le décret du 23 juillet 2019, dit "décret tertiaire", pris pour l'application de la loi du 23 novembre 2018, dite "loi ELAN", est entré en vigueur le 1^{er} octobre 2019.

Il vient préciser les modalités d'application de la loi susmentionnée, qui vise à réduire les consommations énergétiques des immeubles à usage tertiaire marchand ou non marchand (commerce ; hôtellerie ; bureau ; etc.) d'une surface égale ou supérieure à 1 000 m² afin de lutter contre le changement climatique. Les acteurs qui doivent mettre en œuvre ces mesures sont les propriétaires des bâtiments ou, le cas échéant, les locataires.

Deux modalités sont proposées pour atteindre cet objectif de sobriété énergétique :

1. Les actifs concernés, à savoir les immeubles à usage tertiaire, doivent réaliser, par rapport à la consommation énergétique d'une année de référence, exprimée en kWh/m², et librement choisie à partir de 2010, une réduction de la consommation d'énergie de :
 - 40 % d'ici 2030 ;
 - 50 % d'ici 2040 ;
 - 60 % d'ici 2050 ;
2. Il est également possible, pour les actifs concernés d'être en conformité avec cette réglementation en privilégiant l'atteinte d'un niveau de consommation en valeur absolue exprimé en kWh/an/m². Ce dernier est fixé pour chacune des échéances décennales susmentionnées (2030, 2040, 2050). Il est défini en fonction de l'activité exercée au sein du bâtiment.

Afin d'atteindre les objectifs fixés par la réglementation, des mesures pouvant accroître la performance énergétique des bâtiments peuvent être mises en place, une installation d'équipements performants, une adaptation des locaux pour favoriser des usages économiques en énergie ou encore des nouvelles modalités d'exploitation des bâtiments.

Dans ce cadre, la SCPI GÉNÉPIERRE a bâti une stratégie de réponse pour mettre ses bâtiments à usage tertiaire en conformité avec les obligations issues de la loi Elan et du décret tertiaire. Ainsi, elle déploie actuellement une plateforme de collecte automatique des données énergétiques, étape déterminante pour suivre précisément la consommation énergétique des bâtiments et, définir la trajectoire de réduction nécessaire par actif.

En parallèle, des audits énergétiques ont été réalisés durant les années 2022 et 2023 sur le parc d'actifs du Fonds afin d'identifier les potentiels travaux à mettre en œuvre pour réduire la consommation énergétique des bâtiments (isolation, optimisation des réglages des bâtiments, changements des équipements,...).

Les actions associées sont en cours de déploiement et s'étaleront sur plusieurs exercices à compter de 2023.

2) L'Article 29 de la loi Energie Climat

Dans le cadre de sa politique d'investissement responsable, Amundi immobilier s'est entouré d'entreprises partenaires afin d'être accompagnée dans le déploiement d'une stratégie ESG/climat en ligne avec ses ambitions. L'un des objectifs de l'intervention de ces partenaires est la réalisation d'un état des lieux exhaustif et détaillé du parc immobilier sous gestion des fonds via la réalisation d'audits énergétiques mais également via la collecte de l'historique des données de consommation énergétique.

Ces audits énergétiques ont été réalisés sur une majorité du parc immobilier permettant une première collecte d'information et l'identification des travaux d'amélioration à mettre en place pour atteindre les objectifs de réduction de la consommation énergétique fixés par le Décret Eco Energie Tertiaire. Plus largement, cette démarche de fiabilisation de l'information sur l'ensemble du patrimoine sous gestion servira notamment à calibrer les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre des fonds sous gestion afin de les aligner avec les enjeux climatiques actuels. Une fois définis ces objectifs seront communiqués soit par la mesure de l'augmentation de température implicite qu'ils entraînent (par exemple un objectif de limitation du réchauffement climatique à 1.5°C) ou par le volume d'émissions de gaz à effet de serre qu'ils visent à diminuer.

Face au besoin de faire émerger des indicateurs d'impacts communs, Amundi Immobilier a pris part, en tant que membre fondateur, au programme de recherche sur l'empreinte Biodiversité des bâtiments (BIG - <http://biodiversity-impulsiongroup.fr/>) lancé fin 2021. Le groupe de travail réunit des acteurs de l'immobilier afin de construire un référentiel commun d'analyse sur les principaux impacts du secteur de l'immobilier sur la biodiversité. Le groupe de travail du BIG a déterminé quatre axes majeurs qui structureront la démarche d'intégration des enjeux de biodiversité dans la gestion d'actifs immobiliers :

- La sensibilité écologique d'un site combine les indicateurs d'état de la biodiversité et les pressions exercées sur la biodiversité en fournissant une information sur l'environnement autour du bâtiment ou du projet⁽¹⁾
- Le potentiel d'accueil de biodiversité d'un bâtiment existant décrit ci-dessous⁽²⁾
- L'impact d'un projet sur les sols pour les projets en développement⁽³⁾
- Les co-bénéfices liés à la présence de biodiversité sur un bâtiment évaluent la contribution d'un site par rapport à la présence d'éléments de nature à répondre aux défis sociétaux d'un territoire. Les trois co-bénéfices retenus étudiés sont : rafraîchissement⁽⁴⁾, Gestion des eaux pluviales⁽⁵⁾, Santé et bien-être⁽⁶⁾.

Ce groupe de travail a permis de créer un outil, nommé BIODI-Bat⁽⁷⁾, en libre accès sur la plateforme R4RE. BIODI-BAT, est donc un outil qui permet d'obtenir une évaluation par immeuble pour chacun des indicateurs ci-dessus et offrir une solution de pilotage d'une stratégie de préservation de la biodiversité.

En remplissant les informations demandées dans la plateforme, l'utilisateur obtient le résultat de chaque indicateur et sous indicateurs. Il a pour but d'être un outil de pilotage de stratégie biodiversité.

Dans le cadre de son analyse ESG, Amundi Immobilier a intégré dans sa méthodologie de notation les enjeux biodiversité à travers trois indicateurs :

- **Le calcul du coefficient d'emprise au sol,**
- **La prise en compte des actions de préservation de la biodiversité locale** via les types d'aménagements floristiques et faunistiques.

Ces deux indicateurs sont suivis uniquement pour les actifs appartenant aux fonds utilisant la méthodologie de notation 2021-2024.

- **Le potentiel d'accueil de la biodiversité.** Suite à la mise à disposition de l'outil Biodi-Bat, la méthodologie de notation ESG d'Amundi Immobilier a évolué pour prendre en compte la note de potentiel d'accueil de biodiversité du bâtiment. Il s'agit d'évaluer les caractéristiques des bâtiments ainsi que sa parcelle pour comprendre si la configuration maximise ou réduit la capacité d'accueil de la biodiversité. Cette évaluation prend en compte 3 composantes de l'immeuble :

- **Le bâti et la structure :** 3 caractéristiques (toiture et façade végétalisées et surface vitrée) intrinsèque du bâtiment incluant le gros œuvre et l'enveloppe,
- **Les espaces extérieurs :** 5 caractéristiques (espace imperméable et semi perméable, espace de pleine terre, espace sur dalle, milieux humide, perméabilité) des espaces extérieurs au sol disponible sur la parcelle,
- **Les pratiques de gestion :** 5 caractéristiques (flore, faune, déchets, éclairage et eau) des usages et pratiques qui sont faits du bâtiment et de ses espaces extérieurs, par les gestionnaires et usagers.

Ce dernier indicateur est donc suivi pour les actifs des fonds utilisant la nouvelle méthodologie de notation créée en 2024.

Amundi Immobilier a intégré en 2024 plus de 250 immeubles ce qui a permis d'obtenir une cartographie des fonds immobiliers. Cette cartographie permettra de définir des plans d'actions adaptés aux immeubles présentant de forts enjeux biodiversité.

(1) Pour en savoir plus : [Référentiel - Indicateur d'état de la biodiversité](#)

(2) Pour en savoir plus : [Référentiel - Potentiel d'accueil de la biodiversité](#)

(3) Indicateur encore en cours de développement

(4) Pour en savoir plus : [Référentiel - Rafraîchissement](#)

(5) Pour en savoir plus : [Référentiel - Gestion des eaux pluviales](#)

(6) Indicateur encore en cours de développement

(7) Pour en savoir plus : <https://biodiversity-impulsion-group.fr/biodi-bat/>

3) Règlement SFDR sur le risque de durabilité et incidences négatives

Le règlement européen sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers du 27 novembre 2019 dit "Règlement Disclosure" ou "SFDR" établit des règles harmonisées pour les acteurs des marchés financiers relatives à la transparence de l'intégration des risques en matière de durabilité, de la prise en compte des incidences négatives et de la promotion des caractéristiques environnementales ou sociales dans le processus d'investissement ou les objectifs d'investissement durable des produits financiers.

GÉNÉPIERRE promeut, dans le cadre de sa politique d'investissement, des caractéristiques environnementales et/ ou sociales et à ce titre **est classifié (e) Article 8 au titre du Règlement Disclosure.**

Vous trouverez de plus amples informations sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales en annexe ci-après.

4) Règlement Taxonomie sur les activités durables

Le Règlement européen sur la Taxonomie du 18 juin 2020 et modifiant le Règlement "Disclosure" sur la mise en place d'un cadre visant à favoriser les investissements durables permet d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental et/ social au sein de l'Union Européenne.

Il s'agit dans un premier temps d'établir une nomenclature des activités économiques selon leur contribution au changement climatique.

Le degré d'alignement du portefeuille sur les investissements durables se trouve en annexe ci-après..

I - ANNEXE

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxonomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste **d'activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 (SFDR) et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852 (Taxonomie)

■ **DÉNOMINATION DU PRODUIT : GENEPIERRE**

■ **IDENTIFIANT D'ENTITÉ JURIDIQUE : 969500TNAC6D1P2EI960**

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET /OU SOCIALES

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable?

| <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="checkbox"/> Oui | <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="checkbox"/> Non |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ____ <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE. <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE. | <input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 37,85 % d'investissements durables. <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE. <input checked="" type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE. <input type="checkbox"/> ayant un objectif social |
| <input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ____ | <input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables |

I - ANNEXE (SUITE)



Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes?

Au cours de la période, le produit a promu des caractéristiques environnementales et sociales en favorisant l'amélioration des actifs en gestion.

Le produit est labellisé ISR (Investissement socialement responsable). Il a cherché tout au long de l'année à promouvoir les 3 dimensions (environnementale, sociale et de gouvernance) en prenant en compte de la notation ESG des immeubles dans la construction du portefeuille.

L'ensemble des actifs immobiliers du produit ont été notés selon la méthodologie ESG d'Amundi Immobilier. Par rapport à l'ensemble des notations réalisées sur les actifs, le produit GENEPIERRE s'est fixé une note dite « seuil » de 58/100 qui permet de répartir les immeubles en deux poches.

| Poche d'actifs | Note | Objectif du fonds |
|------------------|----------|--|
| Best in Class | >58/ 100 | Ces actifs ont pour objectif de maintenir leur performance ESG dans le temps voire de l'améliorer tout au long de leur gestion. |
| Best in Progress | <58/100 | Ces actifs feront l'objet d'un plan d'amélioration sous 3 ans afin d'atteindre le niveau de performance ESG minimum fixé par le fonds. |

Le produit met en œuvre des plans d'amélioration des actifs qui vise à faire évoluer les actifs de la poche Best-in-progress afin d'améliorer les performances ESG globales du produit.

En parallèle, la notation ESG des immeubles vise à apprécier leur capacité à gérer l'impact négatif potentiel de leurs activités sur les facteurs de durabilité. Cette analyse évalue ainsi leurs comportements Environnementaux, Sociétaux et en termes de Gouvernance en leur attribuant une notation ESG allant de A (meilleure note) à G (moins bonne note), de sorte à réaliser une appréciation plus globale des risques.

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit sont atteintes.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité?

Amundi Immobilier a développé son propre processus de notation ESG interne.

La notation ESG d'Amundi Immobilier utilisée pour déterminer le score ESG est un score quantitatif ESG basé sur 14 piliers et qui se traduit en une notation allant de A (meilleur score) à G (le plus mauvais).

Les 14 piliers retenus sont les suivants :

Aspects environnementaux :

- Énergie
- Émissions de Gaz à effets de serre
- Biodiversité
- Déchets
- Eau
- Pollution

Aspects Sociaux :

- Santé et Bien-être
- Transports
- Équipements

Aspects gouvernances :

- Performance du Property Manager
- Évaluation de la résilience aux changements climatiques
- Réalisation d'audits :
 - Énergétique et technique
 - De sureté
- Mise en place des procédures d'urgences

I - ANNEXE (SUITE)

La note ESG moyenne pondérée du portefeuille immobilier est de 67/100

Les indicateurs de durabilité utilisés pour ce produit sont les 8 indicateurs suivants au 31/12/2024 :

- 1 La performance énergétique kwh/m²/an : 154 kwh/m²/an
- 2 La performance carbone kgCO₂/m²/an : 22 kgCO₂/m²/an
- 3 Mobilité : 42/100
- 4 Parties prenantes : 75/100
- 5 Energies renouvelables : 43/100
- 6 Végétalisation et biodiversité : 28/100
- 7 Sécurité des usagers : 84/100
- 8 Résilience aux changements climatiques : 100/100

...et par rapport aux périodes précédentes ?

| Enjeu énergétique | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--|--|--|---|--|
| Performance du fonds | 165 kwh/m ² par an | 151 kwh/m ² par an | 152 kwh/m ² par an | 154 kwh/m ² par an |
| Index de référence Deepki ou GRESB (en 2024) | 170 kwh/m ² par an | 158,12 kwh/m ² par an | 163,12 kwh/m ² par an | 162 kwh/m ² par an |
| Enjeu Carbone | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
| Performance du fonds | 29 kgCO ₂ /m ² .an | 28 kgCO ₂ /m ² .an | 26 kgCO ₂ /m ² .an | 22 kgCO ₂ /m ² .an |
| Index de référence Deepki ou GRESB (en 2024) | 35,8 kgCO ₂ /m ² .an | 32,2 kgCO ₂ /m ² .an | 30,96 kgCO ₂ /m ² .an | 33 kgCO ₂ /m ² .an |
| Enjeu mobilité | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
| Performance du fonds | 40 | 41,9 | 42,6 | 42 |
| Index de référence Deepki ou GRESB (en 2024) | 38 | 38 | 38 | 38 |
| Enjeu Parties Prenantes | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
| Performance du fonds | 71 | 73,6 | 73 | 75 |
| Index de référence Deepki ou GRESB (en 2024) | 67 | 67 | 67 | 70 |
| Enjeu Energies Renouvelables | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
| Performance du fonds | 20,5 | 25,8 | 29,7 | 43 |
| Index de référence Deepki ou GRESB (en 2024) | 29 | 29 | 29 | 28 |
| Enjeu Végétalisation & Biodiversité | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
| Performance du fonds | 34,5 | 36,1 | 36,5 | 28 |
| Index de référence Deepki ou GRESB (en 2024) | 33 | 33 | 33 | 33 |
| Enjeu sécurité des usagers | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
| Performance du fonds | 77 | 82,4 | 84,4 | 84 |
| Index de référence Deepki ou GRESB (en 2024) | 68 | 68 | 68 | 80 |
| Enjeu résilience aux changement climatique | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
| Performance du fonds | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Index de référence Deepki ou GRESB (en 2024) | 100 | 100 | 100 | 100 |

I - ANNEXE (SUITE)

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération?

Les indicateurs des incidences négatives ont été pris en compte comme détaillé dans le premier filtre DNSH (Do Not Significant Harm) ci-dessus : le premier filtre DNSH repose sur le suivi des indicateurs obligatoires des Principales Incidences Négatives de l'Annexe 1, Tableau 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 à savoir l'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers et l'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique. Amundi Immobilier prend en outre en compte les Principales Incidences Négatives spécifiques liées à la consommation d'énergie. Tous les indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (inclus dans l'Annexe 1, Tableau 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288) font l'objet d'un suivi annuel lorsque des données sont disponibles.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme?

Oui, les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ont été intégrés dans la méthodologie de notation ESG développée par Amundi Immobilier. En effet, le modèle comporte un critère qui permet de s'assurer, dans la relation avec les principales parties prenantes de l'immeuble, du respect de thématiques liées aux droits humains fondamentaux et notamment les conditions de travail, la lutte contre la discrimination, le recours au secteur aidé, les chaînes d'approvisionnement responsables.

► **La taxonomie de l'UE** établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité?

Amundi Immobilier a pris en compte, dans la gestion de la SPPICAV les indicateurs obligatoires des principales incidences négatives et s'est appuyé sur une combinaison de politiques d'intégration de la notation ESG dans le processus d'investissement et d'engagement. Amundi Immobilier a surveillé en permanence tous les indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (inclus dans l'Annexe 1, Tableau 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 lorsque des données étaient disponibles). La qualité des données disponibles devrait s'améliorer au fil du temps.

Amundi Immobilier a pratiqué en outre une politique d'engagement avec les principales parties prenantes de l'immeuble et plus particulièrement le Property Manager au moyen d'un processus continu et ciblé visant à influencer les activités ou le comportement de ces prestataires.

L'objectif de l'engagement était double : engager le prestataire à améliorer la façon dont il intègre la dimension environnementale et sociale et l'accompagner pour améliorer son impact sur les questions environnementales, sociales et relatives aux droits de l'Homme ou autres questions de durabilité importantes pour la société et l'économie mondiale.

Pour des informations supplémentaires sur la manière dont les indicateurs obligatoires des Principales Incidences Négatives sont utilisés, veuillez consulter le site internet de la Société de Gestion : www.amundi-immobilier.com/Notre-Engagement-Responsable.

Pour des informations supplémentaires sur la manière dont les indicateurs obligatoires des Principales Incidences Négatives sont utilisés, veuillez consulter la Déclaration du Règlement SFDR disponible sur www.amundi.fr.

I - ANNEXE (SUITE)

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier?

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : **présents au 31/12/2024**

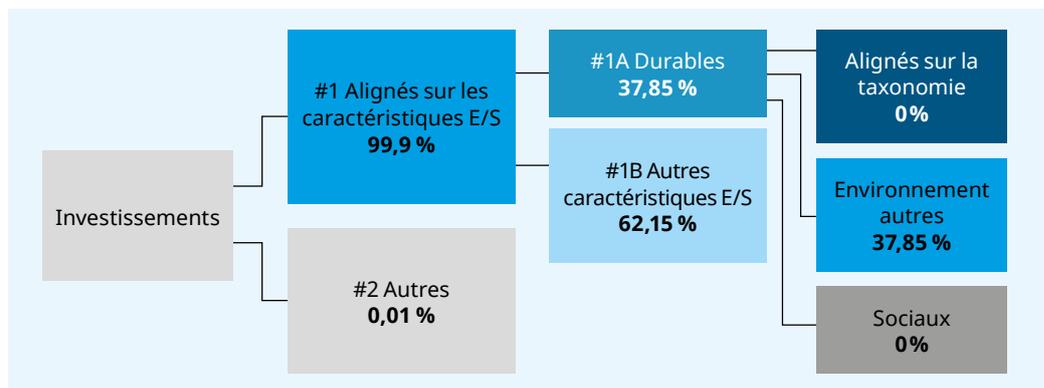
| Immeuble | Typologie | Poids dans le portefeuille | Pays |
|--|-------------------|----------------------------|-----------|
| Coeur Défense (Courbevoie) | Bureaux | 7,9 % | France |
| In Town (Paris) | Bureaux | 5,6 % | France |
| Centre Commercial Soleil (Mérignac) | Commerces | 4,5 % | France |
| Le ZENEO - 14 Bd des Frères Voisin - (Issy-les-Moulineaux) | Bureaux | 3,6 % | France |
| Loopsite (Munich) | Bureaux | 2,8 % | Allemagne |
| Tour HEKLA La Défense (Puteaux) | Bureaux | 2,7 % | France |
| L'Académie - bureaux (Montrouge) | Bureaux | 2,6 % | France |
| Aéroparc Saint-Martin du Touch - 12 rue de caulet - (Toulouse) | Locaux d'activité | 2,6 % | France |
| 70 rue Rivay - (Levallois Perret) | Bureaux | 2,2 % | France |
| Greenelle (Paris) | Bureaux | 1,9 % | France |
| ENJOY (Paris) | Bureaux | 1,8 % | France |
| WESTBRIDGE (Levallois-Perret) | Bureaux | 1,8 % | France |
| 37-39 rue du Sauvage (Mulhouse) | Commerces | 1,7 % | France |
| Le Papillon (Bobigny) | Bureaux | 1,6 % | France |
| El Portico La Mahonia 2 (Madrid - Espagne) | Bureaux | 1,6 % | Espagne |



Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



- La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques <environnementales ou sociales promues par le produit financier.
- La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

- La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :
 - la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables sur le plan environnemental et social.
 - la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvre les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas qualifiés d'investissements durables.

I - ANNEXE (SUITE)

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés?

Les investissements immobiliers ont été réalisés dans les secteurs économiques suivants :
(situation au 31/12/2024)

| Typologie | % dans le portefeuille |
|--------------------|------------------------|
| Bureaux | 68 % |
| Commerces | 20 % |
| Locaux d'activité | 3 % |
| Hôtels | 4 % |
| Logistique | 4 % |
| Résidence Services | 1 % |

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;

- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte ;

- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE?

Des données fiables concernant la Taxonomie n'étaient pas disponibles au cours de la période.

Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE⁽¹⁾?

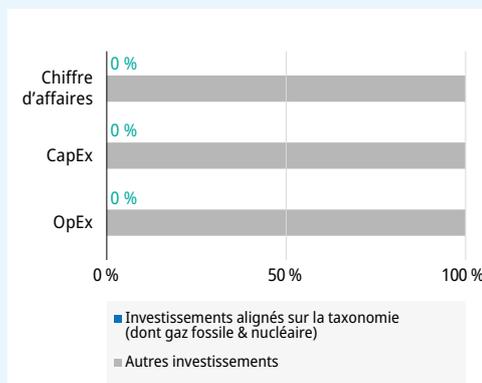
- Oui Dans le gaz fossile Dans l'énergie nucléaire
- Non

(1) Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l'UE que elles contribuent à limiter le changement climatique («atténuation du changement climatique») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les graphiques ci-dessous font apparaître le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxonomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxonomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxonomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

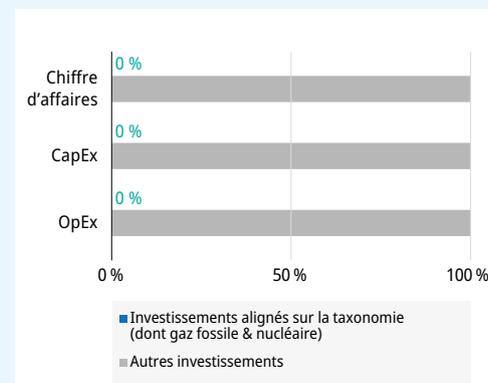
1. Alignement des investissements sur la taxonomie, obligations souveraines incluses*

0% car les données ne sont pas encore disponibles



2. Alignement des investissements sur la taxonomie, hors obligations souveraines*

0% car les données ne sont pas encore disponibles



Données non-encore disponibles

* Aux fins de ces graphiques, les «obligations souveraines» comprennent toutes les expositions souveraines

I - ANNEXE (SUITE)

Les activités habilitantes

permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les activités transitoires

sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondant aux meilleures performances réalisables.

Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes?

Aucune donnée fiable concernant les activités dites " transitoires et habilitantes " n'était disponible au cours de la période.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes?

Aucune donnée fiable concernant la taxinomie européenne n'était disponible au cours des périodes de référence précédentes.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre durèglement (UE) 2020/852.



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE?

La part des investissements durables avec un objectif environnemental non alignée sur la taxonomie était de 37,85 % à la fin de la période.



Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social?

La part des investissements durables sur le plan social était de 0 % à la fin de la période.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Les investissements inclus dans la catégorie « autres » sont les investissements ne répondant pas aux critères d'un investissement durable au sens d'Amundi Immobilier.

Dans la mesure où la stratégie d'investissement du produit s'applique aux actifs concernés par la catégorie « autres », la stratégie extra-financière du produit décrite précédemment s'applique également à eux.

I - ANNEXE (SUITE)



Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence?

Les indicateurs d'investissement durable sont suivis trimestriellement par les équipes de gestion et ESG afin de s'assurer que les engagements du produit seront respectés à leurs échéances respectives.

Les analyses et actions déployées interviennent tout au long de la durée de détention de l'actif, de son acquisition à sa cession en passant par la phase de gestion. Cela permet d'assurer la conformité aux caractéristiques environnementales et sociales promues par le produit.

De plus un contrôle de second niveau est mis en place et opéré par les équipes Risques d'Amundi Immobilier.



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.

Ce produit n'a pas d'indice de référence ESG.

Liste des certifications des immeubles

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

HQE Exploitation : le label de haute qualité environnementale, d'origine française, valorise la qualité de vie, la performance économique et le respect de l'environnement durant l'exploitation du bâtiment. Il est composé de 5 niveaux de performance : Pass, Bon, Très bon, Excellent, Exceptionnel.

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

Certification BREEAM In Use : BREEAM In-Use est une certification d'origine anglo-saxonne. Il s'agit d'une évaluation suivie d'une certification environnementale qualifiant la performance environnementale du bâtiment en exploitation. Elle est composée de 5 niveaux de performance : Pass, Good, Very Good, Excellent, Outstanding.

Effinergie+ 2013 : certification de bâtiments dont les très faibles besoins énergétiques contribuent à atteindre les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

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

Well Silver : porte sur le bien-être des utilisateurs dans l'entreprise. c'est un label basé sur la mesure, la certification et la surveillance de la performance des caractéristiques de l'environnement bâti qui influent sur la santé humaine et le bien-être : l'air, l'eau, l'alimentation, la lumière, l'activité physique, le confort et l'esprit. WELL Silver garantit que tous les pré-requis applicables sont atteints / WELL Gold garantit en plus que 40 % des optimisations applicables sont obtenues.

Wired score : distingue les bâtiments dotés de connectivité et technologies intelligentes qui permettent aux utilisateurs de bénéficier de prestations de qualité (espaces de travail hautement connectés répondant aux demandes numériques des utilisateurs de plus en plus exigeants).

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

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

Label Biosourcé : ce label est accordé au bâtiment fabriqué à partir de matériaux biosourcés qui dynamisent les filières écoresponsables. Ce label repose sur la volonté de valoriser les initiatives en faveur d'une construction plus responsable qui permet de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de lutter contre le réchauffement climatique et d'améliorer la qualité environnementale.

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

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

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

Définitions et Abréviations

GES : gaz à effets de serre

Property Manager : assure la gestion du parc immobilier. Il a en charge la gestion locative et technique (bon fonctionnement, prévision de travaux, réalisation d'audits,...) des immeubles dans le cadre des mandats confiés par le propriétaire.

Facility manager : prend en charge l'ensemble des services liés à la gestion d'un site. Il met à disposition des occupants un environnement de travail en adéquation avec les besoins de leur métier tout en veillant au respect des normes en matière d'hygiène, de sécurité et d'environnement, de maîtrise des coûts et d'amélioration de la qualité des services rendus.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

I - PATRIMOINE

1 - Évolution du patrimoine (Données indiquées en quote-part de la SCPI)

Les acquisitions

Immeubles en direct

Néant.

Titres de participation

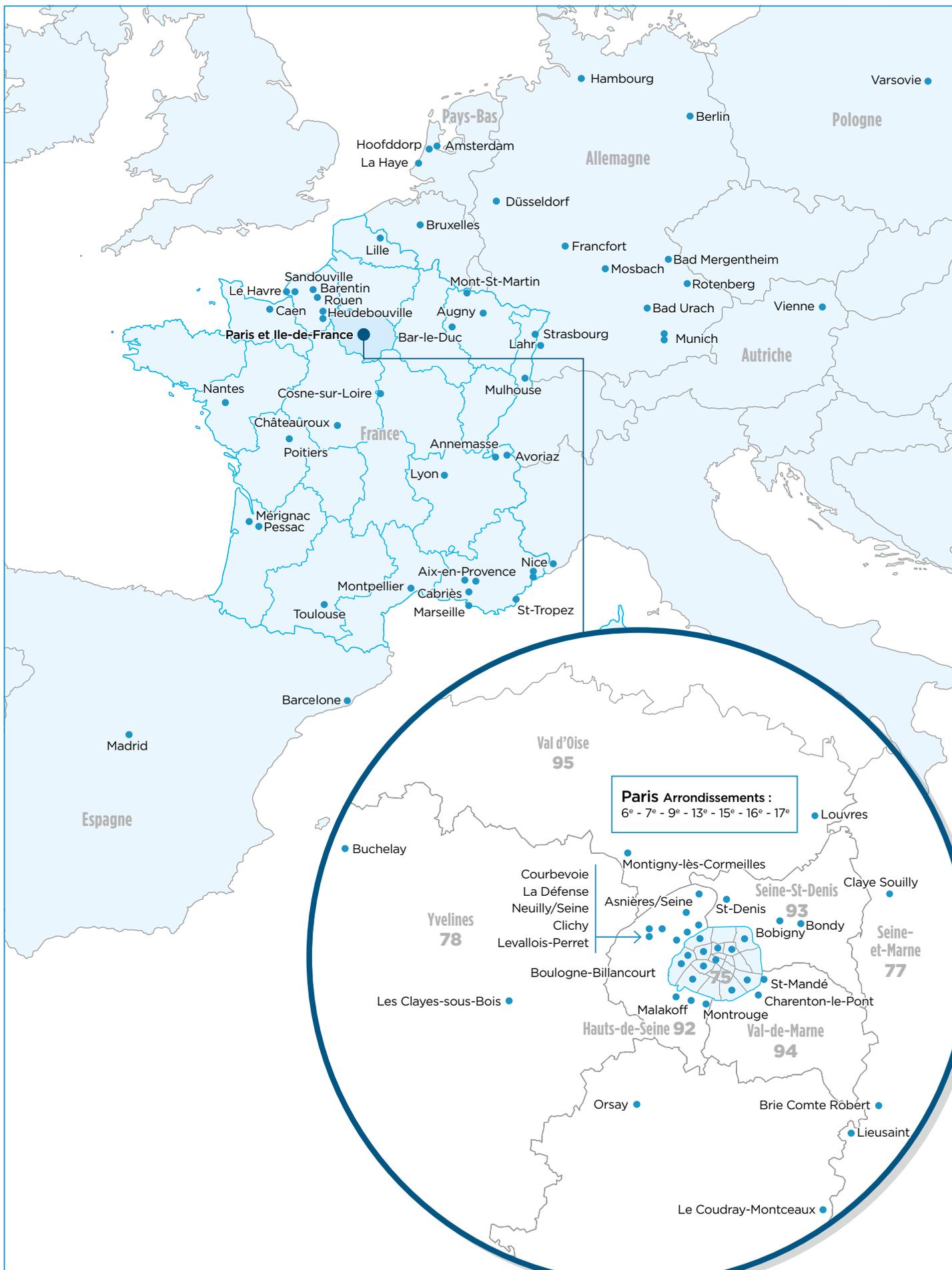
Néant.

