

# Immobilier



*Rapport Annuel 2023*

## **GÉNÉPIERRE**

SCPI de bureaux à capital variable

LA CONFIANCE  
ÇA SE MÉRITE

**Amundi**  
ASSET MANAGEMENT

---

## SOMMAIRE

Organes de gestion et de contrôle	3
Edito	4
Chiffres clés au 31 décembre 2023	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 2023	60
Annexe aux comptes annuels	65
Rapport général du Conseil de Surveillance	81
Rapports des Commissaires aux Comptes	82
Texte des résolutions	85
Annexe aux résolutions ordinaires	87



---

# Organes de gestion et de contrôle

## au 31 décembre 2023

### 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	Marc BERTRAND (Antoine AUBRY à compter du 06 mai 2024)
Directeur Général Délégué	Hélène SOULAS

### Conseil de Surveillance - Génépierre

Président	Jacques MORILLON
Vice-Président	SNRT, représentée par Dominique CHUPIN
Secrétaire	SCI JBCA LE COEURVILLE représentée par Alain MAZUE
Membres	Pierre-Yves BOULVERT Daniel BUKOWIECKI Christian CUNEY Henri TIESSEN Daniel GEORGES Michel MAS SCP MINOS, représentée par André PERON SOGECAP, représentée par Alexandre POMMIER

### Commissaires aux comptes

Titulaire	PRICEWATERHOUSECOOPERS
Suppléant	Patrice MOROT

### Expert en évaluation immobilière

CBRE VALUATION

### Dépositaire

CACEIS BANK France

## L'activité locative et les résultats

### L'activité locative

Le taux d'occupation financier (TOF) annuel atteint 90,05 % en 2023 contre 92,30 % en 2022. Ce niveau d'occupation en baisse suite à la livraison de la Tour Hekla en fin d'année 2022, a progressé significativement tout au long de l'année, passant de 89,46 % au 1<sup>er</sup> trimestre à 90,52 % au 4<sup>e</sup> trimestre. **168 baux** ont été signés dans l'année pour une surface totale de 12 000 m<sup>2</sup> et un loyer annuel de 2,8 M€.

Concernant **les mouvements locatifs** nous pouvons notamment souligner :

- la relocation de l'actif de bureaux de Admiraal de Ruyterkade 152-154 - Amsterdam - Pays-Bas (via la sci De Monarch) pour 7 296 m<sup>2</sup>. Le locataire, une entreprise internationale leader dans l'édition de logiciels et dans la navigation de GPS mobiles a signé la reconduction de son bail pour une période de 10 ans.
- la signature de relocations significatives notamment sur les immeubles de bureaux à Saint-Martin du Touch (31) pour 3 378 m<sup>2</sup>, et sur deux actifs de bureaux allemands via la SCI Munich 104 et la SCI Überseering respectivement pour 854 et 846 m<sup>2</sup> en quote part de GENEPIERRE dans ces SCI.

La Tour Hekla est l'actif le plus contributeur à la vacances sur la SCPI, son remplissage atteint 17 % au 31/12/2023.

### Le résultat

Le résultat comptable de Génépierre est de 32 492 558 € en 2023, (-1,6 %) comparé à 2022. Le résultat comptable par part s'élève à 8,90 € au 31 décembre 2023 contre 9,05 € par part au 31 décembre 2022.

En 2023,

- la SCPI a perçu 0,30 € par part de produits supplémentaires, principalement expliqués par l'effet des indexations et par le placement de la trésorerie de la SCPI sur des OPCVM monétaire.
- le poste de provision pour gros entretien permet de créer une provision comptable intégrant le plan de travaux sur les 5 prochaines années. Cela permet de lisser l'impact des travaux sur le résultat. Ce poste représente une charge supplémentaire de 0,29 € par part sur l'exercice 2023.
- les charges financières augmentent de 0,26 € par part en lien avec la hausse des taux de financement.

### La distribution

La SCPI a distribué 2,37 € par part sur les 3 premiers trimestres de l'année et au 4<sup>e</sup> 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 trois années précédentes.

La cession de l'actif de Charenton le 4 octobre 2023 a permis à la SCPI de dégager une plus-value de cession de 455 K€ soit 0,13 € par part. Cette plus-value a été distribuée au 4<sup>e</sup> trimestre.

Au 31 décembre 2023, le report à nouveau de Génépierre est de 5,85 € par part. Il correspond à 7 mois de réserves sur une base de distribution à 10,17 € par part.

Le taux de distribution selon les nouvelles règles ASPIM offre une performance annuelle courante de 3,81 % en 2023 sur prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2023. Ce taux atteint 4,93 % si nous rapportons le dividende brut 2023 (10,30 € par part) au nouveau prix de souscription du 15/03/2024 (209 € par part).

La distribution intègre 0,13 € par part de fiscalité payée par la SCPI pour le compte des associés pour une distribution brute annuelle 10,30 € par part.

## Collecte et Retraits

En 2023, le marché de l'investissement s'est fortement ralenti, les volumes de transactions enregistrés ont été 50 % inférieurs à ceux de 2022. Le marché des parts des SCPI s'est également tari avec une baisse de la collecte nette de près de 44 % comparativement à 2022, suivant la même trajectoire que le marché de l'investissement immobilier.

La SCPI a constitué un fonds de remboursement issu du produit de cessions d'actifs de 23,2 M€. Ce fonds a été utilisé à hauteur de 23,17 M€ au 4<sup>e</sup> trimestre 2023. Ce mécanisme a permis de proposer aux associés ayant une demande de retraits en attente depuis plusieurs mois d'exécuter leur ordre autrement que sur le marché primaire. En contrepartie, le prix proposé était décoté (186 € par part) par rapport au prix de retrait effectif (206,08 €/part) de la SCPI pour ne pas léser les associés restant dans la SCPI.

La fixation du prix du fonds de remboursement est déterminée selon la réglementation applicable et doit être comprise entre la valeur de réalisation et la valeur de réalisation diminuée de 10 %. Le nombre de parts en attente de souscription est de 76 858, soit 15,8 M€ ou 2,17 % de la capitalisation au 31/12/2023, à comparer à la moyenne des parts en attente du marché des SCPI de 2,36 % au 31/12/2023.

Vous trouverez, à la fin de ce rapport, les résolutions à caractère ordinaire sur lesquelles vous êtes amenés à voter à l'occasion de l'Assemblée Générale relative à la clôture des comptes au 31/12/2023.

## Cessions

Plusieurs ventes sont intervenues en 2023 :

- **Cession d'un immeuble vacant** : L'immeuble de bureau à Paris 13<sup>e</sup> détenu à 8,5 % par Génépierre dont le locataire, une grande banque française, a libéré les locaux en juillet 2023. Le montant des travaux à réaliser ainsi que la période longue de vacance estimée nous a conduit à privilégier la vente de l'actif à un utilisateur captif de la zone. Le produit de cette cession pour Génépierre est de 10,2 M€.
- **Cession d'un immeuble seconde main non stratégique**: L'immeuble "le Prime" - Boulogne (92), détenu à 16,66 % par Génépierre, a permis de dégager un produit de 5,7 M€ pour la SCPI. L'actif de 30 ans, bien que loué à 92 % nécessitait des

travaux (décret tertiaire) que nous ne souhaitons pas porter car nous avons peu de perspectives d'augmentation de loyers dans le secteur.

- **Cession générant de la plus-value** : deux boutiques de pied d'immeuble à Charenton le Pont (94). L'une des cellules était libre d'occupation depuis la mise en liquidation judiciaire du précédent locataire ; le second locataire occupe les lieux avec un bail en tacite reconduction. La situation locative de l'actif ainsi que la possibilité de dégager une plus-value nette d'impôt intéressante pour les associés de la SCPI, nous a fait opter pour une mise en vente. La cession de l'actif le 04/10/2023 à 690 K€ contre un prix d'acquisition à 245 K€ a permis d'enregistrer une plus-value conséquente de 455 K€ soit 0,13€ par part.

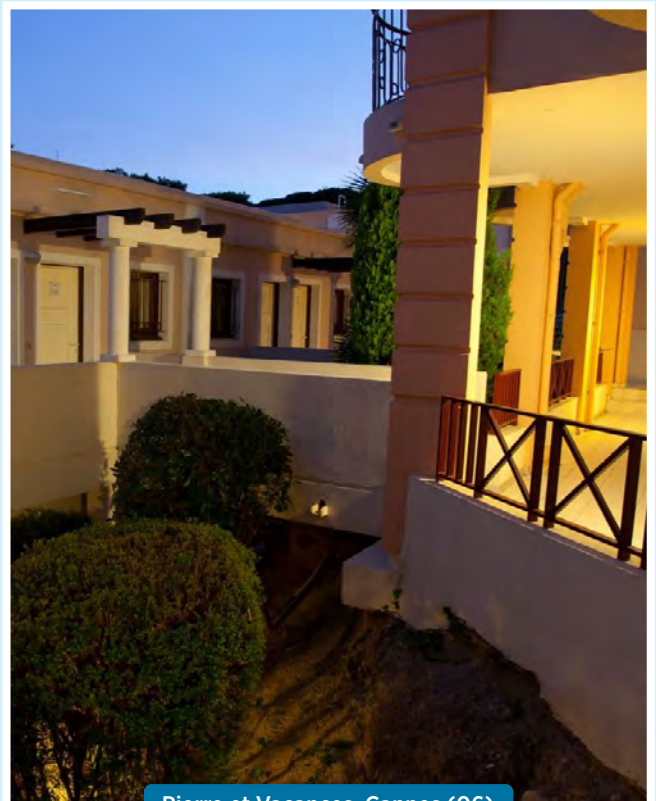
## Quelques actifs représentatifs depuis la création du Fonds

### ▶ À Asnières



Résidence Senior, Asnières

### ▶ À Cannes



Pierre et Vacances, Cannes (06)

## ▶ À Heudebouville



Immeuble de logistique, Heudebouville (27)

## ▶ À Francfort



Bockenheimer, Francfort

## Valorisation du patrimoine et Valeurs de parts

En juillet, Amundi Immobilier a pris la décision de modifier le prix de souscription de Génépierre afin de tenir compte du marché et de l'évolution baissière des actifs de la SCPI. Le prix de souscription a été fixé à 224€ par part pour un prix de retrait de 206,08 € par part. Le prix de souscription a été positionné au niveau de la valeur de reconstitution du 30/06/2023 tenant compte des valeurs d'expertises du patrimoine au 30/06/2023.

Au 2<sup>e</sup> semestre 2023, les taux ont continué de monter et le taux sans risque de l'OAT 10 ans a atteint son plus haut niveau au mois d'octobre depuis plus de 10 ans. Les actifs immobiliers ont vu leur valorisation s'ajuster à la baisse encore afin d'intégrer une prime de risque cohérente comparativement aux autres produits financiers (produits monétaires et obligataires).

Au 31 décembre 2023, la valeur de réalisation de Génépierre atteint 620 M€, soit 175,16 € par part. La valeur de reconstitution s'élève à 202,69 € par part au 31 décembre 2023. La baisse des valeurs d'expertises de 13,6 % conjuguée à un effet de levier de 29,4 % explique la baisse de 18,66 % de la valeur de réalisation sur un an.

Sur la base des expertises du deuxième semestre et de leur 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 209 € par part pour un prix de retrait de 192,28 € par part dès le 15 mars 2024, soit une baisse de 6,7 % reflétant la baisse des valeurs d'expertises de la deuxième partie de l'année 2023.

---

## Perspectives 2024

La SCPI va poursuivre le programme d'arbitrage initié au cours des derniers mois, qui pourrait servir à rembourser des financements arrivant à échéance soit 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 de conserver les dettes, sauf dans le cas de perspectives d'améliorations des conditions locatives à court/moyen terme des immeubles.

Concernant le patrimoine existant, une attention particulière sera portée à :

- la recherche de locataires sur les actifs neufs en cours de commercialisation : Tour Hekla principalement,
- le remplissage des sites vacants : à la Défense et à l'étranger,
- l'arbitrage de certains actifs matures pouvant être vendus à un prix intéressant et l'arbitrage d'immeubles ne correspondant plus à la cible d'immeubles détenus par Génépierre.

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

Nous prévoyons de distribuer 2,37 € par part et par trimestre. Le dividende du 4<sup>e</sup> trimestre pourra être ajusté en fonction des résultats 2024 de votre SCPI et des perspectives pour l'année 2025.



# Chiffres clés

au 31/12/2023

# Génépierre

## SCPI de bureaux à capital variable



Date de création  
**1978**

Nombre d'associés  
**8 954**

Nombre de parts souscrites <sup>(1)</sup>  
**3 540 961**

Capitalisation  
**793 175 264 €**


### Les performances <sup>(2)</sup>

(précisions en page 46)

-   
**Résultat par part**  
**8,90 €**
-   
**Dividende brut par part<sup>(4)</sup>**  
**10,17 €**
-   
**Report à nouveau par part<sup>(5)</sup> (RAN)**  
**5,85 €**
-   
**Taux de distribution**  
**3,81 %**
-   
**Rendement global immobilier**  
**-14,84 %**
-   
**Taux de rendement interne (TRI)**  
**TRI 10 ans : 5,72 %**

Note ESG  
**67/100**

### Le patrimoine immobilier

  
**Nombre d'immeubles**  
**162**

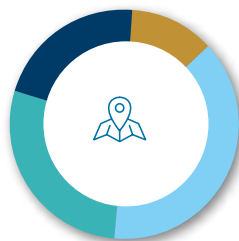
- Surface du patrimoine **272 653 m<sup>2</sup>**
- Nombre de locataires **1 721**
- Taux d'occupation financier annuel <sup>(3)</sup> **90,05 %**

### Les valeurs de la SCPI

SCPI	Par part
■ Valeur comptable	<b>210,92 €</b>
■ Valeur de réalisation	<b>175,16 €</b>
■ Valeur de reconstitution	<b>202,69 €</b>

### Répartition du patrimoine en valeur vénale

#### Répartition géographique



France		
■ Régions	.....	<b>28,3 %</b>
■ Ile-de-France	.....	<b>38,2 %</b>
■ Paris	.....	<b>12,1 %</b>
■ Etranger :	.....	<b>21,4 %</b>
dont		
■ Allemagne	<b>12,9 %</b>	■ Belgique : <b>0,6 %</b>
■ Pays-Bas	<b>3,8 %</b>	■ Autriche : <b>0,6 %</b>
■ Espagne	<b>2,3 %</b>	■ Rép.Tchèque : <b>0,6 %</b>
		■ Pologne : <b>0,5 %</b>

#### Répartition sectorielle



■ Bureaux	.....	<b>66,4 %</b>
■ Commerces	.....	<b>17,7 %</b>
■ Logistique	.....	<b>6,5 %</b>
■ Locaux d'activité	.....	<b>5,1 %</b>
■ Hôtels	.....	<b>3,6 %</b>
■ Résidences services	.....	<b>0,7 %</b>

(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 nouvelle méthodologie de l'ASPIM. (4) Avant impôt sur revenus financiers. (5) Après affectation du résultat 2023.

# Conjoncture macro-économique et immobilière

## Europe : tendances 2023

### Contexte économique

L'inflation de la zone euro est restée élevée à 5,4 % en moyenne annuelle, un niveau inférieur à celui observé en 2022 (8,4 %). Cette décélération de l'inflation est en partie la conséquence de la politique monétaire restrictive de la BCE (Banque Centrale Européenne) amorcée en 2022 et poursuivie en 2023 : elle a ainsi relevé ses taux d'intérêt directeurs, doublant quasiment son taux principal de refinancement (un des taux d'intérêt de référence pour le très court terme) le faisant passer de 2,5 % fin 2022 à 4,5 % fin 2023. Partant d'un taux à 0 % mi 2022, cela illustre l'ampleur et la rapidité du changement d'environnement financier.

Dans ce contexte, l'activité économique a globalement stagné en zone euro en 2023, avec une croissance du Produit Intérieur Brut réel de 0,4 %. Le marché du travail a globalement résisté, avec un taux de chômage à 6,5 % en décembre 2023 (corrigé des variations saisonnières), proche des niveaux bas observés.

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

Au 7 mars 2024	Croissance du PIB réel (moyenne annuelle, %)			Inflation (variation de l'indice des prix à la consommation, %)		
	2023	2024 (prév.)	2025 (prév.)	2023	2024 (prév.)	2025 (prév.)
<b>Monde</b>	3,2	2,7	2,7	5,3	4,3	3,2
<b>Zone Euro</b>	0,5	0,2	1,0	5,4	2,4	2,1
<b>Allemagne</b>	-0,1	0,1	0,9	6,1	2,4	2,2
<b>France</b>	0,9	0,5	1,3	5,7	2,7	2,0
<b>Italie</b>	0,7	0,5	1,1	5,9	1,5	2,2
<b>Espagne</b>	2,5	1,3	1,5	3,4	2,8	2,2
<b>Royaume-Uni</b>	0,1	0,0	1,0	7,5	2,5	2,3

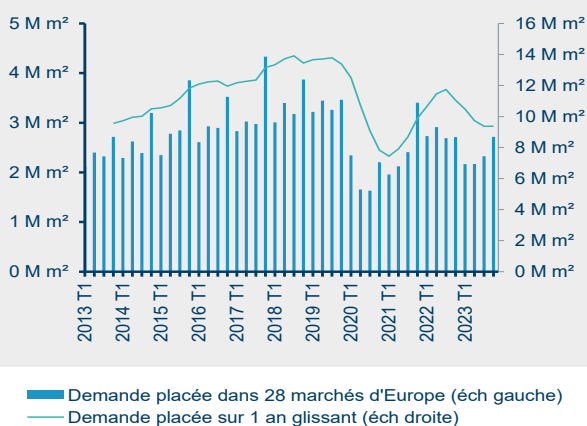
Source : Recherche Amundi (mars 2024, chiffres au 7 mars 2024)

### Europe - Marchés de bureaux

Après un rebond en 2022, le marché locatif des bureaux en Europe a connu un tassement en 2023 : sur un échantillon de 28 marchés européens, la demande placée<sup>1</sup> de bureaux est en recul de l'ordre de 15 % sur un an. Cette diminution de l'activité locative en 2023 résulte notamment de grandes transactions moins nombreuses et du contexte économique contraint. L'année 2023 a néanmoins fini sur une note d'optimisme avec un 4<sup>e</sup> trimestre qui a été le plus actif de l'année, dynamique qu'il conviendra de confirmer.

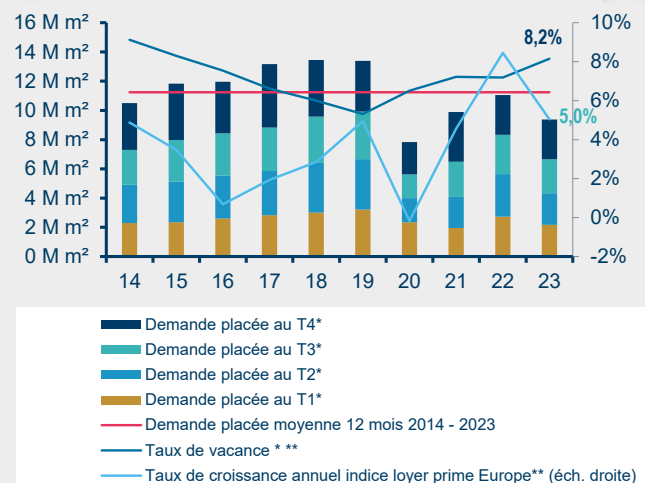
A l'exception des localisations "prime"<sup>2</sup>, l'offre immédiate<sup>3</sup> de bureaux est plus abondante que fin 2022, avec un taux de vacance<sup>4</sup> moyen sur un échantillon de 28 marchés européens en hausse sur un an, passant de 7,2 % fin 2022 à 8,2 % fin 2023 selon CBRE Recherche.

### Demande placée de bureaux



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2023)

### Demande placée, taux de vacance et loyers - Bureaux - Europe

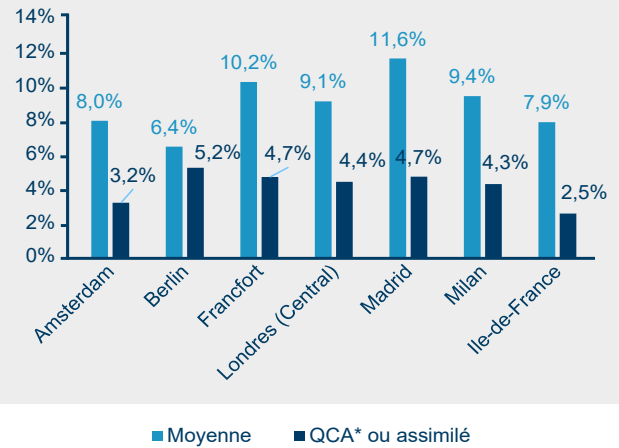


Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2023)

\*Demande placée dans 28 marchés d'Europe ; \*\*fin de période

Des différences restent marquées suivant les sous-marchés avec généralement des taux de vacance<sup>4</sup> plus limités dans les quartiers centraux des affaires (QCA) qu'en périphérie, ce qui pourrait être considéré comme un élément de résilience des loyers de marché dans les secteurs centraux. D'autre part la relative rareté de l'offre d'actifs de qualité dans les secteurs les plus recherchés a alimenté la croissance des loyers faciaux<sup>5</sup> prime<sup>2</sup> (i.e. le loyer des actifs les plus recherchés) au 4<sup>e</sup> trimestre 2023 en Europe : + 5 % sur un an d'après l'indice européen pondéré de CBRE, une dynamique toutefois moins vive qu'en 2022 (+ 8,5 %). La situation est inverse dans les secteurs en suroffre, notamment en périphérie, avec des valeurs locatives orientées à la baisse et des délais de commercialisation en nette progression.

