

Immobilier

GÉNÉPIERRE

SCPI de bureaux à capital variable

Assemblée générale du 20 novembre 2025

Organes de gestion et de contrôle	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Rapport du Conseil de Surveillance	6
Texte des résolutions	7

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

Au 30 septembre 2025

SOCIÉTÉ DE GESTION : AMUNDI IMMOBILIER

S.A.S. au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

Président	Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général	Antoine AUBRY
Directeur Général Délégué	Amandine DUFOURT

CONSEIL DE SURVEILLANCE - GÉNÉPIERRE

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

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
Suppléant	Patrice MOROT

EXPERT EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

CBRE VALUATION

DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK France

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

À l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 novembre 2025

Chers associés,

Nous vous avons réunis aujourd'hui afin de soumettre à votre vote une modification des critères et limites d'utilisation du fonds de remboursement, afin d'améliorer la liquidité du marché des parts.

1. Modification des critères et limites d'utilisation du fonds de remboursement

Dans le cadre d'un marché de compensation tel que celui des SCPI à capital variable, les ordres de retrait de parts ne peuvent s'exécuter que s'il existe en contrepartie des souscriptions en montant suffisant. Le ralentissement de la collecte constaté depuis 2023 a donc entraîné un allongement des délais d'exécution des ordres de retrait.

Au 30 septembre 2025, 193 490 parts restent en attente de retrait en raison de l'insuffisance des souscriptions, ce qui représente 5,4 % du nombre total de parts de la SCPI.

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait non compensées, l'assemblée générale ordinaire du 25 juin 2019 avait décidé de constituer un fonds de remboursement et de donner pouvoir, sans limitation de durée, à la Société de Gestion aux fins de le doter avec les sommes provenant du produit de la cession d'éléments du patrimoine locatif, dans la limite de 15% de la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos.

Le fonds de remboursement permet d'exécuter les demandes de retrait dans un délai plus bref, en contrepartie d'un prix inférieur au prix de retrait en vigueur, conformément à la réglementation. Cette décote est destinée à financer le coût de cession des actifs immobiliers ayant permis d'alimenter le fonds de remboursement, sans pénaliser les porteurs restants dans la SCPI.

Conformément à l'autorisation donnée par l'assemblée générale du 25 juin 2019, le fonds de remboursement avait été doté en 2023. Son montant a été utilisé en quasi-totalité à la suite des retraits non-compensés intervenus fin 2023. La Société de gestion pourra reconstituer ce fonds de remboursement en le dotant de nouveau dès qu'elle le juge opportun, en fonction des arbitrages effectués sur le patrimoine, afin de pouvoir continuer à l'utiliser compte tenu des circonstances de marché et des besoins de liquidité de la SCPI dans la limite de **cinq (5) millions d'euros**.

Au cours de l'année 2025, la Société de gestion, en collaboration avec le Conseil de surveillance, a étudié plusieurs stratégies visant à assurer une meilleure liquidité des parts.

Il a finalement été décidé de modifier les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement prévus dans la note d'information de la SCPI sur les points suivants :

