

Immobilier

Rapport Annuel 2022

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 2022	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 2022	60
Annexe aux comptes annuels	65
Rapport général du Conseil de Surveillance	82
Rapports des Commissaires aux Comptes	83
Texte des résolutions	86

Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2022

Société de Gestion : Amundi Immobilier

SAS au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

Président	Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général	Marc BERTRAND
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
	Daniel GEORGES
	Michel MAS
	SCP MINOS, représentée par André PERON
	SOGECAP, représentée par Alexandre POMMIER
	Henri TIESSEN

Commissaires aux comptes

Titulaire	PRICEWATERHOUSECOOPERS
Suppléant	Patrice MOROT

Expert en évaluation immobilière

CBRE VALUATION

Dépositaire

CACEIS BANK France

Résumé de l'activité de la SCPI

L'année 2022 a été notamment marquée par :

- Une bonne activité locative avec la cession d'immeubles vacants, conduisant à un taux d'occupation financier annuel de 92,30 % en 2022.
- Une distribution constante et la création de plus-values de cession.
- Gépépierre a obtenu en décembre 2022 le **label ISR** (Investissement Socialement Responsable), gage de transparence et de visibilité sur la démarche ESG (Environnement Social et Gouvernance) appliquée à votre SCPI. La SCPI fixe un plan d'actions pour son parc immobilier :
 - **Environnement** : la réduction des émissions de gaz à effet de serre, réintroduction de la biodiversité en territoires urbains par des projets de végétalisation.
 - **Social** : l'amélioration du bien-être des occupants.
 - **Gouvernance** : des pratiques immobilières durables grâce au dialogue entre les parties prenantes



L'activité locative et les résultats

L'activité locative

Les performances locatives de votre SCPI sur l'année 2022 ont progressé. Le taux d'occupation financier (TOF) annuel est de 92,30 % en 2022 contre 90,77 % en 2021. Ce niveau d'occupation en hausse est le résultat de la vente d'actifs principalement vacants et la signature de **262 baux** pour une surface totale de 51 063 m² et un loyer annuel de 4 769 k€. La cession de l'immeuble de bureau "Camélinat" à Gennevilliers (92) entièrement vacant contribue de près de 1,50 % à l'amélioration du TOF et également la vente du commerce, situé rue Serpenoise à Metz (57), vacant depuis le départ d'un locataire du secteur du luxe durant la phase post Covid.

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

- la relocation de l'actif logistique de Cestas (33) pour 31 230 m². Le locataire, une entreprise française leader du e-commerce 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 2 897 m², et rue Yves Kermen à Boulogne Billancourt (92) pour 382 m².
- la livraison de l'immeuble de logistique (acquis en VEFA) à Heudebouville (27) le 23 juin 2022. L'immeuble est entièrement loué à une grande enseigne d'ameublement.

Le taux d'occupation du 4^e trimestre a baissé à 91,03 % compte tenu de la livraison de la Tour Hekla à la Défense (92) le 6 octobre 2022. Cette Tour de nouvelle génération a été distinguée de multiples labels environnementaux.

Cette Tour non encore louée en 2022 représente 3 % de la vacance de la SCPI. L'immeuble est proposé à la location à la division c'est-à-dire par lots de plateaux. Les équipes de commercialisation locative effectuent de nombreuses visites avec un vif intérêt des entreprises qui souhaitent occuper des surfaces à la pointe des besoins de locataires. L'immeuble est en soi un outil de communication pour les entreprises. Le marché de la Défense reste néanmoins très concurrentiel et il sera nécessaire d'accorder de nombreuses mesures d'accompagnements pour remplir l'immeuble.

Le résultat

Le résultat comptable de Gépépierre est de 33 022 328 € en 2022, en amélioration (+1,74 %) comparé à 2021. Le résultat comptable par part s'élève à 9,05 € au 31 décembre 2022 contre 8,97 € par part au 31 décembre 2021. Cette amélioration est le fruit :

- de distributions de SCI dans lesquelles Gépépierre est investie, plus importantes en 2022 comparées à 2021.
- le recouvrement des impayés qui a permis de réaliser des reprises de provisions pour plus de 582 K€ en 2022.

La distribution

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

La cession de l'actif de Cannes Francia le 24 mai 2022 a permis à la SCPI de dégager une plus-value de cession de 2 003 K€ soit 0,55 € par part. Cette plus-value a été distribuée au 2^e trimestre.

Le report à nouveau de Gépépierre de 6,79 € par part correspond à 8 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 votre SCPI de 3,82 % en 2022 sur prix de souscription. La distribution intègre 0,14 € par part de fiscalité payée par la SCPI pour le compte des associés pour une distribution brute annuelle 10,31 € par part.

Collecte et Retraits

Sur l'année 2022, les souscriptions nettes de la SCPI se sont élevées au cours du premier semestre à 5,3 M€ en baisse par rapport à 2021. Au cours du 2^e semestre, les parts souscrites n'ont pas permis de compenser les demandes de retraits (rachats). Le nombre de parts en attente de souscriptions est de 24 762, soit 6 150 880 € au 31 décembre 2022.

Fonds de remboursement

Votre SCPI a constitué un **Fonds de Remboursement** issu du produit des cessions à hauteur de 18,5 M€. Le Fonds de Remboursement n'a pas été utilisé en 2022.

En quoi consiste le Fonds de Remboursement ?

Cette solution permettrait aux associés ayant une demande de retrait en attente depuis plusieurs mois dans le carnet d'ordres de pouvoir exécuter leur ordre autrement que sur le marché primaire, en contrepartie d'un prix décoté par rapport au prix de retrait actuel sur le marché primaire.

A quel prix ?

La détermination du prix d'exécution du Fonds de Remboursement est effectuée selon la réglementation applicable et doit être comprise entre la valeur de réalisation soit 215,34 € et la valeur de réalisation diminuée de 10 % soit 193,80 €. Le prix du Fonds de Remboursement serait donc situé entre 13 % et 22 % en dessous de la valeur de retrait actuelle (248,40 €).

Comment ça marche ?

Si le Fonds de Remboursement est mis en place, la Société de Gestion adressera un courrier indiquant les modalités d'utilisation à l'ensemble des porteurs de parts éligible à son utilisation. L'associé aura le choix s'il accepte la décote de basculer son ordre du marché primaire vers le Fonds de Remboursement dans la limite de la dotation qui sera faite dans le Fonds de Remboursement.

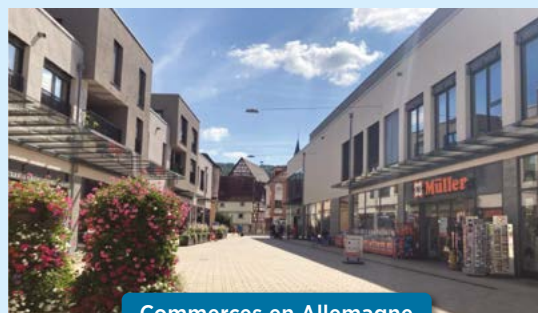
Evolution du patrimoine

Les investissements

Génépière a acquis des actifs via l'OPPCI Ergamundi et une SCI co-détenus par des SCPI gérés par Amundi Immobilier **qui illustrent la poursuite de sa stratégie de diversification sectorielle.**

■ En Allemagne

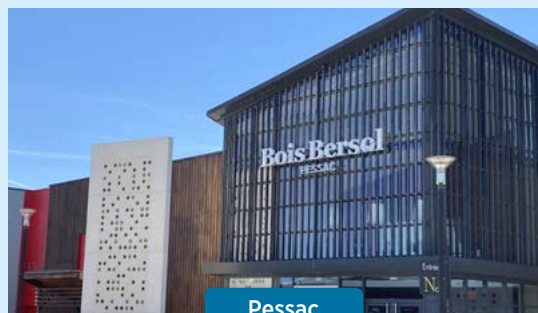
Portefeuille de 4 commerces (0,7 M€), déjà loués à 90 %, et avec des rendements attractifs (via l'OPPCI Ergamundi)



Commerces en Allemagne

■ Pessac (33)

Grande surface alimentaire et de services produisant un loyer immédiat via un bail de 8 ans fermes (via la SCI ARPE)



Pessac

■ Lieusaint (77)

Ensemble commercial "Shopping Parc Carré Sénart", entièrement loué (via la SCI ARPE)



Carré Sénart (Lieusaint - 77)



Livraison d'immeubles acquis en VEFA

■ Heudebouville (27)

Immeuble de logistique livré en juin 2022, loué à 100 % à une grande enseigne d'ameublement



■ Hekla, La Défense Puteaux (92),

Immeuble de bureaux, livré au 4^e trimestre. La commercialisation locative est en cours



Cessions

Elles ont porté sur des actifs vacants.

- **l'hôtel de Cannes Francia (06)** cédé à 5 M€ en mai qui a généré une plus-value de 2 M€, permettant de reconstituer les réserves distribuables de la SCPI à hauteur de 0,55 € par part.
- **l'immeuble "Camélinat" - Gennevilliers (92)**, vacant et représentant 1,5 % de la vacance financière de votre SCPI.
- **un commerce à Metz (57)** cédé à 6,5 M€ via la SCI ARPE dont Gënëpierre détient 6,74 % et dont le produit de cession représente 600 K€ en quote-part de Gënëpierre.

Valorisation du patrimoine et Valeurs de parts

Le second semestre de l'année 2022, a vu disparaître l'univers de taux bas que le marché constatait depuis plusieurs années. La BCE a modifié ses objectifs de politique monétaire en augmentant les taux directeurs et de refinancement afin de lutter contre l'inflation. Cet élément a eu un impact direct sur la valorisation des actifs immobiliers et ce malgré l'indexation élevée des loyers observée depuis quelques trimestres et la hausse de la valeur locative des actifs recherchés.

Les actifs français représentant 78 % du patrimoine n'ont baissé que de 3 % alors que les actifs situés à l'étranger ont baissé plus fortement, expliquant la baisse annuelle de 4,3 % sur l'ensemble du patrimoine. Historiquement, les marchés à l'étranger réagissent plus rapidement et fortement en phase de baisse comme de hausse.

La valeur de réalisation de Génépierre atteint 789 M€ au 31 décembre 2022, soit une baisse de 5,54 % comparée à l'année dernière. La valeur de réalisation s'élève à 215,34 € par part et la valeur de reconstitution à 248,25 € par part au 31 décembre 2022.

L'écart plus important de la baisse de la valeur de réalisation par rapport à la baisse des valeurs d'expertises s'explique

principalement par la distribution de réserves, avec la distribution des dividendes et le recours à l'effet de levier de 29 % de la SCPI.

Pour rappel, le prix de souscription est fixé à 270 € par part, restant inchangé par rapport à 2021, et le prix de retrait à 248,40 € par part. Le prix de souscription de 270 € se situe à 8,76 % au-dessus de la valeur de reconstitution, conforme à l'obligation réglementaire de rester dans le tunnel de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution. Aucune évolution du prix de souscription n'est intervenue depuis janvier 2022.

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 décembre 2022.

Nous vous proposons de faire évoluer les jetons de présence des membres du Conseil de Surveillance qui sont restés identiques depuis 2012 de façon à intégrer l'inflation que nous avons connu depuis cette date. Après échange avec les membres du Conseil, nous vous proposons de faire évoluer l'enveloppe allouée au Conseil de Surveillance de 15 000 € à 18 000 € par an.

Investissements / Cessions entre fonds gérés par Amundi Immobilier (opérations Cross Trade)

Cette année, votre SCPI a réalisé auprès d'un autre Fonds géré par Amundi Immobilier et au travers de sa filiale OPPCI Ergamundi co-détenue avec d'autres SCPI d'Amundi Immobilier, l'acquisition d'une participation dans un portefeuille de 4 commerces allemands situés à Bad Urach, Rotenburg, Mosbach et Bad Mergentheim à un rendement moyen de 4,46 %, pour 0,7 M€.

Cette acquisition a été réalisée sur la base des expertises et de la comptabilité des structures qui détiennent les actifs. Il a été demandé aux experts de l'OPPCI Ergamundi de valoriser ces actifs. Le prix d'achat correspond à la valeur retenue par les experts.

Perspectives 2023

La SCPI va poursuivre le programme d'arbitrage initié au cours des derniers mois. Le produit des cessions sera affecté en priorité au remboursement des financements arrivant à échéance compte tenu de la hausse des taux de financement pouvant désormais atteindre plus de 4 %.

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

- la recherche de locataires sur les actifs neufs (VEFA) en cours de commercialisation : Tour Hekla principalement,
- le remplissage des sites vacants : à la Défense et à l'étranger,
- la location des surfaces vacantes (ou se libérant prochainement) des actifs déjà détenus par Génépierre, pouvant conduire à un redéveloppement total de certains actifs (avec changement d'affectation possible si nécessaire), tel que l'immeuble Marido à Issy les Moulineaux. Cet actif, libéré par le locataire historique mi 2023, présente déjà des marques d'intérêt pour la relocation. Il nécessitera d'importants travaux de remise à niveau technique et d'optimisation des espaces pour répondre aux attentes actuelles des locataires.
- l'arbitrage de certains actifs matures pouvant être vendus à un prix attractif 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^e trimestre pourra être ajusté en fonction des résultats 2023 de votre SCPI et des perspectives pour l'année 2024.

Chiffres clés

au 31/12/2022

Génépière SCPI de bureaux à capital variable



Date de création
1978

Nombre d'associés
9 143

Nombre de parts souscrites
3 665 533

Capitalisation
989 693 910 €

Les performances ⁽¹⁾

(précisions en page 46)



Résultat par part
9,05 €



Dividende brut
par part ⁽³⁾
10,17 €



Taux de distribution
3,82 %



Rendement global
immobilier
-2,11 %



Taux de rendement
interne (TRI)
TRI 5 ans : **2,80 %**
TRI 10 ans : **7,39 %**

Note ESG
65/100

Le patrimoine immobilier



Nombre d'immeubles
165

- Surface du patrimoine
274 550 m²
- Nombre de locataires
1 749
- Taux d'occupation
financier annuel ⁽²⁾
92,3 %

Les valeurs de la SCPI



SCPI

Par part

■ Valeur comptable	
782 101 162,10 €	213,37 €
■ Valeur de réalisation	
789 319 038,55 €	215,34 €
■ Valeur de reconstitution	
909 960 568,54 €	248,25 €

Répartition du patrimoine en valeur vénale

Répartition géographique



France	
■ Régions	26,06 %
■ Ile-de-France	38,96 %
■ Paris	12,95 %
■ Etranger :	22,03 %
dont	
■ Allemagne : 13,39 %	■ Belgique : 0,65 %
■ Pays-Bas : 3,95 %	■ Autriche : 0,71 %
■ Espagne : 2,26 %	■ Rép.Tchèque : 0,54 %
	■ Pologne : 0,53 %

Répartition sectorielle



■ Bureaux	69,30 %
■ Commerces	16,66 %
■ Logistique	6,29 %
■ Hôtels	3,03 %
■ Locaux d'activité	4,22 %
■ Résidences services	0,50 %

(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. (2) Le taux d'occupation financier est calculé selon la nouvelle méthodologie de l'ASPIIM. (3) avant impôt sur revenus financiers.

Conjoncture macro-économique et immobilière

Europe : tendances 2022

Contexte économique

L'année 2022 marque un changement significatif d'environnement géopolitique, économique et financier, entre guerre en Ukraine, forte inflation et hausse des taux d'intérêt.

En 2022 le Produit Intérieur Brut (PIB) réel de la zone euro a augmenté de 3,5 % sur 1 an, porté par le 1^{er} semestre. Au 4^e trimestre 2022, il a progressé en 3 mois de 0,1 % (chiffre incluant de légères hausses en France et en Espagne et de légères baisses en Allemagne et en Italie).

En raison de la hausse des prix de l'énergie et de l'alimentation dans un contexte de guerre en Ukraine, l'inflation a été vive en 2022, à 8,4 % en zone euro.

Ce contexte inflationniste a conduit la BCE (Banque Centrale Européenne) à augmenter fortement ses taux directeurs (+250 points de base*, soit 2,5 %, au 2nd semestre 2022 pour le taux principal de refinancement), après plus de 10 ans de non augmentation.

Europe - Bureaux

Avec près de +10 % sur 1 an, dans un échantillon de 28 marchés, la **demande placée de bureaux européens** a poursuivi sa progression en 2022, sans toutefois retrouver son niveau pré-Covid. Sur 12 mois glissants, un ralentissement a été observé en fin d'année.

La qualité des prestations des bureaux et leur localisation restent un élément important pour les entreprises afin de recruter et conserver leurs collaborateurs.

Au 4^e trimestre 2022, le **taux de vacance moyen** des principaux marchés de bureaux de 15 pays européens (UE-15) atteint 9,3 % d'après CBRE. En hausse depuis la période Covid-19, il reste inférieur au pic de fin 2013. Les différences restent marquées selon les villes et les sous-marchés, l'offre restant souvent plus rare dans les quartiers centraux des affaires.

L'année 2022 a été favorable aux loyers faciaux prime dont la croissance a été forte, 6,6 % sur 1 an au 4^e trimestre 2022 en UE-15, une performance permise par la rareté généralement observée dans les secteurs centraux pour les actifs de qualité. La situation est moins favorable dans les secteurs sur-offreurs.

Focus sur l'impact du télétravail

La crise de la Covid-19 a joué un rôle d'accélérateur de la tendance au télétravail, conduisant à une **certaine hybridité des modes de travail** (mixité entre télétravail et travail au bureau pour une même personne). Par exemple, 77 % des entreprises considèrent que proposer du télétravail ou des modes de travail hybrides est crucial pour attirer et retenir les talents. (Source JLL, "Enquête 2022 sur le Future of Work", étude mondiale réalisée en avril et mai 2022).

Les **bureaux devraient rester essentiels, notamment pour favoriser les synergies et les échanges entre collaborateurs** ; près de $\frac{3}{4}$ des entreprises interrogées par JLL considèrent que sur le long terme les bureaux sont clés pour leur organisation et moins de 5 % des entreprises interrogées par CBRE ont l'intention d'être en télétravail à 100 % (Source EMEA office sentiment survey 2022, entreprises d'Europe Moyen Orient Afrique).

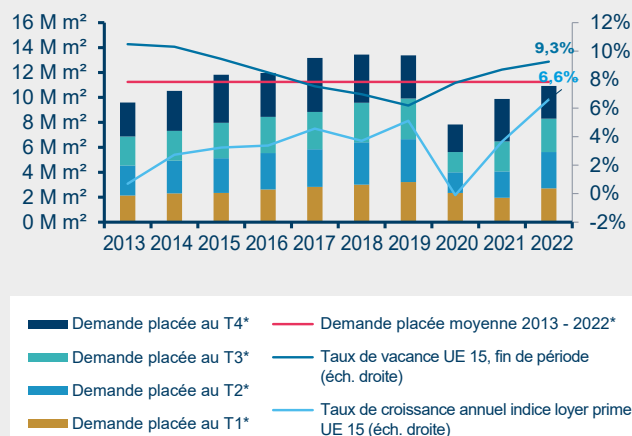
Ces évolutions peuvent favoriser une certaine flexibilité de la gestion immobilière des entreprises, par exemple via le recours à des espaces de coworking pour une partie des surfaces. De même, le télétravail associé à la mise en place de flex office (moins d'un poste de travail par salarié) devrait peser sur l'empreinte immobilière de certaines entreprises. Une enquête de CBRE auprès d'utilisateurs en Europe Moyen-Orient Afrique montre que, hors croissance externe, la surface totale devrait dans les 3 ans baisser pour 45 % des répondants, être stable pour 13 % et augmenter pour 41 % des répondants. Il apparaît ainsi que la tendance baissière des surfaces n'est pas à généraliser et que les évolutions de l'empreinte immobilière sont contrastées.

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

	Croissance du PIB réel (moyenne annuelle, %)			Inflation (variation de l'indice des prix à la consommation, %)		
Au 21 février 2023	2022	2023 (prév.)	2024 (prév.)	2022	2023 (prév.)	2024 (prév.)
Monde	3,4	2,5	2,8	8,2	5,9	4,2
Zone Euro	3,5	0,2	0,9	8,4	6,2	3,2
Allemagne	1,9	0	0,9	8,7	7,3	3
France	2,6	0,3	1	5,9	5,4	2,9
Italie	3,9	0,3	0,9	8,7	6,9	2,3
Espagne	5,5	0,8	1,1	8,3	3,6	3,3
Royaume-Uni	4	-0,4	1	9	7,4	3,7

Source : Recherche Amundi (février 2023)

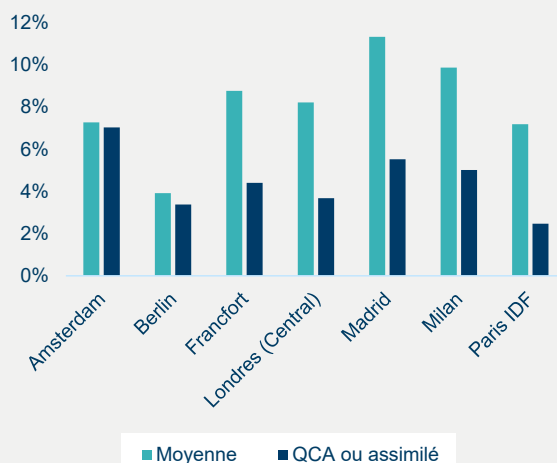
Demande placée, taux de vacance et loyers - Bureaux - Europe



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2022)

*Demande placée dans 28 marchés d'Europe

Taux de vacance bureaux dans différentes villes européennes et leur QCA (Quartier Central des Affaires) - T4 2022



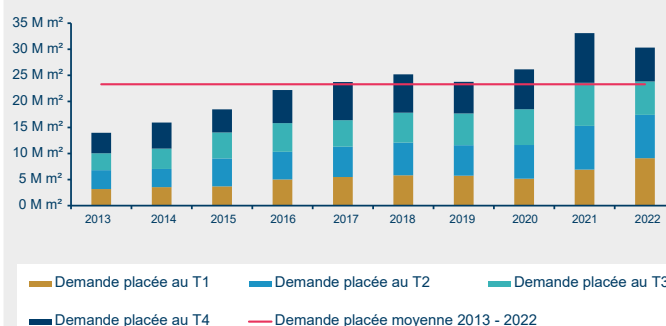
Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2022)

Europe - Logistique

Bien qu'en recul, la demande placée en logistique est restée élevée en 2022 dans un échantillon de 9 pays européens, affichant la 2^e performance de la décennie en nombre de m² commercialisés.