### Taux de vacance bureaux différentes villes et leur QCA - T4 2023



\*QCA : Quartier Central des Affaires

Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2023)

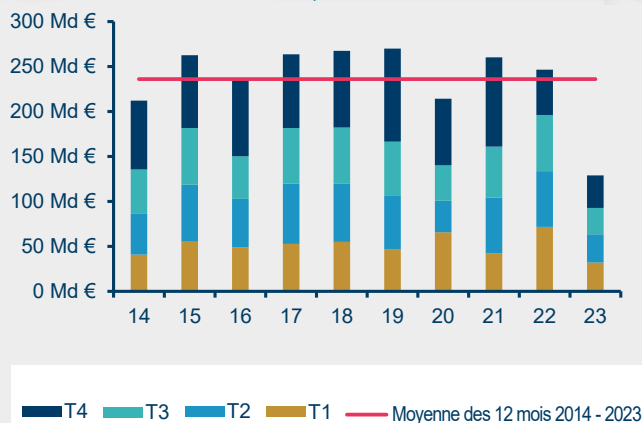
## Europe - Marché de l'investissement

Face au nouvel environnement financier (taux d'intérêt et de financement plus élevés qu'au début des années 2020), les investisseurs ont révisé à la hausse le niveau de rendement immobilier recherché afin de retrouver un niveau de rémunération plus cohérent avec le nouveau contexte de taux (taux sans risque et taux de financement). Le mouvement haussier des taux de rendement prime<sup>2</sup> de marché s'est ainsi poursuivi en 2023, s'ajustant partiellement avec inertie au nouvel environnement financier (taux d'intérêt plus élevé), et pesant sur les valeurs des actifs immobiliers qui ont ainsi diminué en 2023.

Nombre d'investisseurs ont également adopté une approche attentiste dans l'attente d'une meilleure visibilité sur l'évolution de l'environnement économique et géopolitique ce qui a participé à un fort recul des transactions immobilières en Europe (en nombre et en volume) : près de 130 milliards d'euros de transactions en immobilier commercial en Europe en 2023 soit un recul de près de 50 % sur un an avec aussi une baisse des transactions de très grande taille. Les volumes investis restent supérieurs à ceux de 2009, les plus bas observés lors de la crise financière globale initiée en 2007 et sont assez proches de ceux du début des années 2010.

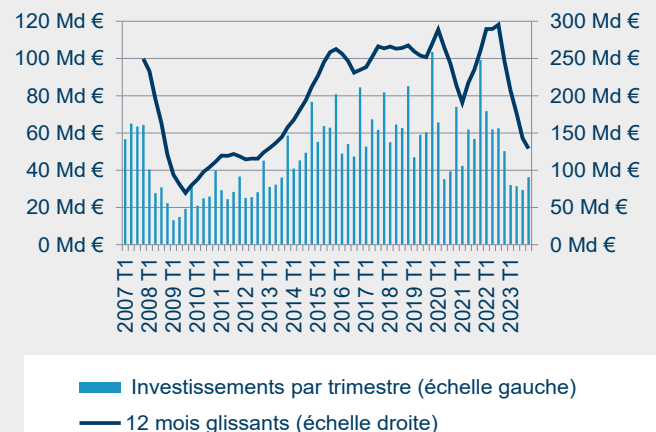
Dans ce contexte baissier qui affecte l'ensemble des classes d'actifs immobiliers, le marché des bureaux a été fortement impacté avec un recul de l'ordre de 60 % en 2023, en partie lié aux évolutions des modes de travail (mélange de télétravail et travail au bureau pour certains salariés). Les hôtels tirent quant à eux leur épingle du jeu, avec une baisse de l'ordre de 12 %, en raison notamment de la hausse du tourisme et des performances hôtelières.

### Volumes investis en immobilier d'entreprise (Europe)



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2023)

### Investissement en immobilier d'entreprise en Europe



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2023)

## France : tendances 2023

### Marché des Bureaux en Ile-de-France

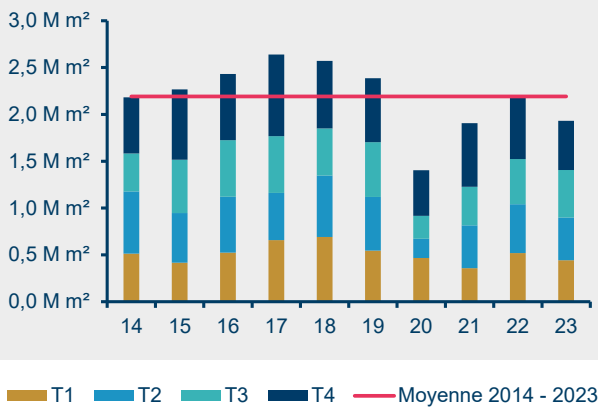
L'année 2023 s'achève avec des performances moindres qu'en 2022 : une demande placée<sup>1</sup> à 1,9 millions de mètres carrés soit - 17 % sur un an et 12 % inférieure à la moyenne décennale.

Cela s'explique notamment par un retrait marqué des transactions de grande taille (supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>) en lien notamment avec la croissance économique assez faible mais aussi par le report de prise de décisions par certains locataires de déménager, en attendant une stabilisation de l'environnement économique.

La recherche de centralité<sup>7</sup> s'est confirmée avec une bonne performance de Paris Centre Ouest (arrondissements du nord-ouest parisien) avec une demande placée<sup>1</sup> proche de sa moyenne décennale. La Défense a connu un recul sur un an de la demande placée<sup>1</sup>, avec néanmoins un dynamisme des petites et moyennes surfaces qui ont affiché un record en nombre de transactions.

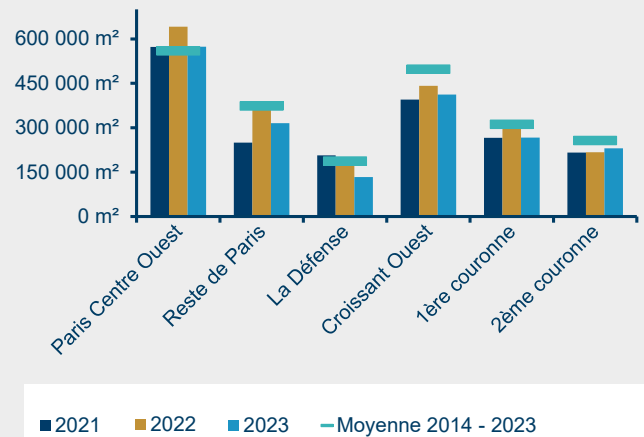
La vacance est autour de 8,2 % du parc de bureaux fin 2023, contre environ 7,5 % fin 2022, avec une offre immédiate<sup>3</sup> de 4,8 millions de mètres carrés fin 2023, en hausse de 10 % sur un an. Le marché francilien est resté segmenté : taux de vacance<sup>4</sup> élevé au sein de la Première Couronne Nord (plus de 15 %) ou à La Défense (bien qu'en baisse sur 1 an) tandis que Paris intra-muros affichait seulement 4 % de vacance.

#### Demande placée de bureaux par trimestre en Ile-de-France



Sources : Amundi Immobilier sur données Immostat (T4 2023)

#### Demande placée de bureaux par secteurs en IDF

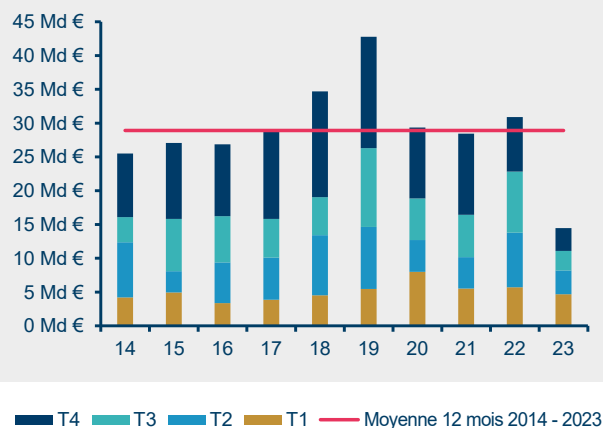


Sources : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2023)

### Marché de l'investissement - France

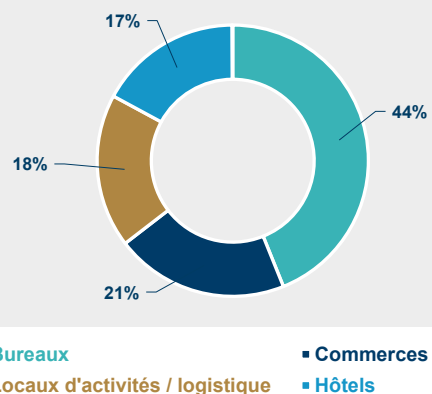
L'investissement en immobilier d'entreprise est en fort recul en 2023, comptabilisant près de 14,5 milliards d'euros en France (hors santé), soit environ une baisse de 50 % par rapport à 2022 et à la moyenne décennale. Comme en Europe, la baisse des volumes investis dans le secteur des bureaux en France est supérieure aux autres secteurs.

#### Investissements directs en immobilier d'entreprise\* en France



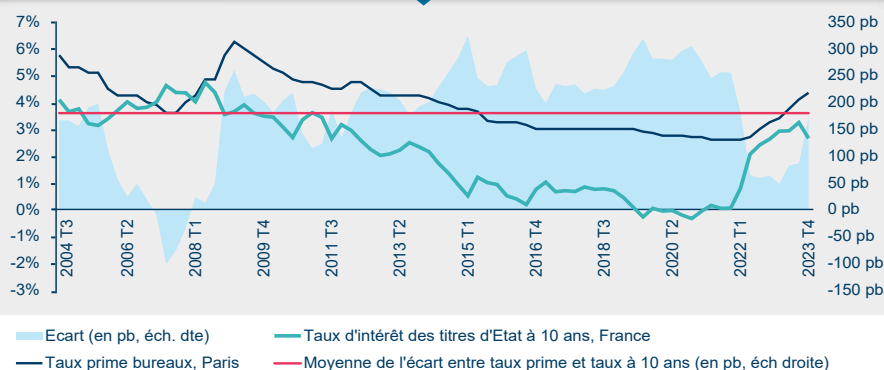
Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2023) ; \*hors santé

#### Répartition des investissements en immobilier d'entreprise\* par classe d'actifs - 2023



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2023) ; \*hors santé

## Taux à 10 ans, taux immobilier (%)



Sources : Amundi Immobilier (T4 2023) sur BCE ; les taux prime antérieurs au T4 2018 proviennent de CBRE Recherche et sont ensuite une estimation Amundi Immobilier (partiellement sur des données brokers) (2023T2), fin de trimestre

Les taux de rendement prime<sup>2</sup> ont également augmenté avec une reconstitution de la prime de risque proche de la moyenne sur longue période.

## Commerces - France

L'inflation élevée et l'économie ralentie ont pesé sur le pouvoir d'achat et la consommation. Le marché est resté segmenté, avec par exemple des difficultés toujours présentes pour le secteur de l'habillement ou de l'équipement de la maison. Les magasins physiques restent néanmoins un élément important pour les enseignes qui conservent par exemple

un intérêt pour l'implantation d'une boutique amirale (flagship) très bien localisée. La création d'expérience d'achat pour le consommateur passe également par des "pop up stores" ou boutiques éphémères.

## Hôtels - France

En 2023, le marché hôtelier français a connu une amélioration de ses performances, avec une hausse de 10 % du REVPAR (chiffre d'affaires hébergement) permise pour l'essentiel par une hausse des tarifs d'après In Extenso Tourisme, Culture & Hôtellerie.

## Logistique - France

Avec 3,7 millions de mètres carrés en 2023, la demande placée<sup>1</sup> en logistique en France est en baisse de près de 25 % sur un an, égalant de peu le niveau pré-covid. Le contexte économique ralenti et incertain explique cette baisse d'activité, notamment en

Ile-de-France. La vacance demeure néanmoins faible à environ 4,5 % du parc fin 2023, avec des disparités (suroffre dans le Nord, sous offre dans le Sud), ce qui a favorisé une hausse des loyers prime<sup>2</sup> d'environ 10 % en 2023.

## Convictions et Perspectives 2024

### Europe

Dans notre scénario central d'Amundi Institute au 07 mars 2024, la croissance économique devrait rester faible en zone euro en 2024, à 0,2 %, et l'inflation devrait confirmer sa décline, à 2,4 % en moyenne annuelle.

Il est anticipé que la BCE, après la période de forte hausse de 2022 et 2023, diminuera ses taux d'intérêt directeurs en 2024, avec par exemple un taux de dépôt qui passerait de 4 % fin 2023 à 3,75 % en juin 2024 puis à 2,75 % en fin d'année. L'effet ne serait pas aussi baissier sur les taux à 10 ans, Amundi Institute prévoyant des taux d'intérêt à 10 ans allemands entre 2,2 % et 2,4 % en juin 2024, et entre 2,0 % et 2,2 % fin 2024 (ces taux étaient à 2,2 % le 12 janvier 2024).

Les risques géopolitiques (guerre en Ukraine, Moyen-Orient, ...) devraient persister en 2024, qui sera également une année électorale pour nombre de pays (dont les Etats Unis en novembre).

Dans ce contexte, la croissance économique atone en zone euro pourrait peser sur la demande des entreprises en termes d'augmentation de surfaces de bureaux. Néanmoins, les fins de baux, l'adaptation des stratégies immobilières des entreprises mais également la volonté de conserver et recruter les collaborateurs sont des éléments générateurs de mouvements locatifs.

Les marchés utilisateurs devraient rester très segmentés, avec une meilleure résistance des quartiers centraux des affaires (QCA) et sous offreurs, notamment pour les loyers.

Concernant l'investissement, comme en 2023, les investisseurs resteront probablement très attentifs :

- aux évolutions structurelles des classes d'actifs immobiliers (télétravail, e-commerce, etc.),
- aux problématiques ESG (capacité des immeubles à respecter la réglementation environnementale et le cas échéant intégration des coûts de travaux dans les prix proposés),
- aux taux de rendement de marché, en cours d'ajustement au nouvel environnement financier.

Dans ce contexte, alors que la plus grande partie de la hausse des taux immobiliers a probablement été réalisée, les signes de stabilisation des taux de rendement immobilier seront scrutés, à la recherche d'un consensus de marché permettant davantage de convergences entre vendeurs et acquéreurs. Le risque de déséquilibre offre demande sur le marché de l'investissement reste notamment à surveiller, de même que les rendements relatifs entre secteurs géographiques ou typologie d'actifs. Après une poursuite de l'ajustement des taux prime en début d'année à minima, ce qui pèserait sur les valeurs des actifs immobiliers, une stabilisation est envisageable au 2<sup>e</sup> semestre 2024.

## Définitions

<sup>1</sup>**Demande placée** : ensemble des locations ou ventes à l'occupant (par opposition aux ventes à investisseurs) portant sur des locaux à usage de bureaux.

<sup>2</sup>**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.

<sup>3</sup>**Offre immédiate** : toutes les surfaces immobilières disponibles immédiatement.

<sup>4</sup>**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.

<sup>5</sup>**Loyer facial** : le loyer facial correspond à la valeur figurant sur le bail initialement acté entre les deux parties.

<sup>6</sup>**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.

<sup>7</sup>**Recherche de centralité** : recherche de locaux ayant une localisation centrale, généralement bien reliée aux transports en commun.

# 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)<sup>(1)</sup> 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 en décembre 2022 le label ISR**, 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 obtenu le Label ISR en décembre 2022 et 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 **nouvelles exigences réglementaires** :

- **Au plan européen, les réglementations : SFDR<sup>(2)</sup> et Taxonomie<sup>(3)</sup> :**

- 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<sup>(4)</sup> 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. Étendre 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 depuis 2022 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 la dernière assemblée générale en 2023 à ses 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).

■ Score ESG du fonds GÉNÉPIERRE.

■ 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 31/12/2023, GÉNÉPIERRE obtient le score ESG global de 67/100, en hausse de 2 points par rapport à la note du 31/12/2022.



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.



FR RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

### 3) La cartographie de suivi des actifs du 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 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**88/100**  
au 31/12/2023



#### Environnement : 82,2/100

##### 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 : 95,7/100

##### 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  
76 892 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**87/100**  
au 31/12/2023



#### Environnement : 72,6/100

La tour Hekla est construite pour maximiser sa performance énergétique. L'ensemble des équipements de chauffage, de ventilation et climatisation prévus sont très peu énergivore.

Ainsi, la tour Hekla affiche une consommation d'énergie primaire inférieure de 48 % à la réglementation thermique 2012.

#### Social : 95,7/100

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.

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

## Grand Central A et B

Adam-Riese-Straße 13,  
Frankfurt am Main



Bureaux  
47 185 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**84/100**  
au 31/12/2023



Environnement : 65,8/100

### Energie :

- 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 : 98,7/100

### 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 mises en place sur le site.

## SA65 Barcelona (SCI Avila)

Calle Sancho de Avila 65  
Barcelone, Espagne



Bureaux  
8 305 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**83/100**  
au 31/12/2023



Environnement : 77/100

### Energie renouvelable :

- 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 économes.

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  
12 970 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**83/100**  
au 31/12/2023



Environnement : 75/100

### Gestion de l'eau :

- Des dispositifs hydro économes sont mis en place.

### Gestion des déchets :

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

### Pollution/Gaz à effet de serre :

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

### Energies renouvelables :

- Souscription d'un contrat d'Energie 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 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**40/100**  
au 31/12/2023

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  
62 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**42/100**  
au 31/12/2023

Environnement : 39/100

↳ 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 : 43/100

↳ Note potentielle : 43/100

**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 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**44/100**  
au 31/12/2023

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 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**45/100**  
au 31/12/2023

Environnement : 32/100

↳ 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  
2 324 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**45/100**  
au 31/12/2023

Environnement : 43/100

↳ Note potentielle : 64/100

**Déchets** : Mettre en place plusieurs flux de tri déchet supplémentaire.

Social : 49/100

↳ 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  
182 760 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**76/100**  
au 31/12/2023

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  
19 855 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**75/100**  
au 31/12/2023



### Environnement : 74/100

#### 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  
21 734 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**62/100**  
au 31/12/2023

### 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  
5 605 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**55/100**  
au 31/12/2023



### 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.

## ZA Pot au Pin

8 Chemin du Pot au Pin  
33610 Cestas, France



Logistiques /  
Bureaux  
**31 230 m<sup>2</sup>**

Score ESG  
**70/100**  
au 31/12/2023



Environnement : 60/100

### Gestion de l'eau :

- Les robinets et les douches sont à basses consommations.

Social : 78/100

### Transports : offre multiple de services

- Amélioration de la sécurité sur site et de la protection du bâti.
- Des stores intérieurs sont installés dans les espaces de bureaux.



## Le suivi de l'engagement ISR de la SCPI GÉNÉPIERRE en 2023

### 1) Les huit indicateurs suivis sur GÉNÉPIERRE

Dans le cadre de sa politique ISR<sup>(1)</sup>, 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 31/12/2023 par GÉNÉPIERRE sur les 8 enjeux environnementaux, sociaux et gouvernance.

#### Les 8 enjeux environnementaux de GÉNÉPIERRE au 31/12/2023

## 1 Enjeu énergétique



**152 kWh/m<sup>2</sup> par an**  
(151 kWh/m<sup>2</sup> en 2022)  
Note Génépierre

**163,52 kWh/m<sup>2</sup> 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 31/12/2023, la moyenne des performances énergétiques des immeubles de Génépierre est de 152 kWh/m<sup>2</sup>/an.** Pour un fonds identique en termes de typologie des actifs, la référence, attribue une performance énergétique de 163,52 kWh/m<sup>2</sup>/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
Performance du fonds	165 kWh/m <sup>2</sup> par an	151 kWh/m <sup>2</sup> par an	152 kWh/m <sup>2</sup> par an
Index de référence Deepki ou GRESB (en 2021)	170 kWh/m <sup>2</sup> par an	158,12 kWh/m <sup>2</sup> par an	163,52 kWh/m <sup>2</sup>

## 2 Enjeu carbone



**26 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**  
(28 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> en 2022)  
Note Génépierre

**30,96 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**  
Note référence Index  
Carbone Deepki\*

► **La performance est exprimée annuellement en Kilo grammes de CO<sub>2</sub> 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 31/12/2023, la moyenne des performances carbonées des immeubles de Génépierre est évaluée à 26 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> et par an.** Pour un fonds identique en termes de typologie des actifs, la notation de l'index carbone attribue une performance carbone de 30,96 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> 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
Performance du fonds	29 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> par an	28 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> par an	26 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> par an
Index de référence Deepki ou GRESB (en 2021)	35,80 kWh/m <sup>2</sup> par an	32,2 kWh/m <sup>2</sup> par an	30,96 kWh/m <sup>2</sup>

3

## Enjeu mobilité



**42,6**  
**(41,9 en 2022)**

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
- vestiaires hommes et femmes séparés
- casiers de rangements
- 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 42,6/100 :** 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
Performance du fonds	40	41,9	42,6
Référence Amundi Immobilier	38	38	38

4

## Enjeu Parties Prenantes



**73**  
**(73,6 en 2022)**

Note Génépierre

**67**

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** présentée ci-après.

