



Immobilier

Rapport Annuel 2020

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 2020	6
Conjoncture macro-économique et Immobilière	7
L'engagement de la Société de Gestion dans le développement durable	13
Rapport de la Société de Gestion	24
Comptes annuels au 31 décembre 2020	41
Annexe aux comptes annuels	46
Rapport complémentaire de la Société de Gestion	62
Rapport du Conseil de Surveillance	63
Rapports des Commissaires aux comptes	64
Texte des résolutions	67
Annexe aux résolutions ordinaires	69

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2020

Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A. au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

Président	Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général	Marc BERTRAND
Directeur Général Délégué	Julien GENIS
Administrateurs	Nadia GRIMAUD Fathi JERFEL

Conseil de Surveillance - Génépière

Président	Henri TIESSEN
Vice-Président	SNRT, représentée par Dominique CHUPIN
Secrétaire	Jean-Claude BALLEGEER
Membres	Daniel BUKOWIECKI Jacques de PRUNELE Guy FAUCHON Daniel GEORGES Jacques-Philippe MORILLON SCP MINOS, représentée par André PERON SOGECAP, représentée par Alexandre POMMIER

Commissaires aux comptes

Titulaire	PRICEWATERHOUSECOOPERS
Suppléant	Jean-Christophe GEORGHIU

Expert en évaluation immobilière

CBRE VALUATION

Dépositaire

CACEIS BANK France

Résumé de l'activité de la SCPI

L'activité locative de Génépierre

L'année a été marquée par la crise sanitaire inédite que nous subissons depuis mars 2020 et qui s'est notamment traduite par des mesures de restriction d'activité et de confinement impactant significativement le chiffre d'affaires des locataires de la SCPI. Même si les locataires des secteurs du tourisme, de l'hôtellerie, de la restauration et des commerces non essentiels ont été les plus impactés, elle a également dans une moindre mesure affecté certains de nos locataires bureaux. L'enjeu pour la SCPI a été de préserver au mieux l'équilibre entre l'accompagnement des locataires et la protection des intérêts de ses porteurs de parts via des actions visant à maîtriser à la fois le recouvrement des loyers dus et à sécuriser les baux en place.

Les situations des locataires ont été analysées au cas par cas pour apprécier les actions d'accompagnement à mettre en place (mensualisation, reports de loyers, franchise de loyers). Ces mesures de soutien au bénéfice des locataires ont été accordées dans l'objectif de privilégier le maintien de l'activité des locataires de la SCPI.

Le résultat des actions engagées auprès des locataires a ainsi permis de régler les situations de recouvrement et d'améliorer au fil des mois les taux d'encaissement de la SCPI à des niveaux supérieurs à 94 % après prise en compte des mesures d'accompagnement accordées. A titre d'illustration, la situation des encaissements arrêtée au 31/01/2021 affiche des taux d'encaissement de 94,36 % pour le 2^e trimestre 2020, 94,90 % pour le 3^e trimestre 2020 et 96,50 % pour le 4^e trimestre 2020.

Sur le plan locatif, la SCPI affiche un taux d'occupation financier de 85,67 % sur l'année incluant 5,41 % de franchises consenties dans le cadre de renégociations locative. La vacance financière des locaux vides est de 8,78 % en 2020, impactée particulièrement par la libération d'une surface commerciale à Montigny-les-Cormeilles dans l'une des plus grandes zones commerciales d'Ile de France le 31 mars 2020 et par la libération d'un immeuble de bureaux à Gennevilliers le 15 juillet 2020. Ces deux actifs sont inscrits dans le plan d'arbitrage de la SCPI.

Une distribution de dividendes 2020 de 90 %, proche de celle annoncée avant la pandémie :

La forte incertitude régnant au début de cette crise a conduit la société de Gestion à ajuster la politique de distribution de Génépierre dès mars 2020 et à calibrer chaque trimestre son niveau de distribution en fonction de l'évolution de la situation sanitaire, des encaissements et des résultats effectifs de la SCPI. La distribution trimestrielle est ainsi passée de 1,98 €/ part au 1^{er} trimestre à 3,53 €/ part au 4^e trimestre. Au final, la distribution 2020 s'est établit à 10,17 €/ part correspondant à 90 % de son objectif de distribution avant crise soit un taux de distribution de 3,78 % pour 2020. Le report à nouveau de Génépierre est de 8,57 €/ part, soit un peu plus de 10 mois de la distribution 2020.