La rareté dans les secteurs prime a fait augmenter les loyers faciaux prime dans ces secteurs, +9 % sur 1 an au 4^e trimestre 2022 selon l'indice CBRE de la zone euro pour le secteur industriel/logistique.

Demande placée de logistique dans 9 pays *



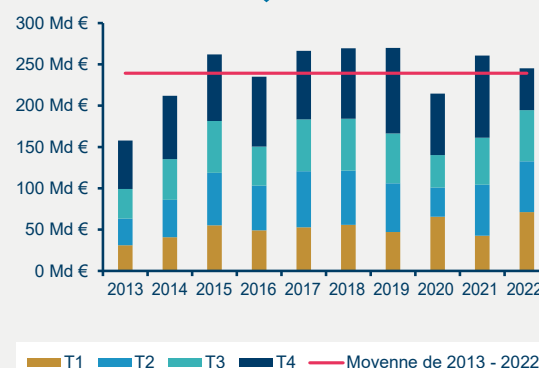
Europe - Investissement

L'environnement financier a significativement changé en 2022, avec notamment la hausse des taux à 10 ans (près de + 260 points de base sur 1 an pour les taux à 10 ans français en décembre 2022) et un coût de financement en forte hausse.

Cela a généré de l'incertitude sur notamment le niveau des prix de marché, créant un attentisme marqué sur le marché de l'investissement au 2nd semestre 2022. Des écarts significatifs ont pu être observés entre prix proposés et attentes des vendeurs, conduisant au retrait de la mise en vente de certains actifs, pesant sur les volumes investis : baisse de près de 50 % sur 1 an des investissements en immobilier d'entreprise en Europe au 4^e trimestre 2022. Les volumes 2022 sont néanmoins proches de la moyenne décennale.

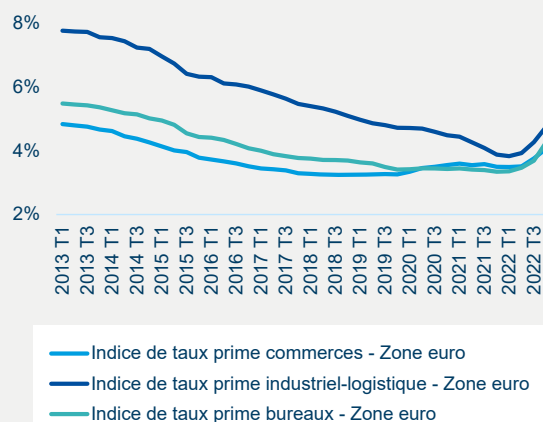
La hausse des coûts de financement a favorisé une remontée des taux de rendement prime qui étaient à des niveaux historiquement bas, ce qui a entraîné une certaine baisse des valeurs des actifs. Cette baisse est à minima partiellement modérée par des perspectives d'indexation haussières ou des hausses de loyers de marché pour, par exemple, certains actifs centraux et de qualité.

Volumes investis en immobilier d'entreprise (Europe)



L'évolution des taux de rendement prime bureaux diffère selon les villes, notamment de l'ordre de + 60 points de base à Paris sur 1 an au 4^e trimestre 2022, davantage aux Pays-Bas ou en Allemagne.

Indice de taux de rendement prime - Zone euro



France : tendances 2022

Bureaux - Ile-de-France

En 2022, la demande placée en Ile-de-France atteint 2,1 millions de m², poursuivant son rebond mais restant légèrement en deçà de la moyenne décennale. L'attrait pour les secteurs centraux et bien desservis par les transports s'est maintenu ; Paris et La Défense ont dépassé leur moyenne décennale en termes de m² commercialisés.

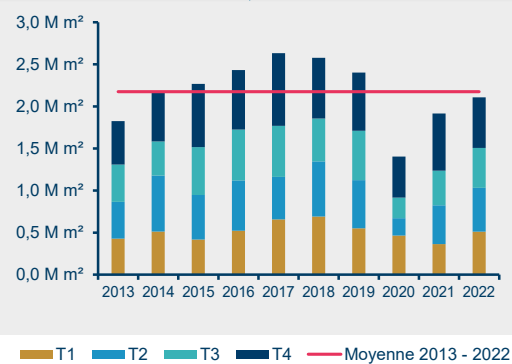
L'offre immédiate francilienne est en hausse sur 1 an avec environ 4,3 millions de m² au 4^e trimestre 2022. Le taux de vacance est de l'ordre de 7,5 % en Ile-de-France. L'hétérogénéité demeure importante avec une rareté plus marquée dans Paris Centre Ouest (secteur regroupant les 1^{er}, 2^e, 8^e, 9^e, 16^e et 17^e arrondissements de Paris) avec moins de 3 % de vacance selon CBRE. Dans ce contexte les loyers faciaux ont connu une pression haussière dans le quartier central des affaires en 2022.

Les avantages commerciaux en Ile-de-France sont en hausse, atteignant en moyenne 24,6 % au 4^e trimestre 2022 pour les surfaces supérieures à 1 000 m² ; ils sont généralement plus élevés dans les secteurs où l'offre est abondante.

Les bureaux à la Défense

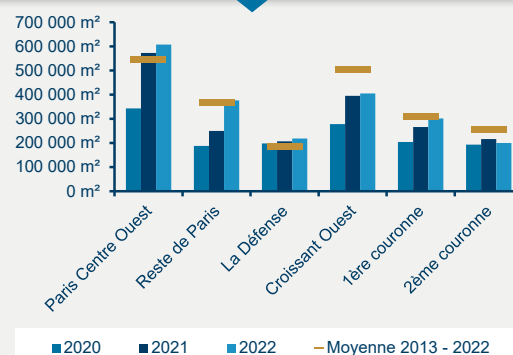
Le marché de bureaux de la Défense a connu une année 2022 satisfaisante en termes de commercialisations, avec une demande placée à près de 220 000 m², soit un niveau supérieur de près de 15 % à la moyenne décennale. Comme lors du précédent pic de vacance au milieu des années 2010, les livraisons de surfaces ont participé à une forte hausse du taux de vacance par rapport à la période pré Covid. Ce dernier a atteint environ 16 % fin 2022, synonyme de suroffre. Le volume plus limité des livraisons vides ces prochaines années et les qualités intrinsèques du secteur (dont la desserte en transports publics et des immeubles rénovés, de qualité et labellisés) sont néanmoins des éléments favorables.

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



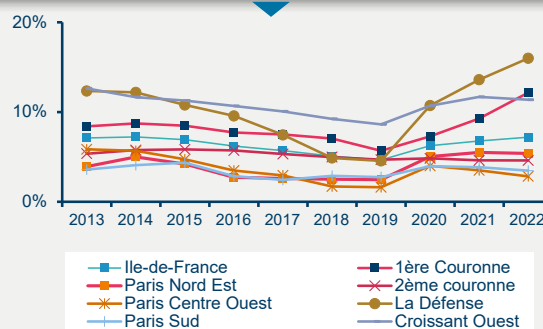
Sources : Amundi Immobilier sur données Immostat (T4 2022)

Demande placée de bureaux par secteurs en Ile-de-France



Sources : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2022)

Taux de vacance par secteurs, fin de période



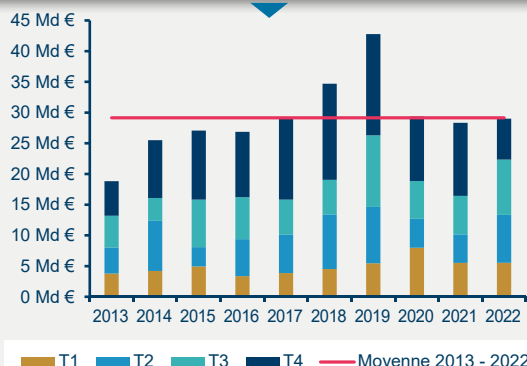
Sources : Amundi Immobilier sur données Immostat, CBRE Recherche (T4 2022)

Investissement en immobilier - France

Sur l'année 2022, environ 29 Mds € ont été investis en France (immobilier d'entreprises dont hôtels) selon CBRE, un niveau en légère hausse sur 1 an et proche de la moyenne décennale. Comme en Europe, les volumes investis ont fortement diminué au 4^e trimestre 2022, en raison d'un plus grand attentisme des investisseurs. Aussi, les taux de rendement prime (actifs les mieux placés) ont augmenté, concomitamment à un réajustement des valeurs et partiellement compensés par l'indexation positive des loyers.

Les bureaux demeurent la première classe d'actif en termes de volumes investis ; les commerces ont confirmé leur rebond, représentant en 2022 près de 19 % des volumes investis en immobilier d'entreprise.

Investissements directs en immobilier d'entreprise en France



Sources : Amundi Immobilier sur données Immostat, CBRE Recherche (T4 2022)

Commerces - France

En France, les dépenses de consommation des ménages ont augmenté de 2,7 % en 2022. Cependant au 4^e trimestre 2022, ces dernières ont reculé, notamment dans un contexte inflationniste.

L'indicateur synthétique du climat des affaires pour le commerce de détail s'est dégradé en 2022, affichant en fin d'année un taux inférieur de 8 % environ à sa moyenne de longue période.

Le marché demeure segmenté et en mutation, avec en particulier les difficultés de certaines enseignes de prêt à porter. Une hausse

de la fréquentation des centres commerciaux a été observée, sans toutefois retrouver un niveau pré COVID. Les loyers faciaux prime sont restés globalement stables pour les boutiques de pied d'immeuble, tandis que les retail parks enregistrent des loyers souvent assez bas.

Nous observons aussi une hausse de taux de rendement prime en fin d'année, dans des proportions moindres que pour les bureaux ou la logistique.

Convictions et Perspectives 2023

Europe

Dans notre scénario économique central, pouvant être modifié, la croissance du PIB en zone euro en 2023 a été révisée à la hausse. La croissance s'élèverait à 0,2 % sur 1 an. L'inflation devrait être moins vive qu'en 2022 mais rester significative, à 6,2 %. Le resserrement de la politique monétaire devrait constituer un net handicap à la croissance économique et la maintenir en dessous de son potentiel en 2023-2024. À 2,5 % fin février 2023, le taux de dépôt de la BCE pourrait atteindre 3,5 % six mois après (selon Amundi Institute au 21 février 2023).

Le ralentissement de la croissance pourrait peser sur les décisions immobilières de certains utilisateurs. Néanmoins, la volonté de recruter et conserver les talents et l'évolution des modes de travail conduisent à adapter les bureaux, autant d'éléments favorables à l'activité de ce marché.

Le contexte inflationniste est propice à l'indexation des loyers des baux en cours, même si ce mécanisme varie selon les pays et pourrait pénaliser financièrement certains locataires. En termes

d'évolution des loyers de marché, les secteurs centraux où l'offre de qualité est relativement rare apparaissent les plus résilients.

Concernant le marché de l'investissement, suite au changement d'environnement observé en 2022, le niveau des taux et celui du juste prix des actifs devraient rester au centre des préoccupations des investisseurs tant que la visibilité est limitée. Un certain attentisme est ainsi encore prévu durant a minima les premiers mois de 2023; il pourrait décroître une fois la lisibilité du marché améliorée et favoriser une potentielle reprise des volumes investis au cours de l'année. La poursuite, durant a minima les premiers mois de 2023, de la hausse des taux de marché conduisant à un certain réajustement des valeurs des actifs est probable.

Les thématiques ESG auront probablement un rôle clé dans les décisions des investisseurs.

Les actifs les moins performants énergétiquement pourraient être davantage affectés en termes de valeur compte tenu des travaux à effectuer.

Sources : Amundi Immobilier, Amundi Institute, BCE, CBRE Recherche, Insee, brokers, Immostat (2022 T4).

Définitions

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

Offre immédiate : toutes les surfaces immobilières disponibles immédiatement.

Recherche de centralité : recherche de locaux ayant une localisation centrale, généralement bien reliée aux transports en commun.

Loyer facial : le loyer facial correspond à la valeur figurant sur le bail initialement acté entre les deux parties.

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.

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.

L'engagement de la Société de Gestion dans le développement durable

Le dernier rapport publié le 2 mars 2023 par le **GIEC** (groupe intergouvernemental des experts sur le climat)⁽¹⁾ soutenu par les Nations Unies **confirme l'accélération dans tous les secteurs et toutes les régions du monde des conséquences du changement climatique et la vulnérabilité accrue de nos écosystèmes et des sociétés humaines face à la dérive climatique. Ce rapport dresse également un premier bilan de la mise en place des accords de Paris : l'humanité est en retard, les émissions de gaz à effet de serre sont toujours en augmentation.**

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

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

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

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

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

Actions qui seront détaillées ci-après

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

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

Label ISR



GÉNÉPIERRE a obtenu en décembre 2022 le label ISR (Investissement Socialement Responsable), 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 (Environnement, Social, Gouvernance). Enfin, avec ce label, la SCPI définit son plan d'actions actif immobilier par actif immobilier selon 3 axes :

- **Environnement** : réduire les émissions de gaz à effet de serre, réintroduire de la biodiversité en territoires urbains par des projets de végétalisation,
- **Social** : favoriser l'amélioration du bien-être des utilisateurs des actifs,
- **Gouvernance** : contribuer à des pratiques immobilières durables grâce au dialogue étroit établi avec les principales parties prenantes (gérants des immeubles, locataires, fournisseurs,...).

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**⁽²⁾ et **Taxonomie**⁽³⁾ :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Etendre à 1 000 entreprises supplémentaires le périmètre d'entreprises avec lesquelles elle engage un dialogue continu sur le climat, avec l'objectif qu'elles définissent des stratégies crédibles en matière de réduction de leur empreinte carbone, de les faire voter en assemblée générale et que leurs dirigeants engagent une partie de leur rémunération sur ces stratégies.
7. Exclure dès 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 prochaine assemblée générale en 2022 à ses actionnaires.



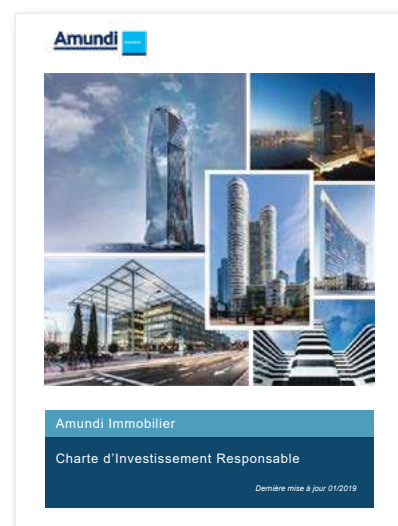
Amundi a été l'un des signataires fondateurs des Principes de l'Investissement Responsable développés sous l'égide des Nations Unies dès 2006.

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 2019 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. Cette initiative lancée en 2009 fédérant un nombre important d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier autour d'une mission commune, 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 mise à jour de ce label.



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

L'OID 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'OID 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'OID :

- **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

Le Fonds GÉNÉPIERRE est composé de 165 actifs.

- dont 69,30 % d'immeubles de bureaux (en valeur). Le reste étant réparti dans les secteurs de l'hôtellerie, commerces, logistique, résidentiels et parcs d'activités.
- Le patrimoine de GÉNÉPIERRE est situé en Europe, principalement en France (77,97 %) et à l'étranger (22,03 %) en Allemagne, Pays-Bas, Espagne, Autriche, République Tchèque, Belgique et en Pologne.

1) 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 :

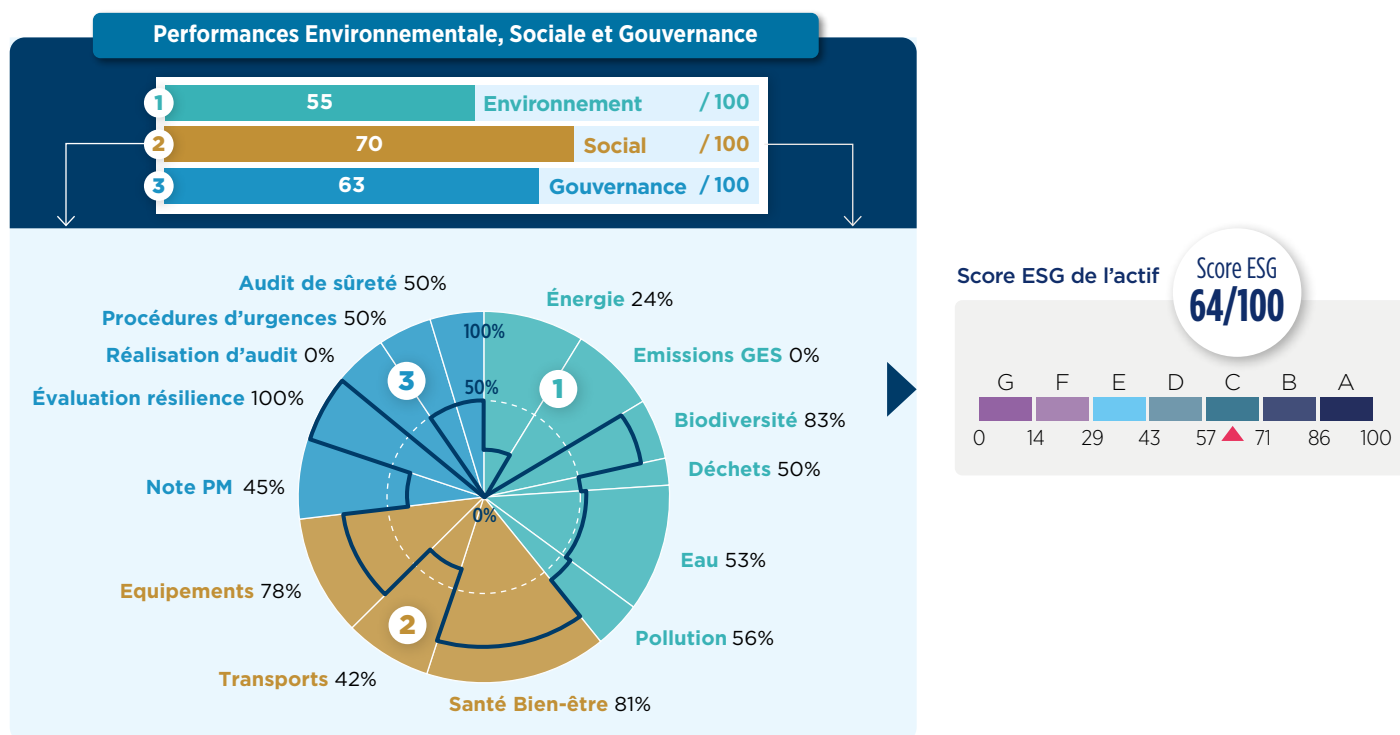
- Environnement **1**
- Social **2**
- Gouvernance **3**

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).

Approche de notation pour établir le score ESG d'un actif immobilier

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

- A l'acquisition** : elle mesure les performances environnementales et sociales des actifs permettant de qualifier leurs performances pour :
 - Dans le cadre d'un fonds labellisé ISR, identifier la catégorisation de l'actif en tant qu'actif :
 - **"Best-in-progress"** : c'est-à-dire comme étant à faire progresser sur ses performances ESG,
 - **"Best-in-Class"** : c'est-à-dire comme étant suffisamment performant et sur lequel des travaux ne seront pas à entreprendre dans l'immédiat.
 - Dans le cadre d'un fonds non labellisé, appliquer une exclusion pour tout actif ayant une note inférieure à E.
- En phase de gestion courante** : la notation est révisée tous les 3 ans ou chaque fois que des évolutions notables comme des travaux surviennent sur l'immeuble. Si la note de l'actif se détériore et passe en dessous des seuils évoqués précédemment, les équipes de gestion mettent en place un plan d'action pour porter la note de l'actif à un niveau acceptable ou arbitre l'actif.



• Score ESG de GÉNÉPIERRE

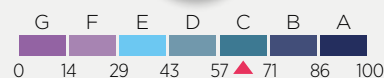
Les notes et scores, établis sur l'ensemble des actifs gérés par la SCPI sont ensuite agrégés à l'échelle de celle-ci, pondérées par leur valeur vénale. Cela permet de connaître et de suivre l'évolution de la performance extra-financière de la SCPI.

Ainsi GÉNÉPIERRE obtient le score ESG global de 65 / 100

Score ESG global de GÉNÉPIERRE

Performance ESG
de GÉNÉPIERRE (valeur
vénale)

Score ESG
65/100



Poursuivant sa politique d'amélioration de ses performances ESG, le Fonds GÉNÉPIERRE a défini **une note seuil inmeuble de 55/100**. Elle représente des exigences supérieures à la réglementation et aux pratiques du marché et fait émerger **deux catégories d'immeubles** au sein du portefeuille :



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

2) 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 et met en évidence 3 catégories d'actifs :

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

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 GENEPIERRE les plus performants

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

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

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

Bureaux
16 970 m²

Score ESG
88/100
au 31/12/2022



Environnement : 86/100

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 : 92/100

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**.

SA65 Barcelona (SCI Avila)
Calle Sancho de Avila 65
Barcelone, Espagne

Bureaux
8 305 m²

Score ESG
83/100
au 31/12/2022



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.

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.

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

Grand Stade (SCI AIRDF)

261, boulevard de Tournai,
59650 Villeneuve d'Ascq



Bureaux
18 965 m²

Score ESG
82/100
au 31/12/2021



Environnement : 76/100

Gestion de l'eau :

- Des dispositifs hydro économes sont mis en place

Végétalisation et Biodiversité :

- Présence d'un potager et d'un jardin extérieur.

Social : 87/100

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
- Un local vélo et des vestiaires (homme et femme séparés) avec des casiers et des douches sont installés.
- Des places sont prévues pour les voitures électriques.

Santé et bien-être :

- Plusieurs espaces de détente sont mis à disposition.

Certifié **HQE Construction Excellent (obtention en 2021)**, **Effinergie + 2013 (obtention en 2021)**, **HQE Bâtiment tertiaire Excellent**.

Nouveau Bercy (en indivision)

14/18 av. du Général de Gaulle,
94220 Charenton le Pont



Bureaux
12 970 m²

Score ESG
81/100
au 31/12/2022



Environnement : 72/100

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.

Social : 95/100

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.

Floresco Saint-Mandé (VEFA)

2 Avenue Pasteur 94160 Saint-Mandé



Bureaux
32 000 m²

Score ESG
81/100
au 31/12/2022



Environnement : 68/100

Energie :

- Un immeuble économe en énergie pour répondre aux obligations réglementaires à venir et réduire les charges associées.

Social : 92/100

Mobilité :

- Proximité aux transports en commun.
- Un espace de stationnement pour vélos de 100 m².