**La note de 73/100 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
Performance du fonds	71	73,6	73
Référence Amundi Immobilier	67	67	67

5

## Enjeu Énergies Renouvelables



**29,7**  
**(25,8 en 2022)**

Note Génépierre

**29**

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 29,7/100 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 parties prenantes	2021	2022	2023
Performance du fonds	20,5	25,8	29,7
Référence Amundi Immobilier	29	29	29

## 6 Enjeu Végétalisation & Biodiversité



**36,5**  
**(36,1 en 2022)**

Note Génépierre

**33**

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 36,5/100 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 Carbone	2021	2022	2023
Performance du fonds	34,5	36,1	36,5
Référence Amundi Immobilier	33	33	33

## 7 Enjeu sécurité des usagers



**84,4**  
**(82,4 en 2022)**

Note Génépierre

**68**

Note référence  
Amundi Immobilier

► **La note de 84,4/100 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 Carbone	2021	2022	2023
Performance du fonds	77	82,4	84,4
Référence Amundi Immobilier	68	68	68

## 8 Enjeu résilience aux changements climatiques



**100**  
**(100 en 2022)**

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 Carbone	2021	2022	2023
Performance du fonds	100	100	100
Référence Amundi Immobilier	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.

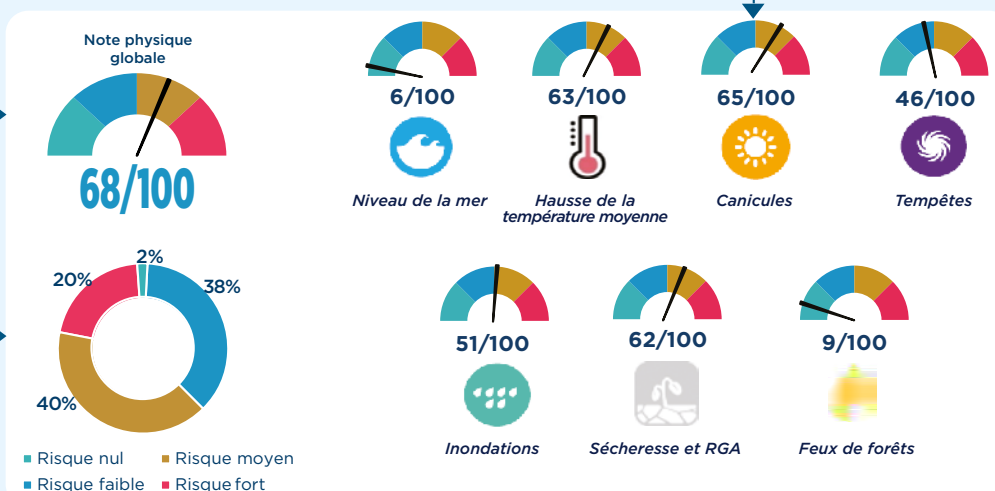
**GÉNÉPIERRE a un risque moyen.**

2 Il est ensuite complété par l'analyse de l'ensemble des autres risques identifiés pour obtenir **la note finale de 68/100**

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 65/100.**



### 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<sup>1</sup>, Facility Manager<sup>2</sup> 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 \(amundi-immobilier.com\)](#).

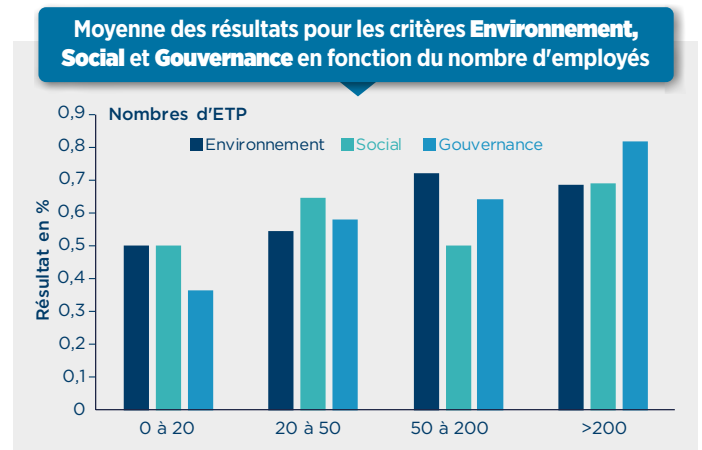
L'adhésion à cette Charte s'accompagne d'un questionnaire permettant d'évaluer le prestataire sur ces 11 principes. Tout comme l'adhésion à la Charte Fournisseurs, Amundi Immobilier invite chaque prestataire à le remplir et à apporter les preuves permettant de justifier les réponses apportées.

En 2023, 32 Property Manager œuvrant pour Amundi Immobilier ont été notés sur leur stratégie ESG. Cette notation est le support d'une série d'entretiens réalisés 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 d'Amundi Immobilier.

Prestataire concerné	Nombre de signataires	Nombre total de prestataires	Pourcentage
Property Manager	32	32	100 %
Facility Manager	84	169	49,7 %
Promoteurs	1	2	50 %

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 pour objectif d'être envoyé à l'ensemble des locataires des actifs gérés par Amundi Immobilier d'ici fin 2024.

<sup>1</sup> Gestionnaires immobilier.

<sup>2</sup> 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 CO<sub>2</sub>.

## 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.

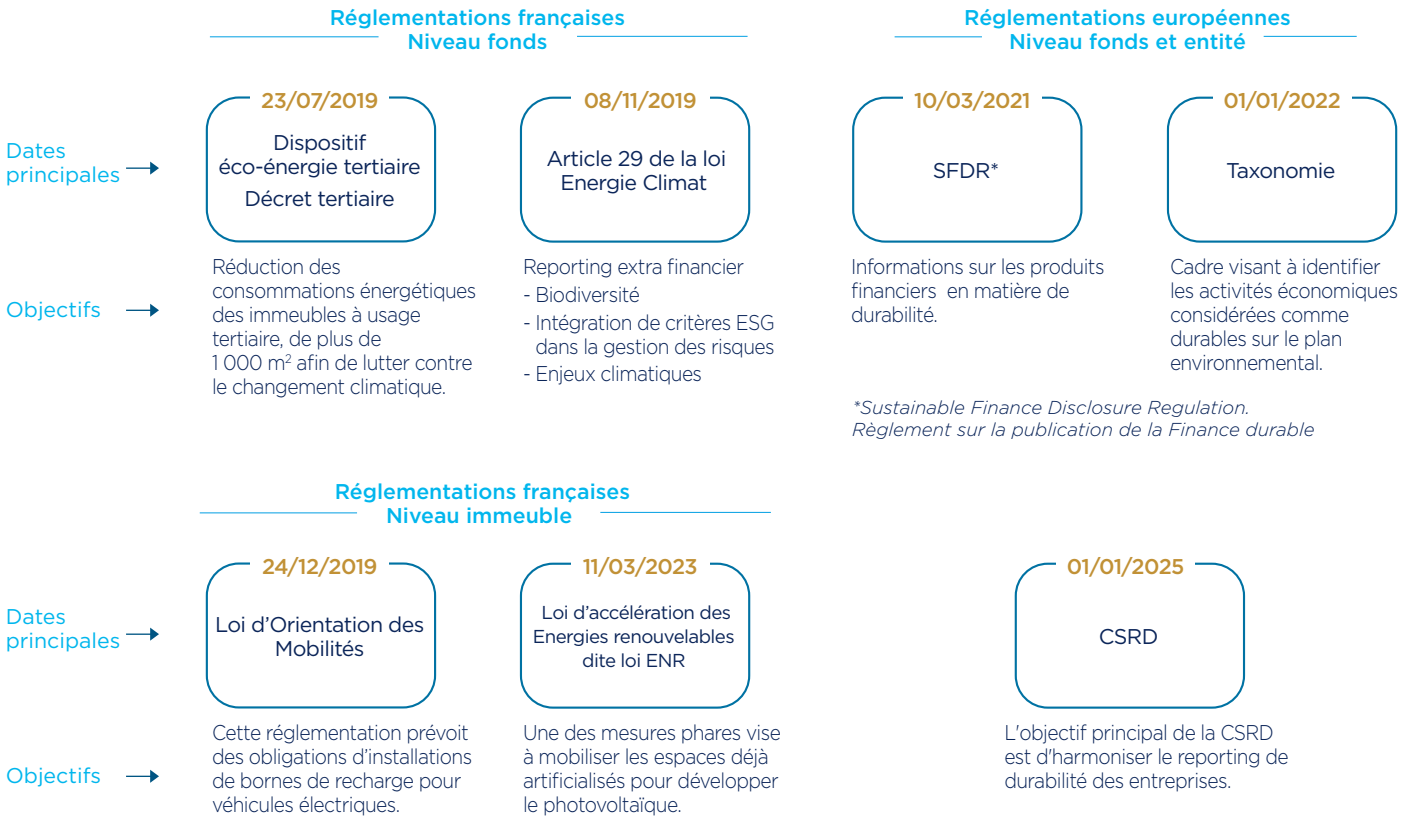
### COMMENT AGIR ?

- > **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.

Le guide éco-geste, a été communiqué par 26 Property Managers à l'ensemble des locataires des immeubles sur lesquels ils interviennent.

## 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<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>, 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/m<sup>2</sup>. 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 réalisés sur une majorité du parc immobilier ont déjà permis d'identifier les travaux d'amélioration 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 du Fonds afin de l'aligner avec les enjeux climatiques actuels.

Une fois définis, ces objectifs seront suivis 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.

De plus, à ce jour, l'analyse ESG réalisée sur chaque actif intègre systématiquement une évaluation de l'exposition aux risques climatiques portant sur 7 aléas afin d'identifier les risques physiques majeurs pouvant porter atteinte à l'intégrité de l'immeuble.

Amundi Immobilier la prend en compte dans le cadre de son analyse ESG à travers le calcul du coefficient d'emprise au sol mais également dans le cadre des actions de préservation de la biodiversité locale via des aménagements floristiques et faunistiques.

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-impulsion-group.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.

L'objectif étant de rendre ces analyses disponibles pour tous au travers de la mise en œuvre d'une plateforme en libre accès.

## 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..



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)

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.

Dénomination du produit : **GENEPIERRE**

Identifiant d'entité juridique : **969500TNAC6D1P2EI960**

Caractéristiques environnementales et /ou sociales

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

Oui    Non

<p><input type="checkbox"/> Il a réalisé des <b>investissements durables ayant un objectif environnemental</b>: _____</p> <p><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE</p> <p><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</p> <p><input type="checkbox"/> Il a réalisé des <b>investissements durables ayant un objectif social</b>: _____</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des <b>caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)</b> et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 35,01 % d'investissements durables</p> <p><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</p> <p><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</p> <p><input type="checkbox"/> <b>ayant un objectif social</b></p> <p><input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais <b>n'a pas réalisé d'investissements durables</b></p>
---	---



**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 :**

- Energie
- Emissions de Gaz à effets de serre
- Biodiversité
- Déchets
- Eau
- Pollution

**Aspects Sociaux :**

- Santé et Bien-être
- Transports
- Equipements

**Aspects gouvernances :**

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

### 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 31/12/2023 :

1. La performance énergétique kWh/m<sup>2</sup>/an : 152 kWh/m<sup>2</sup>/an
2. La performance carbone kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an : 26 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an
3. Mobilité : 42.6/100
4. Parties prenantes : 73/100
5. Energies renouvelables : 29.7/100
6. Végétalisation et biodiversité : 36.5/100
7. Sécurité des usagers : 84.4/100
8. Résilience aux changements climatiques : 100/100

### **...et par rapport aux périodes précédentes?**

Les indicateurs de durabilité ci-dessus n'ont pas été comparés à ceux des périodes précédentes car le règlement n'était pas encore en vigueur.

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 étaient 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](http://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](http://www.amundi.fr).*

### 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 31/12/2023**

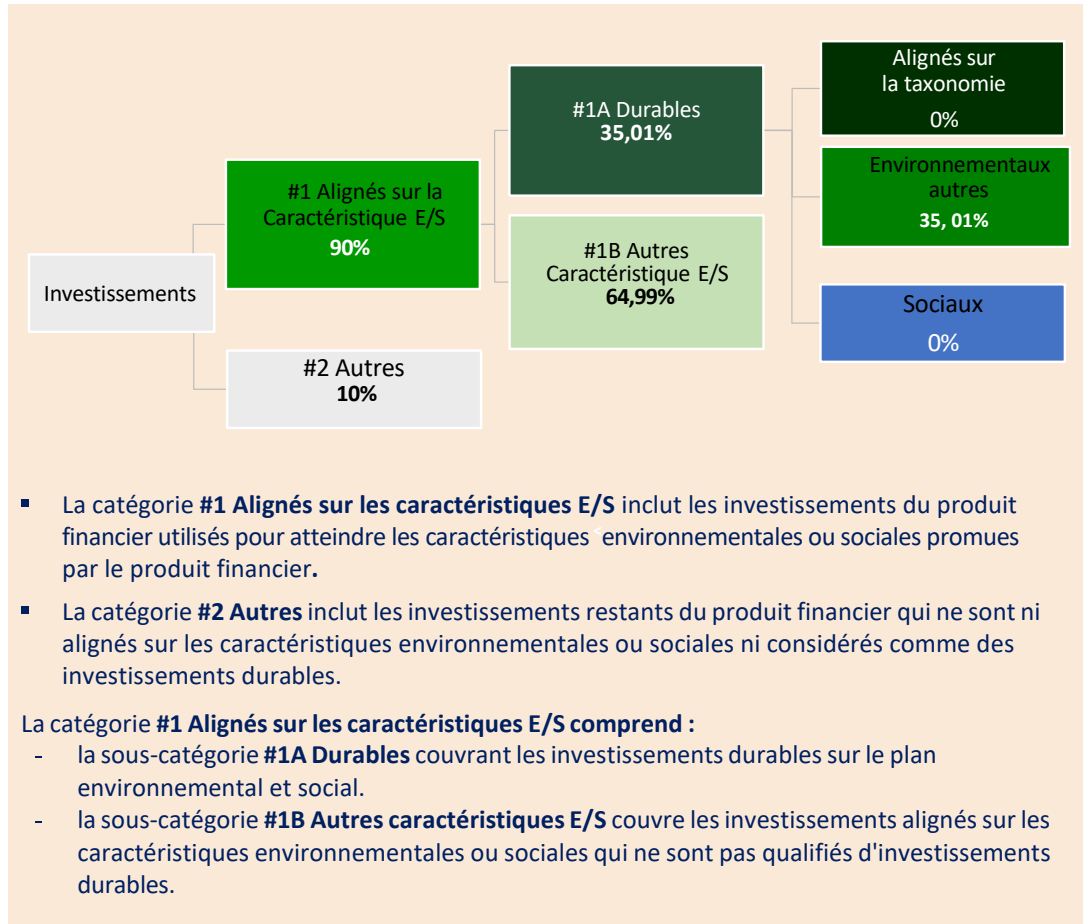
Nom de l'actif	Typologie	Pays	% dans le portefeuille immobilier
Cœur Défense	Bureaux	France	7,26%
In Town	Bureaux		4,95%
MERIGNAC	Commerce	France	3,93%
Zeneo	Bureaux x	France	3,13%
ZA du Pot au Pin	Logistique	France	2,95%
Loopsite	Bureaux	Allemagne	2,75%
Tour Hekla	Bureaux	France	2,58%
L'Académie - Montrouge	Bureaux	France	2,52%
ZAC Saint-Martin du Touch	Commerce	France	2,21%
70 rue Rivay	Bureaux	France	2,09%
5 Opéra Paris	Bureaux	France	1,91%
Le Papillon	Bureaux	France	1,80%
West Bridge	Bureaux	France	1,72%
Greenelle	Bureaux	France	1,70%
Enjoy	Bureaux	France	1,64%



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.

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

Les investissements immobiliers ont été réalisés dans les secteurs économiques suivants : (situation au 31/12/2022)

Secteur	% dans le portefeuille
Bureaux	69,30 %
Commerces	16,66 %
Logistique	6,29 %
Hôtels	3,03 %
Locaux d'activités	4,22 %
Résidences services	0,50 %

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.

**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



**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.

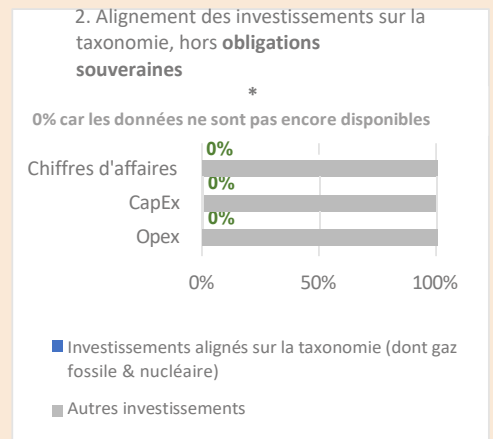
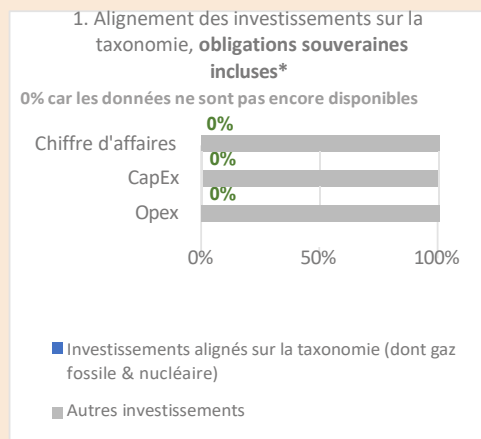
- **Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE?**

Oui:  Dans le gaz fossile  Dans l'énergie nucléaire

Non

<sup>1</sup>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.



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

- **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 taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes?**

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

## Annexe (suite)

sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondant aux meilleures performances réalisables.



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 du règlement (UE) 2020/852.



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

La part des investissements durables avec un objectif environnemental non alignée sur la taxonomie était de **35,01 %** 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.



### 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 promises par le produit.

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



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

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

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 (issu 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.

## 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.

**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.

**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

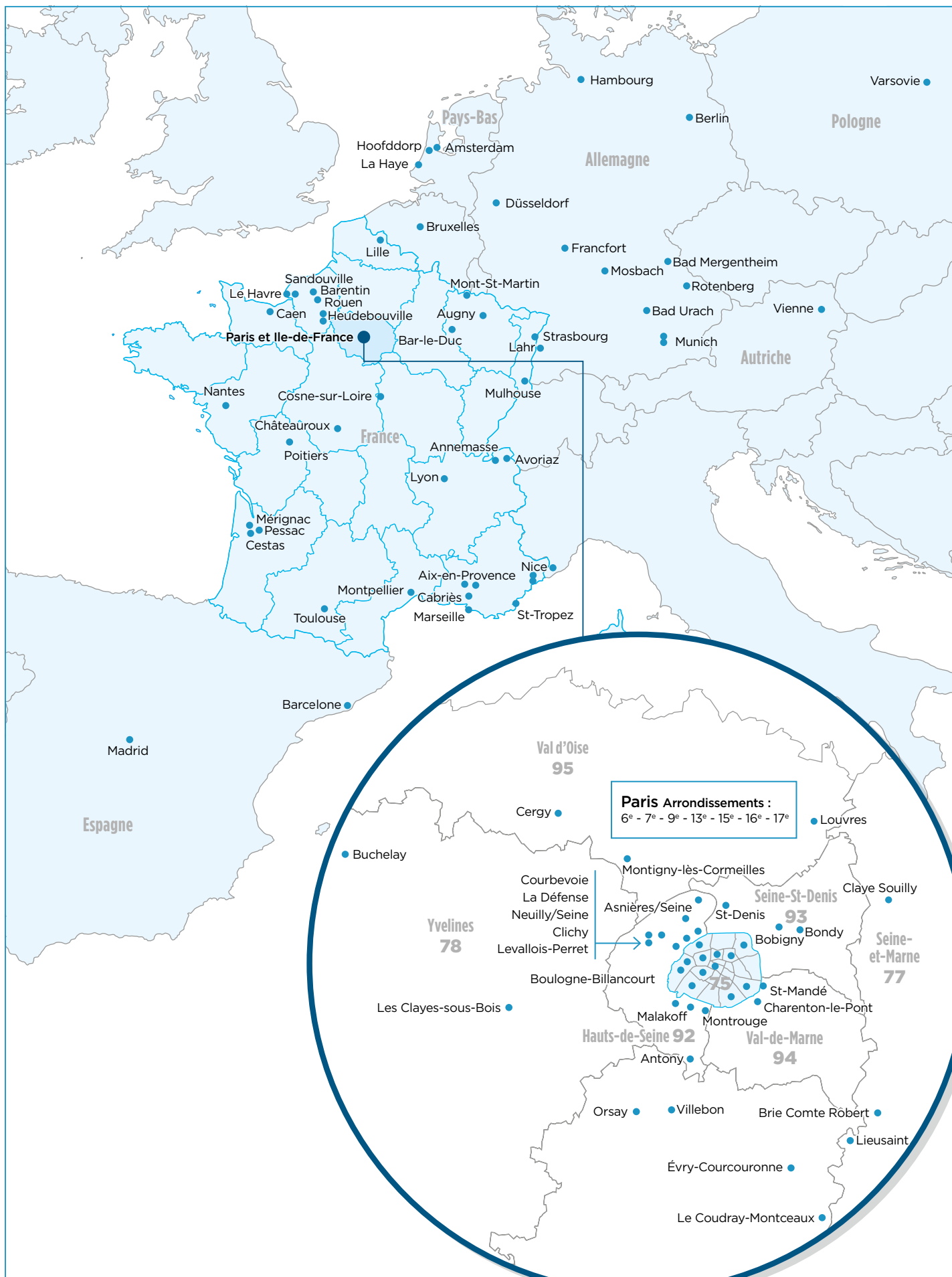
##### Immeubles en direct

Adresse	Type d'actif	Prix de vente (H.D) (€)	Plus/moins-value comptable (€)	Impôts (€)
305 avenue Le Jour se Lève - 92100 Boulogne-Billancourt	Bureaux	5 747 700,00	-2 093 124,58	16,00
95 rue de Paris - 94220 Charenton-le-Pont	Commerces	690 000,00	455 452,30	5 953,00