Les cessions

| Adresse | Type d'actif | Prix de vente (H.D)* (en €) | Plus-moins value comptable (en €) | Impôts (en €) |
|--|-------------------|--------------------------------|--------------------------------------|------------------|
| 8 Chemin du Pot au Pin - Cestas | Logistique | 24 502 000 | 4 770 343 | 319 196 |
| Edrim | Bureaux | 16 920 000 | -673 769 | |
| 1-13 Rue George Besse, Anthony | Locaux d'activité | 3 710 963 | -1 084 200 | |
| 17-21 Rue du Petit Albi, Cergy | Locaux d'activité | 2 431 631 | -915 759 | |
| ZA de la Petite Montagne Nord et Sud, Evry | Locaux d'activité | 2 504 263 | -3 148 100 | |
| 4 Avenue de la Baltique, Villebon | Locaux d'activité | 7 491 017 | 193 484 | 35 552 |

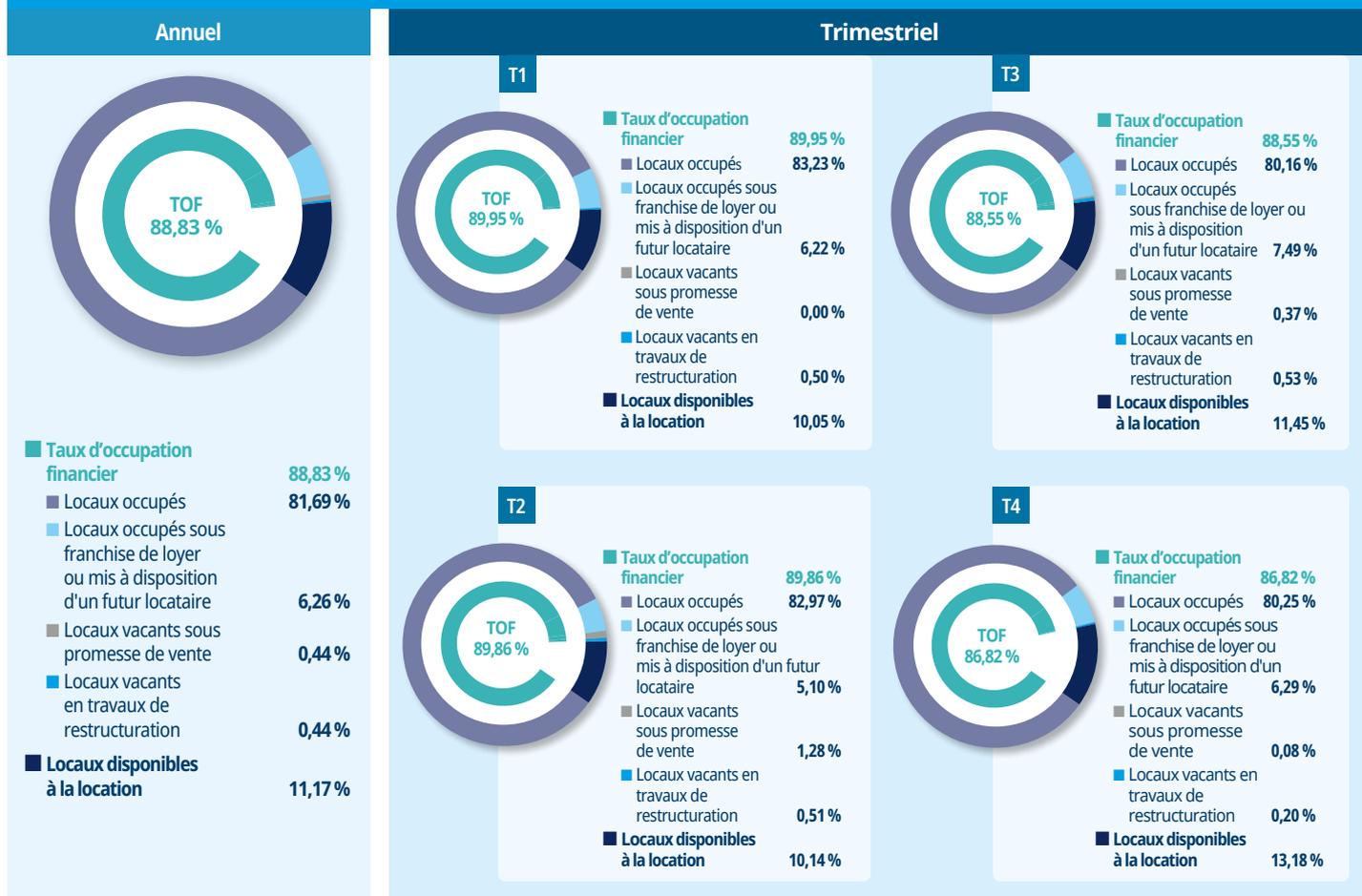
* H.D : hors droits.

Le patrimoine immobilier de Génépierre



2 - Gestion locative des immeubles

Le taux d'occupation financier (TOF) pour l'année 2024 calculé selon la méthodologie ASPIM⁽¹⁾



Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

(1) Association Française des Sociétés de Placement Immobilier.

Les baux

Durant l'année 2024, 185 baux ont été signés, représentant une surface globale de 10 742 m² et un loyer annuel global HT de 3 052 K€ en année pleine.

Les principaux baux signés en 2024 (en quote-part de la SCPI) :

| Adresse | Surface (m ²) | Loyer annuel (K€) |
|---|---------------------------|-------------------|
| 17 rue Jean-Philippe Rameau - 2 place aux Etoiles - 93418 Saint Denis (en indivision) | 2 217 | 720 |
| Rose de Cherbourg - 92800 Puteaux (via la SCI Tour Hekla) | 575 | 324 |
| 5-7 Esplanade de la Défense - 92400 Courbevoie (via la SCI Hold) | 552 | 321 |

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2024, le stock de locaux vacants s'élevait à 25 770 m².

| (m ²) | Bureaux | Activités | Entrepôts | Commerces | Habitation | Total |
|-------------------|---------------|-----------|-----------|--------------|------------|---------------|
| Paris | 30 | | | 36 | | 66 |
| Ile-de-France | 10 360 | | | 254 | 12 | 10 626 |
| Province | 6 565 | | | 3 825 | | 10 390 |
| International | 4 632 | | | 56 | | 4 688 |
| Total | 21 587 | 0 | 0 | 4 171 | 12 | 25 770 |

Les contentieux

Provisions contentieuses

| (€) | 31/12/2024 (a) | 31/12/2023 (b) | Var. (a-b)/b |
|--|----------------------|----------------------|---------------|
| Provision pour contentieux début de période | -1 125 883,32 | -971 728,24 | |
| Dotations aux provisions pour dépréciation de créances | -610 364,83 | -358 694,89 | |
| Reprises de provisions pour dépréciation de créances | 345 207,38 | 204 539,81 | |
| Provision pour contentieux fin de période | -1 391 040,77 | -1 125 883,32 | 23,55% |

Contentieux significatifs

| Nom Immeuble | Montant des impayés des contentieux significatifs au 31/12/2024 en K€ |
|------------------|---|
| HILTON CLICHY | 660 |
| COMMERCE PASTEUR | 106 |

SCI AGC c. Ceetrus :

Dans le cadre du contentieux relatif aux conditions d'acquisition du centre commercial Grand Cap en 2014, la SCI AGC a engagé une action en nullité de la vente à l'encontre du vendeur. Pour mémoire, une décision de justice défavorable à la SCI AGC a été rendue en 1^{ère} instance par le tribunal de judiciaire de Lille en 2021. En décembre 2024, la cour d'appel de Douai a également rendu une décision défavorable. Cette décision étant définitive, la procédure est désormais clôturée.

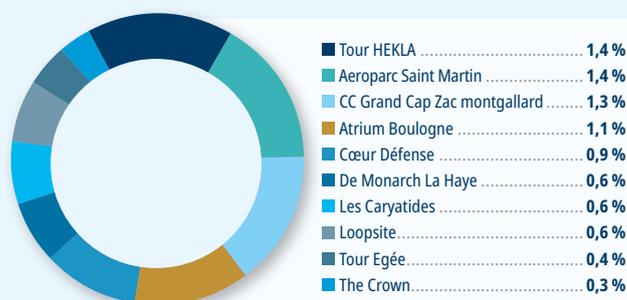
Xénios - Clichy :

Contentieux entre la SCI Xenios et Naos (locataire de l'immeuble Perisight à Clichy) en raison de l'impayé locatif qui coure depuis janvier 2023 et qui s'élevait au 31 décembre 2024 à **719 346 €**. Après une procédure de redressement judiciaire, le locataire a été placé en liquidation judiciaire en décembre 2024 et a quitté l'immeuble. Les discussions se poursuivent avec le liquidateur afin de fixer le montant définitif de la créance et poursuivre son recouvrement.

TOP 10 des actifs avec les loyers les plus importants représentant 35,4 % du loyer total



TOP 10 des surfaces vacantes représentant 8,7 % de la surface totale



II - MARCHÉS DES PARTS, CAPITAL ET VALEUR DE LA SCPI

1 - Marché des parts

Marché Primaire

| Mois | Souscriptions | | | Demande de retraits | | |
|--------------|-----------------|-----------------------------|-------------------------|---------------------|-------------------|---------------------------------------|
| | Nombre de parts | Prix de souscription (en €) | Montant souscrit (en €) | Nombre de parts | Montant (en €) | Nombre de parts en attente de retrait |
| Janvier | 90 | 224 | 20 160 | 90 | 18 547,2 | 121 757 |
| Février | 67 | 224 | 15 008 | 67 | 13 807,36 | 128 240 |
| Mars | 255 | 209 | 53 295 | 255 | 49 031,4 | 127 797 |
| Avril | 0 | 209 | 0 | 0 | 0 | 130 582 |
| Mai | 105 | 209 | 21 945 | 105 | 20 189,4 | 132 257 |
| Juin | 300 | 209 | 62 700 | 300 | 57 684 | 137 137 |
| Juillet | 0 | 209 | 0 | 0 | 0 | 140 718 |
| Août | 451 | 209 | 94 259 | 451 | 86 718,28 | 141 822 |
| Septembre | 0 | 209 | 0 | 0 | 0 | 145 906 |
| Octobre | 156 | 191 | 29 796 | 156 | 27 412 | 148 217 |
| Novembre | 35 | 191 | 6 685 | 35 | 6 150 | 151 091 |
| Décembre | 409 | 191 | 78 119 | 409 | 71 869 | 152 730 |
| Total | 1 868 | | 381 967 | 1 868 | 351 409,64 | |

Marché secondaire

Néant.

Marché de gré à gré

252 parts ont été échangées de gré à gré au cours de l'exercice 2024.

2 - Le capital

Évolution du capital fin de période

| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Montant du capital nominal (€) | 553 188 942 | 558 494 370 | 560 826 549 | 541 767 033 | 541 744 083 |
| Nombre de parts | 3 615 614 | 3 650 290 | 3 665 533 | 3 540 961 | 3 540 811 |
| Nombre d'associés | 9 593 | 9 295 | 9 143 | 8 954 | 8 995 |
| Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (€) ⁽¹⁾ | 29 013 246 | 9 362 520 | 4 115 610 | | |
| Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (€) | 3 230 829 | 1 858 150 | 1 529 669 | 426 613 | 30 557 |
| Prix d'entrée au 31 décembre (€) ⁽²⁾ | 270,00 | 270,00 | 270,00 | 224,00 | 191,00 |

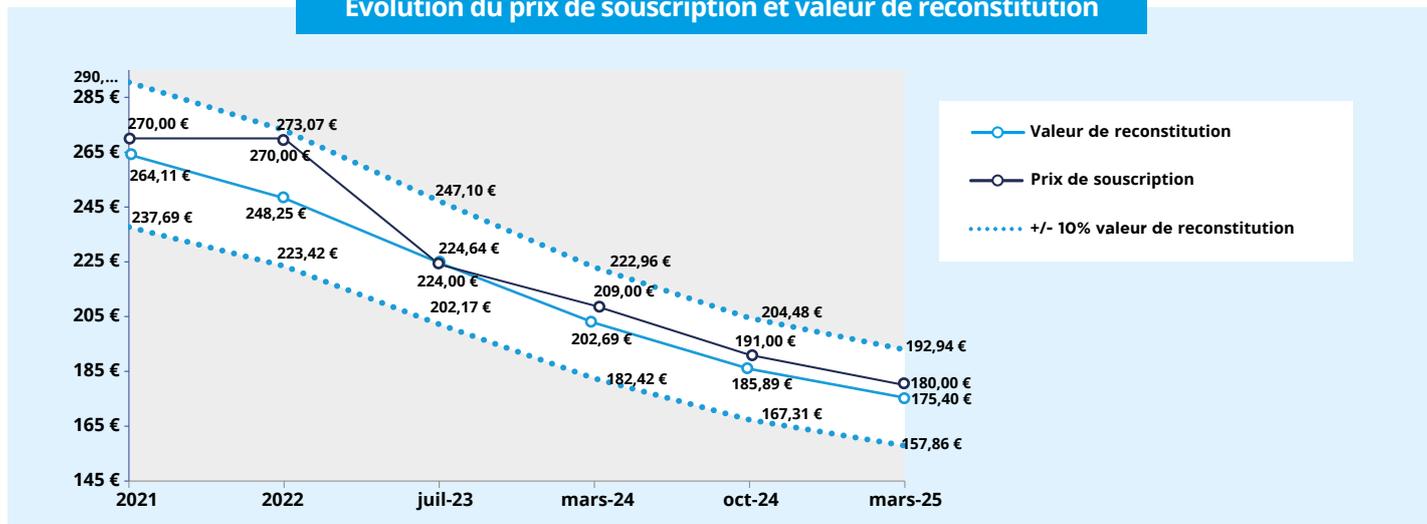
(1) Diminué des retraits. (2) Prix payé par le souscripteur.

Le prix de la part a évolué à deux reprises au cours de l'année : au 15 mars 2024, il est passé de 224 € à 209 € et au 11 octobre 2024, il est passé de 209 € à 191 €.

Historique des valeurs de souscription depuis 2021

Le prix de souscription d'une SCPI à capital variable est fixé par la Société de Gestion dans un tunnel règlementaire de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution. Au 31 mars 2025, le prix de souscription fixé à 180 € se situe 2,6 % au-dessus de la valeur de reconstitution.

Évolution du prix de souscription et valeur de reconstitution



3 - Les valeurs de la SCPI

Les expertises

Vous trouverez en annexe aux états financiers l'inventaire détaillé des placements immobiliers, ainsi que les principales caractéristiques. La société CBRE VALUATION, Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale a procédé fin 2024 à l'expertise des immeubles qui constituent le patrimoine de GENEPIERRE.

Sur la base de ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 671 422 182,78 € hors droits et à 704 461 529,37 € droits inclus, à rapprocher de la valeur d'acquisition de 873 572 022,32 €.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs et passifs conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2024 de 538 323 668,91 €, soit une baisse de 13,20 %.

| (€) | 31/12/2024 | 31/12/2023 | Évolution 2023/2024 |
|-----------------------|----------------|----------------|---------------------|
| Valeur de réalisation | 538 323 668,91 | 620 222 558,20 | -13,20 % |

Les différentes valeurs de la SCPI

Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

| (en €) | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|--|----------------|----------------|
| Valeurs de la société | | |
| Valeur comptable | 736 477 981,34 | 746 854 288,69 |
| Valeur de réalisation | 538 323 668,91 | 620 222 558,20 |
| Valeur de reconstitution | 621 046 755,98 | 717 707 637,34 |
| Valeurs de la société ramenées à une part | | |
| Valeur comptable | 208,00 | 210,92 |
| Valeur de réalisation | 152,03 | 175,16 |
| Valeur de reconstitution | 175,40 | 202,69 |

Valeur comptable

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxes et/ou hors droits de la valeur des actifs augmentée des travaux d'investissement et des autres actifs et des dettes.

Valeur de réalisation

Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

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

Valeur de reconstitution

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

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

III - PERFORMANCE

Depuis le 1^{er} janvier 2022, les indicateurs de performance et leurs modes de calcul, conformément aux recommandations de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIIM), ont évolué pour permettre la comparaison entre SCPI.

Ainsi, le taux de distribution :

- devient le nouvel indicateur de performance de référence,
- remplace le taux de distribution sur valeur de marché (TDVM),
- est complété par un autre nouvel indicateur qui est le rendement global immobilier.

Taux de distribution

$$\text{Le taux de distribution de la SCPI} = \frac{\text{Dividende brut, versé au titre de l'année } n^{(1)}}{\text{Prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année } n}$$

(1) Y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées. Le dividende brut est considéré au titre de l'année n, sans considération du délai de jouissance, opposable, le cas échéant, aux nouveaux porteurs.

| | 2024 | 2023 |
|--|---------------|---------------|
| Taux de distribution | 4,63 % | 3,81 % |
| • Dividende brut par part | 10,38 € | 10,30 € |
| - Dont revenus non récurrents ⁽²⁾ en % | | |
| • Prix de souscription par part au 01/01 - année n | 224,00 € | 270,00 € |

⁽²⁾ Variation au Report à Nouveau (RAN) et distribution de Plus Value Immobilière (PVI). Ce pourcentage est exprimé par rapport au dividende avant impôt sur revenus financiers.

| Calcul du dividende brut par part | | 2024 | 2023 |
|--|-------------|---------|---------|
| Dividende brut par part | = A + B | 10,38 € | 10,30 € |
| = Dividende avant impôt sur revenus financiers | A | 10,17 € | 10,17 € |
| + Intégration des impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé | B = (1)+(2) | 0,21 € | 0,13 € |
| • Impôt payé sur la plus-value des cessions d'actifs | (1) | 0,10 € | 0,00 € |
| • Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger | (2) | 0,11 € | 0,13 € |
| • Impôt payé sur les revenus financiers en France ⁽³⁾ | (3) | 0,26 € | 0,28 € |
| Dividende par part versé après impôt sur revenus financiers | C = A - (3) | 9,91 € | 9,89 € |

⁽³⁾ Chiffre pouvant varier selon la situation fiscale et les conditions d'imposition à l'étranger des dividendes perçus par les porteurs.

Rendement global immobilier

$$\text{Rendement global immobilier} = \text{Taux de distribution de l'année } n + \text{Variation de la valeur de réalisation par part entre les années } n \text{ et } n-1$$

Rendement global Immobilier ⁽¹⁾

2024
-8,57 %

2023
-14,24 %

Évolution du prix de souscription et de la valeur de réalisation par part

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|-----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Prix de souscription au 01/01 | 224,00 € | 270,00 € | 270,00 € | 270,00 € | 268,50 € | 266,50 € | 266,50 € |
| Variation n/n-1 | -17,04 % | 0,00 % | 0,00 % | 0,56 % | 0,75 % | 0,00 % | 0,00 % |
| Valeur de réalisation par part au 31/12 | 152,03 ⁽¹⁾ | 175,16 € | 215,34 € | 228,91 € | 225,03 € | 232,94 € | 230,48 € |
| Variation n/n-1 | -13,21 % | -18,66 % | -5,93 % | 1,72 % | -3,40 % | 1,07 % | 1,65 % |

⁽¹⁾ Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 juin 2025.

Taux de rendement interne (TRI)

TRI indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des dividendes bruts sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

Taux de rendement interne (TRI) ⁽¹⁾

10 ans
(2014 - 2024)
1,01 %

⁽¹⁾ Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

IV - LES COMPTES SIMPLIFIÉS

Présentation simplifiée du compte de résultat, des dividendes

| Compte de résultat simplifié (€) | 31/12/2024 (a) | 31/12/2023 (b) | Var (a-b)/b |
|--|----------------------|----------------------|----------------|
| Produits | | | |
| Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾ | 17 081 972,49 | 18 609 551,57 | |
| Autres produits | 153 429,56 | 162 821,86 | |
| Produits financiers ⁽²⁾ | 20 824 126,69 | 23 243 663,21 | |
| Sous-total produits | 38 059 528,74 | 42 016 036,64 | -9,42 % |
| Charges et provisions | | | |
| Charges immobilières ⁽³⁾ | -1 116 730,15 | -975 955,64 | |
| Frais généraux | -3 476 348,70 | -3 731 799,38 | |
| Travaux de remise en état | -4 885,96 | -61 325,50 | |
| Provisions nettes ⁽⁴⁾ | -724 508,51 | -2 154 566,49 | |
| Provisions pour charges non récupérables | -252 408,98 | 310 110,04 | |
| Charges financières sur emprunts | -3 155 791,44 | -2 929 941,45 | |
| Sous-total charges et provisions | -8 730 673,74 | -9 543 478,42 | -8,52 % |
| Résultat exceptionnel | | 20 000,00 | |
| Résultat comptable | 29 328 855,00 | 32 492 558,22 | -9,74 % |
| Résultat comptable par part ⁽⁵⁾ | 8,28 | 8,90 | -6,92 % |
| Dividendes bruts par part ⁽⁶⁾ | -10,17 | -10,17 | n.s. |
| Dont Distribution plus-value immobilière | -1,35 | -0,13 | 899,88 % |
| Dont Distribution exceptionnelle RAN exercices antérieurs | -0,30 | -0,30 | n.s. |
| R.A.N. comptable après affectation du résultat par part ⁽⁷⁾ | 5,31 | 5,85 | -9,21 % |

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

Précisions sur certains postes de charges

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

| (€) | 31 décembre 2024 (a) | 31 décembre 2023 (b) | Var. (a-b)/b |
|--|----------------------|----------------------|----------------|
| Entretiens et réparations | -188 931,41 | -138 581,57 | |
| Assurances | -4 214,56 | -1 279,76 | |
| Honoraires | -644 111,99 | -654 774,66 | |
| Impôts fonciers et fiscalité immobilière | -254 681,10 | -168 871,17 | |
| Autres | -24 791,09 | -12 448,48 | |
| Total | -1 116 730,15 | -975 955,64 | 14,42 % |

■ Dont entretien et réparations

Ce poste se compose des dépenses engagées au cours de l'exercice et des exercices précédents non refacturables auprès des locataires. Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

| Site | Code postal | Ville | Nature | (€) |
|---|-------------|---------------------|---|--------------------|
| Centre commercial Soleil (15 % de l'indivision) | 33700 | Mérignac | Travaux annuels d'entretien | -57 225,76 |
| 14 boulevard des Frères Voisin | 92130 | Issy-les-Moulineaux | Remplacement des ascenseurs | -41 477,50 |
| Boulevard Paul Montel (25 % de l'indivision) | 06000 | Nice | Remplacement des parements verres hall d'entrée | -34 998,16 |
| 5 avenue Victor Cresson | 92130 | Issy-les-Moulineaux | Remplacement VMC | -25 783,80 |
| Autres immeubles | | | | -29 446,19 |
| Total | | | | -188 931,41 |

■ Dont assurances

Le montant de 4 214,56 € représente la quote-part des cotisations d'assurance non récupérables et sur locaux vides au 31 décembre 2024.

■ Dont honoraires

| Nature | (€) |
|--|--------------------|
| Honoraires d'avocat, de conseil et de fiscalité | -152 731,38 |
| Honoraires de gestion des administrateurs de biens | -320 148,91 |
| Honoraires d'états des lieux | -3 684,72 |
| Audits techniques et diagnostics | -135 844,45 |
| Divers | -31 702,53 |
| Total | -644 111,99 |

■ Dont impôts fonciers et fiscalité immobilière

| Nature | (€) |
|-----------------------------------|--------------------|
| Impôts fonciers non refacturables | -223 550,85 |
| Taxes sur bureaux | -25 165,25 |
| Impôts et taxes diverses | -5 965,00 |
| Total | -254 681,10 |

■ Dont autres : 24 791,09 €

Ce poste correspond principalement à des frais d'actes et de contentieux.

Provision pour gros entretien (PGE)

La constitution de la provision pour gros entretien permet de garantir l'exécution des travaux en limitant les impacts sur le compte de résultat. Le principe retenu est de provisionner une charge de gros entretien sur cinq années en fonction du plan quinquennal 2025-2029.

| Variation PGE non récupérable état du patrimoine | (€) |
|--|----------------------|
| Stock de PGE final au 31/12/2023 | -3 857 921,00 |
| Dotations aux provisions | -198 890,00 |
| Reprises de provisions | |
| Diminution du stock sur immeuble vendu | |
| Stock PGE fin de période 31/12/2024 | -4 056 811,00 |
| Solde dotations reprises | -198 890,00 |
| Gros entretien | -142 107,76 |
| Impact net gros entretien | -340 997,76 |

Détail du poste gros entretien par immeuble

| Immeuble | Code postal | Ville | Nature des travaux | (€) |
|--------------------------------|-------------|----------------------|---|--------------------|
| 788 rue Yves Kermen | 92100 | Boulogne Billancourt | Remplacement eau glacée, installation LED | -89 621,25 |
| 24 / 26 boulevard Carnot | 59000 | Lille | Rénovation chéneau R+4, réalisation de résine sur l'accès arrière | -18 621,47 |
| 12 rue du Chaulet | 31100 | Toulouse | Remplacement de la tuyauterie ECS et ballon cellule B09 | -14 402,50 |
| 14 boulevard des Frères Voisin | 92130 | Issy Les Moulineaux | Remise en état de la porte PMR | -14 386,00 |
| Autres Immeubles | | | | -5 076,54 |
| Total | | | | -142 107,76 |

Travaux de remises en état

| Adresse immeuble | Code postal | Ville | Nature | (€) |
|--|-------------|-------|---|------------------|
| Boulevard Paul Montel (25 % de l'indivision) | 06000 | Nice | Remplacement vannes chaud & froid, remplacement modle GTB CV et sores | -4 885,96 |
| Total | | | | -4 885,96 |

Frais généraux

| (€) | 31 décembre 2024 (a) | 31 décembre 2023 (b) | Var. (a-b)/b |
|--|----------------------|----------------------|----------------|
| Rémunérations de gestion | -2 566 139,64 | -2 621 166,98 | |
| Honoraires de Commissaires aux comptes | -33 481,00 | -31 000,00 | |
| Frais divers de gestion | -798 887,88 | -884 647,99 | |
| Impôts étrangers | -77 840,18 | -194 984,41 | |
| Total | -3 476 348,70 | -3 731 799,38 | -6,85 % |

Les frais généraux incluent :

- La rémunération de gestion incluant :

- La commission de gestion, calculée au taux de 5,75 % TTI sur les produits locatifs encaissés (dont SCI) et sur les produits financiers nets encaissés, qui s'élève à 2 508 935,24 € en 2024. L'assiette des charges servant au calcul est plafonnée à 15% TTI des recettes locatives.
- La commission de gestion des sociétés (frais de fund management) dans lesquelles la SCPI détient une participation : il sera appliqué un montant de 10 000 € par an, et par participation, réparti à due proportion du pourcentage de détention de la SCPI au sein de la participation pour 57 204,40 €.

- Les frais divers de gestion pour un montant de 798 887,88 € incluent notamment :

- les honoraires d'intermédiaires, d'expertises et de dépositaires (246 344,22 €)
- les honoraires d'expertises comptables (224 219 €)
- des coûts liés à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales (147 483,72 €)
- les pertes sur placements et pertes de change (23 520,20 €)
- la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises et autres taxes (49 007 €)
- les frais bancaires (84 778,63 €)

Provision pour charges non récupérables

La provision pour charges non récupérables se décompose comme suit :

- les charges sur locaux vacants pour 180 991,88 €,
- les charges non récupérables par nature ou liées à des baux spécifiques pour 187 676,49 €,
- Impact positif des redevances de charges sur exercices antérieurs pour 116 259,39 €.

Charges financières sur emprunts

| Etablissement prêteur | Date du prêt | Montant contracté (€) | Montant des intérêts (€) | Remboursement en 2024 |
|-------------------------------|--------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| LCL | 17/12/2018 | 25 000 000 | 472 500,00 | Non |
| Crédit Agricole Ile de France | 26/10/2018 | 25 000 000 | 409 054,43 | Non |
| Crédit Agricole Ile de France | 29/11/2019 | 30 000 000 | 333 433,10 | Non |
| Crédit Agricole Ile de France | 26/08/2020 | 30 000 000 | 367 000,00 | Non |
| Crédit Agricole Ile de France | 26/01/2024 | 10 000 000 | 107 283,16 | Non |
| BNP | 19/12/2022 | 25 000 000 | 264 956,81 | Non |
| SG | 18/11/2022 | 30 000 000 | 1 201 563,94 | Non |
| Total | | | 3 155 791,44 | |

La distribution

Distribution et report à nouveau 2024

| (en € en cumul) | 2024 | |
|---|----------------|----------|
| | Cumul | Par part |
| Report à nouveau comptable début période | 20 708 184,77 | 5,85 |
| Résultat comptable | 29 328 855,00 | 8,28 |
| Distribution brute annuelle | -36 007 503,20 | -10,17 |
| Dont distribution RAN exercices antérieurs | -1 062 193,41 | -0,30 |
| Dont plus-values immobilières distribuées | -4 770 342,53 | -1,35 |
| Report à nouveau comptable après affectation du résultat ⁽¹⁾ | 18 803 696,16 | 5,31 |

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

La fiscalité pour une part (en €)

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

| Résultat comptable ⁽¹⁾ | Dividendes bruts ⁽²⁾ | Revenus imposables | Revenus fonciers ⁽¹⁾ | Produits financiers ⁽²⁾ |
|-----------------------------------|---------------------------------|--------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| 8,28 € | 10,17 € | 8,77 € | 7,78 € | 0,99 € |

Pour les personnes morales, la fiscalité se présente ainsi :

| Résultat comptable ⁽¹⁾ | Dividendes bruts ⁽²⁾ | Revenus imposables ⁽³⁾ |
|-----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| 8,28 € | 10,17 € | -0,42 € |

⁽¹⁾ Calculé sur la base du nombre moyen de parts en jouissance au 31/12/2024.

⁽²⁾ Calculé sur la base du nombre de parts en jouissance au 31/12/2024.

⁽³⁾ Calculé sur la base du nombre de parts souscrites au 31/12/2024.

Pour plus d'informations, se reporter au texte de la fiscalité des associés et des sociétés de personnes

Vision directe des filiales - Transparisation des comptes de la SCPI Génépierre

Amundi Immobilier et les autres Sociétés de Gestion membres de l'ASPIM ont travaillé en 2022 pour apporter un éclairage immobilier sur les produits financiers issus de filiales détenant des immeubles. Ces produits proviennent principalement des dividendes des filiales de la SCPI, comme les SCI et OPPCI professionnels qui portent aussi au sein de leurs structures des immeubles.

L'objectif poursuivi a été d'avoir un traitement homogène entre les immeubles détenus par les filiales et ceux détenus directement par la SCPI. On parle de **transparisation des participations indirectes**.

Le travail comptable de transparisation a consisté à assembler les comptes des filiales à ceux de la SCPI. Il ne s'agit pas d'une combinaison ou d'une consolidation des comptes au sens des règles comptables actuelles. Les règles d'agrégation des comptes pour les données de transparisation font l'objet d'une définition de Place recommandée par la profession.

Les filiales ont pu être acquises avec d'autres investisseurs, aussi nous appliquons à ces participations le % de détention de la SCPI au sein de la participation.

Les données de la SCPI et les données transparisées des filiales sont regroupées sous trois thématiques :

- Actifs immobiliers,
- Financements,
- Résultat de la SCPI.

Tableau des actifs immobiliers détenus, selon leur typologie

| Type d'actifs | Bureaux | Commerces | Logistique / Hébergements / Parc d'activités | TOTAL |
|--|-------------|-------------|--|-------------|
| Surface en m ² (pondérée par le % de détention) | 113 703 | 35 742 | 69 180 | 218 625 |
| Prix d'acquisition à l'acte hors droit ⁽¹⁾ | 739 970 758 | 155 200 360 | 83 584 542 | 978 755 660 |
| Valeurs brutes fin de période ⁽²⁾ | 709 809 247 | 163 790 354 | 108 764 520 | 982 364 121 |
| Valeurs estimées du patrimoine ⁽³⁾ | 505 153 848 | 145 889 804 | 89 446 240 | 740 489 892 |

(1) valeurs d'achat AEM des immeubles à la date d'acquisition. (2) valeurs comptables brutes des immeubles, à fin 2024. (3) valeurs estimées résultant des expertises 2024.

Tableau des financements mis en place

| (€) | SCPI Direct | Filiales | | | Total du périmètre |
|------------------------------------|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------------|
| | | Bureaux | Commerces | Total | |
| Emprunts affectés à l'immobilier | -127 000 000 | -108 414 099 | -20 312 453 | -128 726 552 | -255 726 552 |
| Emprunts affectés à l'exploitation | | | | | |
| Lignes de crédits | | | | | |
| Découverts bancaires | 0 | | | -89 725 | -89 725 |

Éléments du compte résultat retenu, en pourcentage de détention, ventilés entre le patrimoine des filiales et celui détenu en direct par la SCPI

| (€) | SCPI | Filiales | Total | |
|---|------------|------------|------------|-------|
| Résultat de l'activité immobilière | | | | |
| Loyers | 17 235 402 | 27 783 788 | 45 019 190 | 100 % |
| Charges non récupérables | -1 374 025 | -3 689 117 | -5 063 142 | -11 % |
| Travaux non récupérables et gros entretien ⁽¹⁾ | -340 998 | 0 | -340 998 | -1 % |
| Impact des douteux | -343 938 | -262 862 | -606 800 | -1 % |
| Frais de gestion et de fonctionnement | | | | |
| Commission de gestion de la SGP ⁽²⁾ | -2 566 140 | -188 326 | -2 754 466 | -6 % |
| Autres charges d'exploitation ⁽³⁾ | -910 209 | -763 164 | -1 673 373 | -4 % |
| Résultat de l'activité financière | | | | |
| Intérêts des emprunts | -3 155 791 | -3 693 202 | -6 848 993 | -15 % |
| Autres charges financières | 0 | -203 472 | -203 472 | 0 % |
| Produits financiers | 298 946 | 423 993 | 722 938 | 2 % |
| Résultat exceptionnel | | | | |
| Résultat exceptionnel | 0 | -129 287 | -129 287 | 0 % |

(1) Les travaux et entretiens des immeubles de SCPI font l'objet d'une provision pour gros entretien, autorisée par leurs règles comptables spécifiques. Cette provision ne l'est pas pour les immeubles des filiales. (2) La commission de gestion payée par la SCPI seule pour 2 491 737,46 € est réellement afférente aux loyers de la SCPI et des filiales. (3) La SCPI supporte seule un certain nombre de frais notamment relatif à sa structure propre et à la vie sociale inhérente d'une SCPI.