Certifié **Breeam in Use Very Good**, **HQE Exceptionnel**, **Effinergie+**, **Well Core**, **WiredScore**

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 : 55/100.

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.

95 rue de Paris

95 rue de Paris, 94220 Charenton



Commerce
113 m²

Score ESG
38/100
au 31/12/2022

Environnement : 43/100

↳ Note potentielle : 58/100

Gestion de l'eau : Mettre en place des équipements hydro économes

Gouvernance : 61/100

↳ Note potentielle : 74/100

Sécurité : Réaliser un audit de sûreté

Audit : Réaliser et corriger les défauts de l'audit technique

Social : 13/100

↳ Note potentielle : 53/100

Santé et bien-être : Mettre en place des dispositifs permettant aux utilisateurs de contrôler certains paramètres de leur environnement de travail

67 Grandes Arcades

(SCI Arpe)

67 rue Grandes Arcades,
67000 Strasbourg



Commerce
62 m²

Score ESG
38/100
au 31/12/2022

Environnement : 35/100

↳ Note potentielle : 53/100

Gestion de l'eau :

- Mettre en place des équipements hydro économes.

Gouvernance : 43/100

↳ Note potentielle : 74/100

Sécurité : réaliser un audit de sûreté

Audit : réaliser et corriger les défauts de l'audit technique

Social : 37/100

↳ Note potentielle : 52/100

Santé et bien-être :

- 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.

Le Hameau Cantrelle

59-61-63 avenue Charles de Gaulle
36000 Châteauroux



Commerce
494 m²

Score ESG
40/100
au 31/12/2022

Environnement : 35/100

↳ Note potentielle : 53/100

Végétalisation : développer la végétalisation du site

Gestion de l'eau : Mettre en place des équipements hydro économes

Gouvernance : 35/100

↳ Note potentielle : 65/100

Audit : Réaliser et corriger les défauts de l'audit technique

Social : 49/100

↳ Note potentielle : 62/100

Santé et bien-être : Mettre en place des dispositifs permettant aux utilisateurs de contrôler certains paramètres de leur environnement de travail

48 à 50 Grandes Arcades

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

Commerces
121 m²

Score ESG
40/100
au 31/12/2022

Environnement : 29/100

↳ Note potentielle : 49/100

Pollution : réduire l'impact du ruissellement du site

Gestion de l'eau : mettre en place des équipements hydro économes

Gouvernance : 57/100

↳ Note potentielle : 74/100

Sécurité : réaliser un audit de sûreté

Audit : réaliser et corriger les défauts de majeurs de l'audit technique

Social : 41/100

↳ Note potentielle : 57/100

Santé et bien-être : mettre en place des dispositifs permettant aux utilisateurs de contrôler certains paramètres de leur environnement de travail.

Casino Cannes

(SCI Arpe)
54 boulevard d'Alsace,
06400 Cannes

Commerce
4 663 m²

Score ESG
40/100
au 31/12/2022

Environnement : 29/100

↳ Note potentielle : 47/100

Végétalisation : augmenter la surface végétalisée du site

Social : 45/100

↳ Note potentielle : 63/100

Santé et bien-être : Favoriser l'accès aux mobilités douces en installant des racks pour vélos bien éclairés et sécurisés et des vestiaires (homme et femme séparés) avec des casiers

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 m²

Score ESG
76/100
au 31/12/2022

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

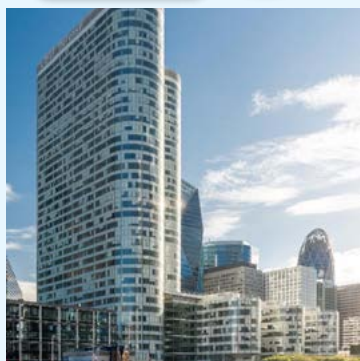
Transports : offre multiple de services.

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 dépose 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 m²

Score ESG
73/100
au 31/12/2022



Environnement : 78/100

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 : 80/100

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**

Merignac

52 avenue de la Somme,
33700 Mérignac



Commerce
21 734 m²

Score ESG
62/100
au 31/12/2022

Environnement : 59/100

↳ Note potentielle : 75/100

Gestion des déchets :

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

Social : 57/100

↳ Note potentielle : 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 m²

Score ESG
49/100
au 31/12/2022



Environnement : 37/100

↳ Note potentielle : 51/100

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 : 60/100

↳ Note potentielle : 78/100

Transports : offre multiple de services

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

Santé et bien-être :

Plusieurs espaces de détente sont mis à disposition

Loopsite (SCI Munich 104)

Werinherstraße 79, 81, 91 Munich, Allemagne

Bureaux
42 000 m²

Score ESG
60/100
au 31/12/2022



Environnement : 59/100

Gestion de l'eau :

- Des sous-compteurs sont installés pour mesurer la consommation d'eau par locataire.

Gestion des déchets :

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

Social : 63/100

Transports : offre multiple de services

- Le réseau de transport en commun est accessible dans un rayon de 1 km 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.

3) Les certifications des actifs immobiliers du Fonds GÉNÉPIERRE

Au 31/12/2022, la SCPI Génépierre compte 50,11 % des actifs en valeur (actifs en VEFA inclus) bénéficiant d'une certification ou d'un label à caractère environnemental ou social, contre 48,12 % en 2021.

Les certifications d'un immeuble

West Bridge (SCI West Bridge)

145-149 rue Anatole France
92300 Levallois-Perret

Bureaux
28 000 m²

Score ESG
75/100
au 31/12/2022



L'immeuble West Bridge, situé sur l'axe majeur de Levallois-Perret, au cœur du croissant ouest, est un immeuble de bureaux de 28 000 m² répartis sur huit étages.

Construit en 1992, il a fait l'objet de restructurations importantes qui ont pris fin en 2020.

Il comprend 4 000 m² de terrasse, jardins et rooftop offrant une vue à 360 degrés.

Il dispose de deux restaurants, dont l'un situé au 8e étage, profitant d'une vue panoramique. Pour le confort des salariés, 325 places de parking, 67 places de motos et environ 100 places de parking de vélos sont disponibles.

- **Well Gold 2015** : porte sur le bien-être des utilisateurs dans l'entreprise. Label basé sur la mesure, la certification et la surveillance de la performance des caractéristiques de l'environnement bâti qui influent la santé humaine et le bien-être : l'air, l'eau, l'alimentation, la lumière, l'activité physique, le confort et l'esprit. Garantit que tous les pré-requis applicables sont atteints et que 40 % des optimisations applicables sont obtenues.
- **HQE Excellent** : 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. Très bon niveau de performance.**
- **BREEAM Excellent** : Il s'agit d'une évaluation suivie d'une certification environnementale qualifiant la performance environnementale du bâtiment en exploitation. Très bon niveau de performance.

Le suivi de l'engagement ISR de la SCPI GÉNÉPIERRE en 2022

1) Les huit indicateurs suivis sur GÉNÉPIERRE

Dans le cadre de sa politique ISR⁽¹⁾, la SCPI suit plus spécifiquement **8 enjeux qui reflètent les aspects principaux de son engagement**, parmi les 47 critères analysés dans la notation pour déterminer le score ESG. Cette notation concerne tous les actifs immobiliers gérés par Génépière.

Pour chacun des enjeux, la note de GÉNÉPIERRE est comparée à une note de référence qui permet à la SCPI de situer sa performance

- Pour **les 2 premiers enjeux**, la référence utilisée est issue des données de l'index énergétique et carbone de Deepki pondérée par la représentativité des différentes typologies du Fonds.
- 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 sur la place nationale ou internationale, il n'y a pas encore 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.

Les 8 enjeux environnementaux de GÉNÉPIERRE au 31/12/2022

1 Enjeu énergétique



151 kwh/m² par an
(165 kwh/m² en 2021)
Note Génépière

158,12 kwh/m² par an
Note référence Index
Énergétique Deepki*

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

Au 31/12/2022, la moyenne des performances énergétiques des immeubles de Génépière est de **151 kWh/m²/an**. Pour un fonds identique en termes de typologie des actifs, la référence, attribue une performance énergétique de 158,12 kWh/m²/an. En plus d'être légèrement plus performant que le benchmark sur cet enjeu, le fonds Génépière connaît une amélioration de son intensité de consommation par m² de 7 kwh.

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

2 Enjeu carbone



28 kgCO₂/m²
(29 kg CO₂/m² en 2021)
Note Génépière

32,2 kgCO₂/m²
Note référence Index
Carbone Deepki*

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

Au 31/12/2022, la moyenne des performances carbonées des immeubles de Génépière est évaluée à **28 kgCO₂/m² et par an**. Pour un fonds identique en termes de typologie des actifs, la notation de l'index carbone attribue une performance carbone de 32,2 kgCO₂/m² et par an. Le fonds Génépière 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.

3 Enjeu mobilité



41,9
(40 en 2021)
Note Génépière

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 41,9/100 : 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.

4 Enjeu Parties Prenantes



73,6
(71 en 2021)
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 73,6/100 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.

5 Enjeu Énergies Renouvelables



25,8
(20,5 en 2021)
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 décarbonnées.

La note de 25,8/100 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.

Au 31/12/2022, les immeubles détenus par Génépierre (en totalité ou partiellement selon les cas) **enregistrent une production annuelle d'environ 7 313 496 kWh.**

Cette production est calculée sur les immeubles sans appliquer de quote part de détention par la SCPI.

6 Enjeu Végétalisation & Biodiversité



36,1
(34,5 en 2021)
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 36,1/100 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.

En 2022, GÉNÉPIERRE dispose d'une surface végétalisée de 89 243 m². Cette valeur ne prend pas en compte la quote-part du fonds. En parallèle, Génépierre compte **16 ruches en toiture de ses immeubles.** Leur installation a été facilitée afin de permettre le retour des abeilles, insectes pollinisateurs par excellence, en ville.

7 Enjeu sécurité des usagers



82,4
(77 en 2021)
Note Génépierre

68
Note référence
Amundi Immobilier

► La note de 82,4/100 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.

8 Enjeu résilience aux changements climatiques



100
(100 en 2021)
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 3 ci-après.

2) L'empreinte carbone des actifs de la SCPI

Pour lutter contre le réchauffement climatique et répondre aux enjeux des Accords de Paris, le fonds GÉNÉPIERRE agit sur ses immeubles de manière à réduire très sensiblement ses émissions de gaz à effet de serre (GES) et par conséquent, l'empreinte carbone de chacun de ses actifs.

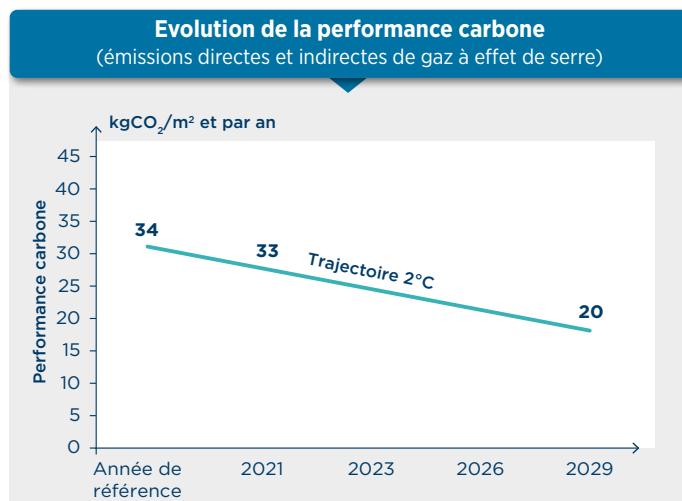
Afin de suivre les évolutions du fonds et son action pour la diminution de ces émissions Amundi Immobilier a élaboré un outil pour modéliser l'état des émissions du fonds GÉNÉPIERRE en kilogrammes de CO₂ émis par an et par m². Celui-ci facilitera la mise en œuvre de plans d'actions nécessaires au respect des engagements internationaux des accords de Paris.

La courbe ci-contre illustre la trajectoire que le fonds GÉNÉPIERRE devrait suivre d'ici 2030 afin de respecter une limitation du réchauffement planétaire de 2°C.

Cette trajectoire se traduit par la réduction d'émissions de gaz à effet de serre au sein des actifs de GÉNÉPIERRE.

Chaque actif contribuera ainsi à cet objectif par la baisse de son empreinte carbone.

Le poids kgCO₂ émis par m² et par an démarre à **34** pour l'année de référence et vise un poids de **20** en 2030.



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

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, avec 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, la SCPI GÉNÉPIERRE mesure son exposition globale à ces mêmes risques.

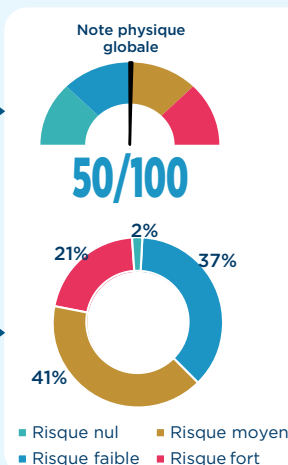
Pour GÉNÉPIERRE: score de risque physique lié au changement climatique

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.

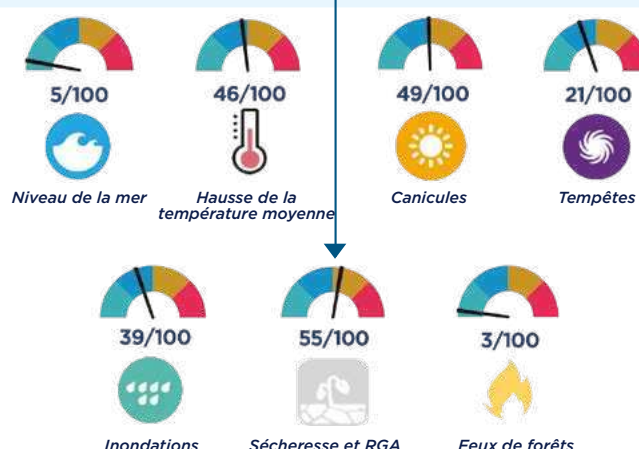
GÉNÉPIERRE a un risque moyen très proche d'un risque faible.

2 Il est ensuite complété par l'analyse de l'ensemble des autres risques identifiés pour obtenir la **note finale de 50/100**

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 sécheresse et RGA évalué à 55/100.



4. La politique d'engagement appliquée par la SCPI auprès des locataires et des parties prenantes

Cette politique concerne aussi bien l'occupant/utilisateur des actifs que les prestataires en charge de la gestion locative et de la maintenance des actifs

a. Les locataires

Conscient que chacun peut agir de manière considérable à sa propre échelle, Amundi Immobilier souhaite sensibiliser les utilisateurs des actifs tertiaires au sein de son parc immobilier. Citons l'initiative du **guide Ecogeste conçu en 2020**.

Ce guide sensibilise nos collaborateurs, partenaires et utilisateurs sur des gestes simples et pleins de bons sens vers des pratiques plus vertueuses. Quels que soient les situations de travail, les espaces de travail ou de services, le guide explique comment il est possible, individuellement, d'agir au bureau comme à la maison, les sources de gaspillage et de consommation d'énergie : à son poste de travail, en réunion, à la photocopieuse, pendant les pauses déjeuner ou café et aussi en dehors de son lieu de travail.

Amundi Immobilier vise le déploiement de ce guide éco-gestes auprès de 100 % de ses locataires d'ici trois ans. Celui-ci a été transmis à l'ensemble des sociétés de Property Management.

Ce guide a également été traduit en anglais pour favoriser le déploiement des éco-gestes sur l'ensemble du parc européen du fonds GÉNÉPIERRE.

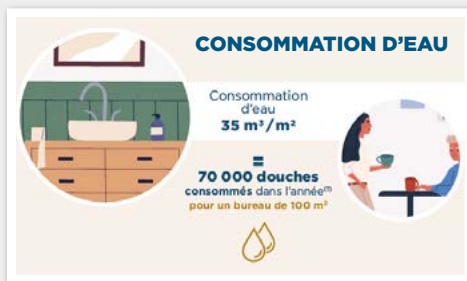
Par ailleurs, sensible aux retours favorables de ses locataires suite à son déploiement, une version dédiée pour les immeubles de typologie commerce est en cours de finalisation.

Exemples issus du guide éco-gestes

Exemples d'information de sensibilisation de consommation annuelle dans les bureaux*
Équivalence de consommation sur d'autres prestations



Sources
(1) m-habitat.fr
(2) climamundi.fr
(3) Ademe



Exemples issus du guide éco-gestes

Exemples d'impacts sur l'environnement de gestes et pratiques du quotidien dans les bureaux

EN RÉUNION

Temps moyen passé en réunion
= **16 ANS** sur une carrière de 40 ans

Dans les eaux recyclées
14 % des déchets sont des bouteilles en plastique

Une bouteille en plastique met **entre 100 et 1000 ans** à se décomposer

PENDANT LA PAUSE CAFÉ

CHaque jour en France
110 T. de capsules de café sont consommées équivalent au poids de 20 éléphants d'Afrique

SEULEMENT **20 % des capsules** de café sont recyclées

Le problème majeur réside dans le fait qu'une capsule de café est composée à 90 % d'aluminium et à 10 % de café. Pour pouvoir la recycler, il faut séparer les deux, une technologie encore peu développée.

b. Les parties prenantes clés

Amundi Immobilier déploie une politique d'engagement à destination de ses principaux prestataires pour les sensibiliser et les inciter à agir en faveur de l'environnement et de la société civile. Cette politique est à destination des parties prenantes dites "clés" que sont les sociétés de Property Management, Facility Management et Promoteurs Immobiliers. En effet, en lien direct avec les immeubles, ils sont au cœur des dispositifs pour diminuer, dans la mesure du possible, dans leurs activités, leurs impacts environnementaux et améliorer leur engagement sociétal.

Concrètement, cette politique se traduit par la mise en place d'une **Charte Fournisseur** pour améliorer les pratiques du secteur. L'ensemble des prestataires principaux doivent désormais adhérer à l'intégralité de cette charte.

La **Charte Fournisseur** mise en place depuis 2019, à laquelle les prestataires principaux doivent adhérer, se base sur 11 principes issus des fondamentaux de la **Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE)**, adaptée au secteur de l'immobilier. Ces 11 principes sont détaillés dans notre politique d'engagement sur le site internet d'Amundi Immobilier. www.amundi-immobilier.com

L'adhésion à la Charte s'accompagne aussi d'un questionnaire auquel l'ensemble de nos prestataires sont soumis. Ce questionnaire a pour but d'évaluer l'approche ESG (Environnementale, Sociale et de Gouvernance) portée par les parties prenantes clés et donne lieu à une notation sur 20. Tout comme l'adhésion à la Charte Fournisseur, Amundi Immobilier encourage chaque prestataire à remplir le questionnaire.

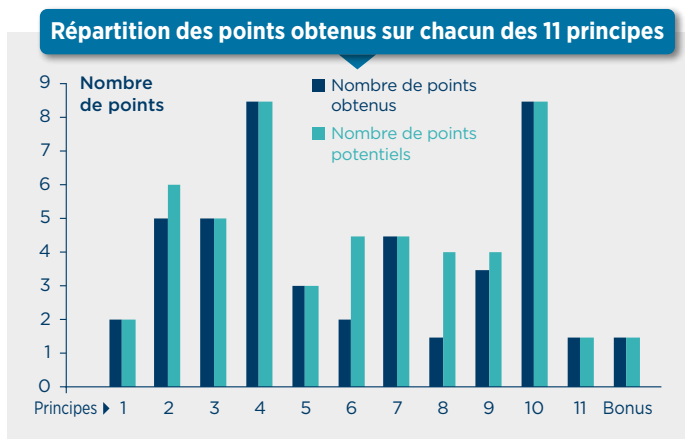
Le questionnaire s'intègre dans une démarche engagée et responsable et se veut un vecteur de progrès et d'innovation pour chacun. Il permet d'identifier et mieux connaître les pratiques mises en place par la structure évaluée sur chacun des 11 principes de la charte fournisseur. Il accompagne les prestataires principaux dans la prise en compte des critères ESG soulignés dans la Charte Fournisseur. Des exemples de questions sont détaillés dans notre politique d'engagement disponible sur le site internet d'Amundi Immobilier. ➔ www.amundi-immobilier.com

Amundi Immobilier s'engage à faire adhérer à la Charte Fournisseur l'ensemble de ses prestataires principaux puis d'évaluer leurs prises en compte des critères ESG au travers de la notation du questionnaire complété par chaque entité.

Concernant les sociétés de Property Management, qui sont des acteurs déterminants pour la bonne gestion de l'immeuble, Amundi Immobilier va au-delà de la notation en privilégiant l'échange et la co-construction entre les 2 parties. La démarche s'appuie sur un échange régulier, avec une première réunion durant laquelle l'équipe ISR d'Amundi Immobilier présente à la société la note qu'elle a obtenue et les axes proposés d'améliorations des pratiques RSE. L'objectif est de sensibiliser et accompagner le prestataire à développer ses pratiques pour les rendre plus respectueuses de l'environnement et de la société. Ainsi, les sociétés de Property Management sont mises au défi sur leur capacité à améliorer leurs pratiques en fonction des résultats qu'ils ont obtenus au questionnaire. Cet échange constitue également une opportunité pour les différentes parties de la mise en place d'un éventuel plan d'actions.

Parmi ces **11 principes**, nous pouvons relever la promotion de l'économie circulaire, la parité homme-femme, l'économie de ressources énergétiques,...

Illustration des résultats obtenus par un Property Manager au questionnaire : points obtenus principe par principe, en lien avec la charte fournisseur



Dans cet exemple, la société de Property Management serait " challengée " sur sa capacité à améliorer ses pratiques sur les principes 2, 6, 8 et 9 où des marges de progressions sont constatées.

Amundi Immobilier veillera à entretenir une relation durable avec ses parties prenantes clés en échangeant régulièrement avec chaque Property Manager. Ces points d'étapes permettront de suivre l'avancement des améliorations et d'encourager les sociétés de Property Management dans l'optimisation de leurs pratiques.

Dans un premier temps, le déploiement de la charte fournisseurs et du questionnaire a prioritairement été engagé sur les sociétés de Property Management, partenaires avec lesquels Amundi Immobilier est en étroite relation au quotidien.

Au 31/12/2022, le déploiement couvre 91 % des property manager (86 % en 2021) ayant signé la charte et 94 % ayant complété le questionnaire d'évaluation de la performance RSE.