##### Immeubles détenus au travers de SCI

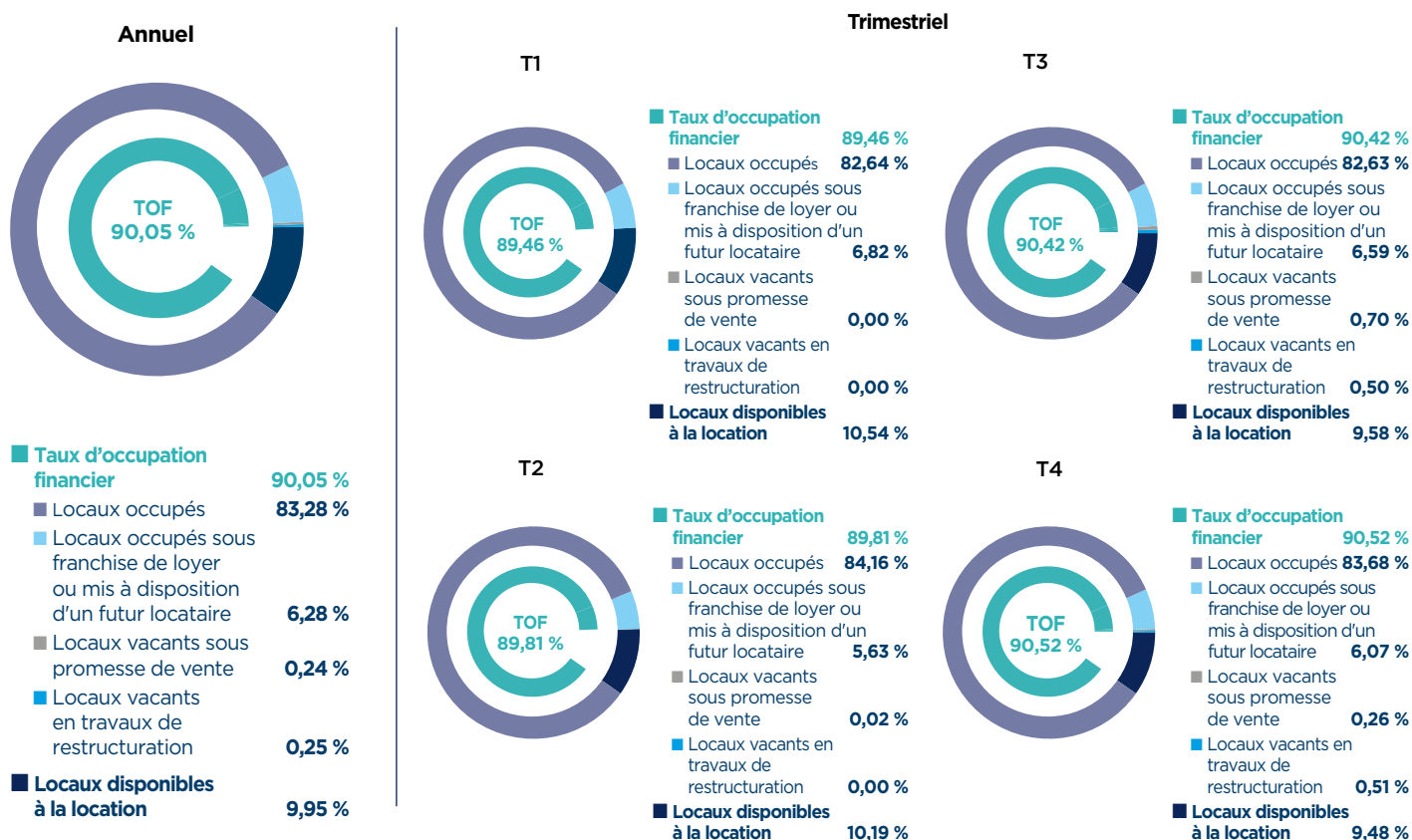
Adresse	Type d'actif	Prix de vente (H.D) (€)	Plus/moins-value comptable (€)	Impôts (€)
82 - 88 avenue de France - 75013 Paris	Bureaux	10 189 874,00	-64 361,01	

# Le patrimoine immobilier de Génépierre



## 2 - Gestion locative des immeubles

■ Le taux d'occupation financier (TOF) pour l'année 2023 calculé selon la nouvelle méthodologie ASPIM<sup>(1)</sup> mise en place depuis le 01/01/2022



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.

Le TOF ASPIM est calculé selon la nouvelle méthodologie applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 pour permettre une comparaison rigoureuse entre SCPI, et autres produits d'investissements immobiliers. Il met en évidence les actifs disponibles à la location.

(1) Association Française des Sociétés de Placement Immobilier.

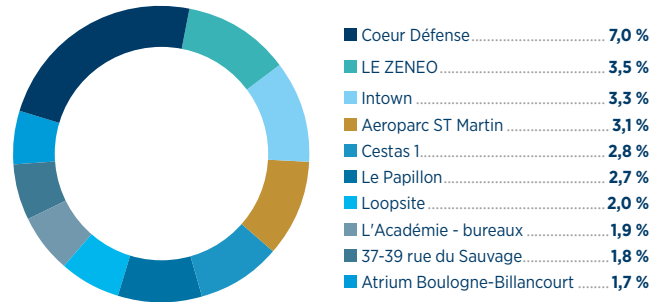
## ■ Les baux

Durant l'année 2023, 168 baux ont été signés, représentant une surface globale de 11 982 m<sup>2</sup> et un loyer annuel global HT de 2 764 K€ en année pleine.

Les principaux baux signés en 2023 (en quote-part de la SCPI) :

Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Loyer annuel HT/HC (€)
Admiraal de Ruyterkade 152-154 - Amsterdam - Pays-Bas <i>(via la sci De Monarch)</i>	1 459	518 569
12 rue du Caulet - 31000 Saint Martin du Touch	3 378	322 591
Werinherstrasse 79,81,91 - 81541 Munich <i>(via la sci Munich 104)</i>	854	252 561
Überseering 2 - Hambourg 22297 - Allemagne <i>(via la sci Überseering)</i>	846	218 526

## TOP 10 des actifs avec les loyers les plus importants représentant 29,9 % du loyer total

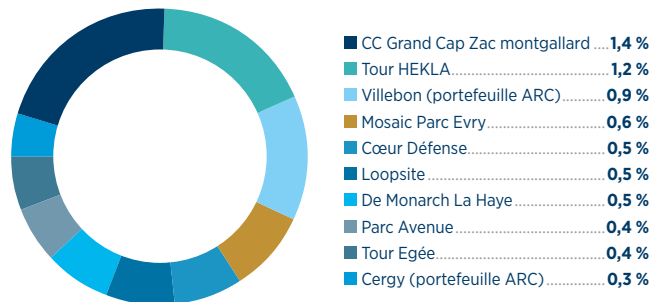


## ■ Les locaux vacants

Au 31 décembre 2023, le stock de locaux vacants s'élevait à 23 854 m<sup>2</sup>.

(m <sup>2</sup> )	Bureaux	Activités	Entrepôts	Commerces	Habitation	Total
Paris	10			2		12
Île-de-France	7 450	5 757		27	3	13 237
Province	1 154			4 580		5 734
Etranger	4 746			125		4 871
<b>Total</b>	<b>13 360</b>	<b>5 757</b>		<b>4 734</b>	<b>3</b>	<b>23 854</b>

## TOP 10 des surfaces vacantes représentant 6,6 % de la surface totale



## ■ Les contentieux

### Provisions contentieuses

(€)	31/12/2023 (a)	31/12/2022 (b)	Var. (a-b)/b
Provision pour contentieux début de période	-971 728,24	-1 554 301,12	
Dotations aux provisions pour dépréciation de créances	-358 694,89	-62 376,36	
Reprises de provisions pour dépréciation de créances	204 539,81	644 949,24	
<b>Provision pour contentieux fin de période</b>	<b>-1 125 883,32</b>	<b>-971 728,24</b>	<b>15,86 %</b>

### Contentieux significatifs

Aucun contentieux significatif au regard de la taille de la SCPI n'a été signifié durant l'exercice 2023.

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

### 1 - Marché des parts

#### ■ Marché Primaire

Mois	Nombre de parts souscrites	Prix de souscription (€)	Montant souscriptions (€)	Nombre de parts compensées	Prix de retrait (€)	Montant (€)	Nombre de parts en attente de retrait
Janvier	11 580	270	3 126 600	11 580	248,40	2 876 472	21 460
Février	1 114	270	300 780	1 114	248,40	276 717	16 450
Mars	587	270	158 490	587	248,40	145 810	21 130
Avril	1 891	270	510 570	1 891	248,40	469 724	26 667
Mai	215	270	58 050	215	248,40	53 406	39 357
Juin	1 138	270	307 260	1 138	248,40	282 679	56 083
Juillet	493	224	110 432	0	0	0	115 866
Août	1 849	224	414 176	0	0	0	184 917
Septembre	210	224	47 040	2 552	206,08	525 916	183 786
Octobre	935	224	209 440	935	206,08	192 684	178 696
Novembre	95	224	21 280	95	206,08	19 577	80 436
Décembre	306	224	68 544	306	206,08	63 060	76 858
<b>Total</b>	<b>20 413</b>		<b>5 332 662</b>	<b>20 413</b>		<b>4 906 049</b>	

#### ■ Marché secondaire

Néant.

#### ■ Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours de l'exercice 2023.

## 2 - Le capital

#### ■ Évolution du capital fin de période

	2019	2020	2021	2022	2023
Montant du capital nominal (€)	544 238 595	553 188 942	558 494 370	560 826 549	541 767 033
Nombre de parts	3 557 115	3 615 614	3 650 290	3 665 533	3 540 961
Nombre d'associés	9 843	9 593	9 295	9 143	8 954
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (€) <sup>(1)</sup>	116 816 396	29 013 246	9 362 520	4 115 610	0
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (€)	9 345 312	3 230 829	1 858 150	1 529 669	426 613
Prix d'entrée au 31 décembre (€) <sup>(2)</sup>	268,50	270,00	270,00	270,00	224,00

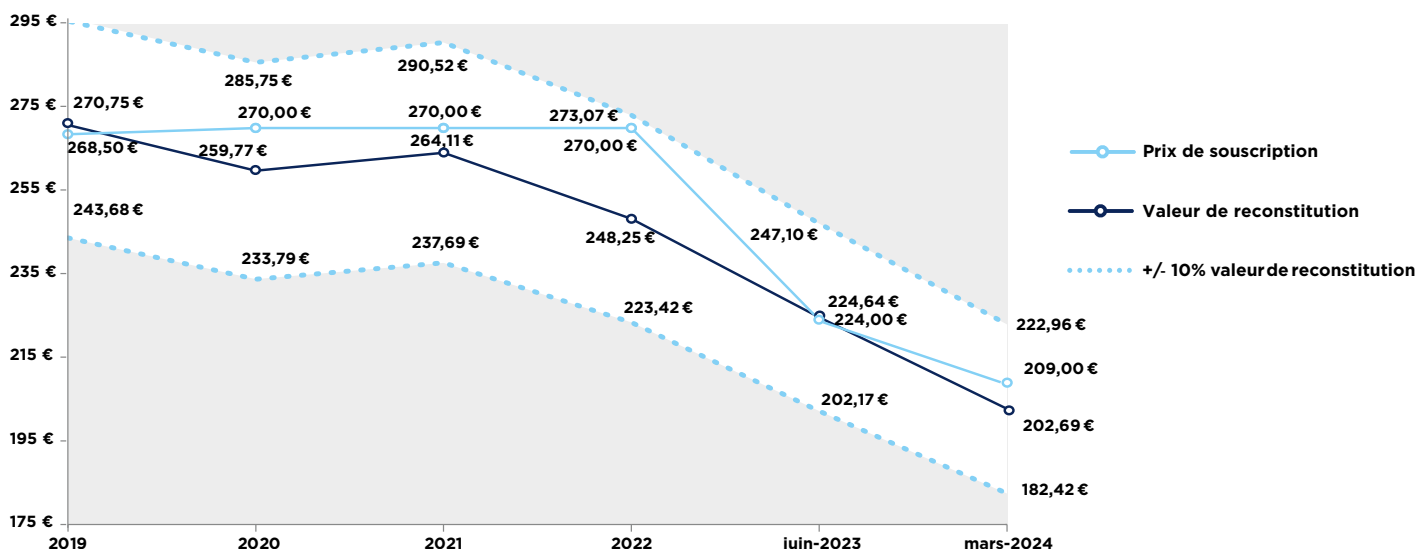
(1) Diminué des retraits. (2) Prix payé par le souscripteur.

Le prix de la part a évolué au 24/07/2023, il est passé de 270 € à 224 €.

#### ■ Historique des valeurs de souscription depuis 2019

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 15 mars 2024, le prix de souscription fixé à 209 € se situe 3,11 % au dessus de la valeur de reconstitution.

Evolution du prix de souscription et valeur de reconstitution



### 3 - Les valeurs de la SCPI

#### ■ Les expertises

Sur la base des expertises et d'autres informations retenues par la Société de Gestion, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 755 053 223,00 € hors droits et à 795 121 691,00 € droits inclus, à rapprocher de la valeur d'acquisition de 891 464 660,16 €.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs et passifs conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2023 de 620 222 558,20 €, soit une baisse de 21,42 %.

#### ■ Les différentes valeurs de la SCPI

##### Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

(€)		31/12/2023	31/12/2022
Global	Valeur comptable	746 854 288,69	782 101 162,10
	Valeur de réalisation	620 222 558,20	789 319 038,55
	Valeur de reconstitution	717 707 637,34	909 960 568,54
Par part	Valeur comptable	210,92	213,37
	Valeur de réalisation	175,16	215,34
	Valeur de reconstitution	202,69	248,25

##### 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.

(€)	31/12/2023	31/12/2022	Évolution 2023/2022
Valeur de réalisation	620 222 558,20	789 319 038,55	-21,42 %

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

##### 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 1er janvier 2022, les indicateurs de performance et leurs modes de calcul, conformément aux recommandations de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPI), 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

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

(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.

	2023	2022
<b>Taux de distribution</b>	<b>3,81 %</b>	<b>3,82 %</b>
• Dividende brut par part	10,30 €	10,31 €
- Dont revenus non récurrents <sup>(2)</sup> en %	12,30 %	13,92 %
• Prix de souscription par part au 01/01 - année n	270,00 €	270,00 €

(2). Variation au Report à Nouveau (RAN) et distribution de Plus Value Immobilière (PVI).

Calcul du dividende brut par part		2023	2022
Dividende brut par part	= A + B	10,30 €	10,31 €
= 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)	0,13 €	0,14 €
• Impôt payé sur la plus value des cessions d'actifs	(1)	0,00 €	0,01 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger	(2)	0,13 €	0,13 €
• Impôt payé sur les revenus financiers en France <sup>(3)</sup>	(3)	0,28 €	0,25 €
<b>Dividende par part versé après impôt sur revenus financiers</b>	<b>C = A - (3)</b>	<b>9,89 €</b>	<b>9,92 €</b>

(3). Chiffre pouvant varier selon la situation fiscale des porteurs.

#### Rendement global immobilier

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



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

	2023	2022	2021	2020	2019
Prix de souscription au 01/01	270,00 €	270,00 €	270,00 €	268,50 €	266,50 €
Variation n/n-1	0,00 %	0,00 %	0,56 %	0,75 %	0,00 %
Valeur de réalisation par part au 31/12	175,16 €	215,34 <sup>(2)</sup>	228,91 €	225,03 €	232,94 €
Variation n/n-1	-18,66 %	-5,93 %	1,72 %	-3,40 %	1,07 %

#### 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.



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

(2) Sous réserve de l'approbation des valeurs de parts lors de l'Assemblée Générale du 27 juin 2024.

## IV - Les comptes simplifiés

### ■ Présentation simplifiée du compte de résultat, des dividendes

Compte de résultat simplifié (€)	31/12/2023 (a)	31/12/2022 (b)	Var (a-b)/b
<b>Produits</b>			
Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>	18 609 551,57	17 943 098,58	
Autres produits	162 821,86	123 071,68	
Produits financiers <sup>(2)</sup>	23 243 663,21	22 856 096,30	
<b>Sous-total produits</b>	<b>42 016 036,64</b>	<b>40 922 266,56</b>	<b>2,67 %</b>
<b>Charges et provisions</b>			
Charges immobilières <sup>(3)</sup>	-975 955,64	-1 252 264,04	
Frais généraux	-3 731 799,38	-3 954 275,74	
Travaux de remise en état	-61 325,50	-157 453,35	
Provisions nettes <sup>(4)</sup>	-2 154 566,49	-101 388,77	
Provisions pour charges non récupérables	310 110,04	-446 878,43	
Charges financières sur emprunts	-2 929 941,45	-1 967 677,73	
<b>Sous-total charges et provisions</b>	<b>-9 543 478,42</b>	<b>-7 879 938,06</b>	<b>21,11 %</b>
Résultat exceptionnel	20 000,00	-20 000,00	
<b>Résultat comptable</b>	<b>32 492 558,22</b>	<b>33 022 328,50</b>	<b>-1,60 %</b>
Résultat comptable par part <sup>(5)</sup>	8,90	9,05	-1,64 %
Dividendes bruts par part <sup>(6)</sup>	-10,17	-10,17	0,02 %
Dont Distribution plus-value immobilière	-0,13	-0,55	-75,45 %
Dont Distribution exceptionnelle RAN exercices antérieurs	-0,30	-0,22	36,67 %
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part <sup>(7)</sup>	5,85	6,79	-13,82 %

(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 reditons 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 2023 (a)	31 décembre 2022 (b)	Var. (a-b)/b
Entretiens et réparations	-138 581,57	-79 675,60	
Assurances	-1 279,76	-43 417,58	
Honoraires	-654 774,66	-631 200,13	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-168 871,17	-500 390,95	
Autres	-12 448,48	2 420,22	
<b>Total</b>	<b>-975 955,64</b>	<b>-1 252 264,04</b>	<b>-22,06 %</b>

#### 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	-67 932,62
218 avenue du Président Wilson	93200	Saint Denis	Remplacement rideau métallique et porte d'entrée	-29 966,32
788 rue Yves Kermen	92100	Boulogne Billancourt	Rénovation des sanitaires	-29 809,86
167 boulevard Victor Bordier	95370	Montigny les Cormeille	Remise en état du garde-corps parking	-15 753,00
2 place aux Etoiles	93200	Saint Denis	Mise en place du double vitrage	-15 068,51
Boulevard Paul Montel (25 % de l'indivision)	06000	Nice	Remboursement assurance pour défauts des panneaux verrière	34 998,00
<b>Autres Immeubles</b>				<b>-15 049,26</b>
<b>Total</b>				<b>-138 581,57</b>

#### Dont assurances

Le montant de 1 279,76 € représente la quote-part des cotisations d'assurance non récupérables et sur locaux vides au 31 décembre 2023.



## Dont honoraires

Nature	(€)
Honoraires d'avocat, de conseil et de fiscalité	-57 550,02
Honoraires de gestion des administrateurs de biens	-399 178,21
Honoraires d'états des lieux	-1 782,12
Audits techniques et diagnostics	-128 064,16
Divers	-68 200,15
<b>Total</b>	<b>-654 774,66</b>

## Dont impôts fonciers et fiscalité immobilière

Nature	(€)
Impôts fonciers non refacturables	-168 076,08
Taxes sur bureaux	-598,68
Impôts et taxes diverses	-196,41
<b>Total</b>	<b>-168 871,17</b>

## Dont autres : 12 448,48 €

Ce poste correspond principalement à un transfert de charges d'exploitation lié à un remboursement d'assurance.

## Provision pour gros entretien (PGE)

La constitution de la provision pour gros entretien permet de garantir l'exécution des travaux en limitant les impacts sur le compte de résultat. Le principe retenu est de provisionner une charge de gros entretien sur cinq années en fonction du plan quinquennal 2024-2028.