Profil de risque

La SCPI est investie conformément à la réglementation en vigueur et à ses statuts. Le fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance. Au cours de l'exercice 2024 de la SCPI, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement du fonds.

a. Risque d'investissement immobilier

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

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

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

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

b. Risque de contrepartie

Les risques de contrepartie sont :

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

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

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

c. Risque de liquidité

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

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

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

Des stress tests de liquidité périodiques sont mis en œuvre.

d. Risque lié au levier

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

Selon la note d'information, le fonds peut contracter des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite de plafonds exprimés en pourcentage de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement à la date de clôture du dernier exercice comptable, augmentée de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel.

- Le plafond d'endettement est de 40 % ; le niveau d'endettement au 31 décembre 2024 est de 32,6 %, en incluant par transparence l'endettement indirect de la SCPI lié à sa participation dans les différentes SCI, proportionnellement à sa quote-part de détention.
- Le plafond d'engagement pour des acquisitions payables à terme est de 20 % ; le niveau des engagements au 31 décembre 2024 est de 0,02 %.

Indicateurs de levier "AIFM" :

- levier méthode brute : 146,7 %
- levier méthode de l'engagement : 147,6 %

Ces deux indicateurs sont définis par la directive AIFM et le règlement délégué associé. Ils correspondent au rapport entre 1) l'exposition calculée selon la méthode brute ou la méthode de l'engagement, et 2) la valeur nette d'inventaire du fonds.

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

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

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

Le calcul de ces indicateurs tient compte de l'endettement et des dérivés en transparence des participations contrôlées, proportionnellement à leur quote-part de détention.

e. Risques de taux et de change

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

La politique de gestion du risque de taux prévoit que les emprunts à moyen ou long terme pour l'acquisition d'actifs immobiliers soient généralement contractés à taux fixe ou à taux variable avec une

couverture associée (contrats sur instruments financiers à terme, tels que swaps ou caps de taux d'intérêt). L'endettement à court terme pour les besoins de la gestion courante ne fait pas l'objet de couverture.

Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SCPI, soit l'euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur des actifs.

La politique de gestion du risque de change pour l'exercice 2024 a prévu la couverture du montant des investissements en actifs immobiliers hors zone euro, via l'utilisation de dérivés (tels que change à terme, swaps de change ou options) régulièrement ajustée. Le fonds peut néanmoins présenter un risque de change accessoire.

f. Risque opérationnel

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la Société de Gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation. Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie établie selon les catégories déterminées par le comité de Bâle. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire.

IV - RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LA PRÉPARATION ET L'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES APPLIQUÉES À LA SCPI

La Société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place pour la SCPI, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-68) et du Code Monétaire et Financier (art.L.621-18-3).

I - Conseil de Surveillance

Présentation du Conseil

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

L'ordonnance du 12 Mars 2025 a modifié l'article L214-99 du Code Monétaire et financier et introduit une disposition impérative prévoyant que le Conseil de surveillance est désormais composé de trois à douze membres.

Cette modification impacte l'organisation du Conseil de surveillance de votre SCPI dans la mesure où le nombre maximum de poste est porté à 12. Toutefois, compte tenu du fait que cette modification législative est intervenue trop tardivement pour procéder à un appel à candidature en vue de combler ce poste, il a été décidé de reporter l'application de cette mesure au prochain renouvellement de votre Conseil.

Par ailleurs, une résolution sera proposée afin d'autoriser la mise à jour des Statuts pour porter le nombre minimum de membres à 3 et le nombre de membres maximum à 12.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois années. Les candidats au Conseil de Surveillance doivent posséder au minimum une part. Ils sont toujours rééligibles.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président et s'il le juge nécessaire un Vice-Président et un Secrétaire. Ils sont élus pour la durée de leur mandat.

Le Conseil de Surveillance est régi par les statuts et par un règlement intérieur. Les statuts sont soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale et le règlement intérieur est précisé et complété par le Conseil de Surveillance.

Rôle et fonctionnement général du Conseil

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

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

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

Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Le Conseil est tenu régulièrement informé des événements significatifs de la gestion de la SCPI. Il formule son avis sur les résolutions présentées à l'Assemblée.

II – Dispositif de contrôle interne, de conformité, et de gestion des risques

1. Textes de référence

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

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

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

2. Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

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

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

- conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes,
- prévention et détection des actes de fraude et de corruption,
- s'assurer de la mise en place de procédures au sein de chaque service,
- exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables,
- connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques,
- performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes.

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

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

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

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

C) Description du dispositif

Le dispositif de contrôle interne repose sur un référentiel de procédures, sur la responsabilisation des directions en charge des activités, la collégialité dans le processus de prise de décision, la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle.

De plus la Société de Gestion dispose d'outils informatiques dotés de fonctionnalités de contrôle intégrées permettant l'automatisation d'une partie des contrôles prévus dans le cadre du contrôle interne.

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

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

- **Le contrôle permanent de 1^{er} niveau**, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles au sein desquelles chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
- **Le contrôle permanent de 2^e niveau**, ou deuxième ligne de défense, est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance. A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière). Le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Un dispositif de contrôle interne particulier concerne les prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE). Les dispositifs de contrôle interne de la sécurité des systèmes d'informations, des risques relatifs à la protection des données personnelles et du plan de continuité d'activités (PCA) s'appuient sur une délégation au groupe Amundi. Les Responsables de la Conformité et des Risques et du Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.
- **Le contrôle périodique, dit contrôle de 3^e niveau**, ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi. Il s'assure de la régularité, de la sécurité et de l'efficacité des opérations et de la maîtrise des risques de toute nature.

3. Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité (Compliance) d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus et notice d'information d'un produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG et l'ASPIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Les contrôles de conformité recouvrent notamment :
 - la sécurité financière, qui comprend le respect des dispositions législatives et réglementaires relatives aux Sanctions Internationales ainsi qu'à la prévention du blanchiment des capitaux et à la lutte contre le financement du terrorisme. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre, en particulier en matière de connaissance des relations d'affaires,
 - la protection de l'intérêt des clients et leur information : classification clients/produits conformément à la Directive MIF, suivi des réclamations clients, contrôle de la documentation juridique et commerciale, validation du lancement de nouveaux produits, etc...
 - l'éthique professionnelle : remise d'un manuel de déontologie à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur et suivi du respect de leurs dispositions,
 - la gestion des conflits d'intérêts,
 - la prévention de la fraude et de la corruption,
 - l'intégrité des marchés.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.
- L'investisseur peut retrouver sur le site www.Amundi-Immobilier.com les informations relatives à la sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et pour l'exécution des ordres (best exécution).

4. Risques et Contrôle Permanent

- Le dispositif de gestion des risques vise à :
 - s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
 - s'assurer qu'elle dispose de données fiables sur les aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation,
 - à informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau des risques liés à l'activité.
- Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et les équipes opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a un double rattachement :
 - rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
 - rattachement à un responsable de pôle de la Ligne Métier Risques du groupe Amundi.
- La fonction permanente de gestion des risques d'Amundi Immobilier applique ainsi les principes fondamentaux établis par la Ligne Métier Risques du groupe Amundi avec les ajustements nécessaires à la gestion de Fonds immobiliers et bénéficie du support des équipes de la Ligne Métier.
- La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).
- La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.
- Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

III - Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

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

De plus, la politique de rémunération est conforme au Règlement (UE) 2019/2088 ("SFDR"), intégrant le risque de développement durable et les critères ESG dans le plan de contrôle d'Amundi, avec des responsabilités réparties entre le premier niveau de contrôles effectué par les équipes de Gestion et le deuxième niveau de contrôles effectué par les équipes Risques, qui peuvent vérifier à tout moment le respect des objectifs et des contraintes ESG d'un fonds.

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 1^{er} février 2024, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2023 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2024.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2024, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

1. Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2024, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (137 bénéficiaires¹) s'est élevé à 12 247 086 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 567 701 euros, soit 78 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées (y compris actions de performance) et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 679 385 euros, soit 22 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

Par ailleurs, aucune somme correspondant à un retour sur investissement dans des parts de carried interest n'a été versée pour l'exercice.

Sur le total des rémunérations (fixes et variables différées et non différées) versées sur l'exercice, 1 572 604 euros concernaient les "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (7 bénéficiaires).

1 Nombre de collaborateurs (CDI, CDD) payés au cours de l'année, qu'ils aient été ou non encore présents au 31/12/2024

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

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

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

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

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

1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères quantitatifs :

- RI/Sharpe sur 1, 3 et 5 ans
- Performance brute/absolue/relative des stratégies d'investissement (basées sur des composites GIPS) sur 1,3, 5 ans, perspective principalement axée sur 1 an, ajustée sur le long terme (3,5 ans)
- Performance en fonction du risque basée sur RI/Sharpe sur 1, 3 et 5 ans
- Classements concurrentiels à travers les classements Morningstar
- Collecte nette / demande de soumission, mandats réussis
- Performance fees
- Quand cela est pertinent, évaluation ESG des fonds selon différentes agences de notation (Morningstar, CDP...)
- Respect de l'approche ESG "Beat the benchmark", de la politique d'exclusion ESG et de l'index de transition climatique

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales
- Qualité du management
- Innovation/développement produit
- Transversalité et partage des meilleures pratiques
- Engagement commercial incluant la composante ESG dans les actions commerciales
- ESG :
 - Respect de la politique ESG et participation à l'offre Net-zero,
 - Intégration de l'ESG dans les processus d'investissement,
 - Capacité à promouvoir et diffuser la connaissance ESG en interne et en externe,
 - Participer à l'élargissement de l'offre et à l'innovation en matière ESG,
 - Aptitude à concilier la combinaison entre risque et ESG (le risque et le retour ajusté de l'ESG).

2. Fonctions commerciales

Critères quantitatifs :

- Collecte nette, notamment en matière d'ESG et de produits à impact
- Recettes
- Collecte brute
- Développement et fidélisation de la clientèle ; gamme de produits
- Nombre d'actions commerciales par an, notamment en matière de prospection,
- Nombre de clients contactés sur leur stratégie Net zero

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales
- Prise en compte conjointe des intérêts d'Amundi et des intérêts du client
- Sécurisation/ développement de l'activité
- Satisfaction client
- Qualité du management
- Transversalité et partage des meilleures pratiques
- Esprit d'entreprise
- Aptitude à expliquer et promouvoir les politiques ESG ainsi que les solutions d'Amundi

3. Fonctions de support et de contrôle

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

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

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

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

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

A ce titre, notamment :

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

V - COMPLÉMENTS ET TABLEAUX ANNEXES

1 - La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2025

Les développements ci-après ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable aux revenus imposables au titre de l'année 2024. Les détenteurs de parts de la SCPI sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

Régime fiscal général des Sociétés Civiles de Placement Immobilier

Aux termes de l'article 239 septies du Code général des impôts ("CGI"), les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés ("IS") mais chacun de leurs membres est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu ("IR"), soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt.

Il en résulte que le régime fiscal des SCPI est assimilable au régime fiscal des sociétés "semi-transparentes" (ou "translucides") entrant dans le champ de l'article 8 du CGI.

Ainsi, chaque année, les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat correspondant à leurs droits dans la société. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la qualité de l'associé.

Fiscalité des associés personnes physiques résidents fiscaux français

Le régime fiscal décrit ci-dessous concerne les investisseurs personnes physiques, résidant fiscalement en France et agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé.

Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI (revenus fonciers)

Impôt sur le revenu et prélèvement à la source

Lorsque les porteurs de parts sont des personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, le revenu net issu des loyers perçus par la SCPI est soumis au barème progressif de l'IR dans la catégorie des revenus fonciers. Il supporte également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 % (étant toutefois précisé qu'une fraction de la CSG, à hauteur de 6,8 %, est déductible du revenu global de l'année de son paiement).

Aux termes de l'article 28 du CGI, le revenu foncier imposable est égal à la différence entre le revenu brut défini à l'article 29 du CGI (qui correspond aux loyers et ses accessoires encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété définies à l'article 31 du CGI (les charges réelles déductibles).

Il n'est pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la société. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année.

Depuis le 1^{er} janvier 2019, un prélèvement à la source s'applique au titre de l'IR. Il a pour objectif de supprimer le décalage d'un an entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur ces revenus.

Pour les revenus fonciers, l'IR de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels (selon l'option choisie par le contribuable) sur le compte bancaire des contribuables.

Les réductions et crédits d'impôts ne sont pas pris en compte lors du calcul des acomptes, mais les contribuables perçoivent une avance du montant de certaines réductions et crédits d'impôt qui sera régularisée lors de la liquidation de l'impôt finalement dû. Le montant de cette avance, versée au plus tard le 1^{er} mars N, est égal à 60 % du montant des avantages éligibles dont les contribuables ont bénéficié au titre de l'imposition de leurs revenus de N-2. Cet acompte constitue une avance des avantages applicables au titre de l'imposition des revenus de l'année N-1 qui donne lieu à une liquidation définitive au cours de l'année N. Afin d'éviter d'avoir à rembourser d'éventuels trop-perçus, les contribuables peuvent demander à percevoir un montant inférieur à celui calculé par principe.

Le prélèvement à la source ne modifie pas l'obligation d'établir en année N, une déclaration des revenus perçus en N-1. L'imposition correspondant aux revenus N-1 donne lieu au cours de l'année N à l'établissement d'un avis d'imposition des revenus de l'année N-1 et la liquidation définitive de l'IR tient compte des prélèvements acquittés en N-1.

Les revenus fonciers de source étrangère

Le régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI à raison des immeubles situés à l'étranger dépend des conventions fiscales en vigueur entre l'Etat de source des revenus (Etat de situation de l'immeuble) et la France.

Dans le cas des SCPI gérées par Amundi Immobilier, les revenus immobiliers provenant d'Allemagne, d'Espagne, de Pologne ou des Pays-Bas sont imposés dans ces Etats. En France, le traitement fiscal applicable à ces revenus est le suivant :

- les revenus immobiliers provenant d'Allemagne et d'Espagne sont également imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français, imputable sur l'IR et les prélèvements sociaux, les revenus de source allemande et espagnole demeurant donc pris en compte pour la détermination du taux effectif d'IR applicable au contribuable ;
- les revenus immobiliers provenant des Pays-Bas et de la Pologne font l'objet d'une exonération d'IR et de prélèvements sociaux ; ils demeurent toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif d'IR du contribuable.

Le démembrement de propriété sur les parts de la SCPI

■ Répartition du résultat

Sauf convention contraire prévoyant une répartition particulière des résultats entre usufruitier et nu-proprétaire, l'ensemble du bénéfice foncier courant dégagé par la SCPI est imposable au nom du seul usufruitier (la décision ultérieure d'affectation du résultat que vote l'assemblée est sans incidence sur l'établissement de l'IR).

La jurisprudence récente reconnaît à l'usufruitier des parts d'une société relevant de l'article 8 du CGI, la possibilité d'être titulaire de la part du déficit correspondant à ses droits dans la société.

Une répartition différente de la charge fiscale entre le nu-proprétaire et l'usufruitier peut être prévue dans les statuts ou dans une convention de répartition des résultats régulièrement conclue et enregistrée avant la clôture de l'exercice, pour autant qu'elle soit fondée économiquement.

S'agissant des démembrements de propriété organisés par Amundi Immobilier, une information spécifique est fournie dans le bulletin de demande de souscription en nue-proprété des parts de SCPI concernées.

■ Intérêts d'emprunts contractés pour l'acquisition des droits sur les parts

Les intérêts d'emprunts effectivement payés 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 au titre de laquelle il est imposable (sous réserve que l'associé soit placé sous le régime réel d'imposition des revenus fonciers).

En revanche, les intérêts d'emprunts contractés personnellement par le nu-proprétaire de parts d'une société détenant un immeuble loué, pour financer l'acquisition de la nue-proprété 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 ou de la propriété de l'immeuble donné en location.

Les régimes de déclaration des revenus fonciers (réel et micro-foncier)

Deux régimes de déclaration des revenus fonciers sont susceptibles de s'appliquer : le régime réel et le régime micro-foncier.

Le régime réel

Le porteur de parts de SCPI est obligatoirement soumis au régime réel notamment si les revenus fonciers de son foyer fiscal :

- proviennent uniquement de parts de SCPI/SCI/GF/FPI ; ou
- proviennent à la fois d'immeubles loués nus détenus en direct et de parts de SCPI/SCI/GF et sont supérieurs à 15 000 €.

Les revenus fonciers sont à déclarer via le formulaire n°2044 en précisant les revenus fonciers bruts, les charges déductibles et les intérêts d'emprunt, pour calculer le revenu net imposable, lequel est reporté sur le formulaire n°2042.

Le régime micro-foncier

Aux termes de l'article 32 du CGI, et sauf exclusions spécifiques visées ci-après, le porteur de parts de SCPI est placé de plein droit sous le régime du micro-foncier, si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- les revenus proviennent à la fois de locations d'immeubles non meublés détenus en direct et de parts de SCPI/SCI/GF/FPI ;
- le revenu foncier brut cumulé de l'année civile est inférieur ou égal à 15 000 €.

Ce régime donne droit à un abattement forfaitaire de 30 % sur les revenus fonciers bruts, représentatif de l'ensemble des charges réelles déductibles (aucune autre déduction ne peut être opérée sur le revenu brut). Aucun déficit ne peut être constaté.

Les porteurs de parts soumis de plein droit au régime du micro-foncier peuvent opter pour le régime réel d'imposition. Dans ce cas, l'option est globale et s'applique à l'ensemble des revenus fonciers réalisés par le foyer fiscal. Elle s'applique irrévocablement pour une durée de trois ans, à l'issue de cette période le contribuable peut y renoncer à tout moment en se plaçant sous le régime du micro-foncier (sous réserve que ses conditions d'application soient toujours réunies). Dans le cas où le porteur de parts sort du champ d'application du régime du micro-foncier, l'option cesse de produire ses effets et le régime réel s'applique de plein droit.

Le régime du micro-foncier n'est pas applicable lorsque le contribuable ou un membre de son foyer fiscal est propriétaire d'investissements ouvrant droit à certains dispositifs de déduction fiscale (notamment Robien, Besson, Périssol et Cosse), au titre de la période pendant laquelle le bénéfice de dispositions dérogatoires est demandé ou sur les années au titre desquelles les déductions spécifiques en fonction du revenu brut se trouvent applicables.

A l'inverse, la circonstance que le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt Dufloy, Pinel, Denormandie, Scellier ou Malraux (régime après 2009) ne fait pas obstacle au régime micro-foncier.

Les revenus bruts sont à déclarer directement sur le formulaire de déclaration de revenus n°2042.

Régime d'imposition des produits de placement de trésorerie de la SCPI (revenus financiers)

Les produits du portefeuille-titres et des placements financiers réalisés par la SCPI sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Il peut s'agir :

- de dividendes et distributions assimilées ;
- de produits de placements à revenu fixe (intérêts).

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

Les revenus financiers perçus par la SCPI sont soumis, en principe, au prélèvement forfaitaire unique ("PFU") au taux de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %, soit une imposition globale de 30 %.

Concernant l'impôt sur le revenu

Les revenus financiers sont obligatoirement soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire. Ce prélèvement est effectué par l'établissement payeur au taux de 12,8 % (PFU) à titre d'acompte d'IR imputable sur l'IR dû au titre de l'année au cours de laquelle le revenu est imposable. Dans la mesure où le taux de l'IR est identique à celui du PFU, aucun impôt supplémentaire n'est dû l'année suivante, lorsque la liquidation définitive de l'impôt se fait sur la base du PFU.

Sur option, globale et annuelle (qui vise toutes les plus-values, dividendes et intérêts perçus au cours de l'année par le foyer), ces revenus peuvent être soumis au barème progressif de l'IR. En ce cas, l'abattement de 40 % s'applique aux dividendes éligibles et une fraction de la CSG est déductible.

Il existe dans certains cas la possibilité de solliciter une dispense du prélèvement obligatoire :

- S'agissant des dividendes : une dispense de prélèvement peut être sollicitée par les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 50 000 € (pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 € (pour les contribuables soumis à une imposition commune). La demande de dispense, qui prend la forme d'une attestation sur l'honneur rédigée sur papier libre, par laquelle le contribuable indique à l'établissement payeur, outre son identité, le fait que son revenu

fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas 50 000 € ou 75 000 €, doit être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du versement des revenus en principe soumis au prélèvement ;

- S'agissant des produits de placement à revenu fixe : une dispense de prélèvement peut être demandée dans les mêmes conditions que celles prévues pour les dividendes sous réserve toutefois de la condition tenant au montant du revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année, qui ne doit pas excéder dans ce cas, 25 000 € (pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou 50 000 € (pour les contribuables soumis à une imposition commune).

Concernant les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %

La société de gestion, conformément à la réglementation en vigueur, applique à la source les prélèvements sociaux sur les produits de placement.

Régime d'imposition des plus-values immobilières sur cession des parts de SCPI par le porteur ou sur cession d'immeubles par la SCPI

Les plus-values réalisées (i) par le porteur de parts à l'occasion de la cession des parts de SCPI ou (ii) par les SCPI à l'occasion de la cession des immeubles qu'elles détiennent relèvent, dans les deux cas, du régime des plus-values immobilières (articles 150 U à 150 VH du CGI).

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, en règle générale, par la SCPI pendant au moins cinq ans.

Détermination de l'assiette imposable

Les plus-values imposables sont égales à la différence entre le prix de cession des parts (en cas de cession des parts de SCPI par le porteur) ou de l'immeuble (en cas de cession d'un immeuble par la SCPI) et le prix d'acquisition majoré le cas échéant des frais d'acquisition.

Le prix d'acquisition peut être majoré des dépenses suivantes :

1. En cas de cession des parts de SCPI par le porteur
Le prix d'acquisition des parts est majoré des frais d'acquisition des parts (limitativement énumérés par la loi) pour leur montant réel.
2. En cas de cession d'un immeuble par la SCPI
La plus-value de cession est exonérée lorsque le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 €, ce seuil s'appréciant bien par bien. Le prix d'acquisition de l'immeuble est majoré des frais d'acquisition de l'immeuble pour leur montant réel ou pour un montant forfaitaire égal à 7,5 % du prix d'acquisition. Le prix d'acquisition est également majoré des éventuelles dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement et d'amélioration pour leur montant réel ou un montant forfaitaire égal à 15 % du prix d'acquisition de l'immeuble, s'il est cédé plus de 5 ans après son acquisition.
3. Dans les deux cas (cession des parts ou cession d'un immeuble)
Des abattements pour durée de détention sont applicables afin de déterminer le montant de la plus-value imposable au titre de l'IR et des prélèvements sociaux :
 - a. Pour la détermination du montant des plus-values immobilières imposables à l'IR, l'abattement pour durée de détention est déterminé comme suit :
 - 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année et jusqu'à la vingt-et-unième ;
 - 4 % au titre de la vingt-deuxième année de détention.Il en résulte que les plus-values sont exonérées d'IR à l'expiration d'une durée de détention de vingt-deux ans.
 - b. Pour la détermination du montant des plus-values immobilières imposables aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est déterminé comme suit :
 - 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année et jusqu'à la vingt-et-unième ;
 - 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
 - 9 % par année de détention au-delà de la vingt-deuxième année.Il en résulte que les plus-values sont exonérées de prélèvements sociaux à l'expiration d'une durée de détention de trente ans.

Modalités d'imposition

Les plus-values sont soumises à l'IR au taux forfaitaire de 19 % majoré des prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %, soit une imposition globale de 36,2 %.

Sauf exception, la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits immobiliers cédés n'est imputable ni sur les plus-values de même nature, ni sur le revenu global.

Taxe sur les plus-values immobilières élevées

Les plus-values nettes imposables d'un montant supérieur à 50 000 € (après abattement pour durée de détention retenu pour l'IR) réalisées dans le cadre de la cession d'immeubles par la SCPI ou de parts de SCPI sont assujetties à une contribution supplémentaire dont le taux progresse par tranche, variant de 2 % pour les plus-values supérieures à 50 000 € jusqu'à 6 % pour les plus-values supérieures à 260 000 €. Dès lors que le seuil de 50 000 € est dépassé, la taxe est applicable dès le premier euro sur le montant total de la plus-value nette imposable.

En cas de plus-value immobilière réalisée par une SCPI, le seuil de 50 000 € est apprécié au niveau de la SCPI au regard du montant de la plus-value imposable correspondant aux droits des seuls associés redevables de l'IR. Ainsi, il n'est pas tenu compte pour l'appréciation du seuil de 50 000 € de la quote-part de plus-value revenant à des associés soumis à l'impôt sur les sociétés.

Modalités de déclaration des plus-values

En cas de cession de parts, la société de gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement constatée. En pratique, cet impôt sera déduit du prix de vente au moment du règlement.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux global de 36,2 %) correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'IR dans la catégorie des plus-values immobilières.

En outre, la Société de Gestion indique le montant des plus-values immobilières dans les informations fiscales annuelles adressées aux associés pour remplir leurs déclarations de revenus. Ces données sont à reporter sur la déclaration de revenus n°2042 C afin que l'Administration fiscale calcule le revenu fiscal de référence des contribuables.

Les plus-values immobilières réalisées à l'étranger

Le régime d'imposition des plus-values sur cession d'immeubles situés à l'étranger dépend des conventions fiscales en vigueur entre l'Etat de source des revenus (Etat de situation de l'immeuble) et la France.

Dans le cas des SCPI gérées par Amundi Immobilier, les plus-values immobilières provenant d'Allemagne, d'Espagne, de Pologne ou des Pays-Bas sont imposables dans ces Etats.

En France, le traitement fiscal applicable à ces plus-values est le suivant : les plus-values immobilières provenant d'Allemagne et d'Espagne sont également imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt allemand ou espagnol payé localement, imputable sur l'IR et les prélèvements sociaux, ce crédit d'impôt ne pouvant toutefois excéder l'impôt français correspondant à ces revenus ;

les plus-values immobilières provenant des Pays-Bas et de Pologne font l'objet d'une exonération d'IR et de prélèvements sociaux.

Régime d'imposition des plus-values de cession de valeurs mobilières issues du placement de la trésorerie

La quote-part de résultat correspondant aux plus-values de cession de valeurs mobilières réalisées par la SCPI est prise en compte, au niveau de l'associé et à proportion de ses droits dans les bénéfices, afin de déterminer le gain ou la perte nette au niveau de son foyer fiscal au titre de l'année d'imposition. En cas de gain net, ce gain est soumis à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 %, ou sur option globale (visant les plus-values, dividendes et intérêts perçus par le foyer au cours de l'année) et annuelle du contribuable au barème progressif de l'IR. Dans ce dernier cas, une fraction de la CSG est déductible.

Aux termes de l'article 150-0 D du CGI, lorsque le contribuable a exercé l'option globale pour l'imposition des revenus relevant du PFU au barème progressif, les plus-values de cession de titres acquis ou souscrits avant le 1^{er} janvier 2018 sont susceptibles de bénéficier d'un dispositif d'abattement. Le dispositif de droit commun conduit à appliquer un abattement égal à :

- 50 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins deux ans et moins de huit ans ;
- 65 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins huit ans.

En outre, les plus-values sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %. Les prélèvements sociaux s'appliquent sur le montant de la plus-value, sans prise en compte d'abattement.

Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus

Les porteurs de parts dont le foyer fiscal a un revenu fiscal de référence supérieur à 250 000 € (célibataires, divorcés, séparés ou veufs) ou 500 000 € (mariés ou pacsés, soumis à imposition commune) sont susceptibles d'être soumis à raison des revenus et des plus-values à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Cette contribution est prélevée au taux de 3 % (pour la fraction de revenu fiscal de référence comprise entre 250 000 € et 500 000 € pour les contribuables célibataires, divorcés, séparés ou veufs ; et celle comprise entre 500 000 € et 1 000 000 € pour les contribuables mariés ou pacsés, soumis à une imposition commune) ou 4 % (pour la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 500 000 € pour les contribuables célibataires, divorcés, séparés ou veufs ; et celle supérieure à 1 000 000 € pour les contribuables mariés ou pacsés, soumis à une imposition commune).

Contribution différentielle sur les hauts revenus

L'article 10 de la loi de finances pour 2025 a instauré une nouvelle contribution différentielle sur les hauts revenus (CDHR), visant à assurer une imposition minimale de 20 % à l'IR pour les contribuables disposant des revenus les plus élevés. Cette contribution est en principe temporaire puisqu'elle s'applique pour un an seulement, au titre de l'imposition des revenus de l'année 2025. Elle s'ajoute à l'IR et à la CEHR.

Les contribuables concernés par le CDHR sont ceux fiscalement domiciliés en France au sens de l'article 4B du CGI, dont le revenu fiscal de référence (après retraitement de certains revenus ou abattements exclus du calcul ou pris en compte partiellement) excède :

- 250 000 € pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés ;
- 500 000 € pour les contribuables mariés ou pacsés soumis à une imposition commune.

Ces limites s'apprécient au niveau du foyer fiscal, sans majoration pour personnes à charge.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Depuis le 1^{er} janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune a été remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière ("IFI"). Ce dernier est assis sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par le contribuable et s'applique dès lors que le patrimoine immobilier net taxable du foyer fiscal (couples mariés ou liés par un PACS ou concubins notoires et leurs enfants mineurs) excède 1 300 000 € au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Pour les associés d'une SCPI, la valeur des parts de la SCPI à retenir dans la déclaration d'IFI correspond en principe à la fraction de la valeur des parts représentative de biens ou droits immobiliers imposables à l'IFI détenus directement ou indirectement par la SCPI au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Chaque année, la société de gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de référence. Ce ratio tient compte des biens situés en France ainsi que, sous réserve des conventions internationales, des biens situés à l'étranger.

A la valeur de référence est réintégrée la part des dettes non déductibles, notamment celles qui font l'objet d'un calcul spécifique lorsque la SCPI a souscrit des prêts in fine pour financer l'acquisition de ses actifs immobiliers et celles afférentes aux actifs non imposables le cas échéant.

En cas de démembrement de la propriété des parts de la SCPI, l'usufruitier est en principe seul imposable sur la valeur en pleine propriété des parts. Par exception, il existe certains cas (limitativement énumérés à l'article 968 du CGI) dans lesquels l'usufruitier et le nu-propriétaire sont imposés séparément sur la valeur de leur droit, à condition que l'usufruit ne soit ni vendu ni cédé à titre gratuit par son titulaire.

L'IFI se déclare en même temps que la déclaration d'IR n°2042 via le formulaire n°2042-IFI.

Pour la détermination de leur patrimoine taxable, les associés sont tenus de prendre en compte la fraction de la valeur taxable au 1^{er} janvier des parts de SCPI qu'ils détiennent. Lorsque les parts de SCPI ont été acquises moyennant un emprunt, est déductible au titre de l'IFI (i) le capital restant dû au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, (ii) les intérêts échus et non payés au 1^{er} janvier et (iii) les intérêts courus au 1^{er} janvier. La déduction du passif est réalisée au prorata de la valeur taxable des parts. Des règles particulières s'appliquent en cas de prêt prévoyant le remboursement du capital au terme du contrat (prêt "in fine") ou sans terme.

Fiscalité des associés personnes morales résidents fiscaux français

Le régime fiscal décrit ci-dessous concerne les investisseurs personnes morales, établis fiscalement en France.