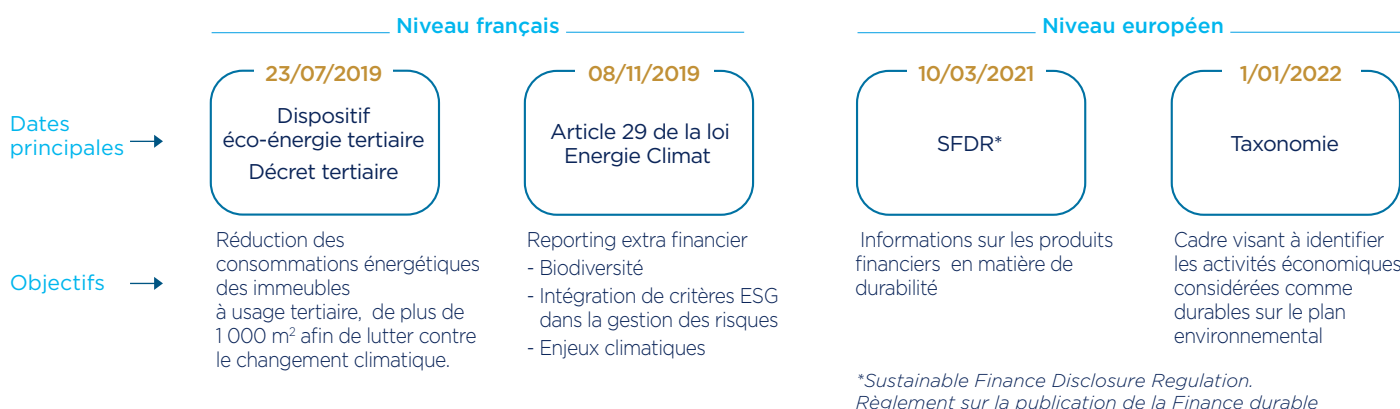
Une démarche similaire a aussi été initiée auprès des sociétés de Facility Management et des Promoteurs Immobiliers. Fin 2022, 28 % des sociétés de Facility Management recensées ont ratifié la Charte. Côté promoteurs, les échanges sont en cours.

L'objectif d'Amundi Immobilier est d'ici 2024, d'atteindre 100 % de signature de la charte fournisseurs par les principaux prestataires.

Amundi Immobilier a engagé des démarches actives et est entré en contact avec 96 % des parties prenantes clés identifiées.

Un cadre réglementaire pour soutenir la finance durable

Des politiques publiques françaises et européennes pour favoriser le développement d'une économie plus durable.
Elles exigent plus de transparence vis-à-vis des investisseurs sur les actions engagées par les acteurs financiers en matière de durabilité.



1) Dispositif éco-énergie tertiaire

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

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

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

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

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

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

En parallèle, des audits énergétiques ont été réalisés durant l'année 2022 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..

Annexe

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

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 **taxinomie 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 taxinomie.

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

☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental**: _____

☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social**: _____

☒ Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de **33,7 %** d'investissements durables

☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☒ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ ayant un objectif social

☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**



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 55/100 qui permet de répartir les immeubles en deux poches.

Annexe (suite)

Poche d'actifs	Note	Objectif du fonds
Best in Class	>55/ 100	Ces actifs ont pour objectif de maintenir leur performance ESG dans le temps voir de l'améliorer tout au long de leur gestion.
Best in Progress	<55/100	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 sûreté
- Mise en place des procédures d'urgences

Au 31/12/2022, 100 % des actifs immobiliers ont une notation ESG sauf exception dûment justifiée auprès du certificateur.

La note ESG moyenne pondérée du portefeuille est de 65/100

Annexe (suite)

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

Les indicateurs de durabilité utilisés pour ce produit sont les 8 indicateurs suivants au 31/12/2022 :

- La performance énergétique kwh/m² : 151 kwh/m²
- La performance carbone kgCO2/m² : 28 kgCO2/m²
- Mobilité : 41,9/100
- Parties prenantes : 73,6/100
- Energies renouvelables : 25,8/100
- Végétalisation et biodiversité : 36,1/100
- Sécurité des usagers : 82,4/100
- 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.

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 liés 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 au 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 taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie 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.

Annexe (suite)



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.

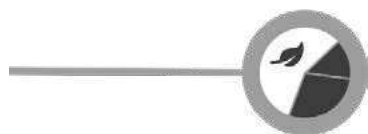


La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: **présents au 31/12/2022**

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier?

Investissements les plus importants	Secteur	% dans le portefeuille immobilier	Pays
5-7 esplanade de la Défense - 92400 Courbevoie	Bureaux	7,11%	France
18-20 place de budapest - 75009 Paris	Bureaux	4,73%	France
17 avenue de la Somme - 33700 Mérignac	Commerces	3,87%	France
14 bd des Frères Voisins - 92130 Issy les Moulineaux	Bureaux	3,33%	France
79-81-91 Wierinherstrasse - 81541 Munich	Bureaux	3,12%	Allemagne
8 chemin du Pot au Pin - 33610 Cestas	Logistique	2,88%	France
Rose de Cherbourg - 92400 Courbevoie	Bureaux	2,50%	France
89-91 rue Gabriel Péri - 92120 Montrouge	Bureaux	2,50%	France
70 rue Rivay - 92300 Levallois Perret	Bureaux	2,08%	France
12 rue de Caulet - 31000 Toulouse	Logistique	1,89%	France
194 avenue Anatole France - 92300 Levallois Perret	Bureaux	1,86%	France
5,avenue de l'Opéra - 75001 Paris	Bureaux	1,76%	France
81 rue Mstilav Rostropowith 75017 PARIS	Bureaux	1,73%	France
247 avenue Paul Vaillant Couturier - 93000 Bobigny	Bureaux	1,70%	Pays Bas
9-11 Allée de l'Arche - 92400 Courbevoie	Bureaux	1,69%	France

Annexe (suite)

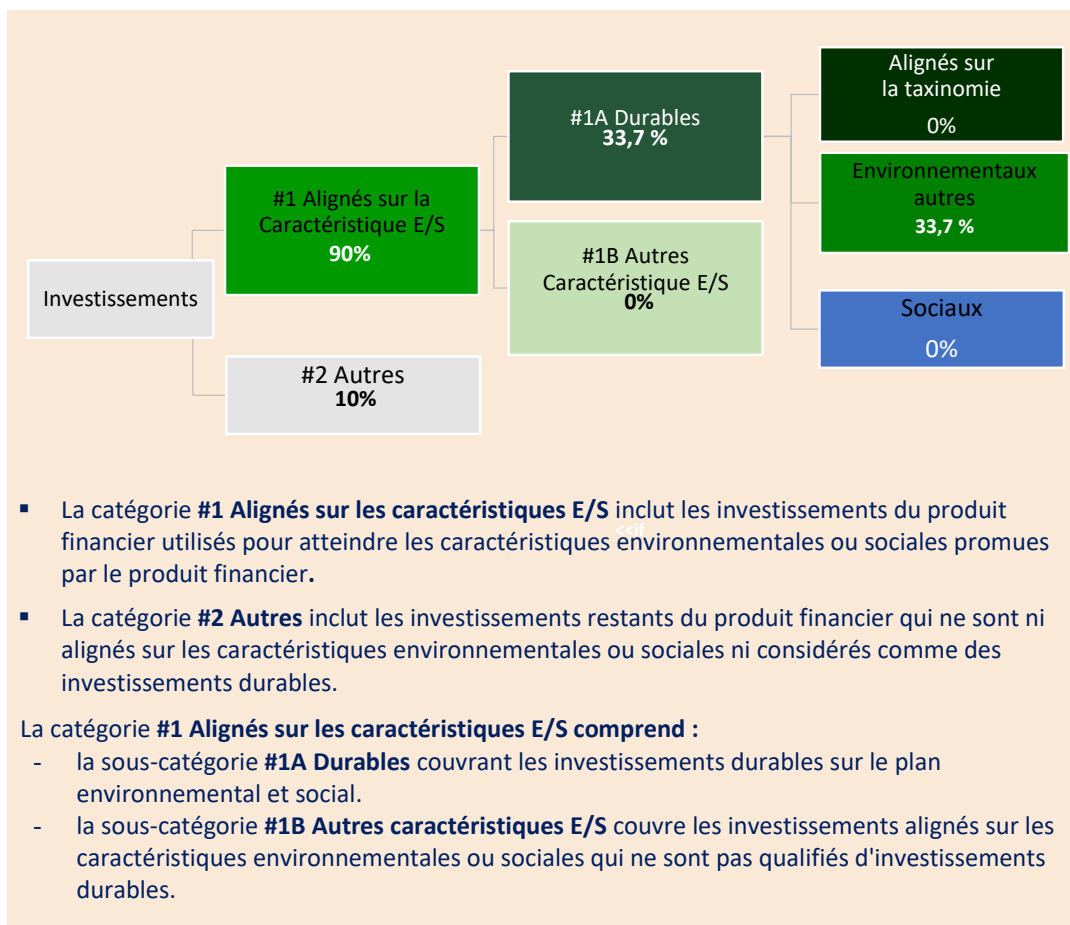


Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité?



Quelle était l'allocation des actifs?

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



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 %

Annexe (suite)

Les activités alignées sur la taxinomie 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 taxinomie de l'UE?

Des données fiables concernant la Taxinomie 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 taxinomie de l'UE¹?**

☐ Oui:

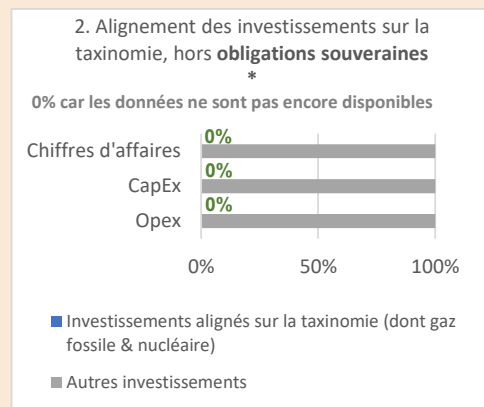
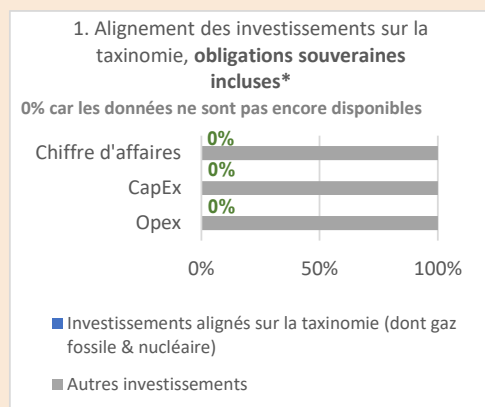
☐ Dans le gaz fossile

☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

¹Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie 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 taxinomie 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 taxinomie 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 taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie 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 taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes?**

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

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 taxinomie de l'UE?

La part des investissements durables avec un objectif environnemental non alignée sur la taxinomie était de **33,7 %** 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 promues par le produit.

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



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

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

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

Liste des certifications des immeubles

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Définitions et Abréviations

GES : gaz à effets de serre

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

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

Rapport de la Société de Gestion

I - Patrimoine

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

■ Les acquisitions

Immeubles en direct

Néant.

Titres de participation

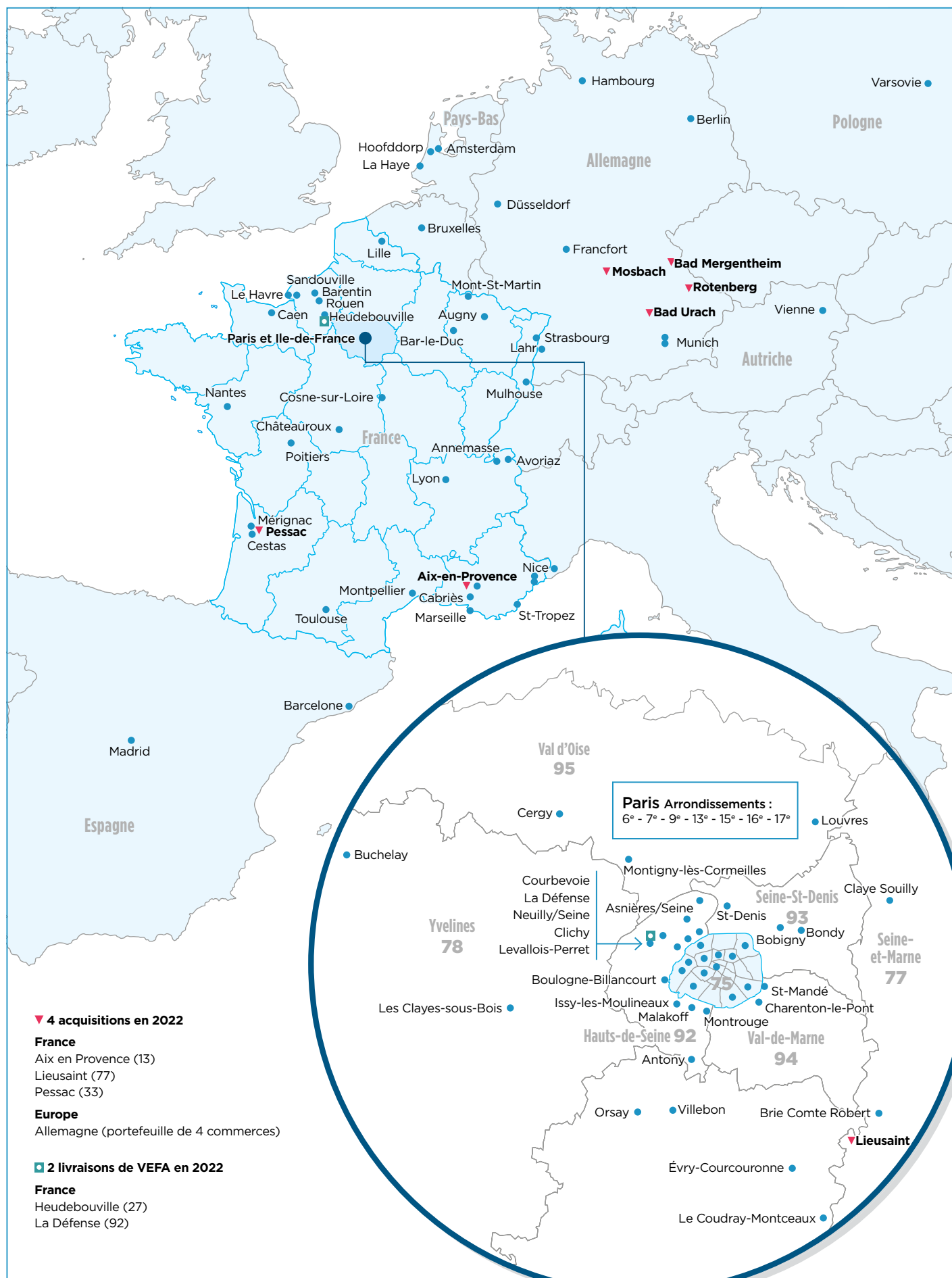
Adresse	Type d'actif	Surface (m²)	Prix d'acquisition AEM (€)	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
1 Avenue Gustave Eiffel 33600 Pessac (via la SCI ARPE)	Commerces	1 202	2 516 675	10/02/2022	
8-10 bd des Poilus 13100 Aix en Provence (via la SCI AIRS) en VEFA	Résidence Services	660	2 066 500	20/05/2022	
Shopping Parc Carré Sénart 77127 Lieusaint (Via la SCI ARPE)	Commerces	2 271	8 878 686	13/07/2022	
Portefeuille commerces Allemagne (via l'OPPCI Ergamundi)	Commerces	1 315	695 809	08/2022 et 12/2022	

(1) AEM : Acte En Main.

■ Les cessions

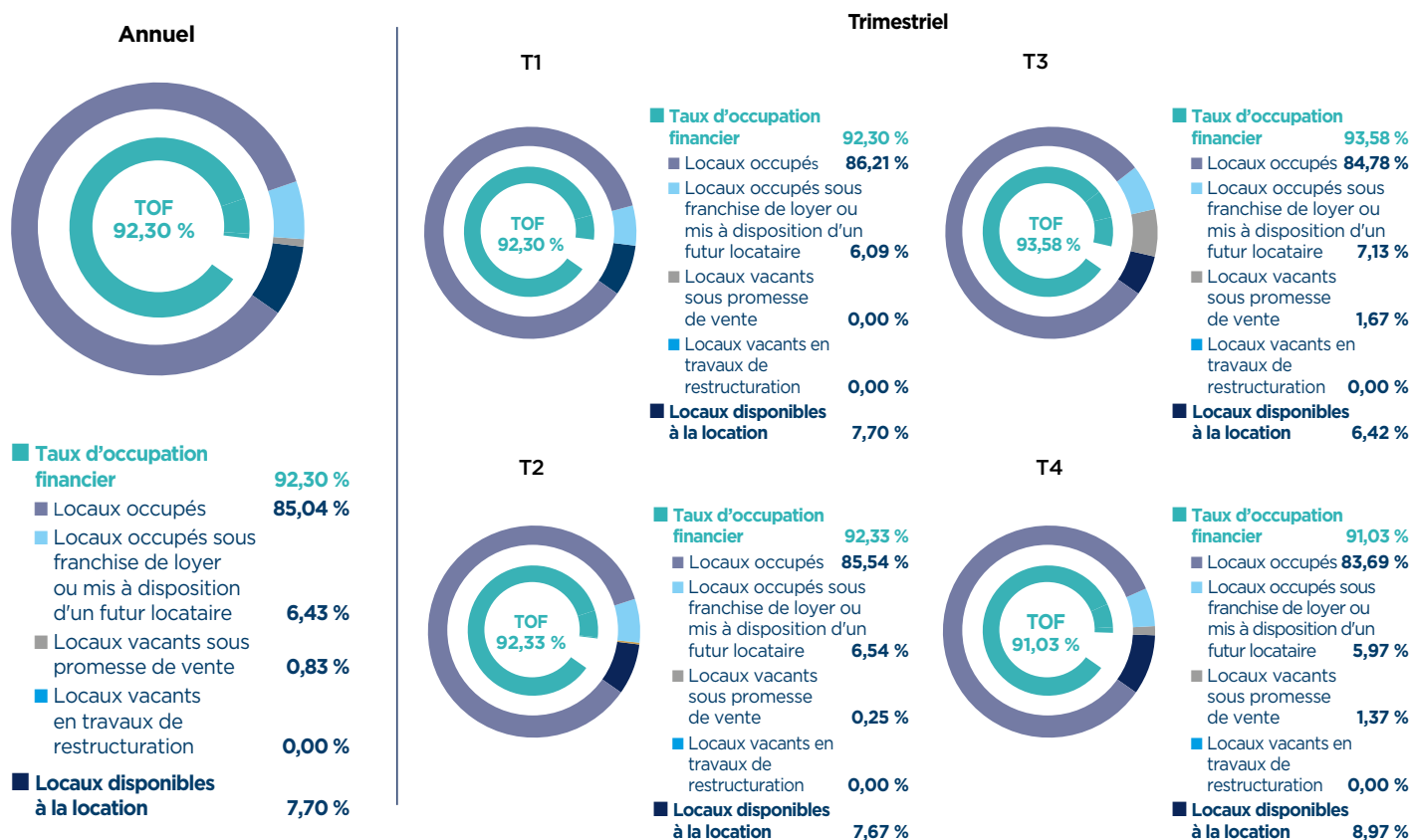
Adresse	Type d'actif	Prix de vente (H.D) (€)	Plus/moins value comptable (€)	Impôts (€)
8-16 rue Serpenoise 57000 Metz	Commerces	650 880	-1 836 953	
22-28 Boulevard Camélinat - Gennevilliers	Bureaux	11 300 000	-3 595 590	417
Villa Francia - Cannes	Hôtels	5 050 000	2 003 174	29 479

Le patrimoine immobilier de Gépépierre



2 - Gestion locative des immeubles

■ Le taux d'occupation financier (TOF) pour l'année 2022 calculé selon la nouvelle méthodologie ASPIM (1) mise en place depuis le 01/01/2021



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^{er} janvier 2021 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 2022, 262 baux ont été signés, représentant une surface globale de 51 063 m² et un loyer annuel global HT de 4 769 K€ en année pleine.

Les principaux baux signés en 2022 (en quote-part de la SCPI) :

Adresse	Surface (m ²)	Loyer annuel HT/HC (€)
Pot au Vin - 33610 Cestas	31 230	1 418 575
5-7 esplanade de la Défense - 92400 Courbevoie (via la sci Hold)	1 122	633 476
Prinses Beatrixlaan 5-7 La Haye - Pays-Bas (via la sci De Monarch)	2 132	507 800
14 boulevard des Frères Voisin - 92130 Issy-les-Moulineaux	723	262 328
ZAC Ecoparc III - 27400 Heudebouville (via la sci Alice)	5 681	227 593
12 rue du Caulet - 31000 Saint-Martin du Touch	2 897	204 241
7 place Adrien Zeller 67000 Strasbourg (via la sci AIRDF)	619	124 395
788 rue Yves Kermen - 92100 Boulogne Billancourt	382	121 827

■ Les locaux vacants

Au 31 décembre 2022, le stock de locaux vacants s'élevait à 21 430 m².