	(€)
Stock de PGE final au 31/12/2022	-2 142 740,40
Dotations aux provisions	-1 736 672,00
Reprises de provisions	0,00
Diminution du stock sur immeuble vendu	21 491,40
Stock PGE fin de période 31/12/2023	-3 857 921,00
Solde dotations reprises	-1 736 672,00
Gros entretien	-154 023,12
<b>Impact net gros entretien</b>	<b>-1 890 695,12</b>

## Détail de la charge de gros entretien par immeuble

Immeuble	Code postal	Ville	Nature des travaux	(€)
24 / 26 boulevard Carnot	59000	Lille	Remplacement des portes d'entrée et de la porte de la cours	-37 865,90
788 rue Yves Kermen	92100	Boulogne Billancourt	Entretien étanchéité des ouvrants	-24 961,00
12 rue du Chaulet	31100	Toulouse	Remise à niveau porte et rideau de chargement, pose de panonceau d'identification	-24 932,75
14 boulevard des Frères Voisin	92130	Issy Les Moulineaux	Remplacement réservoir sanitaire et système chasse d'eau	-24 870,00
245 avenue Paul Vaillant Couturier (33 % de l'indivision)	93000	Bobigny	Passage en LED sur l'intégralité du parking	-14 242,92
218 avenue du Président Wilson	93200	Saint Denis	Elagage	-9 858,00
Autres Immeubles				-17 292,55
<b>Total</b>				<b>-154 023,12</b>

## Travaux de remises en état

Adresse immeuble	Code postal	Ville	Nature	(€)
14 boulevard des Frères Voisin	92130	Issy Les Moulineaux	Remise en état des peintures, mise en place de chaînette sur faux plafond	-60 538,00
Autres Immeubles	06000	Nice	Etude structure avant mise en place des équipements CVC	-787,50
<b>Total</b>				<b>-61 325,50</b>

## Frais généraux

(€)	31 décembre 2023 (a)	31 décembre 2022 (b)	Var. (a-b)/b
Rémunérations de gestion	-2 621 166,98	-2 595 474,66	
Honoraires de Commissaires aux comptes	-31 000,00	-30 600,00	
Frais divers de gestion	-884 647,99	-1 137 544,37	
Impôts étrangers	-194 984,41	-190 656,71	
<b>Total</b>	<b>-3 731 799,38</b>	<b>-3 954 275,74</b>	<b>-5,63%</b>

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 2 584 260,38 € en 2023. 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 34 322 €.

- Les frais divers de gestion pour un montant de 884 647,99 € incluent notamment :

- les honoraires d'intermédiaires, d'expertises et de dépositaires (282 514,38 €),
- les honoraires d'expertises comptables (224 220 €),
- des coûts liés à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales (166 460,79 €),
- les pertes sur placements et pertes de change (99 077,60 €),
- la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises et autres taxes (36 852 €),
- les frais bancaires (51 049,79 €).

## Provision pour charges non récupérables

La provision pour charges non récupérables se décompose comme suit :

- les charges sur locaux vacants pour 186 552,34 €,
- les charges non récupérables par nature ou liées à des baux spécifiques pour 53 826,47 €,
- Impact positif des redditions de charges sur exercices antérieurs pour -550 488,85 €.

## Charges financières sur emprunts

Etablissement prêteur	Date du prêt	Montant contracté (K€)	Montant des intérêts (K€)	Remboursement en 2023
LCL	17/12/2018	25 000 000	482 500,00	Non
Crédit Agricole Ile de France	26/10/2018	25 000 000	405 632,11	Non
Crédit Agricole Ile de France	29/11/2019	30 000 000	331 754,75	Non
Crédit Agricole Ile de France	26/08/2020	30 000 000	364 042,00	Non
BNP	19/12/2022	25 000 000	168 388,88	Non
SG	18/11/2022	30 000 000	1 177 623,71	Non
<b>Total</b>			<b>2 929 941,45</b>	

## ■ La distribution

### Distribution et report à nouveau 2023

(en € en cumul)	2023	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	24 795 234,05	6,79
Résultat comptable	32 492 558,22	8,90
Distribution brute annuelle	-37 107 531,54	-10,17
Dont distribution RAN exercices antérieurs	-1 096 895,04	-0,30
Dont plus-values immobilières distribuées	-455 452,30	-0,13
Report à nouveau comptable après affectation du résultat <sup>(1)</sup>	20 708 184,77	5,85

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

### Distribution prévisionnelle 2024

En ce début d'année 2024, nous prévoyons pour les trois premiers trimestres de distribuer 2,37 € par part ou 2,38 € par part, soit 9,50 € en base annuelle. En fonction des événements favorables qui interviendraient les trimestres prochains, la distribution pourrait être ajustée et atteindre jusqu'à 10,50 € par part avant impôt sur revenus financiers en fonction des résultats 2024 et des perspectives pour 2025.

## ■ La fiscalité pour une part

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable <sup>(1)</sup>	Dividendes bruts <sup>(3)</sup>	Revenus imposables	Revenus fonciers <sup>(1)</sup>	Produits financiers <sup>(2)</sup>
8,90 €	10,17 €	9,24 €	8,06 €	1,18 €

Pour les personnes morales, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable <sup>(1)</sup>	Dividendes bruts <sup>(4)</sup>	Revenus imposables <sup>(3)</sup>
8,90 €	10,17 €	-5,14 €

(1) Calculé sur la base du nombre moyen de parts en jouissance au 31/12/2023.

(2) Calculé sur la base du nombre de parts en jouissance au 31/12/2023.

(3) Calculé sur la base du nombre de parts souscrites au 31/12/2023. Le dividende est calculé hors intégration de l'impôt déjà payé pour le compte de l'associé.

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 pourcentage 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 <sup>2</sup> (pondérée par le % de détention)	134 233	28 235	110 185	272 653
Prix d'acquisition à l'acte hors droit <sup>(1)</sup>	652 056 935	169 336 229	117 955 076	939 348 241
Valeurs brutes fin de période <sup>(2)</sup>	722 126 932	163 067 538	124 879 794	1 010 074 264
Valeurs estimées du patrimoine <sup>(3)</sup>	611 948 412	150 645 675	140 923 565	903 517 652

(1) valeurs d'achat AEM des immeubles à la date d'acquisition. (2) valeurs comptables brutes des immeubles, à fin 2023. (3) valeurs estimées résultant des expertises 2023

### Tableau des financements mis en place

(€)	SCPI direct		Filiales		Total du périmètre
		Bureaux	Commerces	Total	
Emprunts affectés à l'immobilier	-131 258 899	-150 602 247	-19 623 126	-170 225 373	-301 484 272
Emprunts affectés à l'exploitation					
Lignes de crédits					
Découverts bancaires				-2 247 630	-2 247 630

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

Résultats retenus au pourcentage de détention				
(€)	SCPI	Filiales	Total	
<b>Résultat de l'activité immobilière</b>				
Loyers	18 772 373,43	31 094 141,77	49 866 515,20	100 %
Charges non récupérables	-729 755,70	-3 799 876,37	-4 529 632,07	-9 %
Travaux non récupérables et gros entretien <sup>(1)</sup>	-1 890 695,12	-2 269,34	-1 892 964,46	-4 %
Impact des douteux	-212 631,86	-665 347,96	-877 979,82	-2 %
<b>Frais de gestion et de fonctionnement</b>				
Commission de gestion de la SGP <sup>(2)</sup>	-2 618 582,38	-413 446,17	-3 032 028,55	-6 %
Autres charges d'exploitation <sup>(3)</sup>	-845 510,71	-792 820,94	-1 638 331,65	-3 %
<b>Résultat de l'activité financière</b>				
Intérêts des emprunts	-2 929 941,45	-2 411 021,23	-5 340 962,68	-11 %
Autres charges financières	-265 121,69	-561 210,93	-826 332,62	-2 %
Produits financiers	601 777,98	139 850,42	741 628,40	1 %
<b>Résultat exceptionnel</b>				
Résultat exceptionnel	20 000,00	28 453,64	48 453,64	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 2 548 676,14 € 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 2023 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'événements 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 2023 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 2023 est de 0,1 %.

Indicateurs de levier "AIFM" :

- levier méthode brute : 147,1 %
- levier méthode de l'engagement : 148,0 %

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 2023 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 Génépière

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

### I - Conseil de Surveillance

#### ■ Présentation du Conseil

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

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

#### ■ 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 Prudential 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.

#### ■ 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<sup>er</sup> niveau et 2<sup>nd</sup> niveau et des contrôles périodiques dits de 3<sup>e</sup> 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 (Compliance) fonctionnellement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement au Directeur de la Conformité (Compliance) du groupe Amundi,
- un Comité Risques et un Comité Compliance, qui ont pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés et de prendre toute décision nécessaire s'y rapportant.

##### C) Description du dispositif

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

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

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

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

- **Le contrôle permanent de 1<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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.

## ■ 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 sanctions internationales ainsi que la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément à la réglementation. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre, en particulier en matière de connaissance des relations d'affaires,
  - la protection de l'intérêt des clients et leur information : classification clients/produits conformément à la Directive MIF, suivi des réclamations clients, contrôle de la documentation 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](http://www.Amundi-Immobilier.com) les informations relatives à la sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et pour l'exécution des ordres (best execution).

## ■ 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 30 janvier 2023, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2022 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2023.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2023, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

### ■ Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2023, le montant total des rémunérations versées par Amundi Immobilier (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) à l'ensemble de son personnel (135 bénéficiaires<sup>(1)</sup>) s'est élevé à 12 402 030 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 774 405 euros, soit 79 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 627 625 euros, soit 21 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

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

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

<sup>(1)</sup> Nombre de collaborateurs (CDI, CDD) payés au cours de l'année

## ■ 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 01/01/2024

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

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

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

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 %.

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

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

Le 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 et donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français, imputables 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.

#### Prélèvement à la source (PAS)

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

- Pour les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours 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 ou 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<sup>er</sup> 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.

#### Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement

par le contribuable dès lors que le patrimoine immobilier net taxable excède 1 300 000 € au 1<sup>er</sup> janvier.

Pour les associés d'une SCPI, la valeur des parts de la SCPI à retenir dans la déclaration d'IFI correspond à la fraction de cette valeur représentative de biens ou droits immobiliers imposables à l'IFI détenus directement ou indirectement par la SCPI au 1<sup>er</sup> janvier de l'année.

Pour les SCPI à capital variable, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de retrait (retraitée de certains éléments).

Si la SCPI détient des immeubles en France et à l'étranger il convient de distinguer deux types de valeur IFI :

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

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

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 % 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 ce taux est équivalent 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. L'abattement de 40 % s'applique en cas de dividendes.

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

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

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

#### Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières Plus-values sur cession de parts de la SCPI ou sur cession d'immeubles de la SCPI (plus-values immobilières)

Les plus-values réalisées (i) par le porteur de parts à l'occasion de la cession de 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 par la SCPI pendant au moins six ans.

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 de parts) ou de l'immeuble (en cas de cession d'un immeuble par la SCPI) et le prix d'acquisition éventuellement majoré des frais d'acquisition de ces parts ou immeubles.

Les règles de détermination des plus-values immobilières sont identiques concernant la vente d'immeuble et des cessions de parts.



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.

Pour les cessions réalisées depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, le montant de la plus-value soumise à l'impôt sur le revenu (IR) est réduite d'un abattement de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup> puis de 4 % pour la 22<sup>e</sup> année. La plus-value est ainsi exonérée d'impôt sur le revenu après 22 ans de détention. Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux (PS), l'abattement pour durée de détention est égal à 1,65 % pour chaque année au-delà de la 5<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup>, à 1,60 % pour la 22<sup>e</sup> année puis à 9 % pour les années au-delà.

La plus-value est ainsi complètement exonérée (IR+PS) si l'immeuble est détenu depuis plus de 30 ans.

Une surtaxe (2 % à 6 %) est applicable lorsque la plus-value nette imposable est supérieure à 50 000 €.

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

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 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, 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 la Pologne font l'objet, en France, d'une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux.

#### **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 soumise, au niveau de l'associé et à proportion de ses droits dans les bénéfices, à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 %, ou sur option globale du contribuable au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Lorsque le contribuable a exercé l'option globale pour l'imposition au barème progressif, les plus-values de cession de titres acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018 sont réduites d'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, elles sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

### **■ Fiscalité des associés personnes morales résidents fiscaux français**

#### **Régime d'imposition des loyers (revenus fonciers) et des produits de placement de trésorerie (revenus financiers) 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.

1. 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 ;
2. Si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif du bilan de personnes morales translucides fiscalement et imposables au titre 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 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 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) ;

3. Si les parts sont détenues par un organisme sans but lucratif, la quote-part correspondant aux revenus fonciers devrait être exonérée (en ce sens, réponse Beauguitte, JO AN 1/07/1975, p. 5096, non reprise par l'administration fiscale dans sa base BOFIP).

#### **Régime d'imposition des plus-values immobilières (sur cession de parts et ventes d'immeubles de la SCPI) et mobilières (sur cession de la trésorerie investie en valeurs mobilières)**

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

1. La quote-part de plus-value revenant à un associé **personne morale soumise à l'impôt** sur les sociétés relève du régime des plus-values professionnelles à court terme (la quote-part y afférente est intégrée dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun) ;
2. La quote-part de plus-value revenant à un associé **personne morale** translucide fiscalement et **imposable dans 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 prévues pour les personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé ;
3. 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.

Pour tous les autres associés, la quote-part de plus-values correspondant à leurs droits est déterminée et imposée selon les mêmes règles que pour les personnes physiques.

### **■ Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents fiscaux français**

Les règles suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales conclues entre la France et le pays de résidence 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 sont imposables dans les mêmes conditions que les résidents (sous réserve des conventions fiscales). Ils sont soumis au barème normal de l'impôt sur le revenu mais avec un taux minimum d'imposition de 20 % (ou 30 % au-delà d'une certaine limite). Cependant, cette imposition minimale n'est pas applicable si le contribuable justifie qu'elle est supérieure à l'imposition calculée en appliquant à ses revenus

de source française le taux moyen qui résulterait de la taxation en France de l'ensemble de ses revenus de sources française et étrangère. Dans ce cas, c'est l'imposition ainsi calculée qui est exigible.

En outre, ces revenus fonciers supportent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 % ou 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 revenus de source non française (d'Allemagne, d'Espagne, de Pologne et des Pays-Bas) perçus par la SCPI sont imposés dans ces Etats ; les modalités d'imposition dans le pays de résidence de l'associé et, le cas échéant, de suppression de la double imposition doivent être analysées au cas particulier de l'associé concerné.

Les associés sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts des non-résidents<sup>1</sup>.

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.

#### **Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières Plus-values sur cession de parts de la SCPI ou sur cession d'immeubles de la SCPI (plus-values immobilières)**

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

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

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

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

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

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

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

S'agissant des plus-values immobilières provenant d'Allemagne, des Pays-Bas, de Pologne, ou d'Espagne, 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.

#### **Plus-values de cession de valeurs mobilières issues du placement de la trésorerie**

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. La quote-part des gains réalisés par la SCPI revenant à un associé non résident est exonérée d'impôt sur le revenu en France sous réserve que la SCPI n'ait pas détenu, à un moment quelconque au cours des cinq dernières années, plus de 25 % des droits aux bénéficiaires de la société dont les titres sont cédés. Si le pourcentage de détention atteint 25 % minimum, les plus-values mobilières sont soumises à une retenue à la source au taux de 12,8 % (article 244 bis B du CGI).

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

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

#### **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 %.

##### **Produits de placement à revenus fixes.**

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

L'imposition 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.

##### **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 dès lors que la valeur nette de ce patrimoine immobilier excède 1 300 000 € au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. Les parts de SCPI détenues par des non-résidents sont assujetties à l'IFI à hauteur de la fraction de leur valeur 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 - Tableaux annexes

### ■ Évolution du marché des parts

	2019	2020	2021	2022	2023
Nombre de parts cédées ou retirées	42 237	91 574	51 351	55 575	20 413
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	1,19	2,53	1,41	1,52	0,58
Demandes de cession ou de retraits en attente				24 762	76 858
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	1 mois	1 mois	1 mois	plusieurs mois	plusieurs mois
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)					

### ■ Évolution du dividende par part sur 5 ans

(€ par part)	2019	2020	2021	2022	2023
Report à nouveau avant affectation du résultat	11,78	10,47	8,57	7,36	6,79
Dividende brut versé au titre de l'année	11,30	10,17	10,17	10,17	10,17
Dont distribution de plus-value immobilière				0,55	0,13
Dont distribution exceptionnelle de RAN sur exercice antérieur		1,98		0,22	0,30
Résultat de l'exercice	10,02	8,27	8,97	9,05	8,90
Report à nouveau après affectation du résultat <sup>(1)</sup>	10,47	8,57	7,36	6,79	5,85
Plus ou moins-values comptables sur cessions d'immeubles	-4,25	-5,18	-6,57	-0,98	0,00

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

### ■ Emploi des fonds

(€)	2022	Variation	2023
<b>I - Fonds collectés</b>	<b>900 901 528,39</b>	<b>-41 770 748,72</b>	<b>859 130 779,67</b>
Capital	560 826 549,00	-19 059 516,00	541 767 033,00
Primes nettes de souscription / fusion <sup>(1)</sup>	200 074 979,39	-9 711 232,72	190 363 746,67
Financements / emprunt	140 000 000,00	-13 000 000,00	127 000 000,00
<b>II - Emplois des fonds</b>	<b>-872 250 030,23</b>	<b>10 540 856,57</b>	<b>-861 709 173,66</b>
Plus ou moins-value comptables	-3 595 600,34	3 595 600,34	
Réserves			
Report à nouveau	26 089 614,79	-2 318 804,04	23 770 810,75
Investissements	-894 744 044,68	9 264 060,27	-885 479 984,41
<b>Total I+II</b>	<b>28 651 498,16</b>	<b>-31 229 892,15</b>	<b>-2 578 393,99</b>
<b>III - Engagements</b>			
Sommes restant à payer sur VEFA <sup>(2)</sup>			
<b>Total III</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Montant restant à investir (I + II + III)</b>	<b>28 651 498,16</b>	<b>-31 229 892,15</b>	<b>-2 578 393,99</b>

(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 31/12/2023 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		13	66	90	297	466
Montant total des factures concernées H.T.		197 667,81	463 164,00	730 188,40	1 783 586,03	3 174 606,24
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice		0,86 %	2,01 %	3,17 %	7,74 %	13,77 %

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 dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2023 par date d'échéance.

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

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées		12	19	29	29	89
Montant total des factures concernées H.T.		159 555,83	179 581,41	229 604,68	51 369,80	620 111,72
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice		1,71 %	1,92 %	2,46 %	0,55 %	6,65 %

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

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

## ■ Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

	2019		2020		2021		2022		2023	
	en €	% total revenus	en €	% total revenus	en €	% total revenus	en €	% total revenus	en €	% total revenus
<b>Pour une part en jouissance</b>										
<b>Revenus <sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	6,59	52,65 %	5,42	49,87 %	4,88	44,67 %	4,92	43,44 %	5,10	44,29 %
Produits financiers non soumis au prélèvement forfaitaire libératoire	5,63	45,01 %	5,28	48,53 %	5,94	54,44 %	6,26	55,30 %	6,20	53,89 %
Produits financiers	0,23	1,87 %	0,13	1,19 %	0,02	0,14 %	0,01	0,05 %	0,16	1,43 %
Produits divers	0,06	0,48 %	0,05	0,42 %	0,08	0,75 %	0,14	1,22 %	0,04	0,39 %
<b>Total des revenus</b>	<b>12,51</b>	<b>100,00 %</b>	<b>10,88</b>	<b>100,00 %</b>	<b>10,92</b>	<b>100,00 %</b>	<b>11,32</b>	<b>100,00 %</b>	<b>11,51</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges externes <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	-1,09	-8,75 %	-0,78	-7,17 %	-0,68	-6,25 %	-0,71	-6,28 %	-0,72	-6,23 %
Autres frais de gestion	-0,17	-1,40 %	-0,36	-3,35 %	-0,39	-3,61 %	-0,30	-2,66 %	-0,29	-2,55 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-0,08	-0,62 %	-0,05	-0,44 %	-0,03	-0,25 %	-0,07	-0,62 %	-0,06	-0,48 %
Charges locatives non récupérables	-0,96	-7,67 %	-0,50	-4,57 %	-0,10	-0,92 %	-0,50	-4,43 %	-0,19	-1,62 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>-2,31</b>	<b>-18,44 %</b>	<b>-1,69</b>	<b>-15,54 %</b>	<b>-1,20</b>	<b>-11,02 %</b>	<b>-1,58</b>	<b>-14,00 %</b>	<b>-1,25</b>	<b>-10,88 %</b>
<b>Charges internes <sup>(1)</sup></b>										
<b>Amortissements</b>										
- patrimoine										
- autres										
<b>Provision nette <sup>(2)</sup></b>										
- pour travaux	0,11	0,87 %	-0,18	-1,66 %	-0,09	-0,79 %	-0,20	-1,76 %	-0,48	-4,13 %
- autres	0,07	0,53 %	-0,15	-1,37 %	-0,08	-0,74 %	0,23	2,07 %	-0,06	-0,49 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,18</b>	<b>1,40 %</b>	<b>-0,33</b>	<b>-3,04 %</b>	<b>-0,17</b>	<b>-1,53 %</b>	<b>0,04</b>	<b>0,31 %</b>	<b>-0,53</b>	<b>-4,62 %</b>
<b>Total des charges</b>	<b>-2,13</b>	<b>-17,04 %</b>	<b>-2,02</b>	<b>-18,58 %</b>	<b>-1,37</b>	<b>-12,55 %</b>	<b>-1,55</b>	<b>-13,69 %</b>	<b>-1,80</b>	<b>-15,61 %</b>
<b>Produits financiers</b>										
Charges financières	-0,35	-2,82 %	-0,59	-5,40 %	-0,58	-5,33 %	-0,71	-6,31 %	-0,83	-7,21 %
<b>Résultat courant</b>	<b>10,02</b>	<b>80,14 %</b>	<b>8,27</b>	<b>76,02 %</b>	<b>8,97</b>	<b>82,12 %</b>	<b>9,06</b>	<b>80,02 %</b>	<b>8,88</b>	<b>77,33 %</b>
<b>Produits exceptionnels</b>										
Charges exceptionnelles							-0,01	-0,05 %		0,05 %
<b>Résultat net comptable</b>	<b>10,02</b>	<b>80,14 %</b>	<b>8,27</b>	<b>76,02 %</b>	<b>8,97</b>	<b>82,12 %</b>	<b>9,05</b>	<b>79,97 %</b>	<b>8,90</b>	<b>77,23 %</b>
Variation du report à nouveau <sup>(3)</sup> - Dotation (-) Reprise (+)	1,28	10,20 %	1,90	17,47 %	1,20	11,03 %	0,58	5,12 %	1,15	10,01 %
<b>Revenu brut distribué</b>	<b>11,30</b>	<b>90,33 %</b>	<b>10,17</b>	<b>93,49 %</b>	<b>10,17</b>	<b>93,15 %</b>	<b>10,17</b>	<b>89,88 %</b>	<b>10,17</b>	<b>88,40 %</b>
Dont distribution exceptionnelle de RAN exercice antérieur			1,98	18,20 %			0,22	1,94 %	0,30	2,61 %
Dont plus-value immobilières réalisées <sup>(4)</sup>							0,55	4,85 %	0,13	1,17 %