- les associés de la SCPI ayant une demande de retrait en attente sur le registre des retraits depuis **plus de six (6) mois** à la date d'envoi par la Société de Gestion du courrier leur proposant de bénéficier du fonds de remboursement, auront la possibilité de formuler une demande de remboursement de tout ou partie de leurs parts en attente sur le fonds de remboursement (les "**Associés Eligibles**") ;
- les Associés Eligibles recevront un courrier de la Société de Gestion, leur indiquant qu'ils ont la possibilité de demander le remboursement sur le fonds de remboursement, et les informant du prix auquel s'effectuerait le remboursement ;
- par ce courrier, les Associés Eligibles seront avertis que leur demande de retrait sera prise en compte par ordre chronologique d'inscription sur le registre des retraits, **et dans la limite des capacités de remboursement du fonds de remboursement**, et qu'en conséquence un Associé Eligible, ayant accepté de demander son retrait sur le fonds de remboursement, ne pourra être remboursé de tout ou partie de ses parts que si son rang d'inscription dans le registre le permet, eu égard au niveau de dotation du fonds de remboursement ;
- toute demande de remboursement formulée par un Associé Eligible sur le fonds de remboursement ne pourra excéder **72 parts**. Dans l'hypothèse où le nombre de parts d'un Associé Eligible en attente sur le registre des retraits excéderait 72 parts, le reliquat de cet ordre de retrait ne pourra faire l'objet d'une demande de retrait sur le fonds de remboursement et conservera son rang dans le registre des retraits ;
- les demandes de retrait seront exécutées dans la limite de la dotation du fonds de remboursement le dernier jour du mois de la fin de la période de réception des réponses par la Société de Gestion, dans l'ordre chronologique de leur inscription initiale sur le registre des retraits, et
- un même Associé Eligible ne se verra proposer ou ne pourra bénéficier du fonds de remboursement que dans le respect des délais suivants :
 - en cas de refus ou d'absence de réponse d'un Associé Eligible au courrier adressé par la Société de Gestion l'informant de la possibilité de bénéficier du fonds de remboursement **dans un délai d'un (1) mois suivant sa date d'envoi**, cet associé **ne pourra plus bénéficier du fonds de remboursement pendant douze (12) mois** à compter de la date limite de réponse des Associés Eligibles, étant précisé que son ordre de retrait conservera son rang dans le registre des retraits. Ledit délai d'un (1) mois sera porté à deux (2) mois dans le cas d'un envoi en période estivale (juillet, août) ;
 - dans l'hypothèse où un Associé Eligible, qui a bénéficié du fonds de remboursement, dispose d'un nombre de parts en attente sur le registre des retraits qui excède 72 parts au jour où il a bénéficié du fonds de remboursement, les parts, qui demeurent en attente de retrait, conserveront leur rang dans le registre des retraits, mais **ne pourront bénéficier en tout ou partie du fonds de remboursement avant l'expiration d'un délai de douze (12) mois** à compter de la date limite de réponse des Associés Eligibles ;
 - dans l'hypothèse où un Associé Eligible a demandé à bénéficier du fonds de remboursement, mais dont la demande n'a pas pu être exécutée en raison de son rang d'inscription sur le registre des retraits au regard du niveau de dotation du fonds, il aura la possibilité de formuler une nouvelle demande de retrait sur le fonds de remboursement lors de la prochaine dotation du fonds de remboursement **sans qu'il soit nécessaire d'attendre l'expiration d'un quelconque délai**.

Si vous approuvez cette résolution, la note d'information de la SCPI sera modifiée afin d'y insérer les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement définis ci-dessus.

Marché des parts

Marché Primaire

	1 ^{er} trimestre 2025	2 ^e trimestre 2025	3 ^e trimestre 2025
Souscriptions			
Nombre de parts	114	378*	610
Prix de souscription (en €)	191,00 €	180,00 €	180,00 €
Montant (en €)	21 774,00 €	68 040,00 €	109 800,00 €
Demande de retraits compensées			
Nombre de parts	114	483	610
Prix de retrait (en €)	175,72 €	165,60 €	165,60 €
Montant (en €)	20 032,08 €	79 984,80 €	101 016,00 €
Nombre de parts en attente de retrait	161 333	173 504	193 490

* Régularisation d'une annulation de souscription de 105 parts.

Marché de gré à gré

1 010 parts ont été échangées de gré à gré au 30 septembre 2025.

2. Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance

Conformément à l'article L214-99 du Code Monétaire et Financier, le Conseil de Surveillance a opéré les vérifications et contrôles qu'il jugeait opportun et a émis son avis sur le texte des résolutions proposé dans le présent rapport conformément à l'article 422-199 du RG AMF.

Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance se compose d'un nombre de membres compris entre 3 membres au moins et de 12 membres au plus nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire et choisis parmi les associés de la Société.