(m ²)	Bureaux	Activités	Entrepôts	Commerces	Habitation	Total
Paris	56			12		68
Île-de-France	6 652	6 018			9	12 679
Province	1 561			3 704	69	5 334
Etranger	3 329			19		3 348
Total	11 598	6 018		3 735	78	21 429

■ Les contentieux

Provisions contentieux

(€)	31/12/2022 (a)	31/12/2021 (b)	Var. (a-b)/b
Provision pour contentieux début de période	-1 554 301,12	-1 186 544,06	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	-62 376,36	-709 287,49	
Reprises de provisions pour dépréciation de créances	644 949,24	341 530,43	
Provision pour contentieux fin de période	-971 728,24	-1 554 301,12	-37,48 %

TOP 10 des actifs avec les loyers les plus importants représentant 32,6 % du loyer total



5-7 esplanade de la Défense 92400 Courbevoie (via la sci Hold)	8,1 %
14 boulevard des Frères Voisin 92130 Issy les Moulineaux	3,7 %
18-20 place de budapest 75009 Paris (via la sci Budlon)	3,3 %
12 rue de Caulet 31000 Toulouse	3,2 %
8 chemin du Pot au Pin 33610 Cestas	2,8 %
79-81-91 Wierinherstrasse 81541 Munich (via la sci Munich 104)	2,6 %
247 avenue Paul Vaillant Couturier - 93000 Bobigny (en indivision)	2,6 %
89-91 rue Gabriel Péri 92120 Montrouge (via la sci Academie Montrouge)	2,4 %
70 rue Rivay 92300 Levallois Perret (en indivision)	2,2 %
37-39 rue du Sauvage 68100 Mulhouse	1,7 %

TOP 10 des surfaces vacantes représentant 6,1 % de la surface totale



carrefour Rose de Cherbourg 92400 Courbevoie (via la sci Hekla)	1,3 %
Centre Commercial Grand Cap Zac montgallard 76620 Le Havre (via la sci Agc)	1,2 %
ZA Courtaboeuf 91140 Villebon (via la sci Villebon 504)	0,9 %
ZA de la Petite Montagne 91090 Lisses Courcoronnes (via la sci Evry 503)	0,8 %
7 Prinses Beatrixlaan The Hague (via la sci De Monarch)	0,5 %
5-7 esplanade de la Défense 92400 Courbevoie (via la sci Hold)	0,4 %
9-11 allée de l'Arche 92 400 Courbevoie (via la sci Seo)	0,3 %
17-21 rue du petit Albi 95800 Cergy (via la sci Cergy 502)	0,3 %
1-13 Rue George Besse 92160 Antony (via la sci Antony 501)	0,2 %
14 boulevard des Frères Voisin 92130 Issy les Moulineaux	0,2 %

Contentieux significatifs

Adresse	Montant de contentieux en quote part Génépierre au 31/12/2022 (K€)
57 Quai Georges Gorse 92100 Boulogne-Billancourt	614
79 Rue De Miromesnil 75008 Paris	544
Zac Les Fourneaux Rue Du Moulin De La Pierre 17690 Angoulins	449
Chablais Parc Ilôt A 74100 Annemasse	309
82 - 90 Avenue De France 75013 Paris	179

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 des retraits (€)	Nombre de parts en attente de retrait
Janvier	911	270	245 970	911	248,40	226 292	3 533
Février	13 754	270	3 713 580	9 111	248,40	2 263 172	
Mars	1 244	270	335 880	1 244	248,40	309 010	4 269
Avril	18 853	270	5 090 310	8 253	248,40	2 050 045	3
Mai	1 108	270	299 160	1 108	248,40	275 227	9 707
Juin	5 237	270	1 413 990	5 237	248,40	1 300 871	9 530
Juillet	14 511	270	3 917 970	14 511	248,40	3 604 532	15 655
Août	1 184	270	319 680	1 184	248,40	294 106	18 060
Septembre	202	270	54 540	202	248,40	50 177	22 510
Octobre	11 670	270	3 150 900	11 670	248,40	2 898 828	14 303
Novembre	920	270	248 400	920	248,40	228 528	20 938
Décembre	1 224	270	330 480	1 224	248,40	304 042	24 762
Total	70 818	270	19 120 860	55 575	248,40	13 804 830	

■ Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2022.

■ Marché de gré à gré

298 parts ont été échangées de gré à gré au cours de l'exercice 2022.

2 - Le capital

■ Évolution du capital fin de période

	2018	2019	2020	2021	2022
Montant du capital nominal (€)	483 983 829	544 238 595	553 188 942	558 494 370	560 826 549
Nombre de parts	3 163 293	3 557 115	3 615 614	3 650 290	3 665 533
Nombre d'associés	10 015	9 843	9 593	9 295	9 143
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (€) ⁽¹⁾	97 201 878	116 816 396	29 013 246	9 362 520	4 115 610
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (€)	8 907 581	9 345 312	3 230 829	1 858 150	1 529 669
Prix d'entrée au 31 décembre (€) ⁽²⁾	266,50	268,50	270,00	270,00	270,00

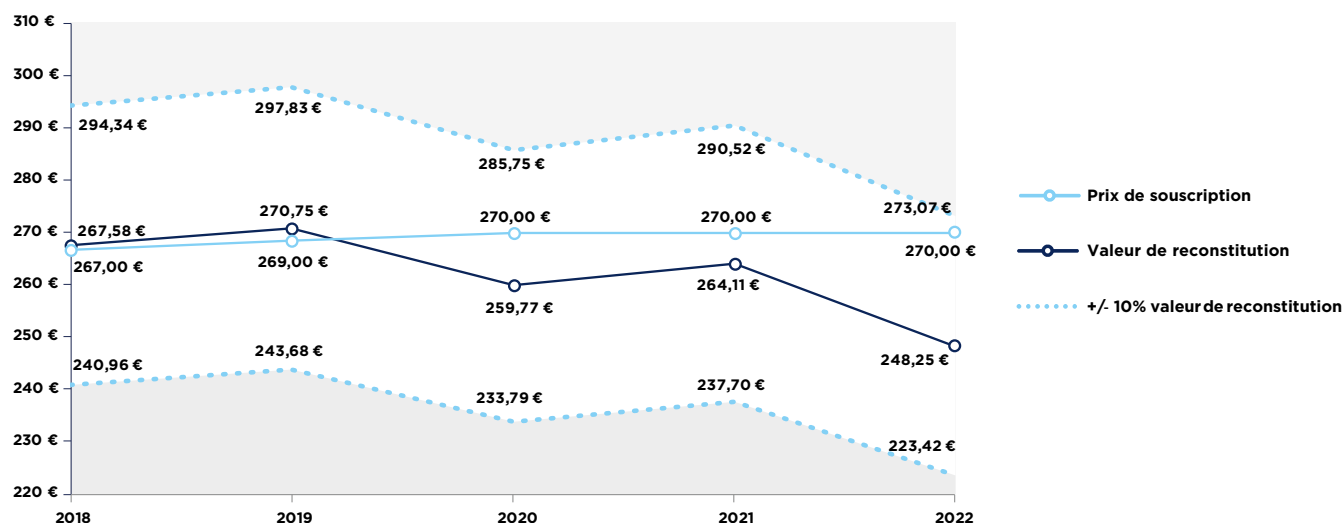
(1) diminué des retraits. (2) prix payé par le souscripteur.

Au 31 décembre 2022, le nombre de parts en jouissance est de 3 653 553 et le nombre de parts moyen en jouissance est de 3 649 677.

■ Historique des valeurs de souscription depuis 2018

Le prix de souscription d'une SCPI à capital variable est fixé par la Société de Gestion dans un tunnel réglementaire de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution. Au 31 décembre 2022, le prix de souscription fixé à 270 € se situe 8,76 % au-dessus de la valeur de reconstitution.

Evolution du prix de souscription et valeur de reconstitution



3 - Les valeurs de la SCPI

■ Les expertises

La société CBRE VALUATION, Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale a procédé fin 2022 à l'expertise des immeubles qui constituent le patrimoine de GENEPIERRE.

Sur la base de ces expertises et d'autres informations retenues par la Société de Gestion comme des cessions en cours, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 899 879 373,57 € hors droits et à 947 724 058,08 € droits inclus, à rapprocher de la valeur d'acquisition de 894 744 044,68 €.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers hors stocks de provision pour gros entretien conduit à une valeur de réalisation au 31 décembre 2022 de 789 319 038,55 €, soit une baisse de 5,54 %.

(€)	31/12/2022	31/12/2021	Évolution 2022/2021
Valeur de réalisation	789 319 038,55	835 588 043,39	-5,54 %

Vous trouverez en annexe aux états financiers l'inventaire détaillé des placements immobiliers et leurs principales caractéristiques.

■ Les différentes valeurs de la SCPI

Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

(€)		31/12/2022	31/12/2021
Global	Valeur comptable	782 101 162,10	784 007 099,60
	Valeur de réalisation	789 319 038,55	835 588 043,39
	Valeur de reconstitution	909 960 568,54	964 060 411,38
Par part	Valeur comptable	213,37	214,78
	Valeur de réalisation	215,34	228,91
	Valeur de reconstitution	248,25	264,11

Valeur comptable

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

Valeur de réalisation

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

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

Valeur de reconstitution

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

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

III - Performance

Depuis le 1^{er} janvier 2022, les indicateurs de performance et leurs modes de calcul, conformément aux recommandations de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (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

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

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

	2022	2021
Taux de distribution	3,82%	3,84 %
• Dividende brut par part	10,31 €	10,38 €
- Dont revenus non récurrents ⁽²⁾ en %	13,92%	11,60 %
• 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	2022	2021
Dividende brut par part = A + B	10,31 €	10,38 €
= 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)	0,14 €	0,21 €
• Impôt payé sur la plus value des cessions d'actifs (1)	0,01 €	0,00 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger (2)	0,13 €	0,21 €
• Impôt payé sur les revenus financiers en France ⁽³⁾ (3)	0,25 €	0,23 €
Dividende par part versé après impôt sur revenus financiers C = A - (3)	9,92 €	9,94 €

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

■ Rendement global immobilier

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



Rendement global Immobilier ⁽¹⁾

2022
-2,11 %

2021
+ 5,56 %

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

	2022	2021	2020	2019	2018
Prix de souscription au 01/01	270,00 €	270,00 €	268,50 €	266,50 €	266,50 €
Variation n/n-1	0,00 %	0,56 %	0,75 %	0,00%	0,00 %
Valeur de réalisation par part au 31/12	215,34 ⁽²⁾	228,91 €	225,03 €	232,94 €	230,48 €
Variation n/n-1	-5,93 %	1,72 %	-3,40 %	1,07 %	1,65 %

■ Taux de rendement interne (TRI)

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



Taux de rendement interne (TRI) ⁽¹⁾

5 ANS
2,80 %

10 ANS
7,39 %

(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 29 juin 2023.

IV - Les comptes simplifiés

■ Présentation simplifiée du compte de résultat, des dividendes

Compte de résultat simplifié (€)	31/12/2022 (a)	31/12/2021 (b)	Var (a-b)/b
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	17 943 098,58	17 652 950,42	
Autres produits	123 071,68	280 482,07	
Produits financiers ⁽²⁾	22 856 096,30	21 572 646,78	
Sous-total produits	40 922 266,56	39 506 079,27	3,58 %
Charges et provisions			
Charges immobilières ⁽³⁾	-1 252 264,04	-1 077 488,09	
Frais généraux	-3 954 275,74	-3 841 224,59	
Travaux de remise en état	-157 453,35	-28 738,32	
Provisions nettes ⁽⁴⁾	-101 388,77	-1 299 919,72	
Provisions pour charges non récupérables	-446 878,43	1 107 016,36	
Charges financières sur emprunts	-1 967 677,73	-1 911 425,81	
Sous-total charges et provisions	-7 879 938,06	-7 051 780,17	11,74 %
Résultat exceptionnel	-20 000,00	4 000,00	
Résultat comptable	33 022 328,50	32 458 299,10	1,74 %
Résultat comptable par part ⁽⁵⁾	9,05	8,97	0,91%
Dividendes bruts par part ⁽⁶⁾	-10,17	-10,17	0,06%
Dont Distribution plus-value immobilière	-0,55		
Dont Distribution exceptionnelle RAN sur exercices antérieurs	-0,22		
RAN comptable après affectation du résultat par part ⁽⁷⁾	6,79	7,36	-7,81%

(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 redevances 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 2022 (a)	31 décembre 2021 (b)	Var. (a-b)/b
Entretiens et réparations	-79 675,60	-63 401,71	
Assurances	-43 417,58	-56 738,66	
Honoraires	-631 200,13	-282 831,39	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-500 390,95	-685 250,24	
Autres	2 420,22	10 733,91	
Total	-1 252 264,04	-1 077 488,09	16,22 %

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	(€)
12 rue du Chaulet	31100	Toulouse	Remplacement cassette de climatisation	-16 735,48
Boulevard Paul Montel (25 % de l'indivision)	06000	Nice	Maintenance multitechnique	-15 526,33
Centre commercial Merignac soleil	33700	Merignac	Travaux d'aménagement	-10 812,02
788 rue Yves Kermen	92100	Boulogne Billancourt	Remplacement ventilo-convecteur	-10 456,92
2 place aux Etoiles (15 % de l'indivision)	93200	Saint Denis	Reprises et pose couvertines	-9 371,82
Autres Immeubles				-16 773,03
Total				-79 675,60

Dont assurances

Le montant de 43 417,58 € représente la quote-part des cotisations d'assurance non récupérables et sur locaux vides au 31 décembre 2022.

Dont honoraires

Nature	(€)
Honoraires d'avocat, de conseil et de fiscalité	-110 888,14
Honoraires de gestion des administrateurs de biens	-397 583,48
Honoraires d'états des lieux	-12 307,02
Audits techniques et diagnostics	-95 421,46
Divers	-15 000,03
Total	-631 200,13

Dont impôts fonciers et fiscalité immobilière

Nature	(€)
Impôts fonciers non refacturables	-394 346,45
Taxes sur bureaux	-106 044,50
Impôts et taxes diverses	
Total	-500 390,95

Dont autres : 2 420,22 €

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 2023-2027.

Variation PGE non récupérable état du patrimoine	(€)
Provision pour gros entretien final au 31/12/2021	-1 416 120,40
Dotation aux provisions	-1 331 000,00
Reprise de provisions	604 380,00
Diminution du stock de PGE sur immeuble vendu	
Provision pour gros entretien fin de période 31/12/2022	-2 142 740,40
Solde dotation reprise	-726 620,00
Charge de gros entretien	-117 945,71
Impact net gros entretien	-844 565,71

Détail de la charge de gros entretien par immeuble

Immeuble	Code postal	Ville	Nature	(€)
43 place Vauban	34100	Montpellier	Pose d'un système de portier vidéo avec gestion des entrées/sorties	-41 108,85
12 rue du Chalet	31100	Toulouse	Remplacement des éclairages extérieurs	-37 537,71
788 rue Yves Kermen	92100	Boulogne Billancourt	Protection glycolique du réseau d'eau glacée	-16 183,00
Avenue Paul Vaillant Couturier (33 % de l'indivision)	93000	Bondy	Fourniture variateur CTA	-8 302,52
14 boulevard des Frères Voisin	92130	Issy Les Moulineaux	Remplacement régulateur CTA	-5 626,63
Autres Immeubles				-9 187,00
Total				-117 945,71

Travaux de remises en état

Adresse immeuble	Code postal	Ville	Nature	(€)
Centre Commercial Mesnil Roux	76360	Barentin	Réaménagement des locaux	-106 175,00
54 place de l'Hotel de Ville	76600	Le Havre	Travaux d'aménagement	-30 000,00
43 place Vauban	34100	Montpellier	Pose d'une toile de verre, pose de deux racks à vélos dans le parking	-9 734,19
14 boulevard des Frères Voisin	92130	Issy Les Moulineaux	Contrôles techniques	-8 628,00
Boulevard Paul Montel (25 % de l'indivision)	06000	Nice	Etude structure avant mise en place des équipements CVC	-2 916,16
Total				-157 453,35

Frais généraux

(€)	31 décembre 2022 (a)	31 décembre 2021 (b)	Var. (a-b)/b
Rémunérations de gestion	-2 595 474,66	-2 469 092,77	
Honoraires de Commissaires aux comptes	-30 600,00	-31 622,33	
Frais divers de gestion	-1 137 544,37	-905 071,48	
Impôts étrangers	-190 656,71	-435 438,01	
Total	-3 954 275,74	-3 841 224,59	2,94 %

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 2 550 743,20 € en 2022. 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 44 731,46 €,
- Les frais divers de gestion pour un montant de 1 137 544,37 € incluent notamment :
 - des coûts liés à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales (229 507,17 €),
 - la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises et autres taxes (116 579 €),
 - les honoraires d'intermédiaires, d'expertises et de dépositaires (150 884,46 €),
 - les honoraires de commercialisation (95 727,11 €),
 - les honoraires d'expertises comptables (229 660 €),
 - les pertes sur placements et pertes de change (244 757,14 €),
 - les frais bancaires (64 294,90 €).

Provision pour charges non récupérables

La provision pour charges non récupérables se décompose comme suit :

- les charges sur locaux vacants pour 239 534,25 €,
- les charges non récupérables par nature ou liées à des baux spécifiques pour 242 275,36 €,
- Impact positif des redevances de charges sur exercices antérieurs pour - 34 931,18 €.

Charges financières sur emprunts

Etablissement prêteur	Date du prêt	Montant contracté (K€)	Montant des intérêts (K€)	Remboursement en 2022
LCL	17/12/2018	25 000 000	482 500,00	Non
Crédit Agricole Ile de France	26/10/2018	25 000 000	404 444,44	Non
Crédit Agricole Ile de France	29/11/2019	30 000 000	330 676,42	Non
Crédit Agricole Ile de France	26/08/2020	30 000 000	365 052,85	Non
BNP	19/12/2022	25 000 000	321 241,52	Non
SG	18/11/2022	30 000 000	63 762,50	Non
Total			1 967 677,73	

Un crédit court terme de 30 000 000 € avec la Société Générale et un renouvellement du crédit court terme de 25 000 000 € avec la BNP ont été mis en place en 2022.

■ La distribution

Distribution et report à nouveau 2022

(en € en cumul)	2022	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	26 823 413,76	7,36
Résultat comptable	33 022 328,50	9,05
Distribution brute annuelle	-37 122 200,77	-10,17
Dont distribution RAN exercices antérieurs	-802 317,62	-0,22
Dont plus-values immobilières distribuées	-2 003 173,91	-0,55
Report à nouveau comptable après affectation du résultat ⁽¹⁾	24 795 234,05	6,79

(1) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions et il est sous réserve de l'approbation de l'affectation du résultat lors de l'assemblée générale.

Distribution prévisionnelle 2023

En ce début d'année 2023, 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 2023 et des perspectives pour 2024.

■ La fiscalité pour une part

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable ⁽¹⁾	Dividendes ⁽³⁾	Revenus imposables	Revenus fonciers ⁽¹⁾	Produits financiers ⁽²⁾
9,05 €	10,17 €	11,01 €	10,11 €	0,90 €

Pour les personnes morales, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable ⁽¹⁾	Dividendes ⁽⁴⁾	Revenus imposables ⁽³⁾
9,05 €	10,17 €	2,02 €

(1) Calculé sur la base du nombre moyen de parts en jouissance au 31/12/2022.

(2) Calculé sur la base du nombre de parts en jouissance au 31/12/2022.

(3) Calculé sur la base du nombre de parts souscrites au 31/12/2022. Le dividende est calculé hors intégration de l'impôt déjà payé pour le compte de l'associé.

(4) Calculé sur la base du nombre de parts souscrites au 31/12/2022.

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 pour apporter un éclairage immobilier sur les produits financiers des comptes sociaux de la SCPI. 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 de donner une vision homogène entre les immeubles détenus par les filiales et ceux détenus directement par la SCPI. On parle de transparence des participations indirectes.

Le travail comptable de transparence a consisté à agréger des comptes de la SCPI et des filiales. 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 transparence font l'objet d'une définition de Place recommandée par la profession.

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

Les données de la SCPI et les données transparentes 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	Hôtel / Hébergement	Parc d'activité	Total
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	102 589	28 368	78 183	8 574	23 428	
Prix d'acquisition historique hors droit (€)	657 984 655	169 564 903	66 963 723	29 752 550	21 238 803	
Valeurs brutes du patrimoine (€)	742 288 948	163 021 066	70 408 941	31 108 306	20 827 263	1 027 654 523
Valeurs estimées du patrimoine (€)	748 297 585	166 200 119	66 631 819	34 386 125	44 728 076	1 060 243 725

Tableau des financements mis en place

(€)	SCPI	Filiales	Total
Emprunts affectés à l'immobilier	-140 180 068,05	-151 883 563,80	-292 063 631,85
Emprunts affectés à l'exploitation			
Lignes de crédits			
Comptes bancaires débiteurs		-4 450,90	-4 450,90

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

(€)	SCPI	Filiales	Total	Direct en %	Filiales en %
Résultat de l'activité immobilière					
Loyers	18 066 170,26	29 592 228,75	47 658 399,01	100 %	100 %
Charges non récupérables	-2 040 495,45	-3 344 979,36	-5 385 474,81	-11 %	-11 %
Travaux non récupérables et gros entretien ⁽¹⁾	-844 565,71	0,00	-844 565,71	-5 %	0 %
Impact des douteux	470 546,28	-175 049,73	295 496,55	3 %	-1 %
Frais de gestion et de fonctionnement					
Commission de gestion de la SGP ⁽²⁾	-2 411 575,03	-374 710,35	-2 786 285,38	-13 %	-1 %
Autres charges d'exploitation ⁽³⁾	-894 280,44	35 169,26	-859 111,18	-5 %	0 %
Résultat de l'activité financière					
Intérêts des emprunts	-1 967 677,73	-2 337 667,27	-4 305 345,00	-11 %	-8 %
Autres charges financières	-464 520,64	-711 745,91	-1 176 266,55	-3 %	-2 %
Produits financiers	17 232,82	15 204,22	32 437,04	0 %	0 %
Résultat exceptionnel					
Résultat exceptionnel	-20 000,00	64 928,24	44 928,24	0 %	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 2 411 575,03 €, 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 2022 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 2022 est de 29,4 %, 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 2022 est de 0,3 %.

Indicateurs de levier "AIFM" :

- levier méthode brute : 135,6 %
- levier méthode de l'engagement : 140,4 %

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 2022 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 Génépierre

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.

La limite d'âge des membres du Conseil de Surveillance est fixée 80 ans.

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

Le Conseil de Surveillance est régi par les statuts et par un règlement intérieur. 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 Prudentiel et de Résolution,

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

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

■ Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

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

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

- conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes,

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

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

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

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

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

C) Description du dispositif

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

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

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

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

- **Le contrôle permanent de 1^{er} niveau**, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
- **Le contrôle permanent de 2^e niveau**, ou deuxième ligne de défense, est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance. A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société

de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière). Le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Un dispositif de contrôle interne particulier concerne les prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE). Les dispositifs de contrôle interne de la sécurité des systèmes d'informations, des risques relatifs à la protection des données personnelles et du plan de continuité d'activités (PCA) s'appuient sur une délégation au groupe Amundi. Les Responsables de la Conformité et des Risques et du Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.

- Le contrôle périodique, dit contrôle de 3^e niveau, ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi.

■ Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité (Compliance) d'Amundi Immobilier.
- Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus et notice d'information d'un produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG et l'ASPI, 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. Le Responsable Conformité s'assure que chaque collaborateur respecte les dispositions de ce manuel.
 - la gestion des conflits d'intérêts,
 - la prévention de la fraude et de la corruption,
 - l'intégrité des marchés.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.
- L'investisseur peut retrouver sur le site www.Amundi-Immobilier.com les informations relatives à la sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et pour l'exécution des ordres (best execution).