(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 2023

## État du patrimoine

(€)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>1- Immobilisations locatives</b>				
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)	275 528 784,91	287 436 750,00	280 887 881,46	326 743 376,00
Immobilisations en cours				
<b>Sous-total 1 - Immobilisations locatives</b>	<b>275 528 784,91</b>	<b>287 436 750,00</b>	<b>280 887 881,46</b>	<b>326 743 376,00</b>
<b>2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretien	-3 857 921,00		-2 142 740,40	
Provisions pour risques et charges				
<b>Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>-3 857 921,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-2 142 740,40</b>	<b>0,00</b>
<b>3 - Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	531 437 701,70	383 118 299,14	535 230 155,65	494 509 990,00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-5 984 675,75			
Provisions pour risques et charges				
<b>Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés</b>	<b>525 453 025,95</b>	<b>383 118 299,14</b>	<b>535 230 155,65</b>	<b>494 509 990,00</b>
<b>Total I - Placements immobiliers</b>	<b>797 123 889,86</b>	<b>670 555 049,14</b>	<b>813 975 296,71</b>	<b>821 253 366,00</b>
<b>II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
<b>Immobilisations financières non contrôlées</b>				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	84 498 173,55	84 498 173,55	78 626 007,57	78 626 007,57
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>Total II - Immobilisations financières</b>	<b>84 498 173,55</b>	<b>84 498 173,55</b>	<b>78 626 007,57</b>	<b>78 626 007,57</b>
<b>III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>1 - Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	112 232,87	112 232,87	114 815,59	114 815,59
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Sous-total 1 - Actifs immobilisés</b>	<b>112 232,87</b>	<b>112 232,87</b>	<b>114 815,59</b>	<b>114 815,59</b>
<b>2 - Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	4 728 873,44	4 728 873,44	4 784 678,20	4 784 678,20
Provisions pour dépréciation des créances	-1 125 883,32	-1 125 883,32	-971 728,24	-971 728,24
Autres créances	11 213 421,07	11 213 421,07	11 178 961,26	11 178 961,26
<b>Sous-total 2 - Créances</b>	<b>14 816 411,19</b>	<b>14 816 411,19</b>	<b>14 991 911,22</b>	<b>14 991 911,22</b>
<b>3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	4 185 028,68	4 185 028,68		
Fonds de remboursement	25 058,00	25 058,00	18 495 450,00	18 495 450,00
Autres disponibilités	1 230 557,99	1 230 557,99	22 972 565,59	22 972 565,59
<b>Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>5 440 644,67</b>	<b>5 440 644,67</b>	<b>41 468 015,59</b>	<b>41 468 015,59</b>
<b>Total III - Actifs d'exploitation</b>	<b>20 369 288,73</b>	<b>20 369 288,73</b>	<b>56 574 742,40</b>	<b>56 574 742,40</b>

## État du patrimoine (suite)

(€)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Provisions pour risques et charges	-11 490,92	-11 490,92		
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-132 972 694,72	-132 972 694,72	-144 455 843,62	-144 455 843,62
Dettes d'exploitation	-3 177 617,82	-3 177 617,82	-3 635 693,13	-3 635 693,13
Dettes diverses	-18 964 548,05	-18 964 548,05	-18 931 261,60	-18 931 261,60
<b>Total IV - Passifs d'exploitation</b>	<b>-155 126 351,51</b>	<b>-155 126 351,51</b>	<b>-167 022 798,35</b>	<b>-167 022 798,35</b>
<b>V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	23 524,54	23 524,54	43 079,89	43 079,89
Autres comptes de régularisation	62 889,77		60 192,84	
Produits constatés d'avance	-97 126,25	-97 126,25	-155 358,96	-155 358,96
<b>Total V - Comptes de régularisation actif et passif</b>	<b>-10 711,94</b>	<b>-73 601,71</b>	<b>-52 086,23</b>	<b>-112 279,07</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>746 854 288,69</b>		<b>782 101 162,10</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>		<b>620 222 558,20</b>		<b>789 319 038,55</b>

(\*) 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<sup>er</sup> juillet 1971.

## Tableau de variation des capitaux propres

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2023
<b>1 - Capital</b>				
Capital souscrit	560 826 549,00		-19 059 516,00	541 767 033,00
Capital en cours de souscription				
<b>Sous-total 1 - Capital</b>	<b>560 826 549,00</b>		<b>-19 059 516,00</b>	<b>541 767 033,00</b>
<b>2 - Primes d'émission</b>				
Primes d'émission ou de fusion	327 031 357,59		-3 684 263,04	323 347 094,55
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-126 956 378,20		-6 026 969,68	-132 983 347,88
<b>Sous-total 2 - Primes d'émission</b>	<b>200 074 979,39</b>		<b>-9 711 232,72</b>	<b>190 363 746,67</b>
<b>3 - Autres capitaux propres</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs			-5 984 675,75	-5 984 675,75
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-3 595 600,34		3 595 600,34	
Réserves				
Report à nouveau <sup>(1)</sup>	26 089 614,79	-1 294 380,74	72 471,74	23 770 810,75
<b>Sous-total 3 - Autres capitaux propres</b>	<b>22 494 014,45</b>	<b>-1 294 380,74</b>	<b>-2 316 603,67</b>	<b>17 786 135,00</b>
<b>4 - Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	33 022 328,50	-33 022 328,50	32 492 558,22	32 492 558,22
Acomptes sur distribution	-34 316 709,24	34 316 709,24	-35 555 184,20	-35 555 184,20
<b>Sous-total 4 - Résultat de l'exercice</b>	<b>-1 294 380,74</b>	<b>1 294 380,74</b>	<b>-3 062 625,98</b>	<b>-3 062 625,98</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)</b>	<b>782 101 162,10</b>	<b>0,00</b>	<b>-34 149 978,37</b>	<b>746 854 288,69</b>

(1) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions pour 72 471,74 € afin de garantir un report à nouveaux par part équitable entre chaque associé..

## Engagements hors bilan

(€)	31/12/2023	31/12/2022
Dettes garanties <sup>(1)</sup>	35 585 000,00	35 585 000,00
Engagements donnés <sup>(2)</sup>		6 110 000,00
Engagements reçus <sup>(3)</sup>	38 000 000,00	25 000 000,00
Garanties données		
Garanties reçues		6 110 000,00
Aval, cautions <sup>(4)</sup>	682 349,14	994 418,39

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

(2) Couverture de change.

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

(4) Correspond aux cautions bancaires des locataires.

## Engagements réciproques

Aucun engagement réciproque n'a été contracté.

# Compte de résultat

(€)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>I - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>				
<b>1 - Produits immobiliers</b>				
Loyers	18 609 551,57		17 943 098,58	
Charges facturées	4 277 234,38		3 701 570,65	
Produits des participations contrôlées	21 186 785,29		22 145 076,31	
Produits annexes	162 821,86		123 071,68	
Reprise de provisions			604 380,00	
Transfert de charges immobilières	106 293,80		251 584,20	
<b>Sous total 1 - Produits immobiliers</b>		<b>44 342 686,90</b>		<b>44 768 781,42</b>
<b>2 - Charges immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	4 277 234,38		3 701 570,65	
Travaux de gros entretien	154 023,12		117 945,71	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	246 610,37		257 805,30	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	1 736 672,00		1 331 000,00	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	589 439,13		2 141 001,46	
<b>Sous total 2 - Charges immobilières</b>		<b>7 003 979,00</b>		<b>7 549 323,12</b>
<b>Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)</b>		<b>37 338 707,90</b>		<b>37 219 458,30</b>
<b>II - RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>				
<b>1 - Produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation			291 885,68	
Reprise de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	204 539,81		644 949,24	
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation	324 573,51		1 958 818,43	
Autres produits	0,18		0,14	
<b>Sous total 1 - Produits d'exploitation</b>		<b>529 113,50</b>		<b>2 895 653,49</b>
<b>2 - Charges d'exploitation</b>				
Commissions de la Société de Gestion	2 516 542,93		2 840 724,66	
Charges d'exploitation de la société	993 469,28		971 952,26	
Diverses charges d'exploitation	503 089,15		1 656 695,56	
Dotations aux amortissements d'exploitation	39 748,59		19 255,02	
Dotations aux provisions d'exploitation	11 490,92			
Dépréciation des créances douteuses	358 694,89		62 376,36	
<b>Sous total 2 - Charges d'exploitation</b>		<b>4 423 035,76</b>		<b>5 551 003,86</b>
<b>Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)</b>		<b>-3 893 922,26</b>		<b>-2 655 350,37</b>
<b>III - RÉSULTAT FINANCIER</b>				
<b>1 - Produits financiers</b>				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants	1 455 099,94		693 787,17	
Autres produits financiers	601 777,98		18 647,60	
Reprise de provisions sur charges financières			372 596,80	
<b>Sous total 1 - Produits financiers</b>		<b>2 056 877,92</b>		<b>1 085 031,57</b>
<b>2 - Charges financières</b>				
Charges d'intérêts des emprunts	2 929 941,45		1 967 677,73	
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	86,29		487 486,81	
Dépréciations des charges financières	99 077,60		151 646,46	
<b>Sous total 2 - Charges financières</b>		<b>3 029 105,34</b>		<b>2 606 811,00</b>
<b>Total III - Résultat financier (1-2)</b>		<b>-972 227,42</b>		<b>-1 521 779,43</b>



(€)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>IV - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>				
<b>1 - Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels		20 000,00		
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
<b>Sous total 1 - Produits exceptionnels</b>		<b>20 000,00</b>		<b>0,00</b>
<b>2 - Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles			20 000,00	
Dotation aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
<b>Sous total 2 - Charges exceptionnelles</b>		<b>0,00</b>		<b>20 000,00</b>
<b>Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)</b>		<b>20 000,00</b>		<b>-20 000,00</b>
<b>RÉSULTAT NET (I + II + III + IV)</b>		<b>32 492 558,22</b>		<b>33 022 328,50</b>

# Annexe aux comptes annuels

## Règles et méthodes comptables

### Faits caractéristiques de l'exercice

Les comptes annuels au 31 décembre 2023 ont été préparés dans un contexte marqué par un accroissement des taux directeurs, permettant ainsi de contenir la hausse de l'inflation amorcée l'exercice précédent. Les effets de cette hausse des taux sur les états financiers de la Société concernent principalement l'évolution des loyers et charges, la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant) ainsi que la liquidité (et notamment le respect des covenants bancaires) avec une attention particulière portée sur les conditions de financement actuelles et futures. Dans ce contexte de volatilité accrue des marchés immobiliers conjugué à des incertitudes géopolitiques, le comportement des

utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes.

En juillet, 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. Le prix de souscription a été fixé à 224 € par part pour un prix de retrait de 206,08 € par part. Le prix de souscription a été positionné au niveau de la valeur de reconstitution du 30/06/2023 tenant compte des valeurs d'expertises du patrimoine au 30/06/23.

### Événements post-clôture

Le début d'année 2024 semble présenter une stabilisation de l'environnement macroéconomique, mais les incertitudes géopolitiques sont toujours présentes et peuvent impacter les taux directeurs, ce qui pourra avoir des effets sur l'évolution des valorisations des actifs et des participations, l'indexation des loyers et charges, ainsi que la liquidité (et notamment le respect des covenants bancaires) avec une attention particulière portée sur les conditions de financement actuelles et futures. Le contexte de volatilité des marchés immobiliers reste présent et le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les évaluations

retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes.

Sur la base des expertises réalisées au 31/12/2023, la valeur globale du patrimoine immobilier de GÉNÉPIERRE a baissé de 6,7 %.

Amundi Immobilier a donc décidé de faire évoluer le prix de souscription de la SCPI GÉNÉPIERRE, à compter du 15 mars 2024, de façon à refléter la baisse de la valeur du patrimoine immobilier au 31 décembre 2023. Le nouveau prix de souscription est de 209,00 € par part.

## Règles et méthodes comptables

### Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 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<sup>er</sup> juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- complété par un tableau de variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- le compte de résultat sous sa forme standard.
- les annexes présentant les informations complémentaires nécessaires.

### Immobilisations locatives

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

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

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

La 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 27 février 2024.

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 hors 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 (2024-2028) 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).

# Annexe aux comptes annuels

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(€)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	142 935 969,93	125 791 750,00	149 652 912,75	151 693 376,00
Commerces	85 310 158,95	99 075 000,00	85 440 482,41	109 070 000,00
Locaux d'activité et mixtes	19 759 696,46	22 780 000,00	19 661 357,31	22 900 000,00
Hôtel / Hébergement	9 898 937,93	13 100 000,00	8 798 118,13	12 600 000,00
Logistique / stockage	17 624 021,64	26 690 000,00	17 335 010,86	30 480 000,00
Immobilisations en cours				
<b>Sous-total terrains et constructions locatives</b>	<b>275 528 784,91</b>	<b>287 436 750,00</b>	<b>280 887 881,46</b>	<b>326 743 376,00</b>
<b>Titres et créances de participation contrôlées</b>				
Bureaux / commerces	615 935 875,25	467 616 472,69	613 856 163,22	573 135 997,57
<b>Sous-total titres et créances de participation contrôlées</b>	<b>615 935 875,25</b>	<b>467 616 472,69</b>	<b>613 856 163,22</b>	<b>573 135 997,57</b>
<b>Total</b>	<b>891 464 660,16</b>	<b>755 053 222,69</b>	<b>894 744 044,68</b>	<b>899 879 373,57</b>

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 <sup>2</sup> )	Valeur vénale hors droits (€)	Droits (€)	Prix d'acquisition (€)	Travaux (€)	Valeur nette comptable (€)
<b>Ile-de-France</b>									
788 rue Yves Kermen	92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	10/10/2012	Bureaux	2 207			11 080 000,00	652 856,46	11 732 856,46
14 boulevard des Frères Voisin	92130 - ISSY LES MOULINEAUX	20/12/2011	Bureaux	5 605			35 190 424,91	1 890 966,00	37 081 390,91
70 rue Rivay (50 % de l'indivision)	92300 - LEVALLOIS PERRET	07/11/2012	Bureaux	2 704			17 182 500,00	1 004 774,03	18 187 274,03
Avenue Paul Vaillant Couturier (33 % de l'indivision)	93000 - BOBIGNY	19/11/2012	Bureaux	4 466			18 310 026,09	130 938,81	18 440 964,90
14-18 avenue du Général de Gaulle (15 % de l'indivision)	94220 - CHARENTON	13/11/2013	Bureaux	1 930			9 970 033,93	8 944,96	9 978 978,89
2 place aux Etoiles (15 % de l'indivision)	93200 - SAINT DENIS	24/04/2017	Bureaux	2 217			16 080 000,00	64 348,57	16 144 348,57
2 avenue Pasteur (7,5 % de l'indivision)	94160 - SAINT MANDE	02/05/2017	Bureaux	1 602			12 700 897,63	11 847,43	12 712 745,06
<b>Sous-total Bureaux</b>			<b>7 immeubles</b>	<b>20 731</b>	<b>101 556 750,00</b>	<b>7 614 177,48</b>	<b>120 513 882,56</b>	<b>3 764 676,26</b>	<b>124 278 558,82</b>
5 avenue Victor Cresson	92130 - ISSY LES MOULINEAUX	13/12/1989	Commerce	940			1 798 898,40	26 316,96	1 825 215,36
172 avenue Gallieni	93140 - BONDY	21/10/2013	Commerce	1 638			4 896 190,50	8 944,96	4 905 135,46
Square Columbia Centre gare	95000 - CERGY PONTOISE	29/12/1987	Commerce	430			725 207,14	15 937,68	741 144,82
106-108 boulevard Victor Bordier	95370 - MONTIGNY LES CORMEILLES	23/05/2013	Commerce	444			1 838 114,60	43 721,49	1 881 836,09
167 avenue Victor Bordier	95370 - MONTIGNY LES CORMEILLES	20/01/2014	Commerce	874			4 022 424,00	135 022,25	4 157 446,25
<b>Sous-total Commerces</b>			<b>5 immeubles</b>	<b>4 326</b>	<b>15 150 000,00</b>	<b>1129 061,78</b>	<b>13 280 834,64</b>	<b>229 943,34</b>	<b>13 510 777,98</b>
218 - 218 avenue du Président Wilson	93200 - SAINT DENIS	12/11/1982	Activité	1 718			938 803,31	286 324,04	1 225 127,35
<b>Sous-total Locaux d'activité</b>			<b>1 immeuble</b>	<b>1 718</b>	<b>2 780 000,00</b>	<b>190 000,00</b>	<b>938 803,31</b>	<b>286 324,04</b>	<b>1 225 127,35</b>
<b>TOTAL ILE-DE-FRANCE</b>			<b>13 immeubles</b>	<b>26 775</b>	<b>119 486 750,00</b>	<b>8 933 239,26</b>	<b>134 733 520,51</b>	<b>4 280 943,64</b>	<b>139 014 464,15</b>
<b>Paris</b>									
30 rue Saint-Placide	75006 - PARIS	29/12/1983	Commerce	119			304 898,03	58 697,78	363 595,81
<b>Sous-total Commerces</b>			<b>1 immeuble</b>	<b>119</b>	<b>1 380 000,00</b>	<b>100 000,00</b>	<b>304 898,03</b>	<b>58 697,78</b>	<b>363 595,81</b>
<b>TOTAL PARIS</b>			<b>1 immeuble</b>	<b>119</b>	<b>1 380 000,00</b>	<b>100 000,00</b>	<b>304 898,03</b>	<b>58 697,78</b>	<b>363 595,81</b>
<b>Régions</b>									
10 rue Guilbert Gauthier de la Lauzière	13100 - AIX EN PROVENCE	19/04/2000	Bureaux	1 172			1 362 131,97	180 661,26	1 542 793,23
147 rue de la Délivrande	14000 - CAEN	16/12/1981	Bureaux	653			450 002,14	85 298,37	535 300,51
43 place Vauban - Bâtiment B	34100 - MONTPELLIER	29/12/1988	Bureaux	3 064			3 079 470,15	609 228,17	3 688 698,32
24 / 26 boulevard Carnot	59000 - LILLE	29/06/1987	Bureaux	2 362			2 873 174,17	167 513,67	3 040 687,84
Boulevard Paul Montel (25 % de l'indivision)	06000 - NICE	19/05/2015	Bureaux	2 689			9 731 253,76	118 677,45	9 849 931,21
<b>Sous-total Bureaux</b>			<b>5 immeubles</b>	<b>9 940</b>	<b>24 235 000,00</b>	<b>1 667 500,00</b>	<b>17 496 032,19</b>	<b>1 161 578,92</b>	<b>18 657 411,11</b>
Centre Commercial Soleil	33700 - MERIGNAC	28/03/1988	Commerce	2 491			15 377 457,25	474 631,23	15 852 088,48
59 / 61 / 63 avenue Charles de Gaulle	36000 - CHATEAUROUX	07/08/1986	Commerce	494			341 485,80	88 948,57	430 434,37
91 / 95 Cours Lafayette	69006 - LYON	28/08/1997	Commerce	264			525 949,11	10 349,96	536 299,07
14 bis rue du Commerce 3 / 5 avenue Pasteur	74100 - ANNEMASSE	27/11/1985	Commerce	443			701 265,48	32 342,34	733 607,82
89 rue du Gros Horloge	76000 - ROUEN	28/09/1983	Commerce	218			343 010,29	8 944,96	351 955,25
50 bis rue de la Champmeslé	76000 - ROUEN	30/12/2013	Commerce	667			5 982 717,00	10 909,96	5 993 626,96
Rue de la Champmeslé	76000 - ROUEN	30/12/2013	Commerce	2 180			8 180 000,00	11 284,96	8 191 284,96
Centre Commercial Mesnil Roux rue du 19 mars 1962	76360 - BARENTIN	19/06/2012	Commerce	1 707			6 200 000,00	10 784,96	6 210 784,96
54 place de l'Hotel de Ville	76600 - LE HAVRE	08/02/1982	Commerce	390			252 069,11	39 177,73	291 246,84
3 place des Lices	83990 - SAINT-TROPEZ	23/05/1985	Commerce	222			467 103,78	9 699,96	476 803,74
12-14 Place du Général Leclerc	86000 - POITIERS	19/02/2015	Commerce	3 571			9 867 412,79	45 794,96	9 913 207,75
37 / 39 rue Sauvage	68100 - MULHOUSE	21/04/2016	Commerce	3 510			22 440 000,00	14 444,96	22 454 444,96
<b>Sous-total Commerces</b>			<b>12 immeubles</b>	<b>16 157</b>	<b>82 545 000,00</b>	<b>5 704 440,24</b>	<b>70 678 470,61</b>	<b>757 314,55</b>	<b>71 435 785,16</b>
Quartier de la Falaise	74110 - AVORIAZ	06/04/1987	Loisir	1 855			3 201 429,36	648 696,45	3 850 125,81
6 rue de la Verrerie	06150 - CANNES	30/03/1987	Loisir	2 324			5 145 154,33	903 657,79	6 048 812,12
<b>Sous-total Loisirs</b>			<b>2 immeubles</b>	<b>4 179</b>	<b>13 100 000,00</b>	<b>950 000,00</b>	<b>8 346 583,69</b>	<b>1 552 354,24</b>	<b>9 898 937,93</b>
12 rue du Caulet	31100 - TOULOUSE	29/11/2006	Locaux Mixtes	19 395			18 065 804,40	468 764,71	18 534 569,11
<b>Sous-total Locaux Mixtes</b>			<b>1 immeuble</b>	<b>19 395</b>			<b>18 065 804,40</b>	<b>468 764,71</b>	<b>18 534 569,11</b>
8 chemin du Pot au Pin	33610 - CESTAS	18/09/2013	Logistique	31 230			16 885 000,00	739 021,64	17 624 021,64
<b>Sous-total Logistique</b>			<b>1 immeuble</b>	<b>31 230</b>			<b>16 885 000,00</b>	<b>739 021,64</b>	<b>17 624 021,64</b>
<b>SOUS-TOTAL RÉGIONS</b>			<b>21 immeubles</b>	<b>80 901</b>	<b>166 570 000,00</b>	<b>11 580 763,88</b>	<b>131 471 890,89</b>	<b>4 678 834,06</b>	<b>136 150 724,95</b>
<b>TOTAL GENEPIERRE 2022 (en direct)</b>	<b>DIRECT 2023</b>		<b>35 immeubles</b>	<b>107 795</b>	<b>287 436 750,00</b>	<b>20 614 003,14</b>	<b>266 510 309,43</b>	<b>9 018 475,48</b>	<b>275 528 784,91</b>
<b>TOTAL GENEPIERRE 2021 (en direct)</b>	<b>DIRECT 2022</b>		<b>37 immeubles</b>	<b>108 958</b>	<b>326 743 376,00</b>	<b>23 119 185,01</b>	<b>274 067 115,82</b>	<b>6 820 765,64</b>	<b>280 887 881,46</b>