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

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Le Conseil de Surveillance a examiné les propositions de la Société de Gestion concernant la dotation du **Fonds de Remboursement (FDR)**, et l'organisation d'une **Assemblée Générale Ordinaire (AGO)**. Cette proposition, bien qu'utile pour répondre aux besoins des associés sortants, soulève des questions sur le moment choisi et l'équité. Une Majorité au sein du Conseil se montre défavorable à l'organisation de l'AGO dès 2025 et même à la logique de fonctionnement d'un fonds de remboursement qui consiste à faire racheter des parts avec la trésorerie de la SCPI.

1. Dotation du Fonds de Remboursement de 1 à 5 M€

Le Conseil considère que la dotation immédiate du FDR **nécessite des ajustements** :

Un moment mal choisi : La valeur des parts pourrait évoluer, et la décote proposée doit mieux refléter le coût réel de l'illiquidité.

Un impact à mesurer : Les dotations au Fonds De Remboursement précédentes ont eu des effets dilutifs car les baisses de valeurs des parts ont été constatées à postériori, ce qui a **affecté** les associés restants.

Un montant à ajuster : Le Conseil recommande, a minima, de limiter la dotation à un **plafond inférieur à 2 M€**, afin de permettre aux petits porteurs (jusqu'à 72 parts) d'accéder à une liquidité, tout en **minimisant l'impact sur les associés restants**.

Des **alternatives** à explorer en concertation avec l'ASPIM et d'autres sociétés de gestion pourraient compléter cette approche pour une réponse plus durable.

2. Organisation de l'AGO en 2025

Le Conseil, dans sa grande majorité, aurait préféré reporter l'AGO à 2026 :

Un délai pour mieux préparer : Reporter l'AGO permettrait d'attendre les expertises de fin d'année et d'évaluer d'autres solutions tout en évitant une décision précipitée.

Une prise en charge des coûts : Les frais (1 centime par part) devraient être assumés par Amundi, dans la mesure où ils relèvent d'un enjeu commercial.

3. Conclusion

Le Conseil de Surveillance a fait part de ses réserves pour éclairer les associés sur les enjeux liés au Fonds de Remboursement et à l'AGO. **Chaque associé est invité à se prononcer à titre personnel**, en fonction de sa propre analyse des éléments exposés et de sa situation.

Rédigé le 20/10/2025 en concertation avec le conseil de surveillance

Président Jacques MORILLON

Vice-Président André PERON

Secrétaire Alain MAZUE

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

À titre ordinaire

RÉSOLUTION UNIQUE

(Modification des critères et limites d'utilisation du fonds de remboursement)

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

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

rappelle que l'Assemblée Générale Ordinaire du 25 juin 2019 a décidé de créer et de doter un fonds de remboursement dans la limite d'un montant maximum de dotation de 15 % de la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos, et d'autoriser la Société de Gestion, sans limitation de durée, à doter le fonds de remboursement dans la limite de l'autorisation accordée par l'Assemblée Générale Ordinaire, dès qu'elle le jugera opportun, en fonction des arbitrages effectués sur le patrimoine ;

rappelle que, conformément à cette autorisation, le fonds de remboursement de la SCPI a été doté au cours de l'année 2023 et que son montant a été utilisé en quasi-totalité à la suite des retraits non-compensés qui sont intervenus depuis sa dotation ;

autorise la Société de Gestion, sans limitation de durée, et dès qu'elle le jugera opportun en fonction des arbitrages effectués sur le patrimoine et afin de pouvoir continuer à utiliser le fonds de remboursement compte-tenu des circonstances de marché et des besoins en liquidité de la SCPI, à reconstituer le fonds de remboursement en le dotant à hauteur de **cinq millions (5 000 000) d'euros maximum** ;

décide de modifier les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement prévus dans la note d'information de la SCPI sur les points suivants :