■ 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 aux équipes opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a un double rattachement :
 - rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
 - rattachement à un responsable de pôle de la Ligne Métier Risques du groupe Amundi.

- La fonction permanente de gestion des risques d'Amundi Immobilier applique ainsi les principes fondamentaux établis par la Ligne Métier Risques du groupe Amundi avec les ajustements nécessaires à la gestion de Fonds immobiliers et bénéficie du support des équipes de la Ligne Métier.
- La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).
- La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.
- Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

III - Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

La politique de rémunération mise en place au sein de Amundi Immobilier est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"), et dans la directive 2014/91/UE du 23 juillet 2014 concernant les OPCVM (ci-après la "Directive UCITS V"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés. De plus, la politique de rémunération est conforme au Règlement (UE) 2019/2088 ("SFDR"), intégrant le risque de développement durable et les critères ESG dans le plan de contrôle d'Amundi, avec des responsabilités réparties entre le premier niveau de contrôles effectué par les équipes de Gestion et le deuxième niveau de contrôles effectué par les équipes Risques, qui peuvent vérifier à tout moment le respect des objectifs et des contraintes ESG d'un fonds.

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 1^{er} février 2022, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2021 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2022.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2022, 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 2022, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (120 collaborateurs au 31 décembre 2022) s'est élevé à 11 914 109 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 8 939 095 euros, soit 75 % 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 : 2 975 014 euros, soit 25 % 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 collaborateurs au 31 décembre 2022) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun collaborateur au 31 décembre 2022), le montant total des rémunérations (fixes et variables différées et non différées) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

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

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

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

Les rémunérations variables attribuées au personnel du Groupe Amundi sont déterminées en combinant l'évaluation des performances du collaborateur concerné, de l'unité opérationnelle auquel il appartient et des résultats d'ensemble du Groupe. Cette évaluation des performances individuelles prend en compte aussi bien des critères 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 01/01/2023

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

- Pour les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours 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^{er} mars N, est égal à 60 % du montant des avantages éligibles dont les contribuables ont bénéficié au titre de l'imposition de leurs revenus de N-2. Cet acompte constitue une avance des avantages applicables au titre de l'imposition des revenus de l'année N-1 qui donne lieu à une liquidation définitive au cours de l'année N. Afin d'éviter d'avoir à rembourser d'éventuels trop-perçus, les contribuables peuvent demander à percevoir un montant inférieur à celui calculé par principe.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

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

par le contribuable dès lors que le patrimoine immobilier net taxable excède 1 300 000 € au 1^{er} 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^{er} janvier de l'année.

Pour les SCPI à capital variable, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de retrait (retraite 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^{er} septembre 2013, le montant de la plus-value soumise à l'impôt sur le revenu (IR) est réduite d'un abattement de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5^e jusqu'à la 21^e puis de 4 % pour la 22^e année. La plus-value est ainsi exonérée d'impôt sur le revenu après 22 ans de détention. Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux (PS), l'abattement pour durée de détention est égal à 1,65 % pour chaque année au-delà de la 5^e jusqu'à la 21^e, à 1,60 % pour la 22^e année puis à 9 % pour les années au-delà.

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

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

La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement déduite 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^{er} 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 soumis 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 un Etat ou territoire non coopératif (ETNC) au sens de l'article 238-0 A du CGI. D'après la dernière mise à jour résultant de l'arrêté en date du 6 janvier 2020, la liste des ETNC est la suivante : Anguilla, les

Bahamas, les Fidji, Guam, les Iles Vierges américaines, les Iles Vierges britanniques, Oman, le Panama, les Samoa, les Samoa américaines, les Seychelles, Trinité-et-Tobago et le Vanuatu.

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-résidents¹.

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

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 bénéfices de la société dont les titres sont cédés. Si le pourcentage de détention atteint 25 % minimum, les plus-values mobilières sont soumises à une retenue à la source au taux de 12,8 % (article 244 bis B du CGI).

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

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

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^{er} 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

	2018	2019	2020	2021	2022
Nombre de parts cédées ou retirées	53 057	42 237	91 574	51 351	55 575
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	1,68	1,19	2,53	1,41	1,52
Demandes de cession ou de retraits en attente					24 762
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	1 mois	1 mois	1 mois	1 mois	plusieurs mois
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)					

■ Évolution du dividende par part sur 5 ans

(€ par part)	2018	2019	2020	2021	2022
Report à nouveau avant affectation du résultat	12,66	11,78	10,47	8,57	7,36
Dividende brut versé au titre de l'année	11,52	11,30	10,17	10,17	10,17
Dont distribution de plus-value immobilière					0,55
Dont distribution exceptionnelle de RAN sur exercice antérieur			1,98		0,22
Résultat de l'exercice	10,58	10,02	8,27	8,97	9,05
Report à nouveau après affectation du résultat ⁽¹⁾	11,78	10,47	8,57	7,36	6,79
Plus ou moins-values comptables sur cessions d'immeubles	-3,07	-4,25	-5,18	-6,57	-0,98

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

■ Emploi des fonds

(€)	2021	Variation	2022
I - Fonds collectés	916 108 379,43	-15 206 851,04	900 901 528,39
Capital	558 494 370,00	2 332 179,00	560 826 549,00
Primes nettes de souscription / fusion ⁽¹⁾	222 614 009,43	-22 539 030,04	200 074 979,39
Financements / emprunt	135 000 000,00	5 000 000,00	140 000 000,00
II - Emplois des fonds	-869 851 416,74	-2 398 613,49	-872 250 030,23
Plus ou moins-value comptables	-23 924 693,59	20 329 093,25	-3 595 600,34
Réserves			
Report à nouveau	31 198 016,38	-5 108 401,59	26 089 614,79
Investissements	-877 124 739,53	-17 619 305,15	-894 744 044,68
Total I+II	46 256 962,69	-17 605 464,53	28 651 498,16
III - Engagements			
Sommes restant à payer sur VEFA ⁽²⁾			
Total III	0,00	0,00	0,00
Montant restant à investir (I + II + III)	46 256 962,69	-17 605 464,53	28 651 498,16

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

(2) VEFA : Vente en l'état futur d'achèvement, CPI : contrat de promotion immobilière.

■ Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la Société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31 décembre 2022 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		6	101	80	304	491
Montant total des factures concernées (en € HT)		18 024,36	392 330,67	694 355,07	1 616 482,10	2 721 192,19
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		0,08 %	1,80 %	3,19 %	7,43 %	12,50 %

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 441-6 du Code de commerce, la Société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31 décembre 2022 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
Nombre de factures concernées		1	9	13	29	52
Montant total des factures concernées (en € HT)		-335,00	-68 748,08	-41 679,19	-3 869,80	-114 632,07
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice			-0,59 %	-0,36 %	-0,03 %	0,98 %

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

	2018		2019		2020		2021		2022	
Pour une part en jouissance	en €	% total revenus	en €	% total revenus	en €	% total revenus	en €	% total revenus	en €	% total revenus
Revenus ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	8,16	60,12 %	6,59	52,65 %	5,42	49,87 %	4,88	44,67 %	4,92	43,44 %
Produits financiers non soumis au prélèvement forfaitaire libératoire	5,33	39,29 %	5,63	45,01 %	5,28	48,53 %	5,94	54,44 %	6,26	55,30 %
Produits financiers	0,03	0,20 %	0,23	1,87 %	0,13	1,19 %	0,02	0,14 %	0,01	0,05 %
Produits divers	0,05	0,39 %	0,06	0,48 %	0,05	0,42 %	0,08	0,75 %	0,14	1,22 %
Total des revenus	13,57	100,00 %	12,51	100,00 %	10,88	100,00 %	10,92	100,00 %	11,32	100,00 %
Charges externes ⁽¹⁾										
Commission de gestion	-1,11	-8,17 %	-1,09	-8,75 %	-0,78	-7,17 %	-0,68	-6,25 %	-0,71	-6,28 %
Autres frais de gestion	-0,44	-3,21 %	-0,17	-1,40 %	-0,36	-3,35 %	-0,39	-3,61 %	-0,30	-2,66 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-0,02	-0,17 %	-0,08	-0,62 %	-0,05	-0,44 %	-0,03	-0,25 %	-0,07	-0,62 %
Charges locatives non récupérables	-1,18	-8,66 %	-0,96	-7,67 %	-0,50	-4,57 %	-0,10	-0,92 %	-0,50	-4,43 %
Sous-total charges externes	-2,74	-20,21 %	-2,31	-18,44 %	-1,69	-15,54 %	-1,20	-11,02 %	-1,58	-14,00 %
Charges internes ⁽¹⁾										
Amortissements										
- patrimoine										
- autres										
Provision nette ⁽²⁾										
- pour travaux	-0,16	-1,21 %	0,11	0,87 %	-0,18	-1,66 %	-0,09	-0,79 %	-0,20	-1,76 %
- autres	0,18	1,31 %	0,07	0,53 %	-0,15	-1,37 %	-0,08	-0,74 %	0,23	2,07 %
Sous-total charges internes	0,01	0,10 %	0,18	1,40 %	-0,33	-3,04 %	-0,17	-1,53 %	0,04	0,31 %
Total des charges	-2,73	-20,11 %	-2,13	-17,04 %	-2,02	-18,58 %	-1,37	-12,55 %	-1,55	-13,69 %
Produits financiers	0,16	1,18 %								
Charges financières	-0,46	-3,40 %	-0,35	-2,82 %	-0,59	-5,40 %	-0,58	-5,33 %	-0,71	-6,31 %
Résultat courant	10,54	77,67 %	10,02	80,14 %	8,27	76,02 %	8,97	82,12 %	9,06	80,02 %
Produits exceptionnels	0,05	0,34 %								
Charges exceptionnelles		-0,04 %							-0,01	-0,05 %
Résultat net comptable	10,58	77,97 %	10,02	80,14 %	8,27	76,02 %	8,97	82,12 %	9,05	79,97 %
Variation du report à nouveau ⁽³⁾ - Dotation (-) Reprise (+)	0,94	6,88 %	1,28	10,20 %	1,90	17,47 %	1,20	11,03 %	0,58	5,12 %
Revenu brut distribué	11,52	84,93 %	11,30	90,33 %	10,17	93,49 %	10,17	93,15 %	10,17	89,88 %
Dont distribution exceptionnelle de RAN exercice antérieur					1,98	18,20 %			0,22	1,94 %
Dont plus-value immobilières réalisées ⁽⁴⁾									0,55	4,85 %

(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 2022

État du patrimoine

(€)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
1 - Immobilisations locatives				
Droits réels (usufruit, 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)	280 887 881,46	326 743 376,00	292 301 910,97	344 784 070,00
Immobilisations en cours				
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	280 887 881,46	326 743 376,00	292 301 910,97	344 784 070,00
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	-2 142 740,40		-1 416 120,40	
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers	-2 142 740,40	0,00	-1 416 120,40	0,00
3 - Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	535 230 155,65	494 509 990,00	530 935 763,31	528 634 141,96
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés	535 230 155,65	494 509 990,00	530 935 763,31	528 634 141,96
Total I - Placements immobiliers	813 975 296,71	821 253 366,00	821 821 553,88	873 418 211,96
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	78 626 007,57	78 626 007,57	53 887 065,25	53 887 065,25
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
Total II - Immobilisations financières	78 626 007,57	78 626 007,57	53 887 065,25	53 887 065,25
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
1 - Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participation	114 815,59	114 815,59	112 932,12	112 932,12
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	114 815,59	114 815,59	112 932,12	112 932,12
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	4 784 678,20	4 784 678,20	8 918 837,32	8 918 837,32
Provisions pour dépréciation des créances	-971 728,24	-971 728,24	-1 554 301,12	-1 554 301,12
Autres créances	11 178 961,26	11 178 961,26	21 105 812,85	21 105 812,85
Sous-total 2 - Créances	14 991 911,22	14 991 911,22	28 470 349,05	28 470 349,05

État du patrimoine (suite)

(€)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement			23 085 333,02	23 085 333,02
Fonds de remboursement	18 495 450,00	18 495 450,00	18 495 450,00	18 495 450,00
Autres disponibilités	22 972 565,59	22 972 565,59	12 721 256,79	12 721 256,79
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	41 468 015,59	41 468 015,59	54 302 039,81	54 302 039,81
Total III - Actifs d'exploitation	56 574 742,40	56 574 742,40	82 885 320,98	82 885 320,98
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges			-856 871,45	-856 871,45
Dettes				
Dettes financières	-144 455 843,62	-144 455 843,62	-139 577 714,49	-139 577 714,49
Dettes d'exploitation	-3 635 693,13	-3 635 693,13	-5 519 412,40	-5 519 412,40
Dettes diverses	-18 931 261,60	-18 931 261,60	-28 564 874,52	-28 564 874,52
Total IV - Passifs d'exploitation	-167 022 798,35	-167 022 798,35	-174 518 872,86	-174 518 872,86
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	43 079,89	43 079,89	121 885,29	121 885,29
Autres comptes de régularisation	60 192,84		15 714,29	
Produits constatés d'avance	-155 358,96	-155 358,96	-205 567,23	-205 567,23
Total V - Comptes de régularisation actif et passif	-52 086,23	-112 279,07	-67 967,65	-83 681,94
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	782 101 162,10		784 007 099,60	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		789 319 038,55		835 588 043,39

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

Tableau de variation des capitaux propres

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2022
1 - Capital				
Capital souscrit	558 494 370,00		2 332 179,00	560 826 549,00
Capital en cours de souscription				
Sous-total 1 - Capital	558 494 370,00		2 332 179,00	560 826 549,00
2 - Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	324 047 506,59		2 983 851,00	327 031 357,59
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-101 433 497,16		-25 522 881,04	-126 956 378,20
Sous-total 2 - Primes d'émission	222 614 009,43		-22 539 030,04	200 074 979,39
3 - Autres capitaux propres				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-23 924 693,59		20 329 093,25	-3 595 600,34
Réserves				
Report à nouveau ⁽¹⁾	31 198 016,38	-4 374 602,62	68 518,65	26 089 614,79
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	7 273 322,79	-4 374 602,62	20 397 611,90	22 494 014,45
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	32 458 299,10	-32 458 299,10	33 022 328,50	33 022 328,50
Acomptes sur distribution	-36 832 901,72	36 832 901,72	-34 316 709,24	-34 316 709,24
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	-4 374 602,62	4 374 602,62	-1 294 380,74	-1 294 380,74
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)	784 007 099,60	0,00	-1 103 619,88	782 101 162,10

(1) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions pour 68 518,65 € afin de garantir un report à nouveaux par part équitable entre chaque associé.

Engagements hors bilan

(€)	31/12/2022	31/12/2021
Dettes garanties ⁽¹⁾	35 585 000,00	35 585 000,00
Engagements donnés ⁽²⁾	6 110 000,00	6 172 000,00
Engagements reçus ⁽³⁾	25 000 000,00	
Garanties données		
Garanties reçues	6 110 000,00	
Aval, cautions ⁽⁴⁾	994 418,39	980 780,33

(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, 68110 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 2022		31 décembre 2021	
	Détail	Total	Détail	Total
I - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits immobiliers				
Loyers	17 943 098,58		17 652 950,42	
Charges facturées	3 701 570,65		4 766 290,54	
Produits des participations contrôlées	22 145 076,31		21 133 968,05	
Produits annexes	123 071,68		280 482,07	
Reprise de provisions	604 380,00		886 000,00	
Transfert de charges immobilières	251 584,20		213 995,11	
Sous total 1 - Produits immobiliers		44 768 781,42		44 933 686,19
2 - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 701 570,65		4 766 290,55	
Travaux de gros entretien	117 945,71		388 330,26	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	257 805,30		97 589,30	
Dotation aux provisions pour gros entretien	1 331 000,00		1 198 029,00	
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	2 141 001,46		222 739,29	
Sous total 2 - Charges immobilières		7 549 323,12		6 672 978,40
Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)		37 219 458,30		38 260 707,79
II - RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	291 885,68			
Reprise de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	644 949,24		341 530,43	
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation	1 958 818,43		2 105 318,86	
Autres produits	0,14		0,41	
Sous total 1 - Produits d'exploitation		2 895 653,49		2 446 849,70
2 - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de Gestion	2 840 724,66		2 667 020,88	
Charges d'exploitation de la Société	971 952,26		1 291 899,91	
Diverses charges d'exploitation	1 656 695,56		1 992 311,22	
Dotation aux amortissements d'exploitation	19 255,02		23 571,42	
Dotation aux provisions d'exploitation			-98 875,00	
Dépréciation des créances douteuses	62 376,36		709 287,49	
Sous total 2 - Charges d'exploitation		5 551 003,86		6 585 215,92
Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)		-2 655 350,37		-4 138 366,22
III - RÉSULTAT FINANCIER				
1 - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants	693 787,17		383 838,06	
Autres produits financiers	18 647,60		54 840,67	
Reprise de provisions sur charges financières	372 596,80			
Sous total 1 - Produits financiers		1 085 031,57		438 678,73
2 - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	1 967 677,73		1 904 338,42	
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	487 486,81		14 435,68	
Dépréciations des charges financières	151 646,46		187 947,10	
Sous total 2 - Charges financières		2 606 811,00		2 106 721,20
Total III - Résultat financier (1-2)		-1 521 779,43		-1 668 042,47

(€)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Détail	Total	Détail	Total
IV - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL				
1 - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels			4 000,00	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous total 1 - Produits exceptionnels		0,00		4 000,00
2 - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	20 000,00			
Dotation aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Sous total 2 - Charges exceptionnelles		20 000,00		0,00
Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)		-20 000,00		4 000,00
Résultat net (I+II+III+IV)		33 022 328,50		32 458 299,10

Annexe aux comptes annuels

Règles et méthodes comptables

Faits caractéristiques de l'exercice

L'année 2022 a été marquée par des changements significatifs au niveau géopolitique avec la guerre en Ukraine, mais également au niveau économique et financier avec une forte inflation et la hausse

des taux d'intérêt sur le deuxième semestre. Ces changements ont principalement impacté les états financiers des sociétés immobilières au niveau de la valorisation des actifs immobiliers et des participations.

Evénements post-clôture

De bonnes pistes locatives sur la Tour Hekla et des marques d'intérêt sur nos autres actifs en location montrent l'attractivité du patrimoine de la SCPI dans un contexte compliqué où il faut faire des concessions locatives fortes pour remplir les immeubles de la SCPI.

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan comptable général sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

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

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

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

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

Immobilisations locatives

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour la valeur d'acquisition et ne fait pas l'objet d'amortissement. Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation.

Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

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

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénale 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 évaluations des immeubles par les experts externes sont réalisées sur la méthode qui apparaît la plus adéquate à l'expert externe. 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 d'Evaluation des actifs immobiliers tenu par la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 30 janvier 2023.

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 vénale des immeubles détenus par la société, de la valeur nette des autres actifs détenus et de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

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

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

Créances et dettes

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 défacto 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 entretien

En conformité avec le plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretien. 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 (2022-2026) 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 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.

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

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

Engagements hors bilan

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

- engagements sur les actes d'acquisition (promesse, contrat en VEFA) ou cessions,
- covenants sur les emprunts conclus, conditions de taux,
- garanties données sur les immeubles dans le cadre de leur financement (hypothèques, privilèges de prêteurs de deniers),
- cautions bancaires de locataire.