Nom	Affectation	Date d'acquisition / constitution de la société	Nombre d'immeubles	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur vénale hors droits (€)	Droits (€)	Prix d'acquisition (€) <sup>(1)</sup>	Travaux (€)	Valeur nette comptable (€)
SCI AGC	Titres & créances	07/11/2014	1	4 801			18 800 869,66		18 800 869,66
SCI AIRS	Titres & créances	28/12/2018	2	922			5 876 591,20		5 876 591,20
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	Titres & créances	29/10/2015	1	2 219			11 473 976,00		11 473 976,00
SCI LALI	Titres & créances	21/12/2015	0	0			289 548,90		289 548,90
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			26 180 007,78		26 180 007,78
SCI EDRIM OPERA	Titres & créances	16/12/2016	1	1 248			13 060 748,41		13 060 748,41
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			7 035 142,50		7 035 142,50
SCI HOLD	Titres & créances	30/10/2017	1	8 536			45 759 025,31		45 759 025,31
SCI HEKLA	Titres & créances	17/10/2017	1	3 794			30 754 295,99		30 754 295,99
SCI GEORG	Titres & créances	30/11/2017	1	2 139			12 679 500,00		12 679 500,00
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			35 335 576,06		35 335 576,06
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			6 255 814,66		6 255 814,66
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			67 905 953,26		67 905 953,26
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			17 095 763,93		17 095 763,93
SCI POSTBOCK	Titres & créances	29/03/2019	2	1 917			11 338 700,00		11 338 700,00
SCI ANTONY 501	Titres & créances	31/01/2019	1	3 834			4 729 492,82		4 729 492,82
SCI CERGY 502	Titres & créances	31/01/2019	1	3 463			3 275 334,69		3 275 334,69
SCI EVRY 503	Titres & créances	31/01/2019	1	5 747			5 660 320,68		5 660 320,68
SCI VILLEBON 504	Titres & créances	31/01/2019	1	8 586			7 029 301,78		7 029 301,78
SCI ALICE (EX AREELI)	Titres & créances	09/07/2019	6	39 092			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			12 412 938,90		12 412 938,90
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			7 564 471,65		7 564 471,65
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			6 375 137,07		6 375 137,07
<b>TOTAL GENEPIERRE 2023 (indirect)</b>			<b>127</b>	<b>164 858</b>	<b>467 616 472,69</b>	<b>19 155 914,96</b>	<b>615 935 875,25</b>		<b>615 935 875,25</b>
<b>TOTAL GENEPIERRE 2022 (indirect)</b>			<b>128</b>	<b>165 592</b>	<b>573 135 997,57</b>	<b>24 725 499,50</b>	<b>613 856 163,22</b>		<b>613 856 163,22</b>
<b>TOTAL GENEPIERRE 2023 (direct et indirect)</b>			<b>162</b>	<b>272 653</b>	<b>755 053 222,69</b>	<b>39 769 918,10</b>	<b>882 446 184,68</b>	<b>9 018 475,48</b>	<b>891 464 660,16</b>
<b>TOTAL GENEPIERRE 2022 (direct et indirect)</b>			<b>165</b>	<b>274 550</b>	<b>899 879 373,57</b>	<b>47 844 684,51</b>	<b>887 923 279,04</b>	<b>6 820 765,64</b>	<b>894 744 044,68</b>

(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/OPCI	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 ANTONY 501	19,00 %	24,00 %	10,00 %	47,00 %			
SCI ALICE (EX AREELI)	24,22 %	36,55 %	8,18 %	31,06 %			
SCI AVILA	35,00 %	50,00 %	15,00 %				
SCI CERGY 502	19,00 %	24,00 %	10,00 %	47,00 %			
SCI EVRY 503	19,00 %	24,00 %	10,00 %	47,00 %			
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 VILLEBON 504	19,00 %	24,00 %	10,00 %	47,00 %			
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 01/01/2023	Dotation		Reprise		Situation de clôture au 31/12/2023
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2023	Vente immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2023	
Dépenses prévisionnelles sur exercices antérieurs	2 134 740,40			21 491,40		2 113 249,00
Dépenses prévisionnelles sur 2024	8 000,00		1 688 000,00			1 696 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2025			42 672,00			42 672,00
Dépenses prévisionnelles sur 2026			6 000,00			6 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2027						
Dépenses prévisionnelles sur 2028						
<b>Total</b>	<b>2 142 740,40</b>	<b>0,00</b>	<b>1 736 672,00</b>	<b>21 491,40</b>	<b>0,00</b>	<b>3 857 921,00</b>

### Plan quinquennal

(€)	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Plan gros entretien au 31/12/2023	3 809 249,00	53 340,00	10 000,00			3 872 589,00
%	100 %	80 %	60 %	40 %	20 %	
<b>Stock Provision au 31/12/2023</b>	<b>3 809 249,00</b>	<b>42 672,00</b>	<b>6 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 857 921,00</b>

## Tableau de variation de l'actif immobilisé

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2023
<b>1 - Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles				
<b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2 - Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	274 247 423,34		-7 546 806,39	266 700 616,95
Agencements et installations	6 640 458,12	2 187 709,84		8 828 167,96
Immobilisations en cours <sup>(1)</sup>				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	535 230 155,65		-9 777 129,70	525 453 025,95
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Sous-total 2 - Immobilisations corporelles</b>	<b>816 118 037,11</b>	<b>2 187 709,84</b>	<b>-17 323 936,09</b>	<b>800 981 810,86</b>
<b>3 - Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	114 815,59		-2 582,72	112 232,87
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations	78 626 007,57	5 872 165,98		84 498 173,55
<b>Sous-total 3 - Immobilisations financières</b>	<b>78 740 823,16</b>	<b>5 872 165,98</b>	<b>-2 582,72</b>	<b>84 610 406,42</b>
<b>Total</b>	<b>894 858 860,27</b>	<b>8 059 875,82</b>	<b>-17 326 518,81</b>	<b>885 592 217,28</b>

(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, retraité des mouvements ultérieurs sur capitaux propres.

(€)	Immeubles	Dettes	Autres actifs et passifs	Total	Ecart d'acquisition	Prix d'acquisition	Valeur estimée
SCI PATIO COEUR BOULOGNE	18 100 272,36	0,00	-6 836 283,62	11 263 988,74	209 987,26	11 473 976,00	3 833 836,38
SCI LALI	0,00	0,00	304 582,27	304 582,27	118,92	304 701,19	22 910,97
SCI MPA	7 900 659,80	0,00	240 446,45	8 141 106,25	-0,25	8 141 106,00	6 461 696,60
SCI SEO	36 986 715,20	-12 424 602,40	729 877,83	25 291 990,63	615 009,37	25 907 000,00	14 135 923,27
SCI DE MONARCH	39 547 397,26	0,00	-5 750 532,96	33 796 864,30	-5 991,30	33 790 873,00	20 843 866,13
SCI STRESEMANN	8 984 642,82	0,00	228 515,94	9 213 158,76	66 841,24	9 280 000,00	9 591 981,12
SCI GREENELLE	7 762 845,25	-6 499 999,29	-1 487 126,60	-224 280,64	8 859 774,87	8 635 494,23	9 919 065,85
SCI EDRIM	19 493 478,05	-7 020 000,00	223 721,95	12 697 200,00	0,00	12 697 200,00	10 658 690,45
SCI UBERSEERING	10 006 082,53	-3 675 000,00	-314 582,53	6 016 500,00	105 000,00	6 121 500,00	6 630 822,41
SCI DEUTSCHLAND 2018	10 499 277,30	0,00	-677 636,25	9 821 641,05	223 858,95	10 045 500,00	9 384 863,54
OPPCI ERGAMUNDI	0,00	0,00	64 826 613,63	64 826 613,63	-896 979,63	63 929 634,00	45 588 460,83
SCI ARPE (EX EKINOX)	24 525 485,82	-6 929 341,74	10 810 769,42	28 406 913,50	6 908 384,34	35 315 297,84	20 506 129,62
SCI PARC AVENUE	0,00	0,00	90 954,25	90 954,25	0,00	90 954,25	86 569,94
SCI BUDLON	44 367 843,70	-16 957 709,41	293 874,70	27 704 008,99	-380 661,95	27 323 347,04	29 708 268,37
SCI TITAN	16 598 351,56	0,00	117 648,44	16 716 000,00	0,00	16 716 000,00	12 318 818,91
SCI MUNICH 104	29 454 737,24	-11 400 000,00	395 262,77	18 450 000,00	0,00	18 450 000,00	13 135 991,05
SCI GEORG	11 453 583,28	0,00	691 916,72	12 145 500,00	534 000,00	12 679 500,00	9 246 488,67
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	21 198 053,39
SCI XENIOS	6 808 517,50	0,00	1 276 482,50	8 085 000,00	-1 050 000,00	7 035 000,00	7 764 086,18
SCI AIRDF	22 508 920,87	-6 714 417,41	10 153 562,54	25 948 066,00	0,00	25 948 066,00	22 739 650,21
SCI HEKLA	14 855 259,15	0,00	599 490,85	15 454 750,00	178 665,99	15 633 415,99	8 045 889,09
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	-932 206,26
SCI BATIGNOLLES LOT 09	8 262 195,71	0,00	-4 442 370,26	3 819 825,45	8 803 407,83	12 623 233,28	11 058 529,46
SCI AIRS	1 054 666,56	4 183 000,00	-1 044 666,56	4 193 000,00	0,00	4 193 000,00	3 694 710,30
SCI POSTBOCK	17 579 464,12	-6 649 636,77	430 013,95	11 359 841,30	-21 141,30	11 338 700,00	8 832 762,94
SCI ANTONY 501	3 674 884,10	0,00	-2 635 121,94	1 039 762,16	2 376 693,28	3 416 455,44	4 585 436,38
SCI CERGY 502	2 743 268,66	0,00	-1 927 856,15	815 412,51	1 556 066,52	2 371 479,03	2 977 394,32
SCI EVRY 503	4 940 214,24	0,00	-3 634 962,46	1 305 251,78	2 756 764,83	4 062 016,61	4 291 905,61
SCI VILLEBON 504	5 039 422,40	0,00	-3 615 770,36	1 423 652,04	4 044 715,11	5 468 367,15	6 644 764,72
SCI AVILA	8 641 975,80	0,00	-2 338 178,42	6 303 797,38	-24 797,38	6 279 000,00	5 578 422,01
SCI ALICE (EX AREELI)	29 774 358,27	0,00	-9 086 433,59	20 687 924,68	1 957 741,50	22 645 666,18	20 353 816,07
SCI ACADEMIE MONTROUGE	27 046 495,00	-10 520 000,00	-3 486 295,00	13 040 200,00	0,00	13 040 200,00	9 546 343,52
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	6 136 206,51
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	7 218 400,60
SCI LYON 2	11 022 153,00	-4 900 760,85	-1 616 577,80	4 504 814,35	3 059 657,30	7 564 471,65	6 284 694,91
SCI NOWO	6 444 815,80	0,00	-5 440,70	6 439 375,10	-71 375,10	6 368 000,00	5 025 055,07
<b>TOTAL</b>	<b>614 503 051,67</b>	<b>-158 668 062,03</b>	<b>14 108 161,13</b>	<b>469 943 150,78</b>	<b>55 509 875,17</b>	<b>525 453 025,95</b>	<b>383 118 299,14</b>

### 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 les 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	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
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	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
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 <sup>ème</sup> (3 224 m <sup>2</sup> )
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 ANTONY 501	La SCI a été acquise le 30/06/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI CERGY 502	La SCI a été acquise le 30/06/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI EVRY 503	La SCI a été acquise le 30/06/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI VILLEBON 504	La SCI a été acquise le 30/06/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
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 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2023
<b>1- Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles				
<b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2 - Immobilisations corporelles</b>				
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				
<b>Sous-total 2 - Immobilisations corporelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Détail des autres actifs d'exploitation

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Moins d'un an	Degré de liquidité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2023
<b>Créances locataires et comptes rattachés</b>					
Créances locataires	2 959 627,65	3 125 464,63			3 125 464,63
Locataires douteux	1 825 050,55	1 603 408,81			1 603 408,81
Dépréciation des créances	-971 728,24	-1 125 883,32			-1 125 883,32
<b>Autres créances</b>					
Intérêts ou dividendes à recevoir	5 291 508,79	6 188 856,26			6 188 856,26
Etat et autres collectivités	2 254 785,02	2 267 721,41			2 267 721,41
Associés opération sur capital	340,64	340,64			340,64
Syndic					
Autres débiteurs	3 632 326,81	2 756 502,76			2 756 502,76
<b>Total</b>	<b>14 991 911,22</b>	<b>14 816 411,19</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>14 816 411,19</b>

## Tableau de variation de provision - actif

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Dotation	Reprise	Diminutions immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2023
Provision pour gros entretien	2 142 740,40	1 736 672,00	21 491,40		3 857 921,00
<b>Total</b>	<b>2 142 740,40</b>	<b>1 736 672,00</b>	<b>21 491,40</b>	<b>0,00</b>	<b>3 857 921,00</b>

## Détail des autres passifs d'exploitation

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Moins d'un an	Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2023
Provisions pour risques et charges		11 490,92			11 490,92
Dépôts de garantie reçus	4 249 241,63			4 092 685,13	4 092 685,13
Dettes auprès d'établissements de crédit	140 206 601,99	148 452,22	127 000 000,00		128 880 009,59
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 635 693,13	3 177 617,82			3 177 617,82
Dettes sur immobilisations	6 118,44	6 118,44			6 118,44
Locataires créditeurs	173 031,28	514 785,30			514 785,30
Dettes aux associés	12 656 705,88	12 562 025,58			12 562 025,58
Dettes fiscales	4 447 020,52	3 653 798,03			3 653 798,03
Autres dettes diverses	1 648 385,48	2 227 820,70			2 227 820,70
<b>Total</b>	<b>167 022 798,35</b>	<b>22 302 109,01</b>	<b>127 000 000,00</b>	<b>4 092 685,13</b>	<b>155 126 351,51</b>

## Tableau de variation de provision - passif

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2023
Dépréciations pour charges sur lots vacants et non récupérables				
Provision pour litiges				
Provision pour risques				
Provision pour charges		11 490,92		11 490,92
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>11 490,92</b>	<b>0,00</b>	<b>11 490,92</b>

## 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
BNP	2 ans	immobilier	25 000 000,00		Fixe	19/12/2024
Société Générale	3 ans	immobilier	30 000 000,00	17 000 000,00	Fixe	18/11/2025
<b>Total</b>			<b>165 000 000,00</b>	<b>127 000 000,00</b>		

### ■ Détail des emprunts tirés

(€)	Situation de clôture au 31/12/2023	Degré d'exigibilité		
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
<b>1 - Emprunts à taux fixes</b>				
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	
<b>Sous-total 1 - Emprunts à taux fixes</b>	<b>102 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>102 000 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2 - Emprunts à taux variables</b>				
Crédit Agricole Ile de France	25 000 000,00		25 000 000,00	
<b>Sous-total 2 - Emprunts à taux variables</b>	<b>25 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>25 000 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total</b>	<b>127 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>127 000 000,00</b>	<b>0,00</b>

## Variations des placements et disponibilités

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Variation		Situation de clôture au 31/12/2023
		Augmentation	Diminution	
Valeurs mobilières de placement		4 185 028,68		4 185 028,68
Fonds de remboursement	18 495 450,00		18 470 392,00	25 058,00
Autres disponibilités	22 972 565,59	77 295,27	21 819 302,87	1 230 557,99
<b>Total</b>	<b>41 468 015,59</b>	<b>4 262 323,95</b>	<b>40 289 694,87</b>	<b>5 440 644,67</b>

## Variation du poste de comptes de régularisation

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Variation		Situation de clôture au 31/12/2023
		Augmentation	Diminution	
Charges constatées d'avance	43 079,89		-19 555,35	23 524,54
Autres comptes de régularisation	60 192,84	2 696,93		62 889,77
Produits constatés d'avance	-155 358,96	58 232,71		-97 126,25
<b>Total</b>	<b>-52 086,23</b>	<b>60 929,64</b>	<b>-19 555,35</b>	<b>-10 711,94</b>

## Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Nombre de parts	3 665 533	20 413	144 985	3 540 961
Valeur nominale (en €)	153,00			153,00
<b>Total</b>	<b>560 826 549,00</b>	<b>3 123 189,00</b>	<b>22 182 705,00</b>	<b>541 767 033,00</b>

Capitaux propres (€)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Acomptes		
Capital	560 826 549,00	-19 059 516,00				541 767 033,00
Prime d'émission	278 231 237,56	-3 684 263,04				274 546 974,52
Prime de fusion	48 800 120,03					48 800 120,03
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-103 322 483,19	-5 954 497,94				-109 276 981,13
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-23 633 895,01	-72 471,74				-23 706 366,75
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs		-5 984 675,75				-5 984 675,75
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-1 592 426,43	4 141 616,22			-2 093 737,49	455 452,30
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-2 003 173,91	2 003 173,91		-455 452,30		-455 452,30
Report à nouveau	26 089 614,79	72 471,74	33 022 328,50	-34 316 709,24	-1 096 895,04	23 770 810,75
Résultat et distribution	-1 294 380,74	1 294 380,74	32 492 558,22	-35 555 184,20		-3 062 625,98
<b>Total</b>	<b>782 101 162,10</b>					<b>746 854 288,69</b>

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

## Détail des plus ou moins-values

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2023
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-1 592 426,43	4 141 616,22	2 093 737,49	455 452,30
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-2 003 173,91	2 003 173,91	455 452,30	-455 452,30
<b>Total</b>	<b>-3 595 600,34</b>	<b>6 144 790,13</b>	<b>2 549 189,79</b>	<b>0,00</b>

Immeubles cédés (€)	Plus-value	Moins-value
95 rue de Paris - Charenton	455 452,30	
305 avenue le Jour se Lève -Boulogne Billancourt		2 093 737,49
Imputation des moins values sur la prime d'émission	5 689 337,83	
<b>Total</b>	<b>6 144 790,13</b>	<b>2 093 737,49</b>

## Détail du compte de résultat

### Détail sur certains postes des produits immobiliers

(€)	31/12/2023	31/12/2022
<b>Détail des charges refacturées</b>		
- Taxes foncières	1 724 733,88	1 513 375,39
- Taxes bureaux	330 724,69	338 201,53
- Charges locatives	1 722 111,36	1 618 480,36
- Divers	499 664,45	231 513,37
<b>Total</b>	<b>4 277 234,38</b>	<b>3 701 570,65</b>
<b>Détail des produits annexes</b>		
- Indemnités de résiliation	66 586,36	36 455,75
- Divers	96 235,50	86 615,93
<b>Total</b>	<b>162 821,86</b>	<b>123 071,68</b>
<b>Détail des transferts de charges</b>		
- Frais acquisition	61 375,80	245 250,00
- Remboursement assurance	44 918,00	6 334,20
<b>Total</b>	<b>106 293,80</b>	<b>251 584,20</b>