Les personnes physiques associées de personnes morales sont invitées à se reporter aux indications données en partie I en ce qui concerne l'impôt sur la fortune immobilière (sous réserve de certaines particularités en matière d'impôt sur la fortune immobilière).

Régime d'imposition des loyers et des produits de placement de trésorerie perçus par la SCPI

L'imposition des revenus s'effectue au niveau de chaque associé à raison de la quote-part de résultat correspondant à ses droits dans la SCPI. Les modalités d'imposition de cette quote-part diffèrent en fonction de leur statut.

- Si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif du bilan de personnes morales soumises à l'IS, celles-ci intègrent la quote-part de résultat, calculée par la société de gestion, dans leur résultat fiscal annuel. La quote-part est déterminée selon les règles de l'IS et imposée au taux de droit commun ;
- Si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif du bilan de personnes morales translucides fiscalement et dont les résultats sont calculés selon les règles des bénéfices industriels et commerciaux ("BIC") ou des bénéfices agricoles ("BA") (selon le régime réel), dont les titres sont détenus par des personnes physiques, ces personnes peuvent (sur option expresse) intégrer la quote-part de résultat de la SCPI dans leur résultat fiscal professionnel annuel, si l'ensemble des produits de l'activité non professionnelle n'excède pas 5 % du total des produits de l'entreprise, ou 10 % si la condition de 5 % était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II-3 du CGI). Lorsque ce seuil est dépassé (ou à défaut d'option), la quote-part de résultat de la SCPI susvisée doit être extournée du résultat professionnel afin d'être imposée à l'IR au niveau des associés selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques de la SCPI agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé (revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers) ;
- Si les parts de la SCPI sont détenues par une société civile, soumise également à l'IR, ayant une activité patrimoniale, détenue par des personnes physiques dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, les règles de taxation sont similaires à la situation dans laquelle les parts sont détenues directement par des associés personnes physiques (pour plus de détails, cf. I. ci-dessus) ;
- Si les parts de la SCPI sont détenues par un organisme sans but lucratif, la quote-part correspondant aux revenus fonciers devrait être exonérée (en ce sens BOI-IS-CHAMP-10-50-20-20 n°260 et 270).

Les revenus fonciers de source étrangère

Le régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI à raison des immeubles situés à l'étranger dépend des conventions fiscales en vigueur entre l'Etat de source des revenus (Etat de situation de l'immeuble) et la France.

Dans le cas des SCPI gérées par Amundi Immobilier, les revenus immobiliers provenant d'Allemagne, d'Espagne, de Pologne ou des Pays-Bas seront imposés dans ces Etats.

En France, le traitement fiscal applicable à ces revenus est le suivant :

- Pour les personnes morales relevant de l'IS, ces revenus sont exonérés du fait de l'application d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français (s'agissant des revenus provenant d'Allemagne et d'Espagne) ou d'une exonération d'IS (s'agissant des revenus provenant des Pays-Bas et de Pologne).

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents fiscaux français

Le régime fiscal décrit ci-dessous concerne les investisseurs personnes physiques, ne résidant fiscalement pas en France et agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé.

Les règles suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales conclues entre la France et le pays de résidence fiscale de l'associé concerné.

Les personnes non domiciliées fiscalement en France sont imposables en France sur les revenus réalisés à raison de la détention des parts de SCPI.

Un taux de prélèvement majoré de 75 % peut s'appliquer lorsque les paiements sont faits dans certains Etats ou territoires non coopératifs au sens de l'article 238-0 A du CGI (ETNC) (selon la nature du revenu, une analyse spécifique est nécessaire). D'après l'arrêté du 3 février 2023, la liste des ETNC est la suivante : les Vierges britanniques, Anguilla, les Bahamas, les Fidji, Guam, les îles Turques et Caïques, les îles Vierges américaines, Palaos, le Panama, les Samoa, les Samoa américaines, les Seychelles, Trinité-et-Tobago et le Vanuatu. La liste des ETNC a été mise à jour par un arrêté du 16 février 2024 (Antigua-et-Barbuda, le Belize et la Russie ont été ajoutés ; les îles Vierges britanniques ont été retirées).

Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI (revenus fonciers)

Les revenus fonciers de source française réalisés par une société semi-transparente française sont, sous réserve des conventions fiscales comportant des dispositions spécifiques aux sociétés de personnes,

- Pour les associés personnes physiques (résidents fiscaux français) d'une personne morale translucide fiscalement :

- les revenus immobiliers provenant d'Allemagne et d'Espagne sont également imposables mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français, imputable sur l'IR et les prélèvements sociaux ;
- les revenus immobiliers provenant des Pays-Bas et de Pologne font l'objet d'une exonération d'IR et de prélèvements sociaux, mais ils demeurent toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif de l'IR.

Régime d'imposition des plus-values immobilières (sur cession des parts de SCPI par le porteur ou sur cession d'immeubles par la SCPI) et mobilières (sur cession de valeurs mobilières issues du placement de la trésorerie)

Le régime d'imposition des plus-values mobilières et immobilières pour les personnes morales résidant fiscalement en France dépend de leur statut :

- La quote-part de plus-value revenant à un associé personne morale soumis à l'IS relève du régime des plus-values professionnelles à court terme (la quote-part y afférente est intégrée dans le résultat imposable à l'IS au taux de droit commun) ;
- La quote-part de plus-value revenant à un associé personne morale translucide fiscalement et dont les résultats relèvent de la catégorie des BIC ou BA (selon le régime réel et dont les parts de SCPI sont inscrites à l'actif), dont les associés sont des personnes physiques, relève en principe du régime des plus-values (immobilières ou mobilières selon les cas) prévu pour les personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé ;
- La quote-part de plus-value mobilière ou immobilière revenant aux associés qui sont des organismes sans but lucratif n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés.

Les plus-values immobilières réalisées à l'étranger

Le régime d'imposition des plus-values sur cession d'immeubles situés à l'étranger dépend des conventions fiscales en vigueur entre le pays source des revenus et la France.

Dans le cas des SCPI gérées par Amundi Immobilier, les plus-values immobilières provenant d'Allemagne, d'Espagne, de Pologne ou des Pays-Bas sont imposables dans ces Etats.

En France, le traitement fiscal applicable à ces plus-values est le suivant :

- les plus-values immobilières provenant d'Allemagne et d'Espagne sont imposables en France et donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt allemand ou espagnol payé localement, imputable sur l'IR et les prélèvements sociaux ou l'IS, ce crédit d'impôt ne peut toutefois excéder l'impôt français correspondant à ces revenus ;
- les plus-values immobilières provenant des Pays-Bas et de Pologne font l'objet, en France, d'une exonération d'IR et de prélèvements sociaux, ou d'IS.

imposables en France quel que soit l'Etat de résidence fiscale de l'associé. En ce qui concerne le calcul de l'impôt, il convient de retenir les règles de droit commun applicables aux contribuables résidents fiscaux français sous réserve de la spécificité suivante : afin de ne pas avantager indûment les contribuables domiciliés hors de France, qui sont imposés à raison de

leurs seuls revenus de source française, par rapport aux contribuables domiciliés en France, un taux minimum d'imposition est institué.

Pour les revenus perçus ou réalisés depuis le 1^{er} janvier 2018, l'impôt ne peut être inférieur à un montant calculé en appliquant un taux de 20 % à la fraction du revenu net imposable inférieure ou égale à la limite supérieure de la deuxième tranche du barème de l'IR et un taux de 30 % à la fraction supérieure de cette limite.

Le taux minimum de 20 % n'est pas applicable si le contribuable justifie que le taux moyen qui résulterait de l'imposition en France de l'ensemble de ses revenus de source française et étrangère serait inférieur à ce taux minimum.

Outre l'IR, ces revenus de source française supportent les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %, ou uniquement le prélèvement de solidarité au taux de 7,5 %, lorsque les associés de la SCPI relèvent d'un régime de sécurité sociale au sein de l'EEE (Union européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou de la Suisse et ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français.

Les associés non-résidents sont tenus de déposer une déclaration annuelle faisant état de ces revenus⁽¹⁾.

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

Les revenus de source non française (d'Allemagne, d'Espagne, de Pologne et des Pays-Bas) perçus par la SCPI sont imposés dans ces Etats et ne sont pas imposables en France ; les modalités de suppression d'une éventuelle double imposition doivent, le cas échéant, être analysées au cas particulier de l'associé concerné.

Régime d'imposition des plus-values immobilières sur cession des parts de la SCPI par le porteur ou sur cession d'immeubles par la SCPI

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

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

Ces plus-values, lorsqu'elles sont imposables en France, sont soumises au prélèvement spécifique de l'article 244 bis A du CGI. Le taux du prélèvement est fixé à 19 %. Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents fiscaux français décrites ci-dessus, notamment concernant l'application des abattements pour une durée de détention. La surtaxe de 2 % à 6 % sur les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 € et la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus sont également applicables.

En outre, les plus-values réalisées par les non-résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %. Toutefois, ne sont pas redevables de la CSG et de la CRDS les personnes relevant d'un régime de sécurité sociale au sein de l'Espace économique européen (Union-Européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou de la Suisse et qui ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français. Ces personnes demeurent redevables du prélèvement de solidarité au taux de 7,5 %.

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

S'agissant des plus-values immobilières provenant d'Allemagne, des Pays-Bas, de Pologne, ou d'Espagne, celles-ci ne sont pas imposables en France. La situation des associés non-résidents doit être examinée au regard des règles applicables dans leur Etat de résidence et notamment, de la convention fiscale applicable le cas échéant.

Régime d'imposition des produits de placement de trésorerie de la SCPI (revenus financiers)

Dividendes et distributions assimilées

La quote-part de résultat correspondant à ces revenus de source française (c'est-à-dire versés par des sociétés françaises) revenant aux associés personnes physiques non domiciliés en France est soumise à une retenue à la source au taux unique de 12,8 % (article 119 bis du CGI).

La possibilité pour un associé personne physique d'une SCPI, non domicilié fiscalement en France, de se prévaloir du taux réduit de retenue à la source prévue par la convention fiscale liant la France à son Etat de résidence, est incertaine⁽²⁾.

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

Produits de placement à revenu fixe

En application des dispositions de l'article 125 A du CGI, les produits de placements à revenu fixe, ne sont pas soumis à une retenue à la source (sauf paiement dans un Etat ou territoire non coopératif).

L'imposition de ces sommes dans le pays de résidence fiscale de l'associé est déterminée par sa législation interne et la convention fiscale applicable, le cas échéant.

Plus-values de cession de valeurs mobilières

La quote-part des gains réalisés par la SCPI revenant à un associé non-résident est susceptible d'être imposée en France et l'imposition, ou non, de ces sommes (et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable, le cas échéant.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Sont assujettis à l'IFI l'ensemble des biens et droits immobiliers détenus directement ou indirectement en France par le contribuable et son foyer fiscal (époux, partenaires de PACS et concubins, ainsi que leurs enfants mineurs) dès lors que la valeur nette taxable de ce patrimoine immobilier excède 1 300 000 € au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Sous réserve des conventions fiscales, les parts de SCPI détenues par des non-résidents sont en principe assujetties à l'IFI à hauteur de la fraction de leur valeur taxable qui est représentative de biens ou droits immobiliers situés en France.

(1) Centre des impôts des non-résidents TSA 10010 - 10 rue du Centre - 93465 Noisy-le-Grand Cedex. Téléphone : 01 72 95 20 42

(2) L'administration exclut cette possibilité dans certains cas visés par sa doctrine : la convention fiscale conclue entre la France et la Suisse (BOI-INT-CVB-CHE-10-20-30-20150812, n°50) et celle conclue entre la France et la Belgique (BOI-INT-CVB-BEL-10-40-20120912, n°180)

2 - Tableaux annexes

Évolution du marché des parts

| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--|--------|--------|----------------|----------------|----------------|
| Nombre de parts cédées ou retirées | 91 574 | 51 351 | 55 575 | 20 413 | 1 868 |
| Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12 | 2,53 | 1,41 | 1,52 | 0,58 | 0,05 |
| Demandes de cession ou de retraits en attente | | | 24 762 | 76 858 | 152 730 |
| Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait | 1 mois | 1 mois | plusieurs mois | plusieurs mois | plusieurs mois |
| Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € TTI) | | | | | |

Évolution du dividende par part 5 ans

| (€ par part) | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Report à nouveau avant affectation du résultat | 10,47 | 8,57 | 7,36 | 6,79 | 5,85 |
| Dividende brut versé au titre de l'année | 10,17 | 10,17 | 10,17 | 10,17 | 10,17 |
| Dont distribution de plus-value immobilière | | | 0,55 | 0,13 | 1,35 |
| Dont distribution RAN exercices antérieurs | 1,98 | | 0,22 | 0,30 | 0,30 |
| Résultat de l'exercice | 8,27 | 8,97 | 9,05 | 8,90 | 8,28 |
| Report à nouveau après affectation du résultat ⁽¹⁾ | 8,57 | 7,36 | 6,79 | 5,85 | 5,31 |
| Plus ou moins-values comptable sur cessions d'immeubles | -5,18 | -6,57 | -0,98 | 0,00 | 0,00 |

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

Emploi des fonds

| (€) | 2023 | Variation | 2024 |
|---|------------------------|----------------------|------------------------|
| I - FONDS COLLECTÉS | 859 130 779,67 | -5 300 842,74 | 853 829 936,93 |
| Capital | 541 767 033,00 | -22 950,00 | 541 744 083,00 |
| Primes nettes de souscription / fusion ⁽¹⁾ | 190 363 746,67 | -5 277 892,74 | 185 085 853,93 |
| Financements / emprunt | 127 000 000,00 | | 127 000 000,00 |
| II - EMPLOIS DES FONDS | -861 709 173,66 | 7 786 959,76 | -853 922 213,90 |
| Plus ou moins-value comptables | | | |
| Réserves | | | |
| Report à nouveau | 23 770 810,75 | -4 121 002,33 | 19 649 808,42 |
| Investissements | -885 479 984,41 | 11 907 962,09 | -873 572 022,32 |
| Total I+II | -2 578 393,99 | 2 486 117,02 | -92 276,97 |
| III - ENGAGEMENTS | | | |
| Sommes restant à payer sur VEFA ⁽²⁾ | | | |
| Total III | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Montant restant à investir (I + II + III) | -2 578 393,99 | 2 486 117,02 | -92 276,97 |

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

(2) VEFA : vente en l'état futur d'achèvement.

Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2024 par date d'échéance.

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

| | Créances non échues | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total |
|--|---------------------|--------------|---------------|---------------|------------------|--------------|
| Nombre de factures concernées | | 15 | 82 | 46 | 558 | 701 |
| Montant total des factures concernées (en € HT) | | 72 913,72 | 108 059,55 | 396 982,26 | 2 499 626,24 | 3 077 581,77 |
| Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice | | 0,35 % | 0,52 % | 1,91 % | 12,01 % | 14,79 % |

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

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal - article L 441-10 du code de commerce.

Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2024 par date d'échéance.

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

| | Dettes non échues | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total |
|--|-------------------|--------------|---------------|---------------|------------------|-----------|
| Nombre de factures concernées | | 6 | | 2 | 10 | 18 |
| Montant total des factures concernées (en € HT) | | 36 399,83 | | 3 454,60 | 17 251,37 | 57 105,79 |
| Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice | | 0,38 % | | 0,04 % | 0,18 % | 0,60 % |

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

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal - article L 441-10 du code de commerce.

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

| | 2020 | | 2021 | | 2022 | | 2023 | | 2024 | |
|---|--------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|
| | en € | % total revenus |
| Revenus ⁽¹⁾ | | | | | | | | | | |
| Recettes locatives brutes | 5,42 | 49,87 % | 4,88 | 44,67 % | 4,92 | 43,44 % | 5,10 | 44,29 % | 4,82 | 44,88 % |
| Produits financiers non soumis au prélèvement forfaitaire libératoire | 5,28 | 48,53 % | 5,94 | 54,44 % | 6,26 | 55,30 % | 6,20 | 53,89 % | 5,80 | 53,93 % |
| Produits financiers | 0,13 | 1,19 % | 0,02 | 0,14 % | 0,01 | 0,05 % | 0,16 | 1,43 % | 0,08 | 0,79 % |
| Produits divers | 0,05 | 0,42 % | 0,08 | 0,75 % | 0,14 | 1,22 % | 0,04 | 0,39 % | 0,04 | 0,40 % |
| Total des revenus | 10,88 | 100,00 % | 10,92 | 100,00 % | 11,32 | 100,00 % | 11,51 | 100,00 % | 10,75 | 100,00 % |
| Charges externes ⁽¹⁾ | | | | | | | | | | |
| Commission de gestion | -0,78 | -7,17 % | -0,68 | -6,25 % | -0,71 | -6,28 % | -0,72 | -6,23 % | -0,82 | -7,67 % |
| Autres frais de gestion | -0,36 | -3,35 % | -0,39 | -3,61 % | -0,30 | -2,66 % | -0,29 | -2,55 % | -0,26 | -2,39 % |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice | -0,05 | -0,44 % | -0,03 | -0,25 % | -0,07 | -0,62 % | -0,06 | -0,48 % | -0,10 | -0,90 % |
| Charges locatives non récupérables | -0,50 | -4,57 % | -0,10 | -0,92 % | -0,50 | -4,43 % | -0,19 | -1,62 % | -0,25 | -2,31 % |
| Sous-total charges externes | -1,69 | -15,54 % | -1,20 | -11,02 % | -1,58 | -14,00 % | -1,25 | -10,88 % | -1,43 | -13,26 % |
| Charges internes ⁽¹⁾ | | | | | | | | | | |
| Amortissements | | | | | | | | | | |
| – patrimoine | | | | | | | | | | |
| – autres | | | | | | | | | | |
| Provision nette ⁽²⁾ | | | | | | | | | | |
| – pour travaux | -0,18 | -1,66 % | -0,09 | -0,79 % | -0,20 | -1,76 % | -0,48 | -4,13 % | -0,06 | -0,52 % |
| – autres | -0,15 | -1,37 % | -0,08 | -0,74 % | 0,23 | 2,07 % | -0,06 | -0,49 % | -0,09 | -0,80 % |
| Sous-total charges internes | -0,33 | -3,04 % | -0,17 | -1,53 % | 0,04 | 0,31 % | -0,53 | -4,62 % | -0,14 | -1,32 % |
| Total des charges | -2,02 | -18,58 % | -1,37 | -12,55 % | -1,55 | -13,69 % | -1,80 | -15,61 % | -1,57 | -14,65 % |
| Produits financiers | | | | | | | | | | |
| Charges financières | -0,59 | -5,40 % | -0,58 | -5,33 % | -0,71 | -6,31 % | -0,83 | -7,21 % | -0,90 | -8,35 % |
| Résultat courant | 8,27 | 76,02 % | 8,97 | 82,12 % | 9,06 | 80,02 % | 8,88 | 77,33 % | 8,28 | 77,00 % |
| Produits exceptionnels | | | | | | | 0,01 | 0,05 % | | |
| Charges exceptionnelles | | | | | -0,01 | -0,05 % | | | | |
| Résultat net comptable | 8,27 | 76,02 % | 8,97 | 82,12 % | 9,05 | 79,97 % | 8,90 | 77,23 % | 8,28 | 77,00 % |
| Variation du report à nouveau ⁽³⁾ - Dotation (-) Reprise (+) | 1,90 | 17,47 % | 1,20 | 11,03 % | 0,58 | 5,12 % | 1,15 | 10,01 % | 0,54 | 4,98 % |
| Revenu brut distribué | 10,17 | 93,49 % | 10,17 | 93,15 % | 10,17 | 89,88 % | 10,17 | 88,40 % | 10,17 | 94,61 % |
| Dont distribution exceptionnelle de RAN exercice antérieur | 1,98 | 18,20 % | | | 0,22 | 1,94 % | 0,30 | 2,61 % | 0,30 | 2,79 % |
| Dont plus-value immobilières réalisées ⁽⁴⁾ | | | | | 0,55 | 4,85 % | 0,13 | 1,17 % | 1,35 | 12,53 % |

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice. (2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises. (3) Variation hors report à nouveau des nouvelles souscriptions. (4) Pour une année entière de jouissance.

COMPTES ANNUELS - Au 31 décembre 2024

ÉTAT DU PATRIMOINE

| (€) | 31 décembre 2024 | | 31 décembre 2023 | |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| I - PLACEMENTS IMMOBILIERS | | | | |
| 1 - Immobilisations locatives | | | | |
| Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...) | | | | |
| Amortissements droits réels | | | | |
| Concessions | | | | |
| Amortissements concessions | | | | |
| Construction sur sol d'autrui | | | | |
| Amortissements Construction sur sol d'autrui | | | | |
| Terrains et constructions locatives (y compris agencements) | 260 172 301,85 | 243 714 750,00 | 275 528 784,91 | 287 436 750,00 |
| Immobilisations en cours | 134 907,77 | | | |
| Sous-total 1 - Immobilisations locatives | 260 307 209,62 | 243 714 750,00 | 275 528 784,91 | 287 436 750,00 |
| 2 - Provisions liées aux placements immobiliers | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | | | | |
| Gros Entretien | -4 056 811,00 | | -3 857 921,00 | |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers | -4 056 811,00 | 0,00 | -3 857 921,00 | 0,00 |
| 3 - Titres financiers contrôlés | | | | |
| Immobilisations financières contrôlées | 505 724 725,89 | 311 011 694,22 | 531 437 701,70 | 383 118 299,14 |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées | -9 155 651,75 | | -5 984 675,75 | |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés | 496 569 074,14 | 311 011 694,22 | 525 453 025,95 | 383 118 299,14 |
| Total I - Placements immobiliers | 752 819 472,76 | 554 726 444,22 | 797 123 889,86 | 670 555 049,14 |
| II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | | | | |
| Immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées | 116 695 738,56 | 116 695 738,56 | 84 498 173,55 | 84 498 173,55 |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées | | | | |
| Total II - Immobilisations financières | 116 695 738,56 | 116 695 738,56 | 84 498 173,55 | 84 498 173,55 |
| III - ACTIFS D'EXPLOITATION | | | | |
| 1 - Actifs immobilisés | | | | |
| Associés capital souscrit non appelé | | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisations financières autres que les titres de participations | 115 275,81 | 115 275,81 | 112 232,87 | 112 232,87 |
| Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations | | | | |
| Sous-total 1 - Actifs immobilisés | 115 275,81 | 115 275,81 | 112 232,87 | 112 232,87 |
| 2 - Créances | | | | |
| Locataires et comptes rattachés | 4 409 741,28 | 4 409 741,28 | 4 728 873,44 | 4 728 873,44 |
| Provisions pour dépréciation des créances | -1 391 040,77 | -1 391 040,77 | -1 125 883,32 | -1 125 883,32 |
| Autres créances | 11 143 114,73 | 11 143 114,73 | 11 213 421,07 | 11 213 421,07 |
| Sous-total 2 - Créances | 14 161 815,24 | 14 161 815,24 | 14 816 411,19 | 14 816 411,19 |
| 3 - Valeurs de placement et disponibilités | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | 4 185 028,68 | 4 185 028,68 |
| Fonds de remboursement | 25 058,00 | 25 058,00 | 25 058,00 | 25 058,00 |
| Autres disponibilités | 4 807 321,06 | 4 807 321,06 | 1 230 557,99 | 1 230 557,99 |
| Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités | 4 832 379,06 | 4 832 379,06 | 5 440 644,67 | 5 440 644,67 |
| Total III - Actifs d'exploitation | 19 109 470,11 | 19 109 470,11 | 20 369 288,73 | 20 369 288,73 |

ÉTAT DU PATRIMOINE (SUITE)

| (€) | 31 décembre 2024 | | 31 décembre 2023 | |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| IV - PASSIFS D'EXPLOITATION | | | | |
| Provisions pour risques et charges | -11 490,92 | -11 490,92 | -11 490,92 | -11 490,92 |
| Dettes | | | | |
| Dettes financières | -130 946 756,25 | -130 946 756,25 | -132 972 694,72 | -132 972 694,72 |
| Dettes d'exploitation | -2 532 241,16 | -2 532 241,16 | -3 177 617,82 | -3 177 617,82 |
| Dettes diverses | -18 680 423,90 | -18 680 423,90 | -18 964 548,05 | -18 964 548,05 |
| Total IV - Passifs d'exploitation | -152 170 912,23 | -152 170 912,23 | -155 126 351,51 | -155 126 351,51 |
| V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF | | | | |
| Charges constatées d'avance | 12 396,48 | 12 396,48 | 23 524,54 | 23 524,54 |
| Autres comptes de régularisation | 61 283,89 | | 62 889,77 | |
| Produits constatés d'avance | -49 468,23 | -49 468,23 | -97 126,25 | -97 126,25 |
| Total V - Comptes de régularisation actif et passif | 24 212,14 | -37 071,75 | -10 711,94 | -73 601,71 |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V) | 736 477 981,34 | | 746 854 288,69 | |
| VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*) | | 538 323 668,91 | | 620 222 558,20 |

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

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

| (€) | Situation d'ouverture au 01/01/2024 | Affectation du résultat 31/12/2023 | Autres mouvements | Situation de clôture au 31/12/2024 |
|--|--|---------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| 1 - Capital | | | | |
| Capital souscrit | 541 767 033,00 | | -22 950,00 | 541 744 083,00 |
| Capital en cours de souscription | | | | |
| Sous-total 1 - Capital | 541 767 033,00 | | -22 950,00 | 541 744 083,00 |
| 2 - Primes d'émission | | | | |
| Primes d'émission ou de fusion | 323 347 094,55 | | 25 607,36 | 323 372 701,91 |
| Primes d'émission en cours de souscription | | | | |
| Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion | -132 983 347,88 | | -5 303 500,10 | -138 286 847,98 |
| Sous-total 2 - Primes d'émission | 190 363 746,67 | | -5 277 892,74 | 185 085 853,93 |
| 3 - Autres capitaux propres | | | | |
| Ecart de réévaluation | | | | |
| Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs | -5 984 675,75 | | -3 170 976,00 | -9 155 651,75 |
| Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable | | | | |
| Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées | | | | |
| Réserves | | | | |
| Report à nouveau ⁽¹⁾ | 23 770 810,75 | -4 124 819,39 | 3 817,06 | 19 649 808,42 |
| Sous-total 3 - Autres capitaux propres | 17 786 135,00 | -4 124 819,39 | -3 167 158,94 | 10 494 156,67 |
| 4 - Résultat de l'exercice | | | | |
| Résultat de l'exercice | 32 492 558,22 | -32 492 558,22 | 29 328 855,00 | 29 328 855,00 |
| Acomptes sur distribution | -35 555 184,20 | 35 555 184,20 | -30 174 967,26 | -30 174 967,26 |
| Sous-total 4 - Résultat de l'exercice | -3 062 625,98 | 3 062 625,98 | -846 112,26 | -846 112,26 |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4) | 746 854 288,69 | -1 062 193,41 | -9 314 113,94 | 736 477 981,34 |

(1) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions pour 3 817,06 € afin de garantir un report à nouveaux par part équitable entre chaque associé.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

| (€) | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Dettes garanties ⁽¹⁾ | 33 430 000,00 | 35 585 000,00 |
| Engagements donnés | | |
| Engagements reçus ⁽²⁾ | 23 000 000,00 | 38 000 000,00 |
| Garanties données | | |
| Garanties reçues | | |
| Aval, cautions ⁽³⁾ | 1 017 470,32 | 682 349,14 |

(1) La SCPI a consenti des garanties hypothécaires lors de la mise en place des emprunts contractés initialement auprès des banques. Les actifs concernés sont : 37/39 rue Sauvage, 68110 Mulhouse et 12 rue du Caulet, 31100 Toulouse.

(2) Correspond à des emprunts contractés auprès de divers établissements de crédit et qui n'ont pas été tirés.

(3) Correspond aux cautions bancaires des locataires.

ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES

Aucun engagement réciproque n'a été contracté.

COMPTE DE RÉSULTAT

| (€) | 31 décembre 2024 | | 31 décembre 2023 | |
|--|------------------|----------------------|------------------|----------------------|
| | Détail | Total | Détail | Total |
| I - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | | | | |
| 1 - Produits immobiliers | | | | |
| Loyers | 17 081 972,49 | | 18 609 551,57 | |
| Charges facturées | 3 575 405,93 | | 4 277 234,38 | |
| Produits des participations contrôlées | 19 005 364,45 | | 21 186 785,29 | |
| Produits annexes | 153 429,56 | | 162 821,86 | |
| Reprise de provisions | | | | |
| Transfert de charges immobilières | 455 971,77 | | 106 293,80 | |
| Sous total 1 - Produits immobiliers | | 40 272 144,20 | | 44 342 686,90 |
| 2 - Charges immobilières | | | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 3 575 405,93 | | 4 277 234,38 | |
| Travaux de gros entretien | 142 107,76 | | 154 023,12 | |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 199 981,53 | | 246 610,37 | |
| Dotation aux provisions pour gros entretiens | 198 890,00 | | 1 736 672,00 | |
| Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers | | | | |
| Autres charges immobilières | 1 630 015,33 | | 589 439,13 | |
| Sous total 2 - Charges immobilières | | 5 746 400,55 | | 7 003 979,00 |
| Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2) | | 34 525 743,65 | | 37 338 707,90 |
| II - RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | | | | |
| 1 - Produits d'exploitation | | | | |
| Reprise d'amortissements d'exploitation | | | | |
| Reprise de provisions d'exploitation | | | | |
| Reprise de provisions pour créances douteuses | 345 207,38 | | 204 539,81 | |
| Reprise de provisions pour risques et charges | | | | |
| Transfert de charges d'exploitation | 381 794,29 | | 324 573,51 | |
| Autres produits | 0,19 | | 0,18 | |
| Sous total 1 - Produits d'exploitation | | 727 001,86 | | 529 113,50 |
| 2 - Charges d'exploitation | | | | |
| Commissions de la Société de Gestion | 2 917 376,57 | | 2 516 542,93 | |
| Charges d'exploitation de la société | 868 666,47 | | 993 469,28 | |
| Diverses charges d'exploitation | 127 338,18 | | 503 089,15 | |
| Dotation aux amortissements d'exploitation | 39 572,56 | | 39 748,59 | |
| Dotation aux provisions d'exploitation | | | 11 490,92 | |
| Dépréciation des créances douteuses | 610 364,83 | | 358 694,89 | |
| Sous total 2 - Charges d'exploitation | | 4 563 318,61 | | 4 423 035,76 |
| Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2) | | -3 836 316,75 | | -3 893 922,26 |
| III - RÉSULTAT FINANCIER | | | | |
| 1 - Produits financiers | | | | |
| Dividendes des participations non contrôlées | | | | |
| Produits d'intérêts des comptes courants | 1 519 816,66 | | 1 455 099,94 | |
| Autres produits financiers | 298 945,58 | | 601 777,98 | |
| Reprise de provisions sur charges financières | | | | |
| Sous total 1 - Produits financiers | | 1 818 762,24 | | 2 056 877,92 |
| 2 - Charges financières | | | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | 3 155 791,44 | | 2 929 941,45 | |
| Charges d'intérêts des comptes courants | | | | |
| Autres charges financières | 22,50 | | 86,29 | |
| Dépréciations des charges financières | 23 520,20 | | 99 077,60 | |
| Sous total 2 - Charges financières | | 3 179 334,14 | | 3 029 105,34 |
| Total III - Résultat financier (1-2) | | -1 360 571,90 | | -972 227,42 |

| (€) | 31 décembre 2024 | | 31 décembre 2023 | |
|---|------------------|----------------------|------------------|----------------------|
| | Détail | Total | Détail | Total |
| IV - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL | | | | |
| 1 - Produits exceptionnels | | | | |
| Produits exceptionnels | | | 20 000,00 | |
| Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels | | | | |
| Sous total 1 - Produits exceptionnels | | 0,00 | | 20 000,00 |
| 2 - Charges exceptionnelles | | | | |
| Charges exceptionnelles | | | | |
| Dotation aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | | | | |
| Sous total 2 - Charges exceptionnelles | | 0,00 | | 0,00 |
| Total IV - Résultat exceptionnel (1-2) | | 0,00 | | 20 000,00 |
| Résultat net (I+II+III+IV) | | 29 328 855,00 | | 32 492 558,22 |

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Faits caractéristiques de l'exercice

Les comptes annuels au 31 décembre 2024 ont été préparés dans un contexte économique complexe, caractérisé par des taux directeurs élevés malgré quelques baisses au cours de l'exercice, ainsi qu'un ralentissement de l'inflation. Ces conditions ont eu des répercussions notables sur les états financiers de la Société, notamment en ce qui concerne l'évolution des loyers et des charges, la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant), ainsi que la liquidité, avec une attention particulière portée au respect des covenants bancaires et aux conditions de financement actuelles et futures.