Annexe aux comptes annuels

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(€)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	149 652 912,75	151 693 376,00	163 053 725,90	166 207 570,00
Commerces	85 440 482,41	109 070 000,00	81 515 485,41	108 486 500,00
Locaux d'activité et mixtes	19 661 357,31	22 900 000,00	19 426 034,19	22 700 000,00
Hôtel / Hébergement	8 798 118,13	12 600 000,00	11 323 785,47	16 610 000,00
Logistique / stockage	17 335 010,86	30 480 000,00	16 982 880,00	30 780 000,00
Immobilisations en cours				
Sous-total terrains et constructions locatives	280 887 881,46	326 743 376,00	292 301 910,97	344 784 070,00
Titres et créances de participations contrôlées				
Bureaux / commerces	613 856 163,22	573 135 997,57	584 822 828,56	582 521 207,21
Sous-total titres et créances de participations contrôlées	613 856 163,22	573 135 997,57	584 822 828,56	582 521 207,21
Total	894 744 044,68	899 879 373,57	877 124 739,53	927 305 277,21

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	Date d'acquisition	Affectation	Surface (m²)	Valeur vénale hors droits (€)	Droits (€)	Prix d'acquisition (€)	Travaux (€)	Valeur nette comptable (€)
Ile-de-France								
788 rue Yves Kermen 92100 Boulogne Billancourt	10/10/2012	Bureaux	2 207			11 080 000,00	620 555,30	11 700 555,30
14 boulevard des Frères Voisin 92130 Issy les Moulineaux	20/12/2011	Bureaux	5 605			35 190 424,91	1 742 359,55	36 932 784,46
70 rue Rivay 92300 Levallois Perret (50 % de l'indivision)	07/11/2012	Bureaux	2 704			17 182 500,00	725 897,61	17 908 397,61
Avenue Paul Vaillant Couturier 93000 Bobigny (33 % de l'indivision)	19/11/2012	Bureaux	4 466			18 310 026,09	120 347,42	18 430 373,51
14-18 avenue du Général de Gaulle 94220 Charenton (15 % de l'indivision)	13/11/2013	Bureaux	1 930			9 970 033,93	7 820,80	9 977 854,73
305 avenue le Jour se Lève 92100 Boulogne Billancourt (16,66 % de l'indivision)	29/10/2015	Bureaux	1 030			7 328 132,86	133 027,77	7 461 160,63
2 place aux Etoiles 93200 Saint Denis (15 % de l'indivision)	24/04/2017	Bureaux	2 217			16 080 000,00	56 102,17	16 136 102,17
2 avenue Pasteur 94160 Saint Mandé (7,5 % de l'indivision)	02/05/2017	Bureaux	1 602			12 700 897,63	10 723,27	12 711 620,90
Sous-total Bureaux		8 immeubles	21 761	127 655 876,00	9 553 614,00	127 842 015,42	3 416 833,89	131 258 849,31
5 avenue Victor Cresson 92130 Issy les Moulineaux	13/12/1989	Commerce	940			1 798 898,40	25 192,80	1 824 091,20
172 avenue Gallieni 93140 Bondy	21/10/2013	Commerce	1 638			4 896 190,50	7 820,80	4 904 011,30
95 rue de Paris 94220 Charenton	01/04/1988	Commerce	133			228 673,53	8 710,80	237 384,33
square Columbia Centre gare 95000 Cergy Pontoise	29/12/1987	Commerce	430			725 207,14	14 813,52	740 020,66
106 -108 boulevard Victor Bordier 95370 Montigny les Corneilles	23/05/2013	Commerce	444			1 838 114,60	34 601,50	1 872 716,10
167 avenue Victor Bordier 95370 Montigny les Corneille	20/01/2014	Commerce	874			4 022 424,00	110 164,02	4 132 588,02
Sous-total Commerces		6 immeubles	4 459	18 970 000,00	1 081 571,01	13 509 508,17	201 303,44	13 710 811,61
218 - 218 avenue du Président Wilson 93200 Saint Denis	12/11/1982	Activité	1 718			938 803,31	202 733,94	1 141 537,25
Sous-total Locaux d'activité		1 immeuble	1 718	2 900 000,00	200 000,00	938 803,31	202 733,94	1 141 537,25
SOUS-TOTAL ILE-DE-FRANCE		15 immeubles	27 938	149 525 876,00	10 835 185,01	142 290 326,90	3 820 871,27	146 111 198,17
Paris								
30 rue Saint-Placide 75006 Paris	29/12/1983	Commerce	119			304 898,03	8 265,80	313 163,83
Sous-total Commerces		1 immeuble	119	1 450 000,00	110 000,00	304 898,03	8 265,80	313 163,83
SOUS-TOTAL PARIS		1 immeuble	119	1 450 000,00	110 000,00	304 898,03	8 265,80	313 163,83
Régions								
10 rue Guilibert Gauthier de la Lauzière 13100 Aix-en-Provence	19/04/2000	Bureaux	1 172			1 362 131,97	179 537,10	1 541 669,07
147 rue de la Délivrande 14000 Caen	16/12/1981	Bureaux	653			450 002,14	84 174,21	534 176,35
43 place Vauban - Bâtiment B 34100 Montpellier	29/12/1988	Bureaux	3 064			3 079 470,15	359 369,49	3 438 839,64
24 / 26 boulevard Carnot 59000 Lille	29/06/1987	Bureaux	2 362			2 873 174,17	166 389,51	3 039 563,68
boulevard Paul Montel 06000 Nice (25 % de l'indivision)	19/05/2015	Bureaux	2 689			9 731 253,76	108 560,94	9 839 814,70
Sous-total Bureaux		5 immeubles	9 940	24 037 500,00	1 690 000,00	17 496 032,19	898 031,25	18 394 063,44
Centre Commercial Soleil 33700 Merignac (15 % de l'indivision)	28/03/1988	Commerce	2 491			15 377 457,25	467 718,80	15 845 176,05
59 / 61 / 63 avenue Charles de Gaulle 36000 Chateauroux	07/08/1986	Commerce	494			341 485,80	87 824,41	429 310,21
91 / 95 Cours Lafayette 69006 Lyon	28/08/1997	Commerce	264			525 949,11	9 225,80	535 174,91
14 bis rue du Commerce 3 / 5 avenue Pasteur 74100 Annemasse	27/11/1985	Commerce	443			701 265,48	31 218,18	732 483,66
89 rue du Gros Horloge 76000 Rouen	28/09/1983	Commerce	218			343 010,29	7 820,80	350 831,09
50 bis rue de la Champmeslé 76000 Rouen	30/12/2013	Commerce	667			5 982 717,00	9 785,80	5 992 502,80
Rue de la Champmeslé 76000 Rouen	30/12/2013	Commerce	2 180			8 180 000,00	10 160,80	8 190 160,80

Adresse	Date d'acquisition	Affectation	Surface (m ²)	Valeur v�n�le hors droits (�)	Droits (�)	Prix d'acquisition (�)	Travaux (�)	Valeur nette comptable (�)
Centre Commercial Mesnil Roux rue du 19 mars 1962 76360 Barentin	19/06/2012	Commerce	1 707			6 200 000,00	9 660,80	6 209 660,80
54 place de l'Hotel de Ville 76600 Le Havre	08/02/1982	Commerce	390			252 069,11	38 053,57	290 122,68
3 place des Lices 83990 Saint-Tropez	23/05/1985	Commerce	222			467 103,78	8 575,80	475 679,58
12-14 Place du Général Leclerc 86000 Poitiers	19/02/2015	Commerce	3 571			9 867 412,79	44 670,80	9 912 083,59
37 / 39 rue Sauvage 68100 Mulhouse	21/04/2016	Commerce	3 510			22 440 000,00	13 320,80	22 453 320,80
Sous-total Commerces		12 immeubles	16 157	88 650 000,00	6 124 000,00	70 678 470,61	738 036,36	71 416 506,97
Quartier de la Falaise 74110 Avoriaz	06/04/1987	Loisir	1 855			3 201 429,36	443 713,64	3 645 143,00
6 rue de la Verrerie 06150 Cannes	30/03/1987	Loisir	2 324			5 145 154,33	7 820,80	5 152 975,13
Sous-total Loisirs		2 immeubles	4 179	12 600 000,00	860 000,00	8 346 583,69	451 534,44	8 798 118,13
12 rue du Caulet 31100 Toulouse	29/11/2006	Locaux Mixtes	19 395			18 065 804,40	454 015,66	18 519 820,06
Sous-total Locaux Mixtes		1 immeuble	19 395	20 000 000,00	1 400 000,00	18 065 804,40	454 015,66	18 519 820,06
8 chemin du Pot au Pin 33610 Cestas	18/09/2013	Logistique	31 230			16 885 000,00	450 010,86	17 335 010,86
Sous-total Logistique		1 immeuble	31 230	30 480 000,00	2 100 000,00	16 885 000,00	450 010,86	17 335 010,86
SOUS-TOTAL RÉGIONS		21 immeubles	80 901	175 767 500,00	12 174 000,00	131 471 890,89	2 991 628,57	134 463 519,46
Total G�n�pierre 2022 (en direct)		37 immeubles	108 958	326 743 376,00	23 119 185,01	274 067 115,82	6 820 765,64	280 887 881,46
Rappel total G�n�pierre 2021 (en direct)		39 immeubles	116 498	344 784 070,00	24 915 827,98	283 329 638,62	8 972 272,35	292 301 910,97

Nom	Affectation	Date d'acquisition / constitution de la société	Nombre d'immeubles	Surface (m²)	Valeur vénale hors droits (€)	Droits (€)	Prix d'acquisition (€) ⁽¹⁾	Travaux (€)	Valeur nette comptable (€)
SCI AGC	Titres & créances	07/11/2014	1	4 801	2 602 114,38	-625,82	18 656 730,74		18 656 730,74
SCI AIRS	Titres & créances	28/12/2018	2	922	4 872 160,67	204 675,35	4 971 653,70		4 971 653,70
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	Titres & créances	29/10/2015	1	2 219	10 773 367,31	538 668,37	11 473 976,00		11 473 976,00
SCI LALI	Titres & créances	21/12/2015	0	0	9 521,32	1 233,68	289 548,90		289 548,90
SCI GREENELLE	Titres & créances	20/12/2016	1	1 408	12 687 245,06	634 361,45	8 975 510,19		8 975 510,19
SCI DE MONARCH	Titres & créances	22/12/2016	4	7 796	30 171 880,01	1 339 896,08	37 164 831,48		37 164 831,48
SCI MPA	Titres & créances	24/03/2016	1	517	8 375 878,00	418 793,90	8 141 106,00		8 141 106,00
SCI SEO	Titres & créances	22/09/2016	3	4 230	22 955 311,27	1 138 365,44	26 095 002,56		26 095 002,56
SCI EDRIM OPERA	Titres & créances	16/12/2016	1	1 248	12 402 680,07	602 032,04	13 059 239,30		13 059 239,30
SCI STRESEMANN	Titres & créances	30/12/2016	1	1 376	11 489 255,00	558 602,75	9 597 200,00		9 597 200,00
SCI XENIOS	Titres & créances	21/12/2016	1	1 758	7 980 584,58	399 022,10	7 035 142,50		7 035 142,50
SCI HOLD	Titres & créances	30/10/2017	1	8 536	34 839 482,90	1 488 865,18	45 724 611,06		45 724 611,06
SCI HEKLA	Titres & créances	17/10/2017	1	3 794	26 319 810,08	672 225,70	28 346 795,99		28 346 795,99
SCI GEORG	Titres & créances	30/11/2017	1	2 139	11 572 254,32	577 862,72	12 694 500,00		12 694 500,00
SCI BUDLON	Titres & créances	12/12/2017	1	2 696	52 097 683,88	1 757 881,00	44 263 410,89		44 263 410,89
SCI ARPE (EX EKINOX)	Titres & créances	27/10/2017	23	7 507	22 917 377,23	1 144 854,95	35 335 576,06		35 335 576,06
SCI MUNICH 104	Titres & créances	29/09/2017	1	6 576	24 195 374,87	1 038 500,24	21 875 370,00		21 875 370,00
SCI PARC AVENUE	Titres & créances	27/07/2017	1	734	6 947 002,38	347 350,12	9 690 000,00		9 690 000,00
SCI UBERSEERING	Titres & créances	31/03/2017	1	2 473	8 538 536,23	420 211,08	6 255 814,66		6 255 814,66
SCI AIRDF	Titres & créances	24/01/2018	6	8 671	27 413 004,65	1 370 650,23	25 948 066,00		25 948 066,00
SCI TITAN	Titres & créances	18/07/2018	1	2 914	15 585 977,30	761 868,87	17 064 600,00		17 064 600,00
OPPCI ERGAMUNDI	Titres & créances	01/06/2017	28	17 403	62 741 688,66	2 977 031,34	67 130 695,80		67 130 695,80
SCI DEUTSCHLAND 2018	Titres & créances	28/02/2019	1	2 036	9 274 557,61	440 477,88	10 510 500,00		10 510 500,00
SCI BATIGNOLLES Lot 09	Titres & créances	12/12/2018	1	1 188	18 008 055,07	681 199,43	17 007 299,75		17 007 299,75
SCI POSTBOCK	Titres & créances	29/03/2019	2	1917	12 267 515,17	613 375,76	11 338 700,00		11 338 700,00
SCI ANTONY 501	Titres & créances	31/01/2019	1	3 834	5 705 138,24	219 977,98	4 722 034,14		4 722 034,14
SCI CERGY 502	Titres & créances	31/01/2019	1	3 463	3 605 102,96	136 433,47	3 247 912,64		3 247 912,64
SCI EVRY 503	Titres & créances	31/01/2019	1	5 747	5 926 977,35	216 887,70	5 651 239,97		5 651 239,97
SCI VILLEBON 504	Titres & créances	31/01/2019	1	8 586	6 968 675,72	279 886,27	6 839 317,45		6 839 317,45
SCI ALICE (EX AREELI)	Titres & créances	09/07/2019	6	39 092	36 014 591,14	1 196 584,26	34 728 572,05		34 728 572,05
SCI ACADEMIE MONTRouGE	Titres & créances	15/07/2019	2	3 369	16 975 850,17	659 589,71	16 824 256,04		16 824 256,04
SCI WESTBRIDGE	Titres & créances	18/10/2019	1	1 407	10 455 098,27	494 604,85	11 612 937,13		11 612 937,13
SCI LYON 1	Titres & créances	04/12/2019	17	1 601	8 777 455,12	438 872,76	8 809 403,50		8 809 403,50
SCI LYON 2	Titres & créances	04/12/2019	11	1 231	7 498 288,66	374 914,43	7 564 471,65		7 564 471,65
SCI AVILA	Titres & créances	07/04/2020	1	1 250	8 552 779,67	299 838,98	8 835 000,00		8 835 000,00
SCI NOWO	Titres & créances	15/04/2020	1	1 153	5 617 722,25	280 529,26	6 375 137,07		6 375 137,07
Total Genepierre 2022 (indirect)			128	165 592	573 135 997,57	24 725 499,50	613 856 163,22		613 856 163,22
Rappel Total Genepierre 2021 (indirect)			122	164 149	582 521 207,21	26 431 707,10	584 822 828,56		584 822 828,56
Total Genepierre 2022 (direct et indirect)			165	274 550	899 879 373,57	47 844 684,51	887 923 279,04	6 820 765,64	894 744 044,68
Rappel Total Genepierre 2021 (direct et indirect)			161	280 647	927 305 277,21	51 347 535,07	868 332 774,70	8 791 964,83	877 124 739,53

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

Quote part de détention dans les SCI/OPCI (en %)							
SCI/OPPCI	Sociétés gérées par Amundi Immobilier						Sociétés non gérées par Amundi Immobilier Autres
	RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	EDISSIMMO	GENEPIERRE	OPCIMMO	IMMANENS	IMMO EMISSIONS	
SCI AGC	18,33 %		36,67 %				45,00 %
SCI LALI	17,21 %	17,99 %	4,80 %	60,00 %			
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	25,00 %	25,00 %	10,00 %	40,00 %			
SCI GREENELLE	50,00 %	40,00 %	10,00 %				
SCI DE MONARCH	30,00 %	50,00 %	20,00 %				
SCI MPA	12,00 %	10,00 %	3,00 %	25,00 %			50,00 %
SCI SEO	25,00 %	20,00 %	5,00 %	50,00 %			
SCI STRESEMANN	50,01 %	40,00 %	9,99 %				
SCI XENIOS		75,00 %	25,00 %				
SCI HOLD	8,76 %	10,67 %	5,02 %	20,00 %			55,56 %
SCI HEKLA	14,50 %	16,50 %	5,00 %	44,00 %			20,00 %
SCI GEORG	35,00 %	50,00 %	15,00 %				
SCI BUDLON	42,24 %	44,76 %	13,01 %				
SCI ARPE (EX EKINOX)	40,90 %	52,32 %	6,78 %				
SCI MUNICH 104	28,00 %	38,00 %	15,00 %		1,90 %	17,10 %	
SCI EDRIM	37,00 %		18,00 %		4,50 %	40,50 %	
SCI PARC AVENUE	26,00 %	20,50 %	8,51 %	44,99 %			
SCI UBERSEERING	25,00 %	17,50 %	7,50 %	50,00 %			
SCI AIRDF		57,56 %	12,49 %				29,95 %
SCI TITAN	47,00 %	39,00 %	14,00 %				
OPPCI ERGAMUNDI	44,60 %	46,66 %	8,74 %				
SCI DEUTSCHLAND 2018	35,00 %	50,00 %	15,00 %				
SCI BATIGNOLLES LOT 09	24,00 %	19,00 %	7,00 %				50,00 %
SCI AIRS	40,00 %	50,00 %	10,00 %				
SCI POSTBOCK	24,00 %	69,00 %	7,00 %				
SCI ACADEMIE MONTROUGE	25,00 %	15,00 %	10,00 %				50,00 %
SCI ANTONY 501	19,00 %	24,00 %	10,00 %	47,00 %			
SCI ALICE (EX ARELI)	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 01/01/2022	Dotation		Reprise		Situation de clôture au 31/12/2022
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2022	Vente immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2022	
Dépenses prévisionnelles sur exercices antérieurs	1 333 340,40				562 320,00	771 020,40
Dépenses prévisionnelles sur 2023	40 720,00		1 323 000,00			1 363 720,00
Dépenses prévisionnelles sur 2024	42 060,00		8 000,00		42 060,00	8 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2025						
Dépenses prévisionnelles sur 2026						
Dépenses prévisionnelles sur 2027						
Total	1 416 120,40	0,00	1 331 000,00	0,00	604 380,00	2 142 740,40

■ Plan quinquennal

(€)	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
Plan gros entretien au 31/12/2022	2 134 740,40	10 000,00				2 144 740,40
%	100 %	80 %	60 %	40 %	20 %	
Total provision au 31/12/2021	2 134 740,40	8 000,00	0,00	0,00	0,00	2 142 740,40

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	283 509 946,14		9 262 522,80	274 247 423,34
Agencements et installations	8 791 964,83		2 151 506,71	6 640 458,12
Immobilisations en cours ⁽¹⁾				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	530 935 763,31	4 294 392,34		535 230 155,65
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	823 237 674,28	4 294 392,34	11 414 029,51	816 118 037,11
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	112 932,12	1 883,47		114 815,59
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations	53 887 065,25	24 738 942,32		78 626 007,57
Sous-total 3 - Immobilisations financières	53 999 997,37	24 740 825,79	0,00	78 740 823,16
Total	877 237 671,65	29 035 218,13	11 414 029,51	894 858 860,27

(1) Correspond principalement 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		-6 836 283,62	11 263 988,74	209 987,26	11 473 976,00	10 773 367,31
SCI LALI			304 582,27	304 582,27	118,92	304 701,19	24 673,61
SCI MPA	7 900 659,80		240 446,45	8 141 106,25	-0,25	8 141 106,00	8 375 878,00
SCI SEO	36 986 715,20	-12 424 602,40	729 877,83	25 291 990,63	615 009,37	25 907 000,00	22 767 308,71
SCI DE MONARCH	39 547 397,26		-5 750 532,96	33 796 864,30	-5 991,30	33 790 873,00	26 797 921,53
SCI STRESEMAN	8 984 642,82		228 515,94	9 213 158,76	66 841,24	9 280 000,00	11 172 055,00
SCI GREENELLE	7 762 845,25	-6 499 999,29	-1 487 126,60	-224 280,64	9 199 774,82	8 975 494,18	12 687 229,05
SCI EDRIM	19 493 478,05	-7 020 000,00	223 721,95	12 697 200,00		12 697 200,00	12 040 640,77
SCI UBERSEERING	10 006 082,53	-3 675 000,00	-314 582,53	6 016 500,00	105 000,00	6 121 500,00	8 404 221,57
SCI DEUTSCHLAND 2018	10 499 277,30		-677 636,25	9 821 641,05	223 858,95	10 045 500,00	8 809 557,61
OPPCI ERGAMUNDI			64 826 613,63	64 826 613,63	-896 979,63	63 929 634,00	59 540 626,86
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	22 897 099,01
SCI PARC AVENUE	16 102 774,58	-6 464 360,01	51 582,58	9 689 997,15	2,85	9 690 000,00	6 947 002,38
SCI BUDLON	44 367 843,70	-16 957 709,41	293 874,70	27 704 008,99	-380 661,95	27 323 347,04	35 157 620,03
SCI TITAN	16 598 351,56		117 648,44	16 716 000,00		16 716 000,00	15 237 377,30
SCI MUNICH 104	29 454 737,24	-11 400 000,00	395 262,77	18 450 000,00		18 450 000,00	20 770 004,87
SCI GEORG	11 453 583,28		691 916,72	12 145 500,00	534 000,00	12 679 500,00	11 557 254,32
SCI HOLD	111 022 893,57	-45 171 611,97	-25 222 753,34	40 628 528,26	33 903,43	40 662 431,69	29 777 303,53
SCI XENIOS	30 101 637,51	-9 808 270,99	-13 258 366,52	7 035 000,00		7 035 000,00	7 980 442,08
SCI AIRDF	3 401 905,73		22 951 705,09	26 353 610,82	-405 544,82	25 948 066,00	27 413 004,65
SCI HEKLA	14 855 259,15		599 490,85	15 454 750,00	16 749,99	15 471 499,99	13 444 514,08
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	-12 516,36
SCI BATIGNOLLES LOT 09	8 262 195,71		-4 442 370,26	3 819 825,45	8 803 407,83	12 623 233,28	13 623 988,60
SCI AIRS	1 054 666,56	4 183 000,00	-1 044 666,56	4 193 000,00		4 193 000,00	4 093 506,97
SCI POSTBOCK	17 579 464,12	-6 649 636,77	430 013,95	11 359 841,30	-21 141,30	11 338 700,00	12 267 515,17
SCI ANTONY 501	3 674 884,10		-2 635 121,94	1 039 762,16	2 376 693,28	3 416 455,44	4 399 559,54
SCI CERGY 502	2 743 268,66		-1 927 856,15	815 412,51	1 556 066,52	2 371 479,03	2 728 669,35
SCI EVRY 503	4 940 214,24		-3 634 962,46	1 305 251,78	2 756 764,83	4 062 016,61	4 337 753,99
SCI VILLEBON 504	5 039 422,40		-3 615 770,36	1 423 652,04	4 044 715,11	5 468 367,15	5 597 725,42
SCI AVILA	8 641 975,80		-2 338 178,42	6 303 797,38	-24 797,38	6 279 000,00	5 996 779,67
SCI ALICE (EX ARELI)	29 774 358,27		-9 086 433,59	20 687 924,68	1 957 741,50	22 645 666,18	23 931 685,27
SCI ACADEMIE MONTRouGE	27 046 495,00	-10 520 000,00	-3 486 295,00	13 040 200,00		13 040 200,00	13 191 794,13
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	9 892 097,02
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	8 777 455,12
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	7 498 288,66
SCI NOWO	6 444 815,80		-5 440,70	6 439 375,10	-71 375,10	6 368 000,00	5 610 585,18
TOTAL	636 100 627,40	-168 217 887,59	11 014 448,27	478 897 188,08	56 332 967,57	535 230 155,65	494 509 990,00

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 ARPE (EX 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 pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2014.
SCI BATIGNOLLES LOT 09	Acquisition de parts de la SCI au cours de l'exercice 2018. la SCI a acquis un immeuble à Paris 17 ^{ème} (3 224 m²).
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.
SCI ALICE (EX 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 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
2 - Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

Détail des autres actifs d'exploitation

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Moins d'un an	Degré de liquidité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2022
Créances locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	6 307 068,11	2 959 627,65			2 959 627,65
Locataires douteux	2 611 769,21	1 825 050,55			1 825 050,55
Dépréciation des créances	-1 554 301,12	-971 728,24			-971 728,24
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir	5 611 700,83	5 291 508,79			5 291 508,79
Etat et autres collectivités	2 765 732,48	2 254 785,02			2 254 785,02
Associés opération sur capital	340,64	340,64			340,64
Syndic					
Autres débiteurs	12 728 038,90	3 181 415,72	450 911,09		3 632 326,81
Total	28 470 349,05	14 541 000,13	450 911,09	0,00	14 991 911,22

Tableau de variation de provision - actif

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Dotation	Reprise	Diminutions immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2022
Provision pour gros entretien	1 416 120,40	1 331 000,00	604 380,00		2 142 740,40
Total	1 416 120,40	1 331 000,00	604 380,00	0,00	2 142 740,40

Détail des autres passifs d'exploitation

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Moins d'un an	Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2022
Provisions pour risques et charges	856 871,45				
Dépôts de garantie reçus	4 433 238,98			4 249 241,63	4 249 241,63
Dettes auprès d'établissements de crédit	135 144 475,51	180 068,05	140 000 000,00		140 206 601,99
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 519 412,40	3 635 693,13			3 635 693,13
Dettes sur immobilisations	87 640,55	6 118,44			6 118,44
Locataires créditeurs	900 030,40	173 031,28			173 031,28
Dettes aux associés	14 677 973,12	12 656 705,88			12 656 705,88
Dettes fiscales	6 838 966,77	4 447 020,52			4 447 020,52
Autres dettes diverses	6 060 263,68	1 648 385,48			1 648 385,48
Total	174 518 872,86	22 747 022,78	140 000 000,00	4 249 241,63	167 022 798,35

Tableau de variation de provision - passif

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Dotations	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2022
Dépréciations pour charges sur lots vacants et non récupérables	564 985,77		-564 985,77	
Provision pour litiges				
Provision pour risques	291 885,68		-291 885,68	
Provision pour charges				
Total	856 871,45	0,00	-856 871,45	0,00

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	30 000 000,00	Fixe	18/11/2025
Total			165 000 000,00	140 000 000,00		

Au 31 décembre 2022, les covenants bancaires, ratio LTV, et ratio ICR sont respectés

■ Détail des emprunts tirés

(€)	Situation de clôture au 31/12/2022	Moins d'un an	Degré d'exigibilité de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
1 - Emprunts à taux fixes				
LCL	25 000 000,00		25 000 000,00	
Crédit Agricole Ile-de-France	30 000 000,00		30 000 000,00	
Crédit Agricole Ile-de-France	30 000 000,00		30 000 000,00	
Société Générale	30 000 000,00		30 000 000,00	
Sous total 1 - Emprunts à taux fixes	115 000 000,00	0,00	115 000 000,00	0,00
2 - Emprunts à taux variables				
Crédit Agricole Ile-de-France	25 000 000,00		25 000 000,00	
Sous total 2 - Emprunts à taux variables	25 000 000,00	0,00	25 000 000,00	0,00
Total	140 000 000,00	0,00	140 000 000,00	0,00

Variations des placements et disponibilités

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Variation		Situation de clôture au 31/12/2022
		Augmentation	Diminution	
Valeurs mobilières de placement ⁽¹⁾	23 085 333,02		23 085 333,02	
Fonds de remboursement	18 495 450,00			18 495 450,00
Autres disponibilités	12 695 106,28	16 041 867,59	5 764 408,28	22 972 565,59
Total	54 275 889,30	16 041 867,59	28 849 741,30	41 468 015,59

(1) Il a été cédé sur l'exercice la totalité des SICAV pour un montant de 23 085 333,02 € générant une moins-value de 266 308,54 €.