La liquidité des parts :

Dès le début de la crise, la Société de Gestion a mis en place deux outils de gestion de la liquidité des parts pour Génépierre. La SCPI a doté à hauteur de 18,5 M€ au 1^{er} semestre 2020, le fonds de remboursement dont le principe avait été prévu dès 2019 dans ses statuts et a aménagé à titre exceptionnel le fonctionnement de son mécanisme de compensation des retraits afin de permettre à tout associé d'obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des fonds disponibles d'un montant suffisant et non affectés, provenant des souscriptions réalisées au cours de la période de compensation en cours ou au cours des mois précédant la période de compensation en cours depuis le 1^{er} janvier 2020. Ce mécanisme a uniquement vocation à s'appliquer pour répondre aux circonstances exceptionnelles issues de l'épidémie de Covid-19 et ne pourra perdurer après le dernier jour du 6^{ème} mois suivant la date de fin de l'état d'urgence sanitaire.

Ainsi, en dépit d'un ralentissement de la collecte, Génépierre a assuré sa liquidité : toutes les demandes de retraits ont été compensées avec les souscriptions réalisées en 2020. Le fonds de remboursement doté au 1^{er} semestre 2020 n'a pas été utilisé. Au final, les souscriptions nettes des retraits de la SCPI se sont élevées à 14,5 M€ en 2020.

L'évolution du patrimoine immobilier en 2020 :

La politique d'investissement 2020 de Génépierre s'est réalisée cette année via des prises de participation dans 5 actifs représentant un investissement global de 40 M€ dont les trois-quarts (30 M€) investis dans des immeubles de bureaux en Europe, les 10 M€ restant ont été investis dans un entrepôt logistique (9,9 M€) et dans une cellule commerciale (0,2 M€).

Ces acquisitions illustrent la poursuite de la stratégie de diversification européenne engagée par la SCPI ces dernières années (un immeuble à Barcelone, un immeuble à Varsovie : 1^{ère} acquisition de la SCPI en Pologne et un immeuble à Francfort).

Ces investissements ont été financés par le remboursement d'une partie des compte-courant que détenait Génépierre dans l'OPPCI Ergamundi, par la mise en place de nouvelles lignes de financement (via des filiales de Génépierre ou en direct au sein de la SCPI) et enfin par une partie des arbitrages réalisée par la SCPI en 2020 et notamment la cession de l'immeuble de bureaux vacants à Paris dans le 20^e arrondissement et de la galerie commerciale de Chenôve (près de Dijon) représentant un risque locatif pour le SCPI. Il est à noter que le produit de cession de l'immeuble de Munich intervenu au 1^{er} semestre 2020 a été affecté au fonds de remboursement (cf. supra).

Le patrimoine de Génépierre s'est également enrichi de 5 autres actifs acquis par des filiales de la SCPI (SCI Ekinox - portefeuille commerce, SCI AREELI - portefeuille logistique France et Europe et SCI AIRDF - portefeuille de bureaux en régions) sans que Génépierre ne participe à leur financement. Ces filiales ont respectivement investi dans 2 moyennes surfaces alimentaires de centre-ville renforçant ainsi le poids des commerces "essentiels" par rapport aux commerces non essentiels pour Génépierre, 2 entrepôts logistiques dont 1 situé en Allemagne et l'autre au Havre et enfin un petit immeuble de bureaux en construction à Strasbourg. Ces opérations permettent à la SCPI de diversifier encore plus son portefeuille sans accroître son exposition.

Zoom sur les nouveaux actifs du patrimoine

Immeuble SA65 à Barcelone : SA 65 est un immeuble neuf livré en avril 2020 qui développe une surface locative de 8 305 m² sur six étages. L'immeuble dispose d'une terrasse sur le toit ainsi que de deux sous-sols comprenant 92 places de parking pour les voitures, 24 places de stationnements pour motos et 100 places de stationnements pour vélos. L'actif se trouve en plein centre du secteur 22@ de Barcelone, un quartier qui connaît une croissance forte et constitue l'extension du quartier d'affaires de Barcelone. L'immeuble est intégralement loué à une entreprise Française, WOJO (anciennement Nextdoor), aux termes d'un bail de 9 ans. Génépierre a participé à l'acquisition de cet actif à hauteur de 8,5 M€.