### Détail sur certains postes de charges immobilières

(€)	31/12/2023	31/12/2022
<b>Détail des autres charges immobilières</b>		
- Charges sur locaux vacants	-337 496,72	-383 810,16
- Charges non récupérables	25 601,38	736 838,54
- Assurances non récupérables	1 279,76	43 417,58
<b>Total</b>	<b>-310 615,58</b>	<b>396 445,96</b>
<b>Détail des commissions et honoraires</b>		
- Honoraires de gestion	345 418,29	458 957,29
- Honoraires de relocation	33 348,96	95 727,11
- Honoraires d'expertise		11 000,00
- Honoraires d'avocats	49 214,35	83 314,02
- Commission d'arbitrage	61 792,40	429 149,66
- Honoraires d'acquisition	-416,60	
- Honoraires divers	241 826,14	166 016,47
<b>Total</b>	<b>731 183,54</b>	<b>1 244 164,55</b>
<b>Détail des impôts et taxes</b>		
- Taxes foncières	140 227,06	365 044,88
- Taxes sur les ordures ménagères	27 849,02	29 301,57
- Taxes sur les bureaux	598,68	106 044,50
- Autres taxes	196,41	
<b>Total</b>	<b>168 871,17</b>	<b>500 390,95</b>

### Détail sur certains postes de produits d'exploitation

(€)	31/12/2023	31/12/2022
<b>Détail des transferts de charges</b>		
- Frais de souscription	426 612,96	1 529 668,80
- Commission sur cessions d'immeubles	64 377,00	429 149,63
- Commission sur acquisitions	-166 416,45	
<b>Total</b>	<b>324 573,51</b>	<b>1 958 818,43</b>

## Détail sur certains postes de charges d'exploitation

(€)	31/12/2023	31/12/2022
<b>Détail des frais d'assemblées et de conseils</b>		
- Rapports annuels	39 356,13	40 638,00
- Informations associés	53 474,56	62 379,52
- Frais d'assemblée	35 649,12	44 000,00
- Affranchissements	37 980,98	61 996,64
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	6 474,20	5 493,01
<b>Total</b>	<b>172 934,99</b>	<b>214 507,17</b>
<b>Détail des cotisations et contributions</b>		
- Cotisation AMF et autres	10 658,00	6 134,57
- Coût dépositaire	78 465,95	60 460,44
- Droits d'enregistrement		
- Cotisation sur la valeur ajoutée	36 852,00	116 579,00
- Impôts étranger	194 984,41	190 656,71
- TVA non récupérable		
<b>Total</b>	<b>320 960,36</b>	<b>373 830,72</b>
<b>Détail des autres charges d'exploitation</b>		
- Jeton de présence	17 999,00	15 000,00
- Perte sur créances irrécouvrables	58 476,78	112 026,60
- Commission sur les souscriptions	426 612,96	1 529 668,80
- Autres charges de gestion courante	0,41	0,16
<b>Total</b>	<b>503 089,15</b>	<b>1 656 695,56</b>

## Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux TTI	Commission (en €)
Commission de gestion <sup>(1)</sup>	44 943 658,78	5,75 %	2 584 260,38
Commission sur financement		0,15 %	
Commission sur participations <sup>(2)</sup>		n.a	34 322,00
Commission de souscriptions	5 332 662,00	8,00 %	426 612,96
Commission de cessions <sup>(3)</sup>	6 437 700,00	1,00 %	64 377,00
Commission sur acquisition			-166 416,45
<b>Total</b>			<b>2 943 155,89</b>

(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

(€)	31/12/2023	31/12/2022
<b>1 - Produits financiers</b>		
- Intérêts des comptes courants	1 455 099,94	693 787,17
- Intérêts sur VEFA		
- Intérêts sur comptes bancaires, gains de change	601 777,98	18 647,60
- Reprise de provisions sur charges financières		372 596,80
<b>Total 1 - Produits financiers</b>	<b>2 056 877,92</b>	<b>1 085 031,57</b>
<b>2 - Charges financières</b>		
- Intérêts sur emprunts	2 929 941,45	1 967 677,73
- Agios, commissions sur emprunt et pertes de change	86,29	487 486,81
- Pertes sur créances liées à des participations		
- Dépréciation des charges financières	99 077,60	151 646,46
<b>Total 2 - Charges financières</b>	<b>3 029 105,34</b>	<b>2 606 811,00</b>
<b>Résultat financier (1-2)</b>	<b>-972 227,42</b>	<b>-1 521 779,43</b>

## Produits et charges exceptionnels

(€)	31/12/2023	31/12/2022
<b>1 - Produits exceptionnels</b>		
- Indemnités diverses		
- Produits divers	20 000,00	
<b>Total 1 - Produits exceptionnels</b>	<b>20 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2 - Charges exceptionnelles</b>		
- Charges diverses		
- Litiges contentieux		20 000,00
<b>Total 2 - Charges exceptionnelles</b>	<b>0,00</b>	<b>20 000,00</b>
<b>Résultat exceptionnel (1-2)</b>	<b>20 000,00</b>	<b>-20 000,00</b>



## 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 courants rattachés aux participations <sup>(1)</sup>	Autres créances rattachées aux participations <sup>(2)</sup>	Dettes fournisseurs <sup>(3)</sup>	Commissions de gestion <sup>(4)</sup>	Produits financiers de participation <sup>(5)</sup>	Produits financiers des comptes courants <sup>(6)</sup>
Amundi immobilier			735 143,23	2 943 155,89		
SCI ACADEMIE MONTROUGE	3 684 056,04	75 000,03			884 506,80	
SCI AGC	2 758 769,66					144 138,92
SCI AIRDF		448 824,06			1 460 266,13	
SCI AIRS	1 683 591,20	40 207,60			178 614,60	
SCI ANTONY 501	1 313 037,38	16 270,77			204 989,08	71 501,53
SCI ALICE (EX AREELI)	11 984 578,90	681 096,16			1 220 510,78	298 102,95
SCI AVILA	2 481 000,00	79 115,40			340 572,96	
SCI BATIGNOLLES LOT 09	4 472 530,65	71 960,00			376 555,79	239 316,53
SCI BUDLON	16 940 063,85	477 850,24			1 738 980,08	
SCI CERGY 502	903 855,66	-22 551,67			142 556,12	48 262,47
SCI DE MONARCH	4 086 193,25	557 485,16			1 250 524,72	
SCI DEUTSCHLAND 2018	450 000,00	135 613,85			465 106,65	
SCI EDRIM OPERA	363 548,41	99 578,88			405 040,68	16 097,90
SCI ARPE (EX EKINOX)	20 278,22	386 606,09			1 254 079,89	
OPPCI ERGAMUNDI	3 976 319,26	583 250,00			2 282 850,90	193 735,54
SCI EVRY 503	1 598 304,07	-42 188,62			175 026,33	87 526,33
SCI GEORG		161 651,51			353 110,86	
SCI HEKLA	15 120 880,00					
SCI HOLD	5 096 593,62	3,48			1 054 670,08	280 925,05
SCI GREENELLE	16,01	158 386,47			597 290,22	
SCI LALI	-15 152,29	290,19				
SCI LYON 1		11 594,23			314 435,50	
SCI LYON 2		602,94			232 698,09	
SCI MPA		9 840,00			306 388,71	
SCI MUNICH 104	3 575 370,00	229 964,42			796 365,00	
SCI NOWO	7 137,07	113 771,00			215 006,30	
SCI PARC AVENUE		87,78			488 463,21	
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE		204 113,14			781 493,37	
SCI POSTBOCK		33 040,23			314 252,78	
SCI SEO	273 007,78	338 344,93			804 445,70	
SCI STRESEMANN	317 200,00	113 383,73			429 026,76	
SCI TITAN	348 600,00	307 719,15			556 955,56	
SCI UBERSEERING	134 314,66	391 547,07			625 234,15	
SCI VILLEBON 504	1 560 934,63	-35 337,63			243 519,55	75 492,72
SCI WESTBRIDGE	1 363 003,02	143 031,61			611 331,69	
SCI XENIOS	142,50	256 916,25			81 916,25	
<b>Total</b>	<b>84 498 173,55</b>	<b>6 027 068,45</b>	<b>735 143,23</b>	<b>2 943 155,89</b>	<b>21 186 785,29</b>	<b>1 455 099,94</b>

(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 2023.

(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 2023.

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

# 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 2023. Le Conseil s'est réuni à quatre 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

Le travail d'arbitrage a été poursuivi, les cessions se sont élevées à 16 M€. Les cessions ont dégagé une plus-value distribuable de 0,5 M€ soit 0,13 € 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 de la société se poursuivra en 2024 dans un marché immobilier difficile. Il est à noter que le compte de moins-value est neutralisé par une compensation sur la prime d'émission, ce qui a permis à la société de gestion de distribuer les plus-values.

En raison d'un manque de collecte et de possibilités d'arbitrages restreintes, la SCPI n'a pas pu effectuer d'acquisitions durant l'année 2023.

## Valeur du patrimoine, valeur des parts

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles à laquelle s'ajoutent les autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers. La valeur de réalisation de la SCPI, déterminée sur la base des estimations immobilières de 891,4 M€ des experts externes s'établit à 789,3 M€. La valeur de réalisation par part au 31 décembre 2023 à 175,16 € s'est dépréciée de 18,66 % par rapport à celle de l'exercice précédent à 215,34 €. Le prix de retrait par part s'est ajusté à 206,08 euros en baisse de 16,57 %. Dans un environnement macroéconomique caractérisé par une hausse rapide des taux d'intérêt et l'impact du télétravail, la valeur des biens immobiliers de bureau a subi une dépréciation significative. Il est également important de prendre en compte la décote appliquée aux immeubles récemment achetés qui ne sont pas encore loués. Les augmentations de loyer n'ont compensé la baisse des valeurs que de manière limitée.

## Le marché des parts

La collecte s'est arrêté en 2023, marquant pour 2023 une défiance des souscripteurs. Pour faire face aux demandes de retraits, la société de gestion a constitué un fonds de remboursement doté de 23 M€ issu des arbitrages. En 2023, les demandes de retrait sur le fonds de remboursement ont conduit à l'annulation de 124 572 parts. Le nombre de parts en attente de souscriptions est 76 858 parts au 31 décembre 2023. Votre conseil a examiné, en collaboration avec la société de gestion, diverses stratégies pour garantir la liquidité des parts. Le conseil de surveillance a souligné que les retraits de parts ne devaient pas léser les associés restants dans le cas des contributions au fonds de remboursement.

## Résultat de l'exercice 2023

En 2023, le Taux d'Occupation Financier (TOF) a atteint 90,05 %, marquant une baisse par rapport à l'année précédente. La Tour Hekla, située à La Défense et inaugurée en octobre 2022, n'est toujours pas entièrement louée, ce qui impacte défavorablement et de manière notable le TOF dans un contexte de marché des bureaux tendu à Paris La Défense. Ce taux reste faible malgré la qualité des immeubles que constitue le patrimoine de la SCPI.

En 2023, le résultat par part est stabilisé à 8,90 €, en très légère baisse par rapport aux 9,05 € de 2022. Ce résultat est renforcé par une amélioration des revenus locatifs, qui est toutefois atténuée par une hausse des coûts de la dette et une réduction du Taux d'Occupation Financier (TOF).

La distribution s'élève à 10,17 € en utilisant 1,27 € pris sur le report à nouveau qui reste cependant confortable à 5,85 € par part fin 2023. Cette distribution procure une rémunération de 4,93 % par rapport à la valeur de retrait (206,08 €) du 31/12/2023.

## Projets de résolutions

L'ensemble des documents et des résolutions qui vous sont présentés dans le rapport annuel, ont été débattus lors de la réunion préparatoire du 25 mars 2024. 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. Arrivant au terme de leurs mandats certains membres du conseil sollicitent le renouvellement. 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 07/04/2024 en concertation avec le Conseil de surveillance.

**Jacques Morillon,**  
Président du conseil de surveillance  
**Dominique Chupin,** Vice-président,  
**Alain Mazue** Secrétaire

# Rapport des Commissaires aux comptes

## Exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023, 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<sup>er</sup> janvier 2023 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 les notes "Immobilisations 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 17 mai 2024

Le commissaire aux comptes  
**PricewaterhouseCoopers Audit**  
Lionel Lepetit

# Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023)

À l'Assemblée Générale

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. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée

### Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée 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

La rémunération de la société de gestion est fixée au taux de 5,75 % TTI sur les recettes locatives et sur les produits de la gestion de la trésorerie. Au titre de l'exercice 2023, la rémunération s'est élevée à 2 584 260,38 €.

#### 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 2023 cette commission s'élève à 426 612,96 €.

#### 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 2023, 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 2023, la rémunération s'est élevée à 64 377,00 €.

### 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 2023, 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 2023, cette rémunération s'élève à 34 322 €.

## 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 2023, aucune commission n'a été comptabilisée par la SCPI.

## Rémunération sur acquisitions

Au cours de l'exercice 2023, 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 2023, cette rémunération s'élève à - 166 416,45 €.

### 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 2023 :

- 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 7 137,07 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI ACADEMIE MONTRouGE pour un montant de 3 784 056,04 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI EDRIM pour un montant de 363 548,41 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2023 pour un montant de 16 097,90 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI ANTONY 501 pour un montant de 1 313 037,35 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2023 pour un montant de 71 501,53 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI CERGY 502 pour un montant de 903 855,66 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2023 pour un montant de 48 262,47 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI EVRY 503 pour un montant de 1 598 304,07 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2023 pour un montant de 87 526,33 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI VILLEBON 504 pour un montant de 1 560 934,63 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2023 pour un montant de 75 492,72 € 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 a été rémunérée au titre de l'année 2023 pour un montant de 298 102,95 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts jusqu'au 30 juin 2023. A partir du 1<sup>er</sup> juillet 2023 cette avance n'est plus rémunérée.
- SCI AVILA pour un montant de 2 481 000,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- OPPCI ERGAMUNDI pour un montant de 3 976 319,26 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2023 pour un montant de 193 735,54 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI AGC pour un montant de 2 758 769,66 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2023 pour un montant de 144 138,92 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI SEO pour un montant de 273 007,78 €. 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 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 5 096 593,62 €. Sa rémunération se calcule au taux annuel prévu à l'article 39-1 3° du Code général des impôts. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2023 pour un montant de 280 925,05 €.
- SCI STRESEMANN pour un montant de 317 200,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI BATIGNOLES LOT09 pour un montant de 4 472 530,65 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2023 pour un montant de 239 316,53 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI HEKLA pour un montant de 15 120 880,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI AIRS pour un montant de 1 683 591,20 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI UBERSEERING pour un montant de 134 314,66 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI LALI pour un montant de -15 152,29 €. Cette somme n'est pas rémunérée.
- SCI WESTBRIDGE pour un montant de 1 363 003,02 €. Cette avance n'est pas rémunérée.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 17 mai 2024

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 72 471,74 € prélevée sur la prime d'émission, permettant de reconstituer, pour les porteurs présents au 31 décembre 2023, leur niveau de report à nouveau par part nette du report à nouveau distribué en 2024.

### 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 :                              | 32 492 558,22 €        |
| • augmenté du report à nouveau antérieur de :                            | 23 698 339,01 €        |
| • augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de : | 72 471,74 €            |
| constitue un bénéfice distribuable de :                                  | <u>56 263 368,97 €</u> |

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 36 617 377,61 €
- Dont : 35 555 184,20 €  
soit : 10,04 €  
par part de la SCPI en pleine jouissance correspondant au montant des acomptes déjà versés,
- Dont : 1 062 193,41 €  
soit 0,30 € par part correspondant au prélèvement sur le report à nouveau versé aux associés en Avril 2024
- au compte de "report à nouveau" à hauteur de : 19 645 991,36 €  
soit 5,55 €  
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 2024, ressortirait à 20 708 184,77 €, soit 5,85 € par part de la SCPI en pleine jouissance au 31 décembre 2023.

### 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,

**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 5 969 €.

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 12 951,65 €.

## 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 :  
746 854 288,69 €, soit 210,92 € par part,
- valeur de réalisation :  
620 222 558,20 €, soit 175,16 € par part,
- valeur de reconstitution :  
717 707 637,35 €, soit 202,69 € 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.

## Douzième résolution

*(Nomination de membres du Conseil de Surveillance)*

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

**rappelle** que l'article 23 des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 11 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles,

**prend acte** de l'arrivée à terme des mandats de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance

et **décide** en conséquence, de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 11 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

## Treizième résolution

*(Nomination de l'Expert en évaluation immobilière)*

Le mandat d'Expert en évaluation immobilière de "CBRE VALUATION" arrivant à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, celle-ci prend acte de ce que la Société de gestion propose de renouveler en tant qu'Expert en évaluation immobilière "CBRE VALUATION" pour une nouvelle période de quatre exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2027.

## Quatorzième 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 résolutions ordinaires

## Nomination de membres du Conseil de Surveillance de Génépierre

Le Conseil de Surveillance est composé de :

Président	Jacques MORILLON
Vice-Président	SNRT représentée par Dominique CHUPIN
Membres	Pierre-Yves BOULVERT Daniel BUKOWIECKI Christian CUNEY Daniel GEORGES Michel MAS Henri TIESSEN SCI JBCA LE CŒURVILLE, représentée par Alain MAZUE SCP MINOS, représentée par André PERON SOGECAP, représentée par Alexandre POMMIER

Le présent Conseil de Surveillance a été nommé lors de l'Assemblée Générale du 23 juin 2021, pour un mandat de trois exercices.

Il doit être renouvelé en intégralité lors de l'Assemblée Générale du 27 juin 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

De 7 à 11 postes sont donc à pourvoir.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants (par ordre d'arrivée) :

Prénom Nom	Date de naissance	Activités ou références professionnelles au cours des cinq dernière années	Nombre de parts détenues dans Génépierre
SCI JBCA LE CŒURVILLE représentée par Alain MAZUE	Du représentant permanent : 23/11/1953	A la retraite depuis le 01/07/2015. Ancien cadre de réseau du Crédit Agricole de Champagne-Bourgogne. Actuellement impliqué dans la formation bancaire à de l'IFCAM : animation de cours, correction de devoirs et d'examens - au niveau de diverses matières - dans les cursus MASTERE et BACHELOR	90
SCP MINOS représentée par André PERON	Du représentant permanent : 20/04/1953	Société civile de gestion de fonds Représentant permanent : DAF structure agroalimentaire (6 000 salariés)	600
Michel MAS	24/03/1952	Médecin pendant plus de 40 ans, en retraite depuis 2020	2 000
Daniel GEORGES	28/08/1957	Médecin radiologue Cogérant de structure de soins	184
Pierre-Yves BOULVERT	07/09/1962	Retraité depuis le 1/07/2023 et chargé de mission au service immobilier du diocèse de Versailles. Antérieurement, pour le compte d'Allianz, responsable des participations immobilières minoritaires ainsi que du pilotage de l'externalisation du property management	170
Christian CUNEY	26/07/1986	Directeur Financier et Stratégie Services Financiers, Carrefour Directeur Financier et Risques, Leetchi Indépendant, CFO part time	94
SOGECAP représentée par Alexandre POMMIER	Du représentant permanent : 08/12/1978	Compagnie d'assurance vie Représentant permanent : Responsable Ingénierie Financière	2 110 307
Jacques MORILLON	11/07/1964	Ingénieur, Investisseur et bailleur privé	247
SNRT représentée par Dominique CHUPIN	Du représentant permanent : 05/11/1959	Société à responsabilité limitée spécialisée dans le secteur d'activité de l'ingénierie, et des études techniques. Représentant permanent : Depuis 1997, dirigeant d'un ensemble de sociétés ayant des activités dans la Thalassothérapie, les travaux publics, l'hôtellerie et dont le capital est détenu par le groupe familial.	3 150

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont (par ordre d'arrivée) :

Prénom Nom	Date de naissance	Activités ou références professionnelles au cours des cinq dernière années	Nombre de parts détenues dans Génépierre
Laetitia DE LAROUILLIERE	26/09/1982	Ostéopathe et enseignante Gestion de foncière familiale	500
SCI AAAZ représentée par Jocelyn BLANC	De son représentant permanent : 01/05/1978	SCI Familiale Représentant permanent : Ingénieur militaire d'infrastructures (LCL)	10
Georges PUIPIER	22/05/1946	Retraité Investisseur privé en immobilier et SCPI depuis 30 ans Précédemment cadre dirigeant d'une société de services	280
Eric LALECHERE	04/05/1963	2017-2023 Directeur financier Nexity – 35 ans d'expérience dans la promotion immobilière et le financement Depuis le 15/02/2024 Président de Diagos Consultant	370







GÉNÉPIERRE - Visa AMF n° 20-03 du 24 janvier 2020 - Siège social - 91-93 boulevard Pasteur - 75015 PARIS - 313 849 978 RCS Paris  
Adresse postale - 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](http://www.amundi-immobilier.com)

© Photo couverture : Le Floresco - 2 avenue Pasteur 94160 Saint-Mandé - Conception graphique : Atelier Art'6.