Variation du poste de comptes de régularisation

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Variation		Situation de clôture au 31/12/2022
		Augmentation	Diminution	
Charges constatées d'avance	121 885,29		-78 805,40	43 079,89
Autres comptes de régularisation	15 714,29	44 478,55		60 192,84
Produits constatés d'avance	-205 567,23	50 208,27		-155 358,96
Total	-67 967,65	94 686,82	-78 805,40	-52 086,23

Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Nombre de parts	3 650 290	70 818	55 575	3 665 533
Valeur nominale (€)	153,00			153,00
Total (€)	558 494 370,00	10 835 154,00	8 502 975,00	560 826 549,00

Capitaux propres (€)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	558 494 370,00	2 332 179,00				560 826 549,00
Prime d'émission	275 247 386,56	2 983 851,00				278 231 237,56
Prime de fusion	48 800 120,03					48 800 120,03
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-77 868 120,80	-25 454 362,39				-103 322 483,19
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-23 565 376,36	-68 518,65				-23 633 895,01
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	-8 967 393,68	10 970 557,16			-3 595 589,91	-1 592 426,43
Distribution de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	-14 957 299,91	12 954 126,00				-2 003 173,91
Report à nouveau	31 198 016,38	68 518,65	32 458 299,10	-36 832 901,72	-802 317,62	26 089 614,79
Résultat et distribution	-4 374 602,62	4 374 602,62	33 022 328,50	-34 316 709,24		-1 294 380,74
Total	784 007 099,60					782 101 162,10

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

Détail des plus ou moins-values

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles ⁽¹⁾	-8 967 393,68	10 970 557,16	-3 595 589,91	-1 592 426,43
Distribution de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	-14 957 299,91	14 957 299,91	-2 003 173,91	-2 003 173,91
Total	-23 924 693,59	25 927 857,07	-5 598 763,82	-3 595 600,34

(1) Il a été décidé en vertu de la sixième résolution de l'AG du 22 juin 2022 d'imputer le solde du compte des plus ou moins values débiteur de 23 924 693,59€ sur la prime d'émission.

Immeubles cédés (€)	Plus-value	Moins-value
33 avenue Wester Wemyss - Cannes	2 003 173,91	
28 boulevard Camélinat - Gennevilliers		3 595 589,91
Total	2 003 173,91	3 595 589,91

Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(€)	31/12/2022	31/12/2021
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières	1 513 375,39	1 619 672,57
- Taxes bureaux	338 201,53	347 526,05
- Charges locatives	1 618 480,36	1 581 918,70
- Divers	231 513,37	1 217 173,22
Total	3 701 570,65	4 766 290,54
Détail des produits annexes		
- Indemnités de résiliation	36 455,75	41 168,06
- Divers	86 615,93	239 314,01
Total	123 071,68	280 482,07
Détail des transferts de charges		
- Frais acquisition	245 250,00	197 928,11
- Remboursement assurance	6 334,20	16 067,00
Total	251 584,20	213 995,11

Détail sur certains postes de charges immobilières

(€)	31/12/2022	31/12/2021
Détail des autres charges immobilières		
- Charges sur locaux vacants	-383 810,16	96 748,23
- Charges non récupérables	736 838,54	-1 232 182,06
- Assurances non récupérables	43 417,58	56 738,66
Total	396 445,96	-1 078 695,17
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de gestion	458 957,29	-52 041,03
- Honoraires de relocation	95 727,11	57 099,19
- Honoraires d'expertise	11 000,00	783,58
- Honoraires d'avocats	83 314,02	121 746,95
- Commission d'arbitrage	429 149,66	247 168,78
- Honoraires d'acquisition		
- Honoraires divers	166 016,47	241 426,75
Total	1 244 164,55	616 184,22
Détail des impôts et taxes		
- Taxes foncières	365 044,88	537 307,93
- Taxes sur les ordures ménagères	29 301,57	86 293,82
- Taxes sur les bureaux	106 044,50	61 593,37
- Autres taxes		55,12
Total	500 390,95	685 250,24

Détail sur certains postes de produits d'exploitation

(€)	31/12/2022	31/12/2021
Détail des transferts de charges		
- Frais de souscription	1 529 668,80	1 858 150,08
- Commission sur cessions d'immeubles	429 149,63	247 168,78
Total	1 958 818,43	2 105 318,86

Détail sur certains postes de charges d'exploitation

(€)	31/12/2022	31/12/2021
Détail des frais d'Assemblées et de Conseils		
- Rapports annuels	40 638,00	40 970,40
- informations associés	62 379,52	61 984,60
- Frais d'Assemblée	44 000,00	44 000,00
- Affranchissements	61 996,64	62 197,82
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	5 493,01	5 000,00
Total	214 507,17	214 152,82
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	6 134,57	6 232,00
- Coût dépositaire	60 460,44	85 000,00
- Droits d'enregistrement		
- Cotisation sur la valeur ajoutée	116 579,00	69 886,00
- Impôts étranger	190 656,71	435 438,01
- TVA non récupérable		
Total	373 830,72	596 556,01
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jetons de présence	15 000,00	15 000,03
- Perte sur créances irrécouvrables	112 026,60	119 159,88
- Commission sur les souscriptions	1 529 668,80	1 858 150,08
- Autres charges de gestion courante	0,16	1,23
Total	1 656 695,56	1 992 311,22

Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux TTI	Commission (en €)
Commission de gestion ⁽¹⁾	44 360 751,30	5,75 %	2 550 743,20
Commission sur participations ⁽²⁾		n.a	44 731,46
Commission de souscriptions	19 120 860,00	8,00 %	1 529 668,80
Commission de cessions ⁽³⁾	19 620 000,00	1,25 %	245 250,00

(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.

n.a non applicable.

Produits et charges financiers

(€)	31/12/2022	31/12/2021
1 - Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants	693 787,17	383 838,06
- Intérêts sur VEFA		
- Intérêts sur comptes bancaires, gains de change	18 647,60	54 840,67
- Reprise de provisions sur charges financières	372 596,80	
Total 1 - Produits financiers	1 085 031,57	438 678,73
2 - Charges financières		
- Intérêts sur emprunts	1 967 677,73	1 904 338,42
- Agios, commissions sur emprunt et pertes de change	487 486,81	14 435,68
- Pertes sur créances liées à des participations		
- Dépréciation des charges financières	151 646,46	187 947,10
Total 2 - Charges financières	2 606 811,00	2 106 721,20
Résultat financier (1-2)	-1 521 779,43	-1 668 042,47

Produits et charges exceptionnels

(€)	31/12/2022	31/12/2021
1 - Produits exceptionnels		
- Indemnités diverses		
- produits divers		4 000,00
Total 1 - Produits exceptionnels	0,00	4 000,00
2 - Charges exceptionnelles		
- Charges diverses		
- Litiges contentieux	20 000,00	
Total 2 - Charges exceptionnelles	20 000,00	0,00
Résultat exceptionnel (1-2)	-20 000,00	4 000,00

Parties liées

Le tableau ci-dessous présente les transactions réalisées entre :

- la Société de Gestion qui gère la SCPI et cette dernière,
- les sociétés gérées par la même Société de Gestion que celle de la SCPI et cette dernière.

Entreprises liées (€)	Postes du bilan			Compte de résultat		
	Comptes courants rattachés aux participations ⁽¹⁾	Autres créances rattachées aux participations ⁽²⁾	Dettes fournisseurs ⁽³⁾	Commissions de gestion ⁽⁴⁾	Produits financiers de participation ⁽⁵⁾	Produits financiers des comptes courants ⁽⁶⁾
Amundi immobilier			130 132,74	4 370 393,46		
SCI ACADEMIE MONTRouGE	3 784 056,04	50 000,00			880 677,01	
SCI AGC	2 614 630,74					52 443,13
SCI AIRDF		55 346,54			1 237 801,33	
SCI AIRS	778 653,70	45 588,10			191 088,10	
SCI ANTONY 501	1 305 578,70	71 960,20			296 405,16	29 054,76
SCI ALICE (EX AREELI)	12 082 905,87	631 223,23			1 495 537,53	262 918,51
SCI AVILA	2 556 000,00	90 296,74			338 697,94	
SCI BATIGNOLLES LOT 09	4 384 066,47				468 672,94	96 664,59
SCI BUDLON	16 940 063,85	379 039,55			1 417 910,62	
SCI CERGY 502	876 433,61	1 176,13			157 237,25	19 504,90
SCI DE MONARCH	3 373 958,48	209 491,34			1 407 837,22	
SCI DEUTSCHLAND 2018	465 000,00	123 559,25			378 880,02	
SCI EDRIM OPERA	362 039,30	131 321,88			481 223,88	5 255,45
SCI ARPE (EX EKINOX)	20 278,22	257 808,70			1 322 867,51	
OPCI ERGAMUNDI	3 201 061,80	685 611,84			2 556 921,08	50 675,44
SCI EVRY 503	1 589 223,36	-24 373,45			120 654,97	35 373,35
SCI GEORG	15 000,00	72 138,22			285 786,70	
SCI HEKLA	12 875 296,00	47 500,00			425 800,00	
SCI HOLD	5 062 179,37	100 448,25			753 335,77	111 387,00
SCI GREENELLE	16,01	131 121,91			451 275,29	
SCI LALI	-15 152,29	290,19				
SCI LYON 1		63 501,25			292 500,00	
SCI LYON 2		59 501,23			253 500,00	
SCI MPA		13 470,00			311 284,65	
SCI MUNICH 104	3 425 370,00	227 792,14			984 211,37	
SCI NOWO	7 137,07	85 934,40			278 426,70	
SCI PARC AVENUE		126 910,78			479 839,39	
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE		176 659,09			707 044,82	
SCI POSTBOCK		80 505,01			383 248,06	
SCI SEO	188 002,56	386 316,16			1 290 621,02	
SCI STRESEMANN	317 200,00	242 564,77			316 892,56	
SCI TITAN	348 600,00	280 410,05			386 998,78	
SCI UBERSEERING	134 314,66	-96 222,52			457 906,10	
SCI VILLEBON 504	1 370 950,30	50 728,12			349 420,91	30 510,04
SCI WESTBRIDGE	563 001,25	265 401,88			564 901,26	
SCI XENIOS	142,50	106 700,02			419 670,37	
Total	78 626 007,57	5 129 721,00	130 132,74	4 370 393,46	22 145 076,31	693 787,17

(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 2022.

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

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

(5) Constitué des dividendes reçus et à recevoir au titre de l'exercice 2022.

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

Rapport général du Conseil de Surveillance

Madame, Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément à la loi, notre rapport sur la gestion de GENEPIERRE pour l'exercice 2022. Le Conseil s'est réuni à trois reprises afin d'examiner les comptes de la Société, les rapports de gestion, l'évolution du marché des parts, la situation locative du patrimoine et l'opportunité d'arbitrer certains actifs. L'information communiquée par la Société de Gestion dans le cadre de nos réunions, nous a permis d'assurer notre mission générale de vérification et de contrôle, dont nous vous rendons compte.

Arbitrages et investissements

Le travail d'arbitrage a été poursuivi, les cessions se sont élevées à 17 M€. Les cessions ont dégagé une forte moins-value de 3,4 M€ pour lesquelles la Société de Gestion nous a toutefois communiqué les éléments nous permettant de juger du bien-fondé de ces opérations. Ce travail d'arbitrage nécessaire au renouvellement des actifs de la Société se poursuivra en 2023. Il est à noter que le compte de moins-value est neutralisé par une compensation sur la prime d'émission, ce qui permettra à la Société de Gestion de distribuer les éventuelles futures plus-values.

La collecte, nette de frais et de retraits, s'élève à 4,1 M€, l'ensemble des fonds collectés ont été investis. En 2022, les souscriptions ont conduit à la création de 15 243 nouvelles parts marquant cette année encore l'attentisme des souscripteurs.

La Tour Hekla à la Défense a été livrée en octobre 2022, GENEPIERRE est investie dans cet actif à travers une SCI. Les nouveaux investissements au travers de titres de participation ont été réalisés pour 14,2 M€ en France et en Allemagne. La mise en place de prêts avantageux a permis de compter sur un effet de levier pour améliorer le résultat. Il est à noter le taux d'endettement de GENEPIERRE de 29 % consolidé des participations.

Valeur du patrimoine et 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 vénale de la SCPI, déterminée sur la base des estimations immobilières des experts externes s'établit à 789,3 M€. La valeur de réalisation par part au 31 décembre 2022 à 215,34 € s'est dépréciée de 5,93 % par rapport à celle de l'exercice précédent à 228,91 €, dans le contexte macroéconomique d'augmentation des taux et des baisses des valeurs des actifs. Le prix de part reste cependant inchangé.

Résultat de l'exercice 2022

Les relocations se font souvent avec une baisse du loyer et une franchise toujours significative. Le Taux d'Occupation Financier (TOF qui ne comprend pas les VEFA) s'élève à 92,3 % en 2022 en légère amélioration par rapport à 2021. Ce taux reste faible malgré le travail d'arbitrage et d'investissement qui devrait porter ses fruits pour les années à venir. Le taux d'occupation financier tient compte des franchises et remises de loyers qui sont nécessaires dans le contexte actuel. Ces remises et franchises dégradent de 6,43 % le taux d'occupation financier.

Le résultat par part est stabilisé à 9,05 € en 2022 contre 8,97 € en 2021.

La distribution avant impôt sur revenus financiers s'élève à 10,17 € en utilisant 1,12 € pris sur le report à nouveau qui reste cependant confortable à 6,79 € par part soit quasiment 9 mois de distribution. La distribution brute (intégrant les impôts payés par la SCPI pour le compte des associés) procure une rémunération de 3,82 % par rapport au prix de souscription. Pour 2023, la perspective annoncée par la Société de Gestion est une distribution stable entre 9,50 € et 10,50 €.

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 30 mars 2022. 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. Nous vous remercions de votre attention et de la confiance que vous accordez à votre Conseil.

Rédigé le 7 avril 2023 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 2022

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 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble 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.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société 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 12 mai 2023

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

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 autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons par la présente que la convention suivante entrant dans le champ d'application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Convention d'avances en compte courant

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

- SCI BUDLON pour un montant de 16 940 063,85 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
Date d'effet : 12 décembre 2022
Durée : 15 ans
Modalités financières : avances non rémunérées

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société 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 2022, la rémunération s'est élevée à 2 595 474,66 €.

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 2022 cette commission s'élève à 1 529 668,80 €.

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 2022, 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 2022, la rémunération s'est élevée à 245 250,00 €.

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 2022, 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 2022, cette rémunération s'élève à 44 731,46 €.

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 2022, aucune commission n'a été comptabilisée par la SCPI.

Avec les filiales :

Convention d'avances en compte courant

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

- 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 362 039,30 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2022 pour un montant de 5 255,45 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI ANTONY 501 pour un montant de 1 305 578,70 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2022 pour un montant de 29 054,76 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI CERGY 502 pour un montant de 876 433,61 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2022 pour un montant de 19 504,90 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI EVRY 503 pour un montant de 1 589 223,36 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2022 pour un montant de 35 373,35 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI VILLEBON 504 pour un montant de 1 370 950,30 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2022 pour un montant de 30 510,04 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI AREELI pour un montant de 12 082 905,87 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2022 pour un montant de 262 918,51 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI AVILA pour un montant de 2 556 000,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- OPPCI ERGAMUNDI pour un montant de 3 201 061,80 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2022 pour un montant de 50 675,44 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI AGC pour un montant de 2 614 630,74 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2022 pour un montant de 52 443,13 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI SEO pour un montant de 188 002,56 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI DE MONARCH pour un montant de 3 373 958,48 €. 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 465 000,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI ARPE (EX EKINOX) pour un montant de 20 278,22 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI MUNICH104 pour un montant de 3 425 370,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI HOLD pour un montant de 5 062 179,37 €. 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 2022 pour un montant de 111 387,00 €.
- SCI STRESEMANN pour un montant de 317 200,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI GEORG pour un montant de 15 000,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI BATIGNOLES LOT09 pour un montant de 4 384 066,47 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2022 pour un montant de 96 664,59 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI HEKLA pour un montant de 12 875 296,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI AIRS pour un montant de 778 653,70 €. 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 563 001,25 €. Cette avance n'est pas rémunérée.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 12 mai 2023

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 réglementées)

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 68 518,65 € prélevée sur la prime d'émission, permettant de reconstituer, pour les porteurs présents au 31 décembre 2022, leur niveau de report à nouveau par part nette du report à nouveau distribué en 2023.

Sixième résolution

(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,

décide, de l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession, soit 3 595 600,34 euros sur la prime d'émission afin d'apurer les pertes constatées au 31 décembre 2022 sur le compte des plus ou moins-values de cession.

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 d'un montant égal aux pertes constatées sur le compte des plus ou moins-values de cession 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.

Septième 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 :	33 022 328,50 €
• augmenté du report à nouveau antérieur de :	26 021 096,14 €
• augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de :	68 518,65 €
constitue un bénéfice distribuable de :	59 111 943,29 €

décide de l'affecter :

• à la distribution d'un dividende à hauteur de :	35 413 604,28 €
dont :	34 316 709,24 €
	soit : 9,40 €
	par part de la SCPI en pleine jouissance correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés au titre des quatre trimestres de l'année 2022,
dont :	1 096 895,04 €
	soit 0,30 € par part correspondant au montant du prélèvement sur le report à nouveau versé aux associés en avril 2023

- au compte de "report à nouveau" à hauteur de : 23 698 339,01 €

L'Assemblée Générale prend acte que le report à nouveau, avant prise en compte de l'acompte versé aux associés en avril 2023, ressortirait à 24 795 234,05 €, soit 6,79 € par part de la SCPI en pleine jouissance au 31 décembre 2022.

Huitième résolution

(Distribution des plus-values de cession d'immeubles)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires,

prend acte qu'il a été distribué une somme de 2 003 173,91 € prélevé sur le compte, soit 0,55 € par part en pleine jouissance, prélevées sur le compte de réserve des "plus ou moins-values sur cessions d'immeubles", conformément à la 8^e résolution de la précédente Assemblée Générale,

autorise la Société de Gestion à distribuer aux associés des sommes prélevées sur le compte de réserve des "plus ou moins-values sur cessions d'immeubles" dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent.

décide que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de Gestion,

et **précise** que cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Neuvième résolution

(Impôt sur les plus-values immobilières)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires,

autorise la Société de Gestion à procéder au paiement, au nom et pour le compte des seuls associés personnes physiques de la SCPI, de l'imposition des plus-values des particuliers résultant des cessions d'actifs immobiliers qui pourraient être réalisées par la SCPI lors de l'exercice en cours,

autorise en conséquence l'imputation de cette somme sur le montant de la plus-value comptable qui pourrait être réalisée lors de l'exercice en cours,

autorise également la Société de Gestion, compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, à :

- recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé,
- procéder au versement de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé :
 - aux associés non assujettis à l'imposition des plus-values des particuliers (personnes morales),
 - aux associés partiellement assujettis (non-résidents),
- imputer la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au compte de plus-value immobilière de la SCPI.

et **prend acte** que le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées au cours du dernier exercice clos s'élève à 29 896 €.

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 62 100,80 €.

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 : 782 101 162,10 €, soit 213,37 € par part,
- valeur de réalisation : 789 319 038,55 €, soit 215,34 € par part,
- valeur de reconstitution : 909 960 568,54 €, soit 248,25 € 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

(Pouvoirs en vue des formalités)

L'Assemblée Générale **donne tous pouvoirs** au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.



GÉNÉPIERRE - Visa AMF n° 20-03 du 24 janvier 2020 - Siège social - 91-93 boulevard Pasteur - 75015 PARIS - 313 849 978 RCS Paris
Adresse postale - 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

© Photo couverture : MyPhotoAgency - Immeuble : 12-14 place du Maréchal Leclerc 86000 Poitiers - Conception graphique : Atelier Art'6.