Ce contexte est également marqué par une volatilité accrue des marchés immobiliers, des incertitudes géopolitiques internationales (Ukraine, Moyen Orient, investiture du nouveau président américain) et une instabilité politique intérieure en France.

Ces facteurs peuvent influencer rapidement le comportement des utilisateurs et des investisseurs. Il est donc important de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes de la Société.

Nous noterons que depuis le début de l'année 2025, les préoccupations des sociétés continuent d'évoluer, et le secteur immobilier doit s'adapter à plusieurs défis et opportunités. La croissance mondiale reste stable mais limitée (prévue à 3,0 %* en 2025), avec une divergence entre l'économie américaine solide et une croissance plus faible dans la zone euro. Les prévisions d'inflation en France montrent une diminution progressive, atteignant environ 1,7 %* en 2025. En résumé, bien que certaines conditions économiques montrent des signes de stabilisation, la prudence reste essentielle en raison des nombreuses incertitudes qui persistent.

*source Amundi Immobilier sur Amundi Institute (février 2025)

Événements post-clôture

Compte tenu de la baisse des expertises entre juillet 2024 et fin 2024 et de son incidence sur les valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI, la société de gestion a décidé de fixer le prix de souscription à 180 € par part pour un prix de retrait de 165,6 € par part dès le 31 mars 2025, soit une baisse de 5,8 % reflétant la baisse des valeurs réalisation et de reconstitution au cours du second semestre 2024.

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC. Les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un tableau de variation des capitaux propres, d'un état hors bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe, qui forment un tout indissociable.

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

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

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

Immobilisations locatives

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

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

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

La valorisation du patrimoine (détenu directement ou indirectement) a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI.

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

Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Les experts tiennent compte dans leur valorisation des éléments prévisionnels de travaux. Sont souvent utilisées, conjointement ou non, les méthodes par capitalisation (capitalisation de loyers par un taux de capitalisation), la méthode des cash-flows actualisés ou Discounted Cash-flows method (actualisation des flux financiers futurs générés par l'actif) et la méthode par comparaison (établissement de la valeur via la comparaison avec des transactions ou éléments comparatifs existants). Toutefois, la Société de Gestion peut choisir de retenir une valeur différente de celle de l'expert, lorsqu'elle estime que les prix de transactions sont susceptibles d'en différer significativement.

Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 20 février 2025.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la société de gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

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

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

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

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

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

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

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

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

Modalités de détermination des dépréciations sur titres contrôlés

En conformité avec le plan comptable applicable aux SCPI, une provision pour dépréciation sur titres contrôlés peut être comptabilisée en capitaux propres. Cette provision est possible uniquement dans le cas d'une destruction significative de l'actif ou de sa cession complète par la société, cette dernière se retrouvant sans aucun actif immobilier et sans décision de réemploi des fonds. La provision sera déterminée par comparaison entre la valeur des titres contrôlés et l'actif net de ces titres.

Créances et dettes

Comptabilisation des loyers : Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

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

Dettes : Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Provisions pour créances locataires

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

Le dépôt de garantie est défalqué du montant de la créance douteuse et la créance est provisionnée à 50 % si l'antériorité est supérieure à 3 mois et à 100 % si l'antériorité est supérieure à 6 mois.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Charges prélevées sur la prime d'émission

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

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

Au sens de l'article 606 du Code Civil, les grosses réparations sont les charges concernant les travaux de réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des parties et des couvertures entières. Celui des digues des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien. Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

Travaux de remise en état

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

Provision pour gros entretiens

En conformité avec le plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretiens. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans). Seules les dépenses prévues au plan et non immobilisables font l'objet de la provision.

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2025-2029) a été établi en concertation avec les gérants des immeubles et les locataires afin de garantir l'état et la valorisation du patrimoine. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

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

Ce plan glissant est révisé chaque année en fonction de l'évolution des dépenses réelles effectuées, des acquisitions et cessions d'immeubles. Les montants sont définis en fonction des coûts prévisionnels des travaux par les gestionnaires techniques. L'avancement de la réalisation des travaux fait l'objet d'un suivi régulier dans l'année par les gérants.

Commissions de la Société de Gestion

Pour collecter les capitaux et investir, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes, fixées dans la note d'information :

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

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes, fixées dans les conditions prévues dans la note d'information :

- Commission de gestion : 5,75 % TTI du montant des produits locatifs hors taxes nets et des autres produits encaissés par la SCPI.
- Commission de cession et de réemploi des fonds TTI :
 - Taux fixe de 1,25 % du prix de vente net vendeur lors de la cession d'actifs immobiliers avec possibilité de majoration de 20 % ou de minoration de 20 % dans l'hypothèse où le bien est cédé au-dessus ou en dessous de la valeur d'expertise.

- Taux fixe de 1,25 % du prix d'acquisition net vendeur en cas de réinvestissement du produit de cession d'actifs immobiliers.
- Taux fixe de 0,75 % pour la vente et l'acquisition en cas de transaction conclue entre deux sociétés gérées par Amundi Immobilier
- Commission de financement : un minimum de 50 000 euros et un maximum de 2 000 000 euros TTI pour chaque projet de financement en fonction des tranches suivantes :
 - 0,150 % jusqu'à 250 millions € ;
 - 0,125 % sur le montant entre 250 millions € et 500 millions € ;
 - 0,100 % sur le montant entre 500 millions € et 750 millions € ;
 - 0,075 % sur le montant excédant 750 millions €.
- Commission de gestion des sociétés (frais de fund management) dans lesquelles la SCPI détient une participation : 10 000 euros TTI par an et par participation, réparti à due proportion du pourcentage de détention de la SCPI au sein de la participation.
- Commission sur frais et pilotage de la réalisation des travaux : 3 % TTI au titre des travaux (travaux d'amélioration, d'agrandissement...) hors travaux d'entretien courant des immeubles.

Provision pour risques et charges

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

Une provision pour risque de non-recouvrement des redevances de charges à effectuer auprès de locataires partis est constituée dans les comptes afin d'anticiper le non-recouvrement effectifs des sommes qui restent à leur appeler.

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

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

Engagements hors bilan

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

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

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

| (€) | 31 décembre 2024 | | 31 décembre 2023 | |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES | | | | |
| Bureaux | 144 751 570,49 | 110 559 750,00 | 142 935 969,93 | 125 791 750,00 |
| Commerces | 85 578 068,48 | 96 685 000,00 | 85 310 158,95 | 99 075 000,00 |
| Locaux d'activité et mixtes | 20 067 866,52 | 23 070 000,00 | 19 759 696,46 | 22 780 000,00 |
| Hôtel / Hébergement | 9 909 704,13 | 13 400 000,00 | 9 898 937,93 | 13 100 000,00 |
| Logistique / stockage | | | 17 624 021,64 | 26 690 000,00 |
| Immobilisations en cours | | | | |
| Sous-total terrains et constructions locatives | 260 307 209,62 | 243 714 750,00 | 275 528 784,91 | 287 436 750,00 |
| TITRES ET CRÉANCES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉES | | | | |
| Bureaux / commerces | 622 420 464,45 | 427 707 432,78 | 615 935 875,25 | 467 616 472,69 |
| Sous-total titres et créances de participation contrôlées | 622 420 464,45 | 427 707 432,78 | 615 935 875,25 | 467 616 472,69 |
| Total | 882 727 674,07 | 671 422 182,78 | 891 464 660,16 | 755 053 222,69 |

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

SITUATION DES INVESTISSEMENTS

| Adresse | Code postal - Ville | Date d'acquisition | Affectation | Surface (m ²) | Valeur vénale hors droits (€) | Droits (€) | Prix d'acquisition (€) | Travaux (€) | Valeur nette comptable (€) |
|---|---------------------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|----------------------------|
| Ile-de-France | | | | | | | | | |
| 788 rue Yves Kermen | 92100 - Boulogne billancourt | 10/10/2012 | Bureaux | 2 207 | | | 11 080 000,00 | 801 095,95 | 11 881 095,95 |
| 14 boulevard des Frères Voisin | 92130 - Issy les Moulineaux | 20/12/2011 | Bureaux | 5 605 | | | 35 190 424,91 | 3 053 924,13 | 38 244 349,04 |
| 70 rue Rivay (50 % de l'indivision) | 92300 - Levallois Perret | 07/11/2012 | Bureaux | 2 704 | | | 17 182 500,00 | 1 017 926,74 | 18 200 426,74 |
| Avenue Paul Vaillant Couturier (33 % de l'indivision) | 93000 - Bobigny | 19/11/2012 | Bureaux | 4 466 | | | 18 310 026,09 | 135 496,84 | 18 445 522,93 |
| 14-18 avenue du Général de Gaulle (15 % de l'indivision) | 94220 - Charenton | 13/11/2013 | Bureaux | 1 930 | | | 9 970 033,93 | 13 503,05 | 9 983 536,98 |
| 2 place aux Etoiles (15 % de l'indivision) | 93200 - Saint Denis | 24/04/2017 | Bureaux | 2 217 | | | 16 080 000,00 | 70 406,66 | 16 150 406,66 |
| 2 avenue Pasteur (7,5 % de l'indivision) | 94160 - Saint Mandé | 02/05/2017 | Bureaux | 1 602 | | | 12 726 512,28 | 16 405,52 | 12 742 917,80 |
| Sous-total Bureaux | | | 7 immeubles | 20 731 | 88 279 750,00 | 6 599 069,02 | 120 539 497,21 | 5 108 758,89 | 125 648 256,10 |
| 5 avenue Victor Cresson | 92130 - Issy les Moulineaux | 13/12/1989 | Commerce | 940 | | | 1 798 898,40 | 63 152,15 | 1 862 050,55 |
| 172 avenue Gallieni | 93140 - Bondy | 21/10/2013 | Commerce | 1 638 | | | 4 896 190,50 | 14 853,05 | 4 911 043,55 |
| Square Columbia Centre gare | 95000 - Cergy pontoise | 29/12/1987 | Commerce | 430 | | | 725 207,14 | 20 495,77 | 745 702,91 |
| 106 - 108 boulevard Victor Bordier | 95370 - Montigny les Corneilles | 23/05/2013 | Commerce | 444 | | | 1 838 114,60 | 51 533,58 | 1 889 648,18 |
| 167 avenue Victor Bordier | 95370 - Montigny les Corneilles | 20/01/2014 | Commerce | 874 | | | 4 022 424,00 | 139 580,34 | 4 162 004,34 |
| Sous-total Commerces | | | 5 immeubles | 4 326 | 15 140 000,00 | 1 129 920,40 | 13 280 834,64 | 289 614,89 | 13 570 449,53 |
| 218 - 218 avenue du Président Wilson | 93200 - Saint Denis | 12/11/1982 | Activité | 1 718 | | | 938 803,31 | 383 489,53 | 1 322 292,84 |
| Sous-total Locaux d'activité | | | 1 immeuble | 1 718 | 2 970 000,00 | 202 985,61 | 938 803,31 | 383 489,53 | 1 322 292,84 |
| Total Ile-de-France | | | 13 immeubles | 26 775 | 106 389 750,00 | 7 931 975,03 | 134 759 135,16 | 5 781 863,31 | 140 540 998,47 |
| Paris | | | | | | | | | |
| 30 rue Saint-Placide | 75006 - Paris | 29/12/1983 | Commerce | 119 | | | 304 898,03 | 63 255,87 | 368 153,90 |
| Sous-total Commerces | | | 1 immeuble | 119 | 1 290 000,00 | 93 478,26 | 304 898,03 | 63 255,87 | 368 153,90 |
| Total Paris | | | 1 immeuble | 119 | 1 290 000,00 | 93 478,26 | 304 898,03 | 63 255,87 | 368 153,90 |
| Régions | | | | | | | | | |
| 10 rue Guilbert Gauthier de la Lauzière | 13100 - Aix en Provence | 19/04/2000 | Bureaux | 1 172 | | | 1 362 131,97 | 187 024,35 | 1 549 156,32 |
| 147 rue de la Délivrande | 14000 - Caen | 16/12/1981 | Bureaux | 653 | | | 450 002,14 | 89 856,46 | 539 858,60 |
| 43 place Vauban - Bâtiment B | 34100 - Montpellier | 29/12/1988 | Bureaux | 3 064 | | | 3 079 470,15 | 898 170,13 | 3 977 640,28 |
| 24 / 26 boulevard Carnot | 59000 - Lille | 29/06/1987 | Bureaux | 2 362 | | | 2 873 174,17 | 304 331,84 | 3 177 506,01 |
| Boulevard Paul Montel (25 % de l'indivision) | 06000 - Nice | 19/05/2015 | Bureaux | 2 689 | | | 9 731 253,76 | 127 899,42 | 9 859 153,18 |
| Sous-total Bureaux | | | 5 immeubles | 9 940 | 22 280 000,00 | 1 532 510,86 | 17 496 032,19 | 1 607 282,20 | 19 103 314,39 |

| Adresse | Code postal - Ville | Date d'acquisition | Affectation | Surface (m ²) | Valeur vénale hors droits (€) | Droits (€) | Prix d'acquisition (€) | Travaux (€) | Valeur nette comptable (€) |
|---|----------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|-------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|----------------------------|
| Centre Commercial Soleil | 33700 - Merignac | 28/03/1988 | Commerce | 2 491 | | | 15 377 457,25 | 581 454,35 | 15 958 911,60 |
| 59 / 61 / 63 avenue Charles de Gaulle | 36000 - Chateauroux | 07/08/1986 | Commerce | 494 | | | 341 485,80 | 93 506,66 | 434 992,46 |
| 91 / 95 Cours Lafayette | 69006 - Lyon | 28/08/1997 | Commerce | 264 | | | 525 949,11 | 14 908,05 | 540 857,16 |
| 14 bis rue du Commerce 3 / 5 avenue Pasteur | 74100 - Annemasse | 27/11/1985 | Commerce | 443 | | | 701 265,48 | 36 900,43 | 738 165,91 |
| 89 rue du Gros Horloge | 76000 - Rouen | 28/09/1983 | Commerce | 218 | | | 343 010,29 | 13 503,05 | 356 513,34 |
| 50 bis rue de la Champmeslé | 76000 - Rouen | 30/12/2013 | Commerce | 667 | | | 5 982 717,00 | 15 468,05 | 5 998 185,05 |
| rue de la Champmeslé | 76000 - Rouen | 30/12/2013 | Commerce | 2 180 | | | 8 180 000,00 | 15 843,05 | 8 195 843,05 |
| Centre Commercial Mesnil Roux rue du 19 mars 1962 | 76360 - Barentin | 19/06/2012 | Commerce | 1 707 | | | 6 200 000,00 | 32 088,62 | 6 232 088,62 |
| 54 place de l'Hotel de Ville | 76600 - Le Havre | 08/02/1982 | Commerce | 390 | | | 252 069,11 | 43 735,82 | 295 804,93 |
| 3 place des Lices | 83990 - Saint-Tropez | 23/05/1985 | Commerce | 222 | | | 467 103,78 | 14 258,05 | 481 361,83 |
| 12-14 Place du Général Leclerc | 86000 - Poitiers | 19/02/2015 | Commerce | 3 571 | | | 9 867 412,79 | 50 353,05 | 9 917 765,84 |
| 37 / 39 rue Sauvage | 68100 - Mulhouse | 21/04/2016 | Commerce | 3 510 | | | 22 440 000,00 | 48 975,26 | 22 488 975,26 |
| Sous-total Commerces | | | 12 immeubles | 16 157 | 80 255 000,00 | 5 551 599,05 | 70 678 470,61 | 960 994,44 | 71 639 465,05 |
| Quartier de la Falaise | 74110 - Avoriaz | 06/04/1987 | Loisir | 1 855 | | | 3 201 429,36 | 653 254,56 | 3 854 683,92 |
| 6 rue de la Verrerie | 06150 - Cannes | 30/03/1987 | Loisir | 2 324 | | | 5 145 154,33 | 909 865,88 | 6 055 020,21 |
| Sous-total Loisirs | | | 2 immeubles | 4 179 | 13 400 000,00 | 972 198,68 | 8 346 583,69 | 1 563 120,44 | 9 909 704,13 |
| 12 rue du Caulet | 31100 - Toulouse | 29/11/2006 | Locaux Mixtes | 19 395 | | | 18 065 804,40 | 679 769,28 | 18 745 573,68 |
| Sous-total Locaux Mixtes | | | 1 immeuble | 19 395 | 20 100 000,00 | 1 407 000,00 | 18 065 804,40 | 679 769,28 | 18 745 573,68 |
| Sous-total Régions | | | 20 immeubles | 49 671 | 136 035 000,00 | 9 463 308,59 | 114 586 890,89 | 4 811 166,36 | 119 398 057,25 |
| TOTAL Génépière 2024 (en direct) | | | 34 immeubles | 76 565 | 243 714 750,00 | 17 488 761,88 | 249 650 924,08 | 10 656 285,54 | 260 307 209,62 |
| TOTAL Génépière 2023 (en direct) | | | 35 immeubles | 107 795 | 287 436 750,00 | 20 614 003,14 | 266 510 309,43 | 9 018 475,48 | 275 528 784,91 |

| Nom | Affectation | Date d'acquisition / constitution de la société | Nombre d'immeubles | Surface (m ²) | Valeur vénale hors droits (€) | Droits (€) | Prix d'acquisition ⁽¹⁾ (€) | Travaux (€) | Valeur nette comptable (€) |
|---|-------------------|---|--------------------|---------------------------|-------------------------------|----------------------|---------------------------------------|----------------------|----------------------------|
| SCI AGC | Titres & créances | 07/11/2014 | 1 | 4 801 | | | 19 578 356,42 | | 19 578 356,42 |
| SCI AIRS | Titres & créances | 28/12/2018 | 2 | 1 001 | | | 6 362 546,20 | | 6 362 546,20 |
| SCI PATIO CŒUR BOULOGNE | Titres & créances | 29/10/2015 | 1 | 2 219 | | | 12 776 726,00 | | 12 776 726,00 |
| SCI GREENELLE | Titres & créances | 20/12/2016 | 1 | 1 408 | | | 8 635 510,24 | | 8 635 510,24 |
| SCI DE MONARCH | Titres & créances | 22/12/2016 | 4 | 7 796 | | | 37 877 066,25 | | 37 877 066,25 |
| SCI MPA | Titres & créances | 24/03/2016 | 1 | 517 | | | 8 141 106,00 | | 8 141 106,00 |
| SCI SEO | Titres & créances | 22/09/2016 | 3 | 4 230 | | | 39 124 007,78 | | 39 124 007,78 |
| SCI EDRIM OPERA | Titres & créances | 16/12/2016 | 0 | 0 | | | 3 607 272,73 | | 3 607 272,73 |
| SCI STRESEMANN | Titres & créances | 30/12/2016 | 1 | 1 376 | | | 9 597 200,00 | | 9 597 200,00 |
| SCI XENIOS | Titres & créances | 21/12/2016 | 1 | 1 758 | | | 7 210 142,50 | | 7 210 142,50 |
| SCI HOLD | Titres & créances | 30/10/2017 | 1 | 8 536 | | | 61 085 945,10 | | 61 085 945,10 |
| SCI HEKLA | Titres & créances | 17/10/2017 | 1 | 3 794 | | | 31 961 295,99 | | 31 961 295,99 |
| SCI GEORG | Titres & créances | 30/11/2017 | 1 | 2 139 | | | 12 687 000,00 | | 12 687 000,00 |
| SCI BUDLON | Titres & créances | 12/12/2017 | 1 | 2 696 | | | 44 263 410,89 | | 44 263 410,89 |
| SCI ARPE (EX EKINOX) | Titres & créances | 27/10/2017 | 23 | 7 507 | | | 33 639 382,06 | | 33 639 382,06 |
| SCI MUNICH 104 | Titres & créances | 29/09/2017 | 1 | 6 576 | | | 22 025 370,00 | | 22 025 370,00 |
| SCI PARC AVENUE | Titres & créances | 27/07/2017 | 0 | 0 | | | 6 075 630,00 | | 6 075 630,00 |
| SCI UBERSEERING | Titres & créances | 31/03/2017 | 1 | 2 473 | | | 6 422 689,66 | | 6 422 689,66 |
| SCI AIRDF | Titres & créances | 24/01/2018 | 6 | 8 671 | | | 25 948 066,00 | | 25 948 066,00 |
| SCI TITAN | Titres & créances | 18/07/2018 | 1 | 2 914 | | | 17 064 600,00 | | 17 064 600,00 |
| OPPCI ERGAMUNDI | Titres & créances | 01/06/2017 | 28 | 17 403 | | | 73 828 826,96 | | 73 828 826,96 |
| SCI DEUTSCHLAND 2018 | Titres & créances | 28/02/2019 | 1 | 2 036 | | | 10 495 500,00 | | 10 495 500,00 |
| SCI BATIGNOLLES Lot 09 | Titres & créances | 12/12/2018 | 1 | 1 188 | | | 16 997 510,27 | | 16 997 510,27 |
| SCI POSTBOCK | Titres & créances | 29/03/2019 | 2 | 1 917 | | | 11 338 700,00 | | 11 338 700,00 |
| SCI ALICE (EX AREELI) | Titres & créances | 09/07/2019 | 6 | 39 093 | | | 34 630 245,08 | | 34 630 245,08 |
| SCI ACADEMIE MONTROUGE | Titres & créances | 15/07/2019 | 2 | 3 369 | | | 16 724 256,04 | | 16 724 256,04 |
| SCI WESTBRIDGE | Titres & créances | 18/10/2019 | 1 | 1 407 | | | 12 687 939,51 | | 12 687 939,51 |
| SCI LYON 1 | Titres & créances | 04/12/2019 | 17 | 1 601 | | | 8 809 403,50 | | 8 809 403,50 |
| SCI LYON 2 | Titres & créances | 04/12/2019 | 11 | 1 231 | | | 7 578 622,20 | | 7 578 622,20 |
| SCI AVILA | Titres & créances | 07/04/2020 | 1 | 1 250 | | | 8 760 000,00 | | 8 760 000,00 |
| SCI NOWO | Titres & créances | 15/04/2020 | 1 | 1 153 | | | 6 486 137,07 | | 6 486 137,07 |
| Total Génépierre 2024 (indirect) | | | 122 | 142 060 | 427 707 432,78 | 15 550 584,71 | 622 420 464,45 | | 622 420 464,45 |
| Total Génépierre 2023 (indirect) | | | 127 | 164 858 | 467 616 472,69 | 19 155 914,96 | 615 935 875,25 | | 615 935 875,25 |
| Total Génépierre 2024 (direct et indirect) | | | 156 | 218 625 | 671 422 182,78 | 33 039 346,59 | 872 071 388,53 | 10 656 285,54 | 882 727 674,07 |
| Total Génépierre 2023 (direct et indirect) | | | 162 | 272 653 | 755 053 222,69 | 39 769 918,10 | 882 446 184,68 | 9 018 475,48 | 891 464 660,16 |

(1) Le prix d'acquisition se décompose en titres et en comptes courants d'associés.

Quote part de détention dans les SCI/OPCI (en %)

| SCI/OPPCI | Sociétés gérées par Amundi Immobilier | | | | | | Sociétés non gérées par Amundi Immobilier Autres |
|-------------------------|---------------------------------------|-----------|------------|---------|----------|----------------|---|
| | RIVOLI AVENIR PATRIMOINE | EDISSIMMO | GENEPIERRE | OPCIMMO | IMMANENS | IMMO EMISSIONS | |
| SCI AGC | 18,33 % | | 36,67 % | | | | 45,00 % |
| SCI LALI | 17,21 % | 17,99 % | 4,80 % | 60,00 % | | | |
| SCI PATIO CŒUR BOULOGNE | 25,00 % | 25,00 % | 10,00 % | 40,00 % | | | |
| SCI GREENELLE | 50,00 % | 40,00 % | 10,00 % | | | | |
| SCI DE MONARCH | 30,00 % | 50,00 % | 20,00 % | | | | |
| SCI MPA | 12,00 % | 10,00 % | 3,00 % | 25,00 % | | | 50,00 % |
| SCI SEO | 25,00 % | 20,00 % | 5,00 % | 50,00 % | | | |
| SCI STRESEMANN | 50,01 % | 40,00 % | 9,99 % | | | | |
| SCI XENIOS | | 75,00 % | 25,00 % | | | | |
| SCI HOLD | 8,76 % | 10,67 % | 5,02 % | 20,00 % | | | 55,56 % |
| SCI HEKLA | 14,50 % | 16,50 % | 5,00 % | 44,00 % | | | 20,00 % |
| SCI GEORG | 35,00 % | 50,00 % | 15,00 % | | | | |
| SCI BUDLON | 42,24 % | 44,76 % | 13,01 % | | | | |
| SCI ARPE (EX EKINOX) | 40,90 % | 52,32 % | 6,78 % | | | | |
| SCI MUNICH 104 | 28,00 % | 38,00 % | 15,00 % | | 1,90 % | 17,10 % | |
| SCI EDRIM | 37,00 % | | 18,00 % | | 4,50 % | 40,50 % | |
| SCI PARC AVENUE | 26,00 % | 20,50 % | 8,51 % | 44,99 % | | | |
| SCI UBERSEERING | 25,00 % | 17,50 % | 7,50 % | 50,00 % | | | |
| SCI AIRDF | | 57,56 % | 12,49 % | | | | 29,95 % |
| SCI TITAN | 47,00 % | 39,00 % | 14,00 % | | | | |
| OPPCI ERGAMUNDI | 44,60 % | 46,66 % | 8,74 % | | | | |
| SCI DEUTSCHLAND 2018 | 35,00 % | 50,00 % | 15,00 % | | | | |
| SCI BATIGNOLLES LOT 09 | 24,00 % | 19,00 % | 7,00 % | | | | 50,00 % |
| SCI AIRS | 40,00 % | 50,00 % | 10,00 % | | | | |
| SCI POSTBOCK | 24,00 % | 69,00 % | 7,00 % | | | | |
| SCI ACADEMIE MONTROUGE | 25,00 % | 15,00 % | 10,00 % | | | | 50,00 % |
| SCI ALICE (EX AREELI) | 24,22 % | 36,55 % | 8,18 % | 31,06 % | | | |
| SCI AVILA | 35,00 % | 50,00 % | 15,00 % | | | | |
| SCI LYON 1 | 14,00 % | 28,00 % | 5,00 % | 18,00 % | | | 35,00 % |
| SCI LYON 2 | 14,00 % | 28,00 % | 5,00 % | 18,00 % | | | 35,00 % |
| SCI NOWO | 40,00 % | 50,00 % | 10,00 % | | | | |
| SCI WESTBRIDGE | 17,79 % | 9,71 % | 5,00 % | 19,42 % | | | 48,08 % |

PLAN PLURI-ANNUEL DE GROS ENTRETIEN

Article 150-66 du nouveau plan comptable

| (€) | Situation d'ouverture au 01/01/2024 | Dotation | | Reprise | | Situation de clôture au 31/12/2024 |
|---|-------------------------------------|------------------|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| | | Achat d'immeuble | Patrimoine existant au 31/12/2024 | Vente d'immeuble | Patrimoine existant au 31/12/2024 | |
| Dépenses prévisionnelles sur exercices antérieurs | 3 659 031,00 | | | | | 3 659 031,00 |
| Dépenses prévisionnelles sur 2025 | 198 890,00 | | 198 890,00 | | | 397 780,00 |
| Dépenses prévisionnelles sur 2026 | | | | | | |
| Dépenses prévisionnelles sur 2027 | | | | | | |
| Dépenses prévisionnelles sur 2028 | | | | | | |
| Dépenses prévisionnelles sur 2029 | | | | | | |
| Total | 3 857 921,00 | 0,00 | 198 890,00 | 0,00 | 0,00 | 4 056 811,00 |

Plan quinquennal

| (€) | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | TOTAL |
|--------------------------------------|---------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------------|
| Plan gros entretien au 31/12/2024 | 4 056 811,00 | | | | | 4 056 811,00 |
| % | 100% | 80 % | 60 % | 40 % | 20 % | |
| Stock Provision au 31/12/2024 | 4 056 811,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4 056 811,00 |

TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

| (€) | Situation d'ouverture au 01/01/2024 | Augmentations | Diminutions | Situation de clôture au 31/12/2024 |
|---|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------------------|
| 1 - Immobilisations incorporelles | | | | |
| Frais de constitution | | | | |
| Frais d'augmentation de capital | | | | |
| Frais de fusion | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | | | | |
| Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2 - Immobilisations corporelles | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 266 700 616,95 | | -16 859 385,35 | 249 841 231,60 |
| Agencements et installations | 8 828 167,96 | 1 502 902,29 | | 10 331 070,25 |
| Immobilisations en cours ⁽¹⁾ | | 134 907,77 | | 134 907,77 |
| Titres de sociétés de personnes - parts et actions | 525 453 025,95 | | -28 883 951,81 | 496 569 074,14 |
| Frais d'acquisition des immeubles | | | | |
| TVA non récupérable sur immobilisations locatives | | | | |
| Sous-total 2 - Immobilisations corporelles | 800 981 810,86 | 1 637 810,06 | -45 743 337,16 | 756 876 283,76 |
| 3 - Immobilisations financières | | | | |
| Fonds de roulement sur charges syndics | 112 232,87 | 3 042,94 | | 115 275,81 |
| Remboursement des fonds de roulement | | | | |
| Créances rattachées aux titres de participations | 84 498 173,55 | 32 197 565,01 | | 116 695 738,56 |
| Sous-total 3 - Immobilisations financières | 84 610 406,42 | 32 200 607,95 | 0,00 | 116 811 014,37 |
| Total | 885 592 217,28 | 33 838 418,01 | -45 743 337,16 | 873 687 298,13 |

(1) correspond à des acquisitions en état futur d'achèvement.