- les associés de la SCPI ayant une demande de retrait en attente depuis **plus de six (6) mois** sur le registre des retraits à la date d'envoi par la Société de Gestion du courrier leur proposant de bénéficier du fonds de remboursement auront la possibilité de formuler une demande de remboursement de tout ou partie de leurs parts en attente sur le fonds de remboursement (les "Associés Eligibles") ;
- les Associés Eligibles recevront un courrier de la Société de Gestion, leur indiquant qu'ils ont la possibilité de demander le remboursement sur le fonds de remboursement, et les informant du prix auquel s'effectuerait le remboursement ;
- par ce courrier, les Associés Eligibles seront avertis que leur demande de retrait sera prise en compte par ordre chronologique d'inscription sur le registre des retraits (horodatage des ordres), et dans la limite des capacités de remboursement du fonds de remboursement, et qu'en conséquence un Associé Eligible, ayant accepté de demander son retrait sur le fonds de remboursement, ne pourra être remboursé de tout ou partie de ses parts que si son rang d'inscription dans le registre le permet, eu égard au niveau de dotation du fonds de remboursement ;
- toute demande de remboursement formulée par un Associé Eligible sur le fonds de remboursement ne pourra excéder **72 parts**. Dans l'hypothèse où le nombre de parts d'un Associé Eligible en attente sur le registre des retraits excéderait 72 parts, le reliquat de cet ordre de retrait ne pourra faire l'objet d'une demande de retrait sur le fonds de remboursement et conservera son rang dans le registre des retraits ;

- les demandes de retrait seront exécutées **dans la limite de la dotation du fonds de remboursement** le dernier jour du mois de la fin de la période de réception des réponses par la Société de Gestion, dans l'ordre chronologique de leur inscription initiale sur le registre des retraits, et

- un même Associé Eligible ne se verra proposer ou ne pourra bénéficier du fonds de remboursement que dans le respect des délais suivants :

- en cas de refus ou d'absence de réponse d'un Associé Eligible au courrier adressé par la Société de Gestion l'informant de la possibilité de bénéficier du fonds de remboursement **dans un délai d'un (1) mois suivant sa date d'envoi**, cet associé **ne pourra plus bénéficier du fonds de remboursement pendant douze (12) mois** à compter de la date limite de réponse des Associés Eligibles, étant précisé que son ordre de retrait conservera son rang dans le registre des retraits. Ledit délai d'un (1) mois sera porté à deux (2) mois dans le cas d'un envoi en période estivale (juillet, août) ;

- dans l'hypothèse où un Associé Eligible, qui a bénéficié du fonds de remboursement, disposait d'un nombre de parts en attente sur le registre des retraits qui excédait 72 parts au jour où il a bénéficié du fonds de remboursement, les parts, qui demeurent en attente de retrait, conserveront leur rang dans le registre des retraits, mais **ne pourront bénéficier en tout ou partie du fonds de remboursement avant l'expiration d'un délai de douze (12) mois** à compter de la date limite de réponse des Associés Eligibles ;

- dans l'hypothèse où un Associé Eligible a demandé à bénéficier du fonds de remboursement, mais dont la demande n'a pas pu être exécutée en raison de son rang d'inscription sur le registre des retraits au regard du niveau de dotation du fonds, il aura la possibilité de formuler une nouvelle demande de retrait sur le fonds de remboursement lors de la prochaine dotation du fonds de remboursement **sans qu'il soit nécessaire d'attendre l'expiration d'un quelconque délai**.

prend acte que l'autorisation donnée à la Société de Gestion par l'Assemblée Générale Ordinaire du 25 juin 2019 devra désormais tenir compte de ces nouvelles modalités de fonctionnement et d'utilisation du fonds de remboursement ;

autorise la Société de Gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI afin d'y insérer les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement définis ci-dessus.

Amundi
Investment Solutions

La confiance, ça se mérite

GÉNÉPIERRE

Société Civile de Placement Immobilier - VISA AMF N°20-03 du 24/01/2020
Siège Social : 91-93 boulevard Pasteur - 75015 PARIS - 313 849 978 RCS PARIS
Adresse postale : 91-93 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 PARIS CEDEX 15

SOCIÉTÉ DE GESTION – Amundi Immobilier, société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033 en date du 26/06/2007. Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660 euros.
Siège social : 91-93 boulevard Pasteur 75710 - Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837.
Site internet : www.amundi-immobilier.com
Conception graphique : Atelier Art'6.