TITRES DE PARTICIPATION

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

| Titres contrôlés (€) | Immeubles | Dettes | Autres actifs et passifs | Total | Ecart d'acquisition | Prix d'acquisition | Valeur estimée |
|--------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| SCI PATIO COEUR BOULOGNE | 18 100 272,36 | | -6 836 283,62 | 11 263 988,74 | 1 009 987,26 | 12 273 976,00 | 5 050,95 |
| SCI MPA | 7 900 659,80 | | 240 446,45 | 8 141 106,25 | -0,25 | 8 141 106,00 | 5 306 489,09 |
| SCI SEO | 36 986 715,20 | -12 424 602,40 | 729 877,83 | 25 291 990,63 | 615 009,37 | 25 907 000,00 | 11 407 960,48 |
| SCI DE MONARCH | 39 547 397,26 | | -5 750 532,96 | 33 796 864,30 | -5 991,30 | 33 790 873,00 | 20 938 901,32 |
| SCI STRESEMANN | 8 984 642,82 | | 228 515,94 | 9 213 158,76 | 66 841,24 | 9 280 000,00 | 9 148 933,25 |
| SCI GREENELLE | 7 762 845,25 | -6 499 999,29 | -1 487 126,60 | -224 280,64 | 8 856 203,41 | 8 631 922,77 | 9 575 981,57 |
| SCI EDRIM | 0,00 | 0,00 | 3 607 274,52 | 3 607 274,52 | 0,00 | 3 607 274,52 | 437 056,94 |
| SCI UBERSEERING | 10 006 082,53 | -3 675 000,00 | -314 582,53 | 6 016 500,00 | 105 000,00 | 6 121 500,00 | 5 699 900,30 |
| SCI DEUTSCHLAND 2018 | 10 499 277,30 | | -677 636,25 | 9 821 641,05 | 223 858,95 | 10 045 500,00 | 10 395 036,54 |
| OPPCI ERGAMUNDI | | | 64 826 613,63 | 64 826 613,63 | -896 979,63 | 63 929 634,00 | 40 979 930,47 |
| SCI ARPE (EX EKINOX) | 24 525 485,82 | -6 929 341,74 | 10 810 769,42 | 28 406 913,50 | 5 212 190,34 | 33 619 103,84 | 17 149 517,63 |
| SCI PARC AVENUE | | | 90 954,25 | 90 954,25 | | 90 954,25 | 86 473,16 |
| SCI BUDLON | 44 367 843,70 | -16 957 709,41 | 293 874,70 | 27 704 008,99 | -380 661,95 | 27 323 347,04 | 28 627 192,75 |
| SCI TITAN | 16 598 351,56 | | 117 648,44 | 16 716 000,00 | | 16 716 000,00 | 11 772 175,83 |
| SCI MUNICH 104 | 29 454 737,24 | -11 400 000,00 | 395 262,77 | 18 450 000,00 | | 18 450 000,00 | 9 704 524,59 |
| SCI GEORG | 11 453 583,28 | | 691 916,72 | 12 145 500,00 | 534 000,00 | 12 679 500,00 | 8 756 664,28 |
| SCI HOLD | 109 714 197,29 | -45 180 000,00 | -23 905 118,62 | 40 629 078,67 | 33 353,02 | 40 662 431,69 | 16 625 003,56 |
| SCI XENIOS | 6 808 517,50 | | 1 276 482,50 | 8 085 000,00 | -1 050 000,00 | 7 035 000,00 | 5 160 217,28 |
| SCI AIRDF | 22 508 920,87 | -6 714 417,41 | 10 153 562,54 | 25 948 066,00 | | 25 948 066,00 | 20 148 150,03 |
| SCI HEKLA | 14 855 259,15 | | 599 490,85 | 15 454 750,00 | 64 249,99 | 15 518 999,99 | 5 506 768,59 |
| SCI AGC | 18 989 734,39 | -9 275 095,44 | -1 281 199,99 | 8 433 438,97 | 7 608 661,03 | 16 042 100,00 | -1 954 799,12 |
| SCI BATIGNOLLES LOT 09 | 8 262 195,71 | | -4 442 370,26 | 3 819 825,45 | 8 803 407,83 | 12 623 233,28 | 10 046 278,65 |
| SCI AIRS | 1 054 666,56 | 4 183 000,00 | -1 044 666,56 | 4 193 000,00 | | 4 193 000,00 | 3 353 192,71 |
| SCI POSTBOCK | 17 579 464,12 | -6 649 636,77 | 430 013,95 | 11 359 841,30 | -21 141,30 | 11 338 700,00 | 7 897 102,42 |
| SCI AVILA | 8 641 975,80 | | -2 338 178,42 | 6 303 797,38 | -24 797,38 | 6 279 000,00 | 5 523 488,00 |
| SCI ALICE (EX AREELI) | 29 774 358,27 | | -9 086 433,59 | 20 687 924,68 | 1 957 741,50 | 22 645 666,18 | 19 517 712,39 |
| SCI ACADEMIE MONTROUGE | 27 046 495,00 | -10 520 000,00 | -3 486 295,00 | 13 040 200,00 | | 13 040 200,00 | 8 310 935,58 |
| SCI WESTBRIDGE | 16 094 664,49 | -8 108 599,48 | 1 011 785,55 | 8 997 850,56 | 2 052 085,32 | 11 049 935,88 | 4 253 196,68 |
| SCI LYON 1 | 13 626 472,15 | -6 595 899,25 | -4 231 204,79 | 2 799 368,11 | 6 010 035,39 | 8 809 403,50 | 6 142 778,67 |
| SCI LYON 2 | 11 022 153,00 | -4 900 760,85 | -1 616 577,80 | 4 504 814,35 | 3 073 807,85 | 7 578 622,20 | 5 800 963,42 |
| SCI NOWO | 6 444 815,80 | | -5 440,70 | 6 439 375,10 | -71 375,10 | 6 368 000,00 | 4 688 916,21 |
| Total | 578 611 784,22 | -151 648 062,03 | 29 000 842,35 | 455 964 564,54 | 43 775 485,60 | 499 740 050,14 | 311 011 694,22 |

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

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

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

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

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

Ce tableau présente des informations complémentaires relatives aux acquisitions à la date d'acquisition :

| Titres contrôlés | Commentaires |
|--------------------------|--|
| SCI PATIO COEUR BOULOGNE | SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles. |
| SCI LALI | L'actif de la SCI a été vendu en décembre 2020. |
| SCI MPA | SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles. |
| SCI SEO | SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles. |
| SCI DE MONARCH | SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles. |
| SCI STRESEMANN | SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles. |
| SCI GREENELLE | La SCI a été acquise le 21/12/2016. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2016. Au 31/12/2019, l'écart d'acquisition a été modifié suite à la recapitalisation pour 3 070 000 €. Mise en place d'un emprunt en 2020. |
| SCI EDRIM | L'actif de la SCI a été vendu en 2024. |
| SCI UBERSEERING | SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles. |
| SCI DEUTSCHLAND 2018 | SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles. |
| OPPCI ERGAMUNDI | L'OPPCI détient des titres de participation. Des augmentations de capital sont réalisées au fur et à mesure des acquisitions d'actifs. |
| SCI EKINOX | SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles. |
| SCI PARC AVENUE | L'actif de la SCI a été vendu en 2023. |
| SCI BUDLON | SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles. |
| SCI TITAN | SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles. |
| SCI MUNICH 104 | SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles. |
| SCI GEORG | SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles. |
| SCI HOLD | SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles. |
| SCI XENIOS | SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles. |
| SCI AIRDF | SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles. Des augmentations de capital sont réalisées au fur et à mesure des acquisitions d'actifs. |
| SCI TOUR HEKLA | SCI créée pour acquérir un immeuble en état futur d'achèvement. |
| SCI AGC | SCI acquise le 6/11/2014. Les comptes retenus sont ceux du 31/12/2014. |
| SCI BATIGNOLLES LOT 09 | Acquisition de parts de la SCI au cours de l'exercice 2018. la SCI a acquis un immeuble à Paris 17 ^{ème} (3 224 m ²) |
| SCI AIRS | SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles. |
| SCI POSTBOCK | SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles. |
| SCI AVILA | SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles. |
| ACI AREELI | SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles. |
| SCI ACADEMIE MONTROUGE | SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles. Mise en place d'un emprunt en 2021. |
| SCI WESTBRIDGE | La SCI a été acquise le 31/12/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019. |
| SCI LYON 1 | La SCI a été acquise le 22/12/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019. |
| SCI LYON 2 | La SCI a été acquise le 22/12/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019. |
| SCI NOWO | SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles. |

TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS

| (€) | Situation d'ouverture au 01/01/2024 | Augmentations | Diminutions | Situation de clôture au 31/12/2024 |
|--|--|---------------|-------------|---------------------------------------|
| 1 - Immobilisations incorporelles | | | | |
| Frais de constitution | | | | |
| Frais d'augmentation de capital | | | | |
| Frais de fusion | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | | | | |
| Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2 - Immobilisations corporelles | | | | |
| Dépréciation des terrains et constructions locatives | | | | |
| Travaux locatifs | | | | |
| Agencements et installations | | | | |
| Frais d'acquisition des immeubles | | | | |
| Frais de notaire | | | | |
| Droits d'enregistrements | | | | |
| TVA non récupérable sur immobilisations locatives | | | | |
| Sous-total 2 - Immobilisations corporelles | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Total | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

DÉTAIL DES AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION

| (€) | Situation d'ouverture au 01/01/2024 | Moins d'un an | Degré de liquidité De 1 à 5 ans | Plus de 5 ans | Situation de clôture au 31/12/2024 |
|---|--|----------------------|------------------------------------|---------------|---------------------------------------|
| Créances locataires et comptes rattachés | | | | | |
| Créances locataires | 3 125 464,63 | 2 783 214,01 | | | 2 783 214,01 |
| Locataires douteux | 1 603 408,81 | 1 626 527,27 | | | 1 626 527,27 |
| Dépréciation des créances | -1 125 883,32 | -1 391 040,77 | | | -1 391 040,77 |
| Autres créances | | | | | |
| Intérêts ou dividendes à recevoir | 6 188 856,26 | 4 403 722,38 | | | 4 403 722,38 |
| Etat et autres collectivités | 2 267 721,41 | 2 901 918,53 | | | 2 901 918,53 |
| Associés opération sur capital | 340,64 | 340,64 | | | 340,64 |
| Syndic | | | | | |
| Autres débiteurs | 2 756 502,76 | 3 837 133,18 | | | 3 837 133,18 |
| Total | 14 816 411,19 | 14 161 815,24 | 0,00 | 0,00 | 14 161 815,24 |

TABLEAU DE VARIATION DE PROVISION - ACTIF

| (€) | Situation d'ouverture au 01/01/2024 | Dotations | Reprises | Diminutions immeubles vendus | Situation de clôture au 31/12/2024 |
|--------------------------------|--|-------------------|-------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| Provision pour gros entretiens | 3 857 921,00 | 198 890,00 | | | 4 056 811,00 |
| Total | 3 857 921,00 | 198 890,00 | 0,00 | 0,00 | 4 056 811,00 |

DÉTAIL DES AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION

| (€) | Situation d'ouverture au 01/01/2024 | Moins d'un an | Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans | Plus de 5 ans | Situation de clôture au 31/12/2024 |
|--|--|----------------------|-------------------------------------|---------------------|---------------------------------------|
| Provisions pour risques et charges | 11 490,92 | 11 490,92 | | | 11 490,92 |
| Dépôts de garantie reçus | 4 092 685,13 | | | 3 814 840,14 | 3 814 840,14 |
| Dettes auprès d'établissements de crédit | 128 880 009,59 | 42 131 916,11 | 85 000 000,00 | | 127 131 916,11 |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 3 177 617,82 | 2 532 241,16 | | | 2 532 241,16 |
| Dettes sur immobilisations | 6 118,44 | 6 118,44 | | | 6 118,44 |
| Locataires créditeurs | 514 785,30 | 505 145,72 | | | 505 145,72 |
| Dettes aux associés | 12 562 025,58 | 12 460 913,05 | | | 12 460 913,05 |
| Dettes fiscales | 3 653 798,03 | 3 890 543,40 | | | 3 890 543,40 |
| Autres dettes diverses | 2 227 820,70 | 1 817 703,29 | | | 1 817 703,29 |
| Total | 155 126 351,51 | 63 356 072,09 | 85 000 000,00 | 3 814 840,14 | 152 170 912,23 |

TABLEAU DE VARIATION DE PROVISION - PASSIF

| (€) | Situation d'ouverture au 01/01/2024 | Dotations | Reprises | Situation de clôture au 31/12/2024 |
|---|--|-------------|-------------|---------------------------------------|
| Dépréciations pour charges sur lots vacants et non récupérables | | | | |
| Provision pour litiges | | | | |
| Provision pour risques | | | | |
| Provision pour charges | 11 490,92 | | | 11 490,92 |
| Total | 11 490,92 | 0,00 | 0,00 | 11 490,92 |

EMPRUNTS

Emprunts

| Etablissement | Durée | Nature | Capacité d'emprunt (€) | Emprunts tirés (€) | Taux | Echéance |
|-------------------------------|-------|------------|---------------------------|-----------------------|----------|------------|
| LCL | 8 ans | immobilier | 25 000 000,00 | 25 000 000,00 | Fixe | 16/12/2026 |
| Crédit Agricole Ile de France | 6 ans | immobilier | 30 000 000,00 | 30 000 000,00 | Fixe | 31/12/2025 |
| Crédit Agricole Ile de France | 7 ans | immobilier | 30 000 000,00 | 30 000 000,00 | Fixe | 30/07/2027 |
| Crédit Agricole Ile de France | 7 ans | immobilier | 25 000 000,00 | 25 000 000,00 | Variable | 26/10/2025 |
| Crédit Agricole Ile de France | 2 ans | immobilier | 10 000 000,00 | | Fixe | 26/01/2026 |
| Société Générale | 3 ans | immobilier | 30 000 000,00 | 17 000 000,00 | Fixe | 18/11/2025 |
| Total | | | 150 000 000,00 | 127 000 000,00 | | |

Détail des emprunts tirés

| (€) | Situation de clôture au 31/12/2024 | Degré d'exigibilité | | |
|---|---------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------|
| | | Moins d'un an | de 1 à 5 ans | Plus de 5 ans |
| 1 - Emprunts à taux fixes | | | | |
| LCL | 25 000 000,00 | | 25 000 000,00 | |
| Crédit Agricole Ile de France | 30 000 000,00 | | 30 000 000,00 | |
| Crédit Agricole Ile de France | 30 000 000,00 | | 30 000 000,00 | |
| Société générale | 17 000 000,00 | 17 000 000,00 | | |
| Sous total 1 - Emprunts à taux fixes | 102 000 000,00 | 17 000 000,00 | 85 000 000,00 | 0,00 |
| 2 - Emprunts à taux variables | | | | |
| Crédit Agricole Ile de France | 25 000 000,00 | 25 000 000,00 | | |
| Sous total 2 - Emprunts à taux variables | 25 000 000,00 | 25 000 000,00 | 0,00 | 0,00 |
| Total | 127 000 000,00 | 42 000 000,00 | 85 000 000,00 | 0,00 |

VARIATIONS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS

| (€) | Situation d'ouverture au 01/01/2024 | Variation | | Situation de clôture au 31/12/2024 |
|---------------------------------|--|---------------------|---------------------|---------------------------------------|
| | | Augmentations | Diminutions | |
| Valeurs mobilières de placement | 4 185 028,68 | | 4 185 028,68 | |
| Fonds de remboursement | 25 058,00 | | | 25 058,00 |
| Autres disponibilités | 1 230 557,99 | 7 175 315,14 | 3 598 552,07 | 4 807 321,06 |
| Total | 5 440 644,67 | 7 175 315,14 | 7 783 580,75 | 4 832 379,06 |

VARIATION DU POSTE DE COMPTES DE RÉGULARISATION

| (€) | Situation d'ouverture au 01/01/2024 | Variation | | Situation de clôture au 31/12/2024 |
|----------------------------------|--|------------------|-------------------|---------------------------------------|
| | | Augmentations | Diminutions | |
| Charges constatées d'avance | 23 524,54 | | -11 128,06 | 12 396,48 |
| Autres comptes de régularisation | 62 889,77 | | 1 605,88 | 61 283,89 |
| Produits constatés d'avance | -97 126,25 | 47 658,02 | | -49 468,23 |
| Total | -10 711,94 | 47 658,02 | -12 733,94 | 24 212,14 |

DÉTAIL DES CAPITAUX PROPRES

| Capital social | Début d'exercice | Souscriptions | Retraits | Fin d'exercice |
|------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
| Titres | 3 540 961 | 1 868 | 2 018 | 3 540 811 |
| Valeur nominale (en €) | 153,00 | | | 153,00 |
| Total | 541 767 033,00 | 285 804,00 | 308 754,00 | 541 744 083,00 |

| Capitaux propres (€) | Début d'exercice | Augmentations | Affectation du résultat | | Diminutions | Fin d'exercice |
|---|-----------------------|---------------|-------------------------|----------------|---------------|-----------------------|
| | | | Résultat | Distribution | | |
| Capital | 541 767 033,00 | -22 950,00 | | | | 541 744 083,00 |
| Prime d'émission | 274 546 974,52 | 25 607,36 | | | | 274 572 581,88 |
| Prime de fusion | 48 800 120,03 | | | | | 48 800 120,03 |
| Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion | -109 276 981,13 | -5 299 683,04 | | | | -114 576 664,17 |
| Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions | -23 706 366,75 | -3 817,06 | | | | -23 710 183,81 |
| Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs | -5 984 675,75 | -3 170 976,00 | | | | -9 155 651,75 |
| Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles | 455 452,30 | 10 232 952,48 | | | -5 462 609,95 | 5 225 794,83 |
| Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles | -455 452,30 | | | -4 770 342,53 | | -5 225 794,83 |
| Report à nouveau | 23 770 810,75 | 3 817,06 | 32 492 558,22 | -35 555 184,20 | -1 062 193,41 | 19 649 808,42 |
| Résultat et distribution | -3 062 625,98 | 3 062 625,98 | 29 328 855,00 | -30 174 967,26 | | -846 112,26 |
| Total | 746 854 288,69 | | | | | 736 477 981,34 |

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

DÉTAIL DES PLUS OU MOINS-VALUES

| (€) | Situation d'ouverture au 01/01/2024 | Augmentations | Diminutions | Situation de clôture au 31/12/2024 |
|---|--|----------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles | 455 452,30 | 10 232 952,48 | 5 462 609,95 | 5 225 794,83 |
| Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles | -455 452,30 | | 4 770 342,53 | -5 225 794,83 |
| Total | 0,00 | 10 232 952,48 | 10 232 952,48 | 0,00 |

Il a été décidé en vertu de la neuvième résolution de l'AG du 27 juin 2024 d'imputer le solde du compte des plus ou moins-values débiteur de 5 269 125,68€ sur la prime d'émission.

| Immeubles cédés (en €) | Plus value | Moins value |
|--|----------------------|---------------------|
| 8 Chemin du Pot au Pin - Cestas | 4 770 342,53 | |
| 1-13 Rue George Besse, Anthony | | 1 084 199,55 |
| 17-21 Rue du Petit Albi, Cergy | | 915 758,57 |
| ZA de la Petite Montagne Nord et Sud, Evry | | 3 148 099,65 |
| 4 Avenue de la Baltique, Villebon | 193 484,27 | |
| Liquidation de la SCI Lali | | 307 036,50 |
| Imputation des moins values sur la prime d'émission | 5 269 125,68 | |
| Autres cessions d'immeubles sur exercices antérieurs | | 7 515,68 |
| Total | 10 232 952,48 | 5 462 609,95 |

DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

Détail sur certains postes des produits immobiliers

| (€) | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|---|---------------------|---------------------|
| Détail des charges refacturées | | |
| - Taxes foncières | 1 437 238,87 | 1 724 733,88 |
| - Taxes bureaux | 319 430,04 | 330 724,69 |
| - Charges locatives | 1 630 149,68 | 1 722 111,36 |
| - Divers | 188 587,34 | 499 664,45 |
| Total | 3 575 405,93 | 4 277 234,38 |
| Détail des produits annexes | | |
| - Indemnités de résiliation | 63 195,11 | 66 586,36 |
| - Divers | 90 234,45 | 96 235,50 |
| Total | 153 429,56 | 162 821,86 |
| Détail des transferts de charges | | |
| - Frais acquisition | 447 429,61 | 61 375,80 |
| - Remboursement assurance | 8 542,16 | 44 918,00 |
| Total | 455 971,77 | 106 293,80 |

Détail sur certains postes de charges immobilières

| (€) | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|---|---------------------|--------------------|
| Détail des autres charges immobilières | | |
| - Charges sur locaux vacants | 161 227,74 | -337 496,72 |
| - Charges non récupérables | 80 046,84 | 25 601,38 |
| - Assurances non récupérables | 4 214,56 | 1 279,76 |
| Total | 245 489,14 | -310 615,58 |
| Détail des commissions et honoraires | | |
| - Honoraires de gestion | 320 148,91 | 345 418,29 |
| - Honoraires de relocation | 12 696,53 | 33 348,96 |
| - Honoraires d'expertise | | |
| - Honoraires d'avocats | 111 211,13 | 49 214,35 |
| - Honoraires et frais de cession | 447 429,61 | 61 792,40 |
| - Honoraires d'acquisition | | -416,60 |
| - Honoraires divers | 238 358,91 | 241 826,14 |
| Total | 1 129 845,09 | 731 183,54 |
| Détail des impôts et taxes | | |
| - Taxes foncières | 208 890,33 | 140 227,06 |
| - Taxes sur les ordures ménagères | 14 660,52 | 27 849,02 |
| - Taxes sur les bureaux | 25 165,25 | 598,68 |
| - Autres taxes | 5 965,00 | 196,41 |
| Total | 254 681,10 | 168 871,17 |

Détail sur certains postes de produits d'exploitation

| (€) | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|--|-------------------|-------------------|
| Détail des transfert de charges | | |
| - Frais de souscription | 30 557,36 | 426 612,96 |
| - Commission sur cessions d'immeubles | 351 236,93 | 64 377,00 |
| - Commission sur acquisitions | | -166 416,45 |
| Total | 381 794,29 | 324 573,51 |

Détail sur certains postes de charges d'exploitation

| (€) | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|---|-------------------|-------------------|
| Détail des frais d'assemblées et de conseils | | |
| - Rapports annuels | 35 000,00 | 39 356,13 |
| - informations associés | 44 699,49 | 53 474,56 |
| - Frais d'assemblée | 27 000,00 | 35 649,12 |
| - Affranchissements | 40 784,23 | 37 980,98 |
| - Conseil de Surveillance - remboursement de frais | 5 535,22 | 6 474,20 |
| Total | 153 018,94 | 172 934,99 |
| Détail des cotisations et contributions | | |
| - Cotisation AMF et autres | 5 807,00 | 10 658,00 |
| - Coût dépositaire | 55 111,13 | 78 465,95 |
| - Droits d'enregistrement | | |
| - Cotisation sur la valeur ajoutée | 49 007,00 | 36 852,00 |
| - Impôts étranger | 77 840,18 | 194 984,41 |
| - TVA non récupérable | | |
| Total | 187 765,31 | 320 960,36 |
| Détail des autres charges d'exploitation | | |
| - Jeton de présence | 18 000,00 | 17 999,00 |
| - Perte sur créances irrécouvrables | 78 780,74 | 58 476,78 |
| - Commission sur les souscriptions | 30 557,36 | 426 612,96 |
| - Autres charges de gestion courante | 0,08 | 0,41 |
| Total | 127 338,18 | 503 089,15 |

Détail du calcul des commissions

| Nature | Base (en €) | Taux TTI | Commission (en €) |
|--|---------------|----------|---------------------|
| Commission de gestion ⁽¹⁾ | 43 633 656,35 | 5,75 % | 2 508 935,24 |
| Commission sur financement | | 0,15 % | |
| Commission sur participations ⁽²⁾ | | n.a | 57 204,40 |
| Commission de souscriptions | 381 967,00 | 8,00 % | 30 557,36 |
| Commission de cessions ⁽³⁾ | 35 065 119,02 | 1,00 % | 351 236,93 |
| Commission sur acquisition | | | |
| Total | | | 2 947 933,93 |

(1) Pour la gestion des biens sociaux (asset management) et l'administration de la SCPI (fund management), la société de gestion perçoit une commission d'un montant de 5,75 % TTI des recettes brutes hors taxes de toute nature encaissées par la société, incluant également les recettes brutes hors taxes des sociétés dans lesquelles la société détient une participation à proportion de ladite participation.

(2) Commission de gestion des sociétés (frais de fund management) dans lesquelles la SCPI détient une participation : il sera appliqué un montant de 10 000 € par an, et par participation, réparti à due proportion du pourcentage de détention de la SCPI au sein de la participation

(3) Commission d'arbitrage de 1,25 % TTI du prix de vente net vendeur lors de la cession d'actifs immobiliers avec possibilité de majoration de 20 % ou de minoration de 20 % dans l'hypothèse où le bien est cédé au-dessus ou en dessous de la valeur d'expertise.

Produits et charges financiers

| (€) | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|--|----------------------|---------------------|
| 1 - Produits financiers | | |
| - Intérêts des comptes courants | 1 519 816,66 | 1 455 099,94 |
| - Intérêts sur VEFA | | |
| - Intérêts sur comptes bancaires, gains de change | 298 945,58 | 601 777,98 |
| - Reprise de provisions sur charges financières | | |
| Total 1 - Produits financiers | 1 818 762,24 | 2 056 877,92 |
| 2 - Charges financières | | |
| - Intérêts sur emprunts | 3 155 791,44 | 2 929 941,45 |
| - Agios, commissions sur emprunt et pertes de change | 22,50 | 86,29 |
| - Pertes sur créances liées à des participations | | |
| - Dépréciation des charges financières | 23 520,20 | 99 077,60 |
| Total 2 - Charges financières | 3 179 334,14 | 3 029 105,34 |
| Résultat financier (1-2) | -1 360 571,90 | -972 227,42 |

Produits et charges exceptionnels

| (€) | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|--|-------------|------------------|
| 1 - Produits exceptionnels | | |
| - Indemnités diverses | | |
| - Produits divers | | 20 000,00 |
| Total 1 - Produits exceptionnels | 0,00 | 20 000,00 |
| 2 - Charges exceptionnelles | | |
| - Charges diverses | | |
| - Litiges contentieux | | |
| Total 2 - Charges exceptionnelles | 0,00 | 0,00 |
| Résultat exceptionnel (1-2) | 0,00 | 20 000,00 |

PARTIES LIÉES

Le tableau ci-dessous présente les transactions réalisées entre :

- La société de gestion qui gère la SCPI et cette dernière,
- Les sociétés gérées par la même Société de Gestion que celle de la SCPI et cette dernière.

| Entreprises liées (€) | Postes du bilan | | | Compte de résultat | | |
|--------------------------|---|--|---------------------------------------|----------------------------|--|---|
| | Comptes courant rattachés aux participations ⁽¹⁾ | Autres créances rattachées aux participations ⁽²⁾ | Dettes fournisseurs ⁽³⁾ | Commissions ⁽⁴⁾ | Produits financiers de participation ⁽⁵⁾ | Produits financiers des comptes courants ⁽⁶⁾ |
| Amundi immobilier | | | -366 483,88 | 2 947 933,93 | | |
| SCI ACADEMIE MONTROUGE | 3 684 056,04 | 0,03 | | | | |
| SCI AGC | 3 536 256,42 | | | | | 166 417,46 |
| SCI AIRDF | | 55 345,60 | | | 1 655 105,20 | |
| SCI AIRS | 2 169 546,20 | 44 274,81 | | | 197 985,12 | |
| SCI ANTONY 501 | | -2,52 | | | 92 152,55 | 38 678,31 |
| SCI ALICE (EX AREELI) | 11 984 578,90 | 345 485,11 | | | 1 596 252,63 | |
| SCI AVILA | 2 481 000,00 | 91 485,03 | | | 340 566,05 | |
| SCI BATIGNOLLES LOT 09 | 4 374 276,99 | | | | 518 520,14 | 136 758,90 |
| SCI BUDLON | 16 940 063,85 | 233,28 | | | 1 382 401,90 | |
| SCI CERGY 502 | | | | | 75 449,04 | 26 166,50 |
| SCI DE MONARCH | 4 086 193,25 | 687 488,06 | | | 1 340 922,59 | |
| SCI DEUTSCHLAND 2018 | 450 000,00 | 113 999,60 | | | 622 925,12 | |
| SCI EDRIM OPERA | -1,79 | 13 237,92 | | | | 12 255,60 |
| SCI ARPE (EX EKINOX) | 20 278,22 | 374 472,02 | | | 1 386 904,03 | |
| OPPCI ERGAMUNDI | 9 899 192,96 | 364 250,46 | | | 1 631 614,05 | 350 631,98 |
| SCI EVRY 503 | | | | | 78 572,58 | 47 453,62 |
| SCI GEORG | 7 500,00 | 161 251,10 | | | 327 949,75 | |
| SCI HEKLA | 16 442 296,00 | | | | | |
| SCI HOLD | 20 423 513,41 | 3,48 | | | 778 446,96 | 700 506,03 |
| SCI GREENELLE | 3 587,47 | -0,02 | | | 686 079,77 | |
| SCI LALI | | | | | | |
| SCI LYON 1 | | 81 544,38 | | | 317 600,00 | |
| SCI LYON 2 | | 82 005,19 | | | 325 600,00 | |
| SCI MPA | | -66 000,00 | | | 330 000,00 | |
| SCI MUNICH 104 | 3 575 370,00 | 372 704,42 | | | 946 392,75 | |
| SCI NOWO | 118 137,07 | 39 200,00 | | | 125 141,77 | |
| SCI PARC AVENUE | | 87,78 | | | | |
| SCI PATIO CŒUR BOULOGNE | 502 750,00 | 124 827,88 | | | 470 353,22 | |
| SCI POSTBOCK | | 137 198,49 | | | 486 815,75 | |
| SCI SEO | 13 217 007,78 | 328 499,90 | | | 1 013 451,78 | |
| SCI STRESEMANN | 317 200,00 | 105 721,58 | | | 377 241,91 | |
| SCI TITAN | 348 600,00 | 381 273,87 | | | 504 304,48 | |
| SCI UBERSEERING | 301 189,66 | 86 114,73 | | | 345 653,98 | |
| SCI VILLEBON 504 | | | | | 135 579,97 | 40 948,26 |
| SCI WESTBRIDGE | 1 638 003,63 | 204 931,75 | | | 677 601,51 | |
| SCI XENIOS | 175 142,50 | 112 300,65 | | | 237 779,85 | |
| Total | 116 695 738,56 | 4 241 934,58 | -366 483,88 | 2 947 933,93 | 19 005 364,45 | 1 519 816,66 |

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

(2) Les autres créances rattachées aux participations sont constituées essentiellement de dividendes à recevoir à fin 2024.

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

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

(5) Les produits financiers de participations sont constitués des dividendes reçus et à recevoir au titre de l'exercice 2024.

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

RAPPORT SPÉCIAL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

À l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 26 juin 2025

1. Modifications statutaires liées aux évolutions législatives

Des évolutions dans la législation applicable aux SCPI sont intervenues en juillet 2024 puis en mars 2025 impliquant des modifications des statuts et de la note d'information.

L'ordonnance du 3 juillet 2024⁽¹⁾, prise par le gouvernement en application de la Loi du 23 octobre 2023 dite "Industrie Verte" ayant pour objectif de faire de la France le leader de l'industrie et des technologies vertes en Europe et de verdir les industries existantes notamment en améliorant le financement de la transition énergétique, a apporté un certain nombre de modifications au régime des fonds d'investissements.

Concernant les SCPI, les principales modifications sont les suivantes :

- Simplification du processus de validation des valeurs de parts :
 - Les valeurs de réalisation, de reconstitution et la valeur nette comptable sont désormais **arrêtées par la société de gestion**. Les modalités de publication de ces valeurs par la société de gestion restent toutefois à préciser dans le cadre d'un décret d'application qui n'est pas encore paru à ce jour ;
 - Elles **ne font plus l'objet d'une approbation par l'assemblée** générale ;
 - En cas de modifications de ces valeurs en cours d'année, il n'est **plus nécessaire de faire intervenir le Conseil de surveillance** ;
 - Ces valeurs doivent désormais être **actualisées chaque semestre** (pour les SCPI à capital variable) ;
 - La **fréquence des expertises** devrait également être modifiée par le décret d'application à paraître.
- Elargissement de l'objet social et des actifs éligibles pour les SCPI pour intégrer :
 - la détention de **meubles et biens d'équipement** affectés à l'exploitation des immeubles ;
 - la détention et l'exploitation des **procédés d'énergies renouvelables** ;
 - la détention de **SCI** et de **titres de sociétés de capitaux** (SA, SAS ou véhicules de droit étranger).
- Suppression de la valeur nominale minimale de 150 € par part.

Amundi Immobilier a jugé opportun de modifier la documentation de la SCPI afin d'y intégrer ces évolutions législatives.

| Thème de la modification | Documents concernés par la modification | Modifications et commentaires |
|--|--|--|
| Objet social de la SCPI | Article 2 des statuts | Ajout de la possibilité de détenir des meubles meublants, des procédés de production d'énergies renouvelables |
| Actifs éligibles | Articles 2.1 (Politique de gestion) et 2.2 (politique d'investissement) de la note d'information | Ajout de la possibilité de détenir des meubles meublants, des procédés de production d'énergies renouvelables et des participations directes ou indirectes dans des sociétés |
| Fréquence des expertises | Statuts article 27 | Suppression de la mention de l'expertise quinquennale pour renvoyer à la fréquence prévue par la réglementation |
| Processus de validation des valeurs de parts | Statuts articles 9 (Retrait des associés), 12 (Augmentation du capital effectif) et 23 (Pouvoirs du Conseil de surveillance) | Suppression de toute référence à l'approbation des valeurs de parts par l'AG et de l'autorisation du CS en cas de modification en cours d'exercice Ajout de l' actualisation semestrielle des valorisations |
| Suppression de la valeur nominale minimum de 150 € | Statuts Note d'information | Réduction de la valeur nominale de 153 à 1 euro et affectation de la différence au compte « prime d'émission », afin de ne pas être contraints par la valeur nominale si la société de gestion était amenée à l'avenir à réduire le prix de souscription à un montant inférieur à 153 € |

(1) Une ordonnance est un texte normatif présenté par le Gouvernement dans un domaine qui relève en principe de la loi. Une ordonnance permet d'adopter des mesures sans passer par la procédure législative ordinaire (examen du texte par l'Assemblée nationale et le Sénat, navette parlementaire, etc.). Le Parlement doit préalablement autoriser le gouvernement à prendre une ordonnance dans un domaine précis (par une loi d'habilitation, par exemple). Les ordonnances publiées peuvent ensuite acquérir une valeur législative à condition que le projet de loi de ratification soit déposé dans le délai prévu.

L'ordonnance du 12 mars 2025, prise en application de la Loi du 13 juin 2024 dite "Attractivité" ayant pour objectif d'accroître le financement des entreprises et l'attractivité de la France, a apporté plusieurs mesures de simplification pour la vie sociale des fonds d'investissement, en particulier :

- Assouplissement des règles de quorum pour la tenue des assemblées générales
 - suppression du quorum de 25 % pour les AGO
 - suppression du quorum de 50 % pour les AGE
- Modification du nombre de membres des Conseils de surveillance, qui se composent désormais de 3 à 12 membres maximum
- Possibilité de tenir les assemblées générales par voie dématérialisée (les modalités concernant la tenue de ces assemblées par voie de télécommunication, et la communication aux associés des documents préalablement à l'assemblée générale restent encore à préciser par un décret d'application qui n'est pas encore paru à ce jour)

| Thème de la modification | Documents concernés par la modification | Modifications et commentaires |
|---|---|---|
| Suppression des règles de quorum | Articles 26, 27, 28, et 29 des statuts | Suppression de toute référence aux règles de quorum pour les AGO, AGE et consultations écrites |
| Composition du Conseil de surveillance | Article 23 des statuts | Modification des statuts pour prévoir que le CS se compose désormais de 3 à 12 membres |
| Possibilité de tenir les assemblées générales par voie de télécommunication | Article 26 des statuts | Ajout d'un paragraphe pour indiquer que les associés peuvent, à l'initiative de la société de gestion, être autorisés à participer aux AG et à voter par un moyen de télécommunication permettant leur identification |

2. Harmonisation de la présentation des frais entre les statuts et la note d'information

Dans le cadre du rapport annuel 2020 sur l'exercice 2019, Amundi Immobilier avait fait part aux associés de la SCPI de son changement de régime de TVA à compter du 1^{er} janvier 2020, qui avait eu pour conséquence la fin de l'assujettissement à la TVA de ses commissions.

Ces modifications avaient été introduites dans la note d'information dès juin 2020.

Nous proposons de profiter de la tenue d'une AGE cette année pour intégrer ces modifications également dans les statuts (taux TTI et non TTC) pour toutes les rémunérations de la Société de Gestion.

| Thème de la modification | Documents concernés par la modification | Modifications et commentaires |
|---|---|--|
| Harmonisation de la présentation des frais entre la note d'information et les statuts | Article 22 des statuts | Suppression de la mention des taux TTC puisque la TVA n'est plus facturée. Mention des taux en TTI. Ajout d'une mention pour préciser que la commission de gestion maximum de 10% TTI peut être majorée de la TVA sur les prestations de Property Management et de tenue de comptabilité, la TVA facturée étant déductible au niveau de la SCPI. |
| Modification de la présentation de la commission de gestion | Article 22 | Suppression de la mention du taux TT Mention d'un taux HT Ajout d'une mention pour préciser que la commission de gestion maximum de 10 % HT couvre les frais courants d'administration et de gestion de la Société et ceux relatifs aux property management (gestion opérationnelle des immeubles) et aux prestations comptables de la Société. Seule la rémunération des property managers et celle des prestataires comptables sera majorée de la TVA au taux en vigueur. |

RAPPORT GÉNÉRAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément à la loi, notre rapport sur la gestion de GENEPIERRE pour l'exercice 2024.

Le Conseil s'est réuni à trois reprises afin d'examiner les comptes de la Société, les rapports de gestion, l'évolution du marché des parts, la situation locative du patrimoine et l'opportunité d'arbitrer certains actifs.

L'information communiquée par la Société de gestion dans le cadre de nos réunions, nous a permis d'assurer notre mission générale de vérification et de contrôle, dont nous vous rendons compte.

Arbitrages et investissements

Dans un contexte de crise immobilière, la politique d'arbitrage s'est poursuivie, les cessions se sont élevées à 58 M€. Les cessions ont dégagé une plus-value distribuable de 4,8 M€ soit 1,35 € par part. Cessions pour lesquelles la Société de gestion nous a communiqué les éléments nous permettant de juger du bien-fondé de ces opérations. Ce travail d'arbitrage nécessaire au renouveau des actifs et à une réduction de l'endettement se poursuivra en 2025 dans un marché immobilier qui s'améliore. Il est à noter que 5,2 M€ de moins-value ont été imputés sur la prime d'émission ce qui est sans effet sur la valeur des parts ou sur la distribution.

En raison d'un manque de collecte et d'un arbitrage limitée, la SCPI n'a pas effectué d'acquisitions durant l'année 2024.

Valeur du patrimoine, valeur des parts

La valeur de réalisation de la SCPI, calculée sur la base des estimations immobilières des experts externes s'établit à 538 M€. La valeur de réalisation par part au 31 décembre 2024 est estimée à 152,03 € marquant une baisse de 13 % par rapport à celle de l'exercice précédent de 175,16 €. La perte de valeur est importante depuis un plus haut en 2021 de 228,91 euros, soit une perte de valeur de 34 %. LA SCPI fortement exposée à Paris la Défense, a été significativement impactée par le contexte macroéconomique, notamment la hausse des taux d'intérêt, l'essor du télétravail ainsi que la baisse de la valeur des biens immobiliers de bureaux. Il convient également de noter un taux d'endettement de 33 % et de prendre en compte la décote appliquée aux immeubles récemment acquis, qui ne sont pas encore loués. Bien que l'endettement ait diminué en valeur absolue, le taux d'endettement est resté constant en raison de la baisse de la valeur des actifs.

Le marché des parts

La collecte qui s'est interrompue en 2023 n'a pas repris en 2024, le rythme des retraits est resté stable. Cette année, le fonds de remboursement n'a pas été doté. Au 31 décembre 2024, 152 730 parts, soit 4,3 %, restent en attente de souscription. Votre conseil a collaboré avec la société de gestion pour étudier plusieurs stratégies visant à garantir la liquidité des parts. Le conseil de surveillance a souligné l'importance de veiller à ce que les retraits ne pénalisent pas les associés restants, notamment en ce qui concerne les contributions au fonds de remboursement.

Résultat de l'exercice 2024

En 2024, le Taux d'Occupation Financier (TOF) a atteint 89 %, marquant une baisse par rapport à l'année précédente. La Tour Hekla occupée à 18 % ainsi que Cœur Défense occupé à 80 %, située à La Défense, affectent négativement et durablement le Taux d'Occupation Financière dans un marché des bureaux tendu à Paris La Défense. Ce taux reste obstinément faible malgré la qualité du patrimoine immobilier de la SCPI. À la date de rédaction de ce rapport, aucune amélioration du taux d'occupation n'est en vue.

Le résultat par part est en baisse de 7 % passant de 8,28 € en 2024, contre 8,90 € en 2023. Cette diminution des résultats est principalement due à la baisse des revenus locatifs combinée au maintien des coûts de la dette. On note également un taux d'endettement élevé de 33 % soit 152 millions d'euros pesant sur le résultat. Malgré la baisse de l'endettement en valeur absolu le taux d'endettement est resté identique.

La distribution par part s'élève à 10,17 € incluant 1,35 € de plus-value et en utilisant 0,30 € prélevé sur le report à nouveau. Depuis 2017, la réserve de Report A Nouveau a subi une lente érosion en raison de son utilisation pour la distribution, passant de 12,66 € par part en 2017 à un solde de 5,31 € en 2024. Cette distribution procure une rémunération de 5,79 % par rapport à la valeur de retrait au 31/12/2024.

Assemblées Générales Ordinaire et Extraordinaire

L'ensemble des documents et des résolutions qui vous sont présentés dans le rapport annuel, ont été débattus lors de la réunion préparatoire du 24 mars 2025. Les résolutions présentées ont été approuvées par votre Conseil.

L'assemblée générale se tiendra en présentiel. L'ensemble des membres espère avoir mené leur mission dans votre intérêt. Le Conseil défend vos intérêts et souhaite maintenir avec la société de gestion le dialogue et des échanges critiques et constructifs. Nous vous remercions de votre attention et de la confiance que vous nous accordez.

Rédigé le 01/04/2025 en concertation avec
la majorité du Conseil de surveillance.

Jacques Morillon,
Président du conseil de surveillance

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée Générale,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SCPI GENEPIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans la note "Immobilisation locatives", "Titres, parts ou actions détenues par la SCPI et avances en comptes courants consenties par la SCPI" et "Modalités de détermination de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la Société de Gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne

comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

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

En outre :

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 22 mai 2025

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur les conventions réglementées (Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024)

À l'Assemblée,

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

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée

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

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

Avec la société Amundi Immobilier, qui est votre Société de Gestion, et en accord avec l'article 22 des statuts de votre société :

Rémunération de la gestion locative

Le taux effectif, appliqué en 2024, de cette commission est de 5,75 % TTI sur les recettes locatives et sur les produits de la gestion de la trésorerie. Au titre de l'exercice 2024, la rémunération s'est élevée à 2 508 935,24 €.

Rémunération de souscription

Il est prévu une commission de 8% hors taxes du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées, quelles que soient les modalités de libération de parts prévues pour les études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social : prospection et collecte des capitaux et préparation des augmentations de capital ;

Au titre de l'exercice 2024 cette commission s'élève à 30 557,36 €.

Rémunération sur les cessions de parts

AMUNDI IMMOBILIER perçoit une commission de 5,00% hors taxes du prix de cession, à la charge de l'acquéreur, en cas de cession de parts avec intervention de la Société de Gestion. En cas de cession de parts sans intervention de la Société de Gestion ainsi qu'en cas de transmission à titre gratuit, une commission de 50 € TTI sera perçue quel que soit le nombre de parts cédées.

Au titre de l'exercice 2024, aucune commission n'a été comptabilisée par la SCPI.

Rémunération d'arbitrages

La commission d'arbitrage est composée d'une commission sur les cessions d'immeubles égale à 1,25 % TTI, assise sur le prix de vente revenant à la SCPI avec possibilité de majoration de 20 % ou de minoration de 20 % dans l'hypothèse où le bien est cédé au-dessus ou en dessous de la valeur d'expertise, et d'une commission sur les acquisitions d'immeubles égales à 1,25 % TTI, assise sur le prix d'acquisition net vendeur. Cette rémunération est ramenée à 0,75 % TTI partagée entre le vendeur et l'acquéreur, en cas de transaction entre deux sociétés gérées par la société de gestion.

Au titre de l'exercice 2024, la rémunération s'est élevée à 351 236,93 €.

Rémunération sur financement

L'Assemblée Générale Ordinaire du 25 juin 2019 a approuvé, conformément à l'article 422-224 du RGAMF, la mise en place d'une commission de financement au titre de la mise en place de financements bancaires, au sein de la SCPI ou de ses filiales, d'un montant de 0,20 % TTI maximum du prêt bancaire négocié par la société de gestion.

Pour l'exercice 2024, aucune commission n'a été comptabilisée par la SCPI.

Rémunération sur participations

L'Assemblée Générale Ordinaire du 25 juin 2019 a approuvé, conformément à l'article 422-224 du RGAMF, la mise en place d'une rémunération sur les sociétés (frais de fund management) dans lesquelles la SCPI détient une participation : 10 000 euros TTI par an et par participation, réparti à due proportion du pourcentage de détention de la SCPI au sein de la participation.

Pour l'exercice 2024, cette rémunération s'élève à 57 204,40 €.

Rémunération sur frais et pilotage de travaux

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

Au titre de l'exercice 2024, aucune commission n'a été comptabilisée par la SCPI.

Rémunération sur acquisitions

Au cours de l'exercice 2024, les SCI ont acquis des immeubles. Ces SCI prévoient dans leurs statuts une rémunération au titre des acquisitions des immeubles qu'elles détiennent. Par soucis de transparence envers les associés de la SCPI, la Société de Gestion a décidé de faire un avoir de ces commissions sur acquisitions pour la quote-part détenue par la SCPI dans la SCI.

Au titre de l'exercice 2024, aucune commission n'a été comptabilisée par la SCPI.

Avec les filiales :

Convention d'avances en compte courant

Ces avances en compte courant ont pour objet le financement par la SCPI GENEPIERRE de l'activité des sociétés suivantes, les montants repris ci-dessous correspondent au capital restant dû à date de clôture, soit le 31 décembre 2024 :

- SCI BUDLON pour un montant de 16 940 063,85 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI TITAN pour un montant de 348 600,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI NOWO pour un montant de 118 137,07 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI ACADEMIE MONTRouGE pour un montant de 3 684 056,04 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI EDRIM pour un montant de 0 €. Cette avance remboursée a été rémunérée au titre de l'année 2024 pour un montant de 12 255,60 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1 °-3 du code général des impôts.
- SCI ANTONY 501 pour un montant de 0 €. Cette avance remboursée a été rémunérée au titre de l'année 2024 pour un montant de 38 678,31 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1 °-3 du code général des impôts.
- SCI CERGY 502 pour un montant de 0 €. Cette avance remboursée a été rémunérée au titre de l'année 2024 pour un montant de 26 166,50 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1 °-3 du code général des impôts.
- SCI EVRY 503 pour un montant de 0 €. Cette avance remboursée a été rémunérée au titre de l'année 2024 pour un montant de 47 453,62 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1 °-3 du code général des impôts.
- SCI VILLEBON 504 pour un montant de 0 €. Cette avance remboursée a été rémunérée au titre de l'année 2024 pour un montant de 40 948,26 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1 °-3 du code général des impôts.
- SCI AREELI pour un montant de 11 984 578,90 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI AVILA pour un montant de 2 481 000,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- OPPCI ERGAMUNDI pour un montant de 9 899 192,96 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2024 pour un montant de 350 631,98 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1 °-3 du code général des impôts.
- SCI AGC pour un montant de 3 536 256,42 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2024 pour un montant de 166 417,46 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1 °-3 du code général des impôts.
- SCI SEO pour un montant de 13 217 007,78 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI DE MONARCH pour un montant de 4 086 193,25 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI XENIOS pour un montant de 175 142,50 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI DEUTSCHLAND 2018 pour un montant de 450 000,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI EKINOX pour un montant de 20 278,22 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI MUNICH104 pour un montant de 3 575 370,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI HOLD pour un montant de 20 423 513,41 €. Sa rémunération se calcule au taux annuel prévu à l'article 39-1 3° du Code général des impôts sur une assiette de 5 019 622,22 €, et au taux annuel fixe de 6% sur une assiette de 15 066 715,31 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2024 pour un montant de 700 506,03 €.
- SCI STRESEMANN pour un montant de 317 200,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI BATIGNOLES LOT09 pour un montant de 4 374 276,99 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2024 pour un montant de 136 758,90 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1 °-3 du code général des impôts jusqu'au 30 juin 2024. A partir du 1er juillet 2024 cette avance n'est plus rémunérée.
- SCI HEKLA pour un montant de 16 442 296,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI AIRS pour un montant de 2 169 546,20 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI UBERSEERING pour un montant de 301 189,66 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI WESTBRIDGE pour un montant de 1 638 003,63 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI PATIO COEUR BOULOGNE pour un montant de 502 750,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI GEORG pour un montant de 7 500,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI GREENELLE pour un montant de 3 587,47 €. Cette avance n'est pas rémunérée.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 22 mai 2025

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

À titre ordinaire

Première résolution

(Approbation des comptes annuels)

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

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

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

Deuxième résolution

(Approbation des conventions règlementées)

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

approuve les conventions visées dans ces rapports.

Troisième résolution

(Quitus à la Société de Gestion)

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

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

Quatrième résolution

(Quitus au Conseil de Surveillance)

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

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

Cinquième résolution

(Maintien du report à nouveau unitaire)

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

prend acte, de l'affectation sur le poste report à nouveau d'une somme de 15 585,54 € prélevée sur la prime d'émission, permettant de reconstituer, pour les porteurs présents au 31 décembre 2024, leur niveau de report à nouveau par part nette du report à nouveau distribué en 2025.

Sixième résolution

(Affectation du résultat et fixation du dividende)

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

| | |
|--|-----------------|
| • le résultat du dernier exercice clos de : | 29 328 855,00 € |
| • augmenté du report à nouveau antérieur de : | 19 645 991,36 € |
| • augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de : | 3 817,06 € |
| constitue un bénéfice distribuable de : | 48 978 663,42 € |

décide de l'affecter :

| | |
|---|-----------------|
| • à la distribution d'un dividende à hauteur de : | 31 237 068,68 € |
| • <u>Dont</u> : | 30 174 967,26 € |
| | Soit 8,52 € |

par part de la SCPI en pleine jouissance correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés en 2024

| | |
|-----------------|----------------|
| • <u>Dont</u> : | 1 062 101,42 € |
| | Soit 0,30 € |

par part correspondant au prélèvement sur le report à nouveau versés en Avril 2025

| | |
|--|---------------------|
| • au compte de "report à nouveau" à hauteur de : | 17 741 594,74 € |
| | Soit 5,01 € |
| | Par part de la SCPI |

L'Assemblée Générale prend acte que le report à nouveau avant prise en compte de l'acompte versé aux associés en 2025 ressortirait à 18 803 696,16 €, soit 5,31 € par part de la SCPI en pleine jouissance au 31 décembre 2024.

Septième résolution

(Distribution des plus-values de cession d'immeubles)

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

prend acte de la distribution de sommes d'un montant total de 4 770 342,53 €, soit 1,35 € par part en pleine jouissance, prélevées sur le compte de réserve des "plus ou moins-value sur cessions d'immeubles", conformément à la 7^e résolution de la précédente Assemblée Générale,

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

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

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

Huitième résolution

(Impôt sur les plus-values immobilières)

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

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

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

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

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

et **prend acte** que le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées au cours du dernier exercice clos s'élève à 354 748,00 €.

et **prend acte** que le montant versé au titre de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au profit des associés non assujettis ou partiellement assujettis s'élève à 810 969,50 €.

Neuvième résolution

(Autorisation d'imputation du compte des plus ou moins-values de cession débiteur sur la prime d'émission)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport de la Société de Gestion,

Autorise, lors de chaque arrêté trimestriel, la Société de gestion à procéder à l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession à cette date sur le compte prime d'émission afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre,

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

Dixième résolution

(Approbation des valeurs de la SCPI)

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

approuve les valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de gestion, à savoir :

- valeur nette comptable : 736 477 981,34 €, soit 208,00 € par part,
- valeur de réalisation : 538 323 668,91 €, soit 152,03 € par part,
- valeur de reconstitution : 621 046 755,98 €, soit 175,40 € par part.

Onzième résolution

(Rémunération du Conseil de Surveillance)

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

fixe à 18 000 € la rémunération globale à allouer au Conseil de surveillance au titre de l'exercice en cours,

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

À titre extraordinaire

Douzième résolution

(Réduction du capital social non motivée par des pertes par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales sans impact sur le prix de souscription)

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

rappelle que la valeur nominale des parts de la SCPI telle que prévue par les statuts est de cent cinquante-trois (153) euros;

rappelle que l'article 12 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 (l' "Ordonnance 2024") portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs a supprimé pour les SCPI l'exigence d'un montant nominal minimal de cent cinquante (150) euros par part afin de permettre aux SCPI d'avoir un prix de souscription inférieur à ce plancher;

décide à compter de la date d'adoption de la présente résolution :

- de diminuer la valeur nominale des parts sociales de la SCPI à hauteur de cent cinquante-deux (152) euros, pour la ramener de cent cinquante-trois (153) euros à un (1) euro ;
- d'affecter corrélativement sur le compte prime d'émission le produit de la réduction de capital ;

- de fixer le capital social maximum statutaire à (3 540 811) euros, divisé en 3 540 811 parts de un (1) euro de valeur nominale chacune ;

constate que, compte tenu des modalités de réduction du capital, la répartition du capital social de la SCPI ne sera pas modifiée du fait de la réduction de capital, et que le nombre de parts possédées par chacun des associés demeurera inchangé.

constate que la réduction de capital n'aura pas d'incidence sur le prix de souscription et sur le prix de retraits qui resteront inchangés.

décide corrélativement d'apporter aux articles 7.1 "Apports" et 7.2 "Capital Social" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction des articles 7.1 et 7.2 après modification":

Rédaction des articles 7.1 et 7.2 avant modification

Rédaction des articles 7.1 et 7.2 après modification

7.1 Apports

Lors de la constitution de la Société, le capital d'origine de la Société, conformément aux dispositions applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, a été souscrit en totalité et en numéraire à hauteur de 160.721.298 euros par les associés fondateurs.

Aux termes des décisions de l'assemblée générale extraordinaire de la Société en date du 21 juillet 2014 et de la décision de la Société de gestion en date du 28 août 2014, le capital social de la Société a été porté à 225 362 880 euros, par la création de 422.494 parts nouvelles d'une valeur nominale de 153 euros chacune, toutes entièrement libérées, résultant de la fusion absorption de la société Géné-Entreprise par la Société.

7.1 Apports

Lors de la constitution de la Société, le capital d'origine de la Société, conformément aux dispositions applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, a été souscrit en totalité et en numéraire à hauteur de 160.721.298 euros par les associés fondateurs.

Aux termes des décisions de l'assemblée générale extraordinaire de la Société en date du 21 juillet 2014 et de la décision de la Société de gestion en date du 28 août 2014, le capital social de la Société a été porté à 225 362 880 euros, par la création de 422.494 parts nouvelles d'une valeur nominale de 153 euros chacune, toutes entièrement libérées, résultant de la fusion absorption de la société Géné-Entreprise par la Société.

L'assemblée générale extraordinaire en date du 26 juin 2025 a décidé de réduire le capital social par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales pour la ramener de 153 euros à 1 euro ; le produit de la réduction de capital a été porté au compte prime d'émission. Depuis lors, le montant du capital social statutaire est de (3 540 811) euros, divisé en 3 540 811 parts de 1 euro de valeur nominale chacune.

7.2 Capital Social

• Capital social effectif

À la date de l'insertion d'une clause de variabilité du capital dans les statuts de la Société, le capital social est fixé à la somme de 225.362.880 euros divisé en 1.472.960 parts de 153 euros chacune.

• Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de 760 000 euros.

• Capital social maximum

La société de gestion est autorisée à fixer le capital social maximum dans une limite de 3.300.000.000 euros. Le capital maximum fixé par la société de gestion sera porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires. Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

7.2 Capital Social

• Capital social effectif

À la date de l'insertion d'une clause de variabilité du capital dans les statuts de la Société, le capital social est fixé à la somme de 225.362.880 euros divisé en 1.472.960 parts de 153 euros chacune.

À la date de réduction du capital social non motivée par des pertes par voie de réduction de la valeur nominale des parts de la SCPI, le capital social est fixé à la somme de (3 540 811) euros divisé en 3 540 811 parts de un (1) euro chacune.

• Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de 760 000 euros.

• Capital social maximum

La société de gestion est autorisée à fixer le capital social maximum dans une limite de 760.000.000 euros. Le capital maximum fixé par la société de gestion sera porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires.

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

autorise la Société de Gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI afin d'y insérer le nouveau montant de la valeur nominale des parts de la SCPI.

Treizième résolution

(Alignement du montant des frais prévus dans les statuts sur le montant des frais prévus par la note d'information de la SCPI)

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

rappelle que dans le cadre de la loi de finances pour 2020, le régime de TVA applicable aux frais de gestion des fonds d'investissement, en ce compris des SCPI, a été modifié afin d'aligner la législation française sur le droit européen ;

rappelle que à compter du 1^{er} janvier 2020, les commissions relatives à la gestion financière (fund management) et à la gestion stratégique (asset management) de la SCPI n'ont plus été assujetties à la TVA, à la différence de la commission relative à la gestion locative (property management) et aux frais de comptabilité ;

rappelle que la note d'information de la SCPI avait été mise à jour pour refléter ces nouvelles modalités ;

décide, dans un souci d'alignement avec la note d'information, de procéder à une simple mise à jour des statuts, sans que cela n'implique une augmentation des frais et commissions à la charge des associés ;

décide corrélativement d'apporter à l'article 22 "RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 22 après modification" :

Rédaction de l'article 22 avant modification

Rédaction de l'article 22 après modification

ARTICLE 22 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

[...]

La société de gestion percevra :

1° Pour les études et recherches effectuées en vue d'augmenter le patrimoine immobilier, la prospection et la collecte des capitaux, une commission de souscription de 10 % maximum HT (soit 10,4 % maximum TTC) du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse.

Le taux effectif de cette commission est fixé par la société de gestion, dans la limite du taux maximum mentionné ci-dessus. Il est mentionné dans le bulletin de souscription et le bulletin de retrait et il est publié sur le site internet de la société de gestion.

La société de gestion prélèvera, pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux, sans qu'il soit nécessaire d'attendre la libération totale des apports des associés.

2° Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des résultats, une rémunération plafonnée à un montant correspondant à 10 % hors taxes (soit une commission maximum de 12 % TTC) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés, à l'exception faite de l'indemnité compensatrice de T.V.A., incluant également les recettes brutes hors taxes encaissées par les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, à proportion de ladite participation, et des autres produits encaissés, en ce compris notamment les dividendes provenant de participations dans des sociétés, les rémunérations de comptes courants d'associé et distributions de prime.

La société de gestion prélèvera les sommes correspondantes au fur et à mesure de l'encaissement de ses recettes par la Société, et par les sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant.

La société de gestion pourra faire payer directement par la Société tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui il aurait conféré, sous sa responsabilité, une activité pour des objets déterminés, conformément à l'Article 20 ci-dessus, par déduction sur les sommes lui revenant.

3° Pour la cession d'actifs immobiliers ou de participations et en cas de réinvestissement du produit de cession des actifs immobiliers, une commission d'arbitrage et de emploi se décomposant comme suit :

- Lors de la cession d'actifs immobiliers : 1,25 % HT (soit 1,50 % TTC) du prix de vente net vendeur, ce taux pouvant être :
 - Soit majoré de 20 %, soit 1,50 % HT (1,80 % TTC), dans l'hypothèse d'une vente à un prix supérieur à la dernière valeur d'expertise des actifs immobiliers ;
 - Soit minoré de 20 %, soit 1 % HT (1,20 % TTC), dans l'hypothèse d'une vente à un prix inférieur à la dernière valeur d'expertise des actifs immobiliers ;
- En cas de réinvestissement du produit de cession d'actifs immobiliers : 1,25 % HT (soit 1,50 % TTC) du prix d'acquisition net vendeur.

ARTICLE 22 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

[...]

La société de gestion percevra :

1° Pour les études et recherches effectuées en vue d'augmenter le patrimoine immobilier, la prospection et la collecte des capitaux, une commission de souscription de 10 % maximum HT (soit 10,4 % maximum TTC) ~~du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse.~~ **III** du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse.

Le taux effectif de cette commission est fixé par la société de gestion, dans la limite du taux maximum mentionné ci-dessus. Il est mentionné dans le bulletin de souscription et le bulletin de retrait et il est publié sur le site internet de la société de gestion.

La société de gestion prélèvera, pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux, sans qu'il soit nécessaire d'attendre la libération totale des apports des associés.

2° Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des résultats, ~~une rémunération plafonnée à un montant correspondant à 10 % hors taxes (soit une commission maximum de 12 % TTC) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés, à l'exception faite de l'indemnité compensatrice de T.V.A., incluant également les recettes brutes hors taxes encaissées par les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, à proportion de ladite participation, et des autres produits encaissés, en ce compris notamment les dividendes provenant de participations dans des sociétés, les rémunérations de comptes courants d'associé et distributions de prime.~~ **La société de gestion et les éventuels délégataires perçoivent à titre de commission de gestion une rémunération plafonnée à un montant correspondant à dix (10) % maximum HT du montant :**

- des produits locatifs hors taxes encaissés, incluant également les produits locatifs des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation à proportion de ladite participation ;
- des autres produits encaissés, en ce compris notamment les dividendes provenant de participations dans des sociétés, les rémunérations de comptes courants d'associé et distributions de prime.

Cette rémunération est destinée à couvrir les frais courants d'administration et de gestion de la Société, ainsi que ceux relatifs aux property management (gestion opérationnelle des immeubles) et aux prestations comptables de la Société. Seule la rémunération des property managers et celle des prestataires comptables sera majorée de la TVA au taux en vigueur.

Il est rappelé que la société de gestion, quant à elle, n'est pas assujettie à la TVA.

~~La société de gestion prélèvera les sommes correspondantes au fur et à mesure de l'encaissement de ses recettes par la Société, et par les sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant.~~

La société de gestion pourra faire payer directement par la Société tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui il aurait conféré, sous sa responsabilité, une activité pour des objets déterminés, conformément à l'Article 20 ci-dessus, par déduction sur les sommes lui revenant.

3° Pour la cession d'actifs immobiliers ou de participations et en cas de réinvestissement du produit de cession des actifs immobiliers, une commission d'arbitrage et de emploi se décomposant comme suit :

- Lors de la cession d'actifs immobiliers : 1,25 % HT (soit 1,50 % TTC) ~~du prix de vente net vendeur, ce taux pouvant être :~~ **III** du prix de vente net vendeur, ce taux pouvant être :
 - Soit majoré de 20 %, soit 1,50 % HT (1,80 % TTC) **III**, dans l'hypothèse d'une vente à un prix supérieur à la dernière valeur d'expertise des actifs immobiliers ;
 - Soit minoré de 20 %, soit 1 % HT (1,20 % TTC) **III**, dans l'hypothèse d'une vente à un prix inférieur à la dernière valeur d'expertise des actifs immobiliers ;
- En cas de réinvestissement du produit de cession d'actifs immobiliers : 1,25 % HT (soit 1,50 % TTC) **III** du prix d'acquisition net vendeur.

| Rédaction de l'article 22 avant modification | Rédaction de l'article 22 après modification |
|--|---|
| <p>Le taux effectif sera de 0,75 % HT (soit 0,90 % TTC) en cas de transaction (cession ou acquisition) conclue entre deux sociétés gérées par Amundi Immobilier.</p> <p>Cette commission sera facturée par la société de gestion à la Société ou aux sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant, et prélevée par la société de gestion à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble.</p> <p>Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas de cession de parts ou actions de sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, l'assiette de la commission de cession correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont acquises ou cédées telle retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la Société.</p> | <p>Le taux effectif sera de 0,75 % HT (soit 0,90 % TTC) III en cas de transaction (cession ou acquisition) conclue entre deux sociétés gérées par Amundi Immobilier.</p> <p>Cette commission sera facturée par la société de gestion à la Société ou aux sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant, et prélevée par la société de gestion à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble.</p> <p>Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas de cession de parts ou actions de sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, l'assiette de la commission de cession correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont acquises ou cédées telle retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la Société.</p> |
| <p>5°</p> <p>a) 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. 214-93 du Code Monétaire et Financier, la société de gestion percevra une commission d'intervention de 5 % hors taxes du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.</p> <p>b) En cas de cession de parts sans intervention de la société de gestion, ainsi qu'en cas de transmission à titre gratuit, la société de gestion percevra à titre de frais de dossier une commission de 50 € HT quel que soit le nombre de parts cédées.</p> | <p>5°</p> <p>a) 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. 214-93 du Code Monétaire et Financier, la société de gestion percevra une commission d'intervention de 5 % hors taxes III du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.</p> <p>b) En cas de cession de parts sans intervention de la société de gestion, ainsi qu'en cas de transmission à titre gratuit, la société de gestion percevra à titre de frais de dossier une commission de 50 € HT III quel que soit le nombre de parts cédées.</p> |
| <p>6° Pour tout retrait de parts, la société de gestion peut percevoir une commission en cas de retrait de parts de la Société de 1% maximum du prix du retrait. Le taux effectif de la commission de retrait est fixé par la société de gestion dans la limite du taux maximum. Il est mentionné dans le bulletin de retrait et est publié sur le site internet de la société de gestion.</p> | <p>6° Pour tout retrait de parts, la société de gestion peut percevoir une commission en cas de retrait de parts de la Société de 1% maximum III du prix du retrait. Le taux effectif de la commission de retrait est fixé par la société de gestion dans la limite du taux maximum. Il est mentionné dans le bulletin de retrait et est publié sur le site internet de la société de gestion.</p> |
| <p>7° Pour la mise en place de financements bancaires, la société de gestion peut percevoir une commission de financement d'un montant de 0,20 % HT maximum (soit 0,24 % TTC maximum) du montant du prêt bancaire négocié par la société de gestion, pour le compte de la Société ou de ses filiales.</p> | <p>7° Pour la mise en place de financements bancaires, la société de gestion peut percevoir une commission de financement d'un montant de 0,20 % HT maximum (soit 0,24 % TTC maximum) III du montant du prêt bancaire négocié par la société de gestion, pour le compte de la Société ou de ses filiales.</p> |
| <p>8° Pour la gestion des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, la société de gestion percevra des frais de fund management au titre de la gestion des participations d'un montant forfaitaire de 10 000 euros HT par an et par participation à due proportion du pourcentage de détention de la Société au sein de la participation.</p> <p>Toutes les sommes dues à la société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contrares.</p> <p>En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la société de gestion en sa qualité de gérant desdites sociétés et de celles perçues par la société de gestion au titre de ses fonctions au sein de la Société, ou au titre des fonctions comprises dans sa mission, ne pourra pas se cumuler et dépasser les taux fixés ci-avant.</p> | <p>8° Pour la gestion des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, la société de gestion percevra des frais de fund management au titre de la gestion des participations d'un montant forfaitaire de 10 000 euros HT III par an et par participation à due proportion du pourcentage de détention de la Société au sein de la participation.</p> <p>Toutes les sommes dues à la société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contrares.</p> <p>En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la société de gestion en sa qualité de gérant desdites sociétés et de celles perçues par la société de gestion au titre de ses fonctions au sein de la Société, ou au titre des fonctions comprises dans sa mission, ne pourra pas se cumuler et dépasser les taux fixés ci-avant.</p> |

L'Assemblée Générale Extraordinaire précise que les autres dispositions de l'article 22 "RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION" ne sont pas modifiées.

Quatorzième résolution

(Modification des statuts pour tenir compte des évolutions législatives 2024)

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

rappelle que l'Ordonnance 2024 a modifié le régime juridique des SCPI. L'Assemblée Générale constate en particulier que :

- l'article 8 de l'Ordonnance 2024 a étendu l'objet et les actifs éligibles des SCPI notamment pour leur permettre de s'adapter aux nouveaux besoins des locataires et contribuer davantage à la transition écologique ;

- l'article 11 de l'Ordonnance 2024 a modifié le régime de validation des valeurs de reconstitution et de réalisation des SCPI, en supprimant le recours à une assemblée générale ou au conseil de surveillance, et en obligeant les SCPI à capital variable à arrêter ces valeurs à la fin de chaque premier semestre ainsi qu'à la clôture de chaque exercice ;

constate que certains articles des statuts de la SCPI ne tiennent pas compte des récentes évolutions législatives et réglementaires des SCPI ;

décide de modifier, afin de tenir compte des évolutions apportées par l'Ordonnance 2024, certaines dispositions des statuts ;

décide de modifier, afin de tenir compte des évolutions apportées par l'Ordonnance 2024, la stratégie d'investissement de la note d'information de la SCPI ;

décide en conséquence de modifier les statuts selon les modalités suivantes :

- d'apporter à l'article 2 "OBJET" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 2 après modification" :

| Rédaction de l'article 2 avant modification | Rédaction de l'article 2 après modification |
|---|--|
| <p>ARTICLE 2 – OBJET</p> <p>La Société a pour objet en France et à l'étranger :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ; • l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ; <p>Pour les besoins de cette gestion, la Société peut, directement et indirectement, conformément au cadre législatif et réglementaire, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • procéder directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, leur transformation, leur changement de destination ou leur restructuration ; • acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ; • céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. Le présent paragraphe s'applique que la Société détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société dans laquelle elle détient une participation ; • détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier. ; • détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D.211-1 A-I-1 du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux ; • réaliser plus généralement toutes opérations prévues par l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier. <p>Les travaux d'amélioration, d'agrandissement, de reconstruction et toutes opérations de promotion immobilière représenteront au maximum 15 % de l'actif de la Société, conformément à l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.</p> | <p>ARTICLE 2 – OBJET</p> <p>La Société a pour objet en France et à l'étranger :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ; • l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ; <p>Pour les besoins de cette gestion, la Société peut, directement et indirectement, conformément au cadre législatif et réglementaire, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • procéder directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, leur transformation, leur changement de destination ou leur restructuration ; • acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles acquérir des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ; • céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. Le présent paragraphe s'applique que la Société détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société dans laquelle elle détient une participation ; • procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables (et ce compris, la revente de l'électricité produite) ; • détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier. ; • détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D.211-1 A-I-1L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux ; • réaliser plus généralement toutes opérations prévues par compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier. <p>Les travaux d'amélioration, d'agrandissement, de reconstruction et toutes opérations de promotion immobilière représenteront au maximum 15 % de l'actif de la Société, conformément à l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.</p> |

- d'apporter à l'article 9 "RETRAIT DES ASSOCIÉS" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 9 après modification":

| Rédaction de l'article 9 avant modification | Rédaction de l'article 9 après modification |
|---|--|
| <p>ARTICLE 9 – RETRAIT DES ASSOCIÉS</p> <p>[...]</p> <p>2° Prix de retrait</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> Retrait non-compensé <p>Dans l'hypothèse où le retrait n'est pas compensé par une souscription pendant au minimum deux (2) périodes de compensation consécutives, le remboursement pourra être réalisé par prélèvement sur le fonds de remboursement. Il pourra s'effectuer à un prix qui ne peut être :</p> <p>(i) ni supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription,</p> <p>(ii) ni inférieur à la dernière valeur de réalisation adoptée par l'assemblée générale des associés, ou le cas échéant fixée en cours d'exercice par la société de gestion après autorisation du conseil de surveillance de la Société, diminuée de 10 %, sauf accord préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.</p> | <p>ARTICLE 9 – RETRAIT DES ASSOCIÉS</p> <p>[...]</p> <p>2° Prix de retrait</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> Retrait non-compensé <p>Dans l'hypothèse où le retrait n'est pas compensé par une souscription pendant au minimum deux (2) périodes de compensation consécutives, le remboursement pourra être réalisé par prélèvement sur le fonds de remboursement. Il pourra s'effectuer à un prix qui ne peut être :</p> <p>(i) ni supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription,</p> <p>(ii) ni inférieur à la dernière valeur de réalisation adoptée par l'assemblée générale des associés, ou le cas échéant fixée en cours d'exercice par la société de gestion après autorisation du conseil de surveillance de la Sociétéarrêtée par la société de gestion, diminuée de 10 %, sauf accord préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.</p> |

L'Assemblée Générale Extraordinaire précise que les autres dispositions de l'article 9 "RETRAIT DES ASSOCIÉS" ne sont pas modifiées.

- d'apporter à l'article 12 "AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 12 après modification":

| Rédaction de l'article 12 avant modification | Rédaction de l'article 12 après modification |
|--|--|
| <p>ARTICLE 12 – AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF</p> <p>[...]</p> <p>3° Prix de souscription</p> <p>En vertu de la législation relative aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.</p> <p>Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieurs à 10 % doit être justifié par la société de gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers dans des conditions fixées par arrêté du Ministre de l'économie.</p> <p>La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice.</p> <p>[...]</p> | <p>ARTICLE 12 – AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF</p> <p>[...]</p> <p>3° Prix de souscription</p> <p>En vertu de la législation relative aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.</p> <p>Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieurs à 10 % doit être justifié par la société de gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers dans des conditions fixées par arrêté du Ministre de l'économie.</p> <p>La valeur de reconstitution de la Société est établie à la clôture de chaque exercice et à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice, sur la base de la valeur de réalisation et est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre ou à la date de clôture de l'exercice.</p> <p>[...]</p> |

L'Assemblée Générale Extraordinaire précise que les autres dispositions de l'article 12 "AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF" ne sont pas modifiées.

- d'apporter à l'article 23 "CONSEIL DE SURVEILLANCE" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 23 après modification" :

| Rédaction de l'article 23 avant modification | Rédaction de l'article 23 après modification |
|---|---|
| <p>ARTICLE 23 – CONSEIL DE SURVEILLANCE</p> <p>[...]</p> <p>3° Pouvoirs du Conseil de Surveillance</p> <p>Le Conseil de Surveillance a pour mission :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'assister la société de gestion dans ses tâches de gestion, • de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale, un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la société de gestion ; à cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société, • de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées en Assemblée Générale. <p>Pendant il s'abstient de tout acte de gestion.</p> <p>En cas de défaillance de la société de gestion, il convoque une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement.</p> <p>En outre, en cours d'exercice et en cas de nécessité, le conseil de surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI sur rapport motivé de la société de gestion.</p> <p>Chaque année, la société de gestion communiquera au Conseil de Surveillance la stratégie d'investissement de la Société pour l'année à venir, incluant la stratégie qui sera menée en termes d'endettement, de VEFA, d'acquisition et de cessions en France ou à l'étranger.</p> <p>Enfin, la société de gestion informera, le cas échéant, le Conseil de Surveillance concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'activité locative en cours ; • les financements en cours et réalisés sur la période écoulée ; • les opérations d'acquisition en cours et réalisées sur la période écoulée ; • les opérations de cession en cours et réalisées sur la période écoulée ; • les opérations d'acquisition de terrains nus avec contrat de promotion immobilière, en cours et réalisées sur la période écoulée ; • les travaux en cours sur le patrimoine immobilier, hors travaux courants. | <p>ARTICLE 23 – CONSEIL DE SURVEILLANCE</p> <p>[...]</p> <p>3° Pouvoirs du Conseil de Surveillance</p> <p>Le Conseil de Surveillance a pour mission :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'assister la société de gestion dans ses tâches de gestion, • de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale, un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion de la Société et donne son avis sur le rapport de la société de gestion ; à cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société, • d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés de la Société. • de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées en Assemblée Générale. <p>Pendant il s'abstient de tout acte de gestion.</p> <p>En cas de défaillance de la société de gestion, il convoque une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement.</p> <p>En outre, en cours d'exercice et en cas de nécessité, le conseil de surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI sur rapport motivé de la société de gestion.</p> <p>Chaque année, la société de gestion communiquera au Conseil de Surveillance la stratégie d'investissement de la Société pour l'année à venir, incluant la stratégie qui sera menée en termes d'endettement, de VEFA, d'acquisition et de cessions en France ou à l'étranger.</p> <p>Enfin, la société de gestion informera, le cas échéant, le Conseil de Surveillance concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'activité locative en cours ; • les financements en cours et réalisés sur la période écoulée ; • les opérations d'acquisition en cours et réalisées sur la période écoulée ; • les opérations de cession en cours et réalisées sur la période écoulée ; • les opérations d'acquisition de terrains nus avec contrat de promotion immobilière, en cours et réalisées sur la période écoulée ; • les travaux en cours sur le patrimoine immobilier, hors travaux courants. |

L'Assemblée Générale Extraordinaire précise que les autres dispositions de l'article 23 "CONSEIL DE SURVEILLANCE" ne sont pas modifiées.

autorise en conséquence la société de gestion à modifier la note d'information pour refléter les changements décidés ci-dessus.

Quinzième résolution

(Modification de la note d'information pour tenir compte des évolutions législatives)

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

rappelle que l'Ordonnance 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs a modifié le régime juridique des SCPI. L'Assemblée Générale constate en particulier que l'article 8 de l'Ordonnance a étendu l'objet et les actifs éligibles des SCPI notamment pour leur permettre de s'adapter aux nouveaux besoins des locataires et contribuer davantage à la transition écologique ;

constate que la stratégie d'investissement prévue par la note d'information de la SCPI ne tient pas compte des récentes évolutions législatives et réglementaires des SCPI ;

décide de modifier, afin de tenir compte des évolutions apportées par l'Ordonnance 2024, la politique de gestion et d'investissement de la note d'information de la SCPI ;

décide en conséquence d'apporter à l'article 2 "POLITIQUE DE GESTION ET D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI" de la note d'information les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 2 après modification":

| Rédaction de l'article 2 avant modification | Rédaction de l'article 2 après modification |
|--|--|
| <p>2.1 Politique de gestion</p> <p>La SCPI a pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ; • l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ; . <p>Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut, directement ou indirectement, conformément au cadre législatif et réglementaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, leur transformation, leur changement de destination ou leur restructuration ; • acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ; • céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. Le présent paragraphe s'applique que la SCPI détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société ; • détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier. ; • détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D. 211-1 A-I-1 du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux. <p>Les travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction représenteront au maximum 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos., conformément à l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier.</p> <p>La SCPI peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover.</p> <p>Les parts de sociétés à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, dont la gestion peut être assurée par la société de gestion, peuvent représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI.</p> <p>La SCPI peut détenir, en France et à l'étranger, les actifs listés ci-après aux (i) à (iii), dans la limite, pour chacun d'eux, de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :</p> <p>(i) des parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;</p> <p>(ii) des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI), et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, ces différents fonds pouvant être ou non gérés par Amundi Immobilier ou une entité liée ;</p> <p>(iii) des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.</p> | <p>2.1 Politique de gestion</p> <p>La SCPI a pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ; • l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ; . <p>Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut, directement ou indirectement, conformément au cadre législatif et réglementaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, leur transformation, leur changement de destination ou leur restructuration ; • acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ; • céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. Le présent paragraphe s'applique que la SCPI détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société ; • détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier. ; • détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D. 211-1 A-I-1 L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux. <p>Les travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction représenteront au maximum 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos., conformément à l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier.</p> <p>La SCPI peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover.</p> <p>Les parts de sociétés à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, dont la gestion peut être assurée par la société de gestion, peuvent représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI.</p> <p>La SCPI peut détenir, en France et à l'étranger, les actifs listés ci-après aux (i) à (iii), dans la limite, pour chacun d'eux, de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :</p> <p>(i) des parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;</p> <p>(ii) des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI), et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, ces différents fonds pouvant être ou non gérés par Amundi Immobilier ou une entité liée ;</p> <p>(iii) des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.</p> |

Les cessions d'éléments du patrimoine immobilier de la SCPI se réalisent dans les conditions définies à l'article R. 214-157 3° du Code monétaire et financier.

La SCPI vise à offrir des perspectives de rendement et de valorisation sur un horizon d'investissement et de détention à long terme. Les cessions d'éléments du patrimoine immobilier de la SCPI se réalisent dans les conditions définies à l'article R. 214-157 3° du Code monétaire et financier.

Le patrimoine de la SCPI pourra ainsi être constitué :

a) d'immeubles construits ou acquis en état futur d'achèvement (VEFA) ou dans le cadre de vente à terme, en vue de la location, ainsi que des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que tout procédé de production d'énergies renouvelables en vue de la location ou de l'exploitation ou de ces deux finalités, et des droits réels portant sur de tels biens (en ce compris emphytéose, bail à construction...)

b) de parts ou actions de sociétés à prépondérance immobilière mentionnées au 2° et au 2 bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, telles que des sociétés civiles immobilières (SCI), des sociétés par actions simplifiées (SAS), les parts ou actions de ces sociétés pouvant représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI ;

c) dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

- **de parts ou actions de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° et au 2° bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;**

- **de parts de SCPI, de parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (« OPCVI ») ou d'organismes de placement collectif immobilier professionnels (« OPPI ») et d'actions ou droits détenus dans tout autre type de fonds de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme ;**

- **de terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.**

Les actifs mentionnés au a et b ci-dessus pourront représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI.

Les cessions d'éléments du patrimoine immobilier de la SCPI se réalisent dans les conditions définies à l'article R. 214-157 3° du Code monétaire et financier.

L'actif des sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier dont la SCPI détient des parts pourra comprendre outre des immeubles acquis ou construits en vue de la location et de droits réels portant sur de tels biens :

- **des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ;**
- **tout procédé de production d'énergies renouvelables en vue de la location ou de l'exploitation ou de ces deux finalités ;**

- **des participations directes ou indirectes répondant aux conditions du 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier.**

L'actif des sociétés mentionnées au 2 bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier dont la SCPI détient des parts ou actions sera principalement constitué :

- **d'immeubles construits ou acquis, ou de droits réels portant sur de tels biens ;**

- **de meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ;**

- **tout procédé de production d'énergies renouvelables en vue de la location ou de l'exploitation ou de ces deux finalités ;**

- **de participations directes ou indirectes dans des sociétés répondant aux conditions des a, b et d du 2° ou du 2° bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ;**

- **d'avances en compte courant consenties à ces sociétés.**

La SCPI vise à offrir des perspectives de rendement et de valorisation sur un horizon d'investissement et de détention à long terme. Les cessions d'éléments du patrimoine immobilier de la SCPI se réalisent dans les conditions définies à l'article R. 214-157 3° du Code monétaire et financier.

Rédaction de l'article 2 avant modification

Rédaction de l'article 2 après modification

2.2 Politique d'investissement

La politique d'investissement de la SCPI porte sur l'immobilier d'entreprise, notamment les immeubles à usage de bureaux, et sur tous types d'actifs immobiliers professionnels (commerces, murs d'hôtel, santé, entrepôts, plateformes logistiques, résidences seniors ou étudiantes, loisirs, etc.), ainsi que sur les actifs résidentiels. Les actifs immobiliers sont situés en France et à l'étranger.

La SCPI peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles, et détenir des installations de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil (et notamment des panneaux photovoltaïques), ou toutes autres formes d'énergie nouvelles, dont les générateurs sont fixés ou intégrés aux bâtiments dont elle est propriétaire.

La société de gestion peut dans le cadre de son pouvoir de gestion procéder, si elle l'estime opportun, à la transformation de l'usage des immeubles (bureaux en habitation ou résidences de services et inversement).

Chaque année, la société de gestion présentera au Conseil de Surveillance la stratégie d'investissement de la SCPI pour l'année à venir, incluant la stratégie qui sera menée en termes d'endettement, de VEFA, d'acquisition et de cessions en France ou à l'étranger.

2.2 Politique d'investissement

La politique d'investissement de la SCPI porte, **dans les limites prévues à l'article 2.1 (Politique de gestion)**, sur l'immobilier d'entreprise, notamment les immeubles à usage de bureaux, et sur tous types d'actifs immobiliers professionnels (commerces, murs d'hôtel, santé, entrepôts, plateformes logistiques, résidences seniors ou étudiantes, loisirs, etc.), ainsi que sur les actifs résidentiels. Les actifs immobiliers sont situés en France et à l'étranger.

La SCPI peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles, et détenir des installations de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil (et notamment des panneaux photovoltaïques), ou toutes autres formes d'énergie nouvelles, dont les générateurs sont fixés ou intégrés aux bâtiments dont elle est propriétaire.

La société de gestion peut dans le cadre de son pouvoir de gestion procéder, si elle l'estime opportun, à la transformation de l'usage des immeubles (bureaux en habitation ou résidences de services et inversement).

Chaque année, la société de gestion présentera au Conseil de Surveillance la stratégie d'investissement de la SCPI pour l'année à venir, incluant la stratégie qui sera menée en termes d'endettement, de VEFA, d'acquisition et de cessions en France ou à l'étranger.

L'Assemblée Générale Extraordinaire précise que les autres dispositions de l'article 2 "POLITIQUE DE GESTION ET D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI" de la note d'information ne sont pas modifiées.

Seizième résolution

(Modification des statuts pour tenir compte des évolutions législatives 2025)

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

rappelle que l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 (l'"**Ordonnance 2025**") relative aux organismes de placement collectif a modifié le régime juridique des SCPI. L'Assemblée Générale constate en particulier que :

- l'article 4 de l'Ordonnance 2025 a supprimé les conditions de quorum pour que l'assemblée générale délibère valablement ; et
- l'article 8 de l'Ordonnance 2025 a modifié les règles de composition du conseil de surveillance en prévoyant qu'il peut être composé de 3 à 12 membres maximum

constate que certains articles des statuts de la SCPI ne tiennent pas compte des récentes évolutions législatives des SCPI ;

décide de modifier, afin de tenir compte des évolutions apportées par l'Ordonnance 2025, les statuts selon les modalités suivantes :

- d'apporter à l'article 26 "ASSEMBLÉES GÉNÉRALES" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "*Rédaction de l'article 26 après modification*" :

Rédaction de l'article 26 avant modification

Rédaction de l'article 26 après modification

ARTICLE 26 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

[...]

1° Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées par la société de gestion, ou, dans les cas de cessation de l'activité de la société de gestion, visés au titre 3, de l'Article 16 :

- par le Conseil de Surveillance,
- par un Commissaire aux comptes,
- par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires, et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique. Ils devront informer la société de gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.

ARTICLE 26 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

[...]

1° Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées par la société de gestion, ou, dans les cas de cessation de l'activité de la société de gestion, visés au titre 3, de l'Article 16 :

- par le Conseil de Surveillance,
- par un Commissaire aux comptes,
- par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires, et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique. Ils devront informer la société de gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.

Rédaction de l'article 26 avant modification

Rédaction de l'article 26 après modification

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. Dans ce cas, le montant des frais de recommandation est à la charge de la Société.

Les réunions se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu. Le lieu, la date et l'heure de l'Assemblée Générale sont indiqués dans l'avis de convocation et la lettre adressée aux associés.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée, est au moins de 15 jours sur première convocation, et de 6 jours sur deuxième convocation.

Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer valablement, faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les mêmes formes : l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée.

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Ainsi qu'il est prévu à l'Article 13 2°, les co-indivisaires de parts, et les titulaires de parts démembrées sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il possède.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une Assemblée, sans autre limite que celle qui résulte des dispositions légales et statutaires fixant le nombre maximal de voix dont peut disposer une même personne tant en son nom personnel que comme mandataire.

Pour toute procuration d'un associé, sans indication de nom de mandataire, le Président de l'Assemblée émettra un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tout autre projet de résolution. En ce qui concerne l'élection des membres du Conseil de Surveillance, la société de gestion s'abstient de tout vote.

Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum il ne sera tenu compte que des formulaires qui auront été reçus par la société de gestion dans le délai fixé par les dispositions légales et réglementaires.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société de gestion pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. Dans ce cas, le montant des frais de recommandation est à la charge de la Société.

Les réunions se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu. Le lieu, la date et l'heure de l'Assemblée Générale sont indiqués dans l'avis de convocation et la lettre adressée aux associés.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée, est au moins de 15 jours sur première convocation, et de 6 jours sur deuxième convocation.

~~Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer valablement, faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les mêmes formes : l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée.~~

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Ainsi qu'il est prévu à l'Article 13 2°, les co-indivisaires de parts, et les titulaires de parts démembrées sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il possède.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une Assemblée, sans autre limite que celle qui résulte des dispositions légales et statutaires fixant le nombre maximal de voix dont peut disposer une même personne tant en son nom personnel que comme mandataire.

Pour toute procuration d'un associé, sans indication de nom de mandataire, le Président de l'Assemblée émettra un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tout autre projet de résolution. En ce qui concerne l'élection des membres du Conseil de Surveillance, la société de gestion s'abstient de tout vote.

Tout associé peut voter par correspondance. ~~Pour le calcul du quorum il ne sera tenu compte que des formulaires qui auront été reçus par la société de gestion dans le délai fixé par les dispositions légales et réglementaires.~~

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société de gestion pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

L'Assemblée Générale Extraordinaire précise que les autres dispositions de l'article 26 "ASSEMBLÉES GÉNÉRALES" des statuts ne sont pas modifiées.

* d'apporter à l'article 27 "ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne " *Rédaction de l'article 27 après modification* " :

Rédaction de l'article 27 avant modification

Rédaction de l'article 27 après modification

ARTICLE 27 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes.

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend, également, celui du ou des Commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des résultats.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil du Surveillance et arrête chaque année, en rémunération de leur fonction, un budget dont la répartition entre les membres du Conseil de Surveillance est définie dans le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Elle nomme ou remplace-le ou les Commissaires aux Comptes.

Elle se prononce sur la candidature de l'expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine, préalablement à sa désignation par la société de gestion pour une durée de 5 ans.

Elle nomme ou remplace le Dépositaire.

ARTICLE 27 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes.

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend, également, celui du ou des Commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des résultats.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil du Surveillance et arrête chaque année, en rémunération de leur fonction, un budget dont la répartition entre les membres du Conseil de Surveillance est définie dans le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Elle nomme ou remplace-le ou les Commissaires aux Comptes.

Elle se prononce sur la candidature de l'expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine, préalablement à sa désignation par la société de gestion **pour la durée prévue par la réglementation.**

Elle nomme ou remplace le Dépositaire.

Rédaction de l'article 27 avant modification

Rédaction de l'article 27 après modification

Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'Article 16.

Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société arrêtées par la société de gestion.

Elle autorise la société de gestion à mettre en place un fonds de remboursement doté des produits de cession et en fixe le montant maximum, et autorise la reprise des sommes affectées au fonds de remboursement que la société de gestion considérerait comme nécessaire.

Elle autorise la société de gestion à effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société.

Elle autorise la société de gestion à contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant fixé dans la note d'information. Ces opérations se réaliseront aux conditions et modalités arrêtées par la société de gestion et feront l'objet d'une information annuelle du Conseil de Surveillance pour les opérations écoulées et en cours.

Elle approuve chaque année l'affectation des produits résultant des opérations de promotion immobilière, autre que le réinvestissement.

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes les propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Elle approuve toutes conventions relevant de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier intervenant entre la Société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration sur la base des rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours calendaires d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais, seulement, sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'Article 16.

~~Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société arrêtées par la société de gestion.~~

Elle autorise la société de gestion à mettre en place un fonds de remboursement doté des produits de cession et en fixe le montant maximum, et autorise la reprise des sommes affectées au fonds de remboursement que la société de gestion considérerait comme nécessaire.

Elle autorise la société de gestion à effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société.

Elle autorise la société de gestion à contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant fixé dans la note d'information. Ces opérations se réaliseront aux conditions et modalités arrêtées par la société de gestion et feront l'objet d'une information annuelle du Conseil de Surveillance pour les opérations écoulées et en cours.

Elle approuve chaque année l'affectation des produits résultant des opérations de promotion immobilière, autre que le réinvestissement.

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes les propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Elle approuve toutes conventions relevant de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier intervenant entre la Société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration sur la base des rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes.

~~Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.~~

~~Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours calendaires d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais, seulement, sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.~~

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

- d'apporter à l'article 28 "ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 28 après modification":

Rédaction de l'article 28 avant modification

Rédaction de l'article 28 après modification

ARTICLE 28 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider notamment l'augmentation ou la réduction du capital social, la dissolution anticipée de la Société, sa transformation en Société de toute autre forme autorisée par la loi à faire offre au public et notamment en société commerciale.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

ARTICLE 28 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider notamment l'augmentation ou la réduction du capital social, la dissolution anticipée de la Société, sa transformation en Société de toute autre forme autorisée par la loi à faire offre au public et notamment en société commerciale.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions **Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.**

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

- d'apporter à l'article 29 "CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 29 après modification":

| Rédaction de l'article 29 avant modification | Rédaction de l'article 29 après modification |
|--|---|
| <p>ARTICLE 29 – CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE</p> <p>Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la société de gestion dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale.</p> <p>Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements, documents et explications utiles.</p> <p>Les associés disposent d'un délai de 20 jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la société de gestion. La société de gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.</p> <p>En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.</p> <p>La société de gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe la justification du respect des formalités légales et la réponse de chaque associé.</p> <p>Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la société de gestion.</p> <p>Les décisions collectives prises par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir, selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales.</p> | <p>ARTICLE 29 – CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE</p> <p>Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la société de gestion dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale.</p> <p>Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements, documents et explications utiles.</p> <p>Les associés disposent d'un délai de 20 jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la société de gestion. La société de gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.</p> <p>En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.</p> <p>La société de gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe la justification du respect des formalités légales et la réponse de chaque associé.</p> <p>Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la société de gestion.</p> <p>Les décisions collectives prises par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir, selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales.</p> |

- d'apporter à l'article 23 "CONSEIL DE SURVEILLANCE" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 23 après modification":

| Rédaction de l'article 23 avant modification | Rédaction de l'article 23 après modification |
|---|--|
| <p>ARTICLE 23 – CONSEIL DE SURVEILLANCE</p> <p>1° Nomination</p> <p>Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la société de gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.</p> <p>Ce Conseil est composé d'un nombre impair de membres, compris entre sept membres au moins et onze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils ont droit éventuellement à une rémunération qui est fixée par la même Assemblée Générale Ordinaire.</p> <p>Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance.</p> <p>Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et sont toujours rééligibles. Leur mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice écoulé suivant leur nomination.</p> <p>Conformément aux dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la liste des candidats est présentée dans une résolution, et les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite des postes à pourvoir.</p> <p>Si, par suite de vacance, de décès, de démission ou toute autre cause, le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur à sept, le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre. La ou les nominations devront être confirmées par la plus prochaine Assemblée Générale.</p> <p>Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.</p> <p>Le membre nommé en remplacement d'un autre, dont le mandat n'était pas encore expiré et confirmé dans ses fonctions par l'Assemblée Générale, ne demeurera en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.</p> <p>[...]</p> | <p>ARTICLE 23 – CONSEIL DE SURVEILLANCE</p> <p>1° Nomination</p> <p>Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la société de gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.</p> <p>Ce Conseil est composé d'un nombre impair de membres, compris entre septtrois membres au moins et onzedouze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils ont droit éventuellement à une rémunération qui est fixée par la même Assemblée Générale Ordinaire.</p> <p>Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance.</p> <p>Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et sont toujours rééligibles. Leur mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice écoulé suivant leur nomination.</p> <p>Conformément aux dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la liste des candidats est présentée dans une résolution, et les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite des postes à pourvoir.</p> <p>Si, par suite de vacance, de décès, de démission ou toute autre cause, le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur à septtrois, le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre. La ou les nominations devront être confirmées par la plus prochaine Assemblée Générale.</p> <p>Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.</p> <p>Le membre nommé en remplacement d'un autre, dont le mandat n'était pas encore expiré et confirmé dans ses fonctions par l'Assemblée Générale, ne demeurera en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.</p> <p>[...]</p> |

Dix-septième résolution

(Possibilité d'organiser des assemblées générales par voie de télécommunication)

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

rappelle que l'article 8 de l'Ordonnance 2025 a permis aux SCPI d'organiser leurs assemblées générales par voie de télécommunication,

décide en conséquence de modifier les statuts selon les modalités suivantes :

- d'apporter à l'article 26 "ASSEMBLÉES GÉNÉRALES" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 26 après modification" :

| Rédaction de l'article 26 avant modification | Rédaction de l'article 26 après modification |
|--|---|
| <p>ARTICLE 26 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES</p> <p>L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.</p> <p>Les Assemblées se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe.</p> <p>Les Assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et d'ordinaires dans tous les autres cas.</p> <p>[...]</p> | <p>ARTICLE 26 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES</p> <p>L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.</p> <p>Les Assemblées se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe.</p> <p><u>A l'initiative de la société de gestion, les associés peuvent être autorisés à participer et à voter à l'assemblée générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification, conformément à l'article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier et dans le respect des conditions d'application fixées par décret en Conseil d'Etat.</u></p> <p>Les Assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et d'ordinaires dans tous les autres cas.</p> <p>[...]</p> |

Dix-huitième résolution

(Pouvoirs en vue des formalités)

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

ANNEXE AUX RÉOLUTIONS ORDINAIRES

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Néant.



© Crédits photos : GettyImages - Réalisation graphique : Atelier Art'6 / Ateliers Hiver.

Amundi
Investment Solutions

La confiance, ça se mérite

GÉNÉPIERRE

Société Civile de Placement Immobilier - VISA AMF N°20-03 du 24/01/2020
Siège Social : 91-93 boulevard Pasteur - 75015 PARIS - 313 849 978 RCS PARIS
Adresse postale : 91-93 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 PARIS CEDEX 15

SOCIÉTÉ DE GESTION – Amundi Immobilier, société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033 en date du 26/06/2007. Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660 euros.
Siège social : 91-93 boulevard Pasteur 75710 - Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837.
Site internet : www.amundi-immobilier.com
Conception graphique : Atelier Art'6.