Immeuble Nowogrodzka à Varsovie : Il s'agit de la 1^{ère} acquisition de la SCPI en Pologne, "Nowogrodzka Square" à Varsovie. L'immeuble déploie une surface de 11 500 m² (10 800 m² de bureaux répartis sur 6 étages et environ 700 m² de commerce en rez-de-chaussée et surfaces d'archives) et bénéficie de 147 places de parking en sous-sol. L'immeuble a été construit en 2018 et a été récompensé des prix "Meilleur immeuble de bureaux" et "Grand Prix spécial du jury" décernés par la ville de Varsovie. Il est également labélisé BREEAM "Excellent".

L'immeuble est multi-locataires, le terme moyen des baux est de 5,1 ans. Les étages sont rationnels et sont facilement divisibles en fonction des besoins des locataires. Génépierre a participé à l'acquisition de cet actif à hauteur de 6,5 M€.

Immeuble Grand Central à Francfort : Il s'agit d'un ensemble immobilier constitué de 2 immeubles déployant une surface de plus de 40 000 m². Il est situé à 15 minutes en voiture de l'aéroport et à proximité de la Gare Centrale, et bénéficie d'un emplacement à la fois visible et accessible.

L'immeuble loué au 1^{er} opérateur de transport ferroviaire en Allemagne pour en faire son siège à Francfort avait fait l'objet en 2017 d'un contrat de vente à terme au profit de la SCPI. La durée du bail est de 20 ans. La livraison de cet immeuble en construction et l'acquisition définitive se sont faites le 30 novembre 2020 avec 2 mois de retard sur le planning initial. Un financement bancaire a été mis en place dans le cadre de cette acquisition. L'immeuble est détenu via l'OPPCI ERGAMUNDI. La quote-part de Génépierre dans cette acquisition représente 15 M€ (soit env. 4,8 % de l'immeuble).

Entrepôt logistique à Heudebouville en VEFA : L'entrepôt est situé à Heudebouville dans un ECOPARC dans l'agglomération de Rouen. Il s'agit d'une zone logistique régionale reconnue, en plein développement. La localisation de cet entrepôt est idéale car il est facilement accessible par l'autoroute A13 qui se situe à 2 kms. De plus, l'actif se trouve à 25 minutes de Rouen, 1h15 du Havre et 1h30 de Paris. L'entrepôt totalise une surface de 69 039 m² en surface standard et de grande hauteur. Il est d'ores et déjà loué à une grande enseigne de distribution, d'ameublement et de décoration française, pour un bail d'une durée de 12 ans. Le projet sera livré au 2^e trimestre 2022 et bénéficiera d'une certification BREEAM Very Good. Génépière participe à l'acquisition de cet actif à hauteur de 9,9 M€ selon un échéancier d'appels de fonds basé sur l'avancement de la construction.

Entrepôt logistique à Lahr en Allemagne : Cet entrepôt de logistique a été acheté au 1^{er} trimestre 2020. Loué à un leader européen de la vente en ligne, cet entrepôt XXL de 130 000 m², construit en 2016, bénéficie des dernières spécifications techniques pour ce type de bâtiment. La durée restante du bail est d'environ 6 ans. Le bâtiment a été conçu pour permettre une division garantissant ainsi une flexibilité locative élevée à terme. Il est situé à la frontière franco-allemande et bénéficie d'une excellente desserte autoroutière et d'un aéroport de fret à proximité (< 1 km). Cet entrepôt a été acheté via la SCI AREELI spécialisée dans les emplacements de logistique sans financement de la SCPI Génépière. Cette acquisition offre un rendement immédiat et diversification géographique et sur une classe d'actif de plus en plus recherchée depuis l'émergence de la crise Covid. La quote-part de Génépière dans le portefeuille logistique AREELI est de 7,41 % au 31/12/2020.

Entrepôt logistique Port du Havre : La SCI AREELI a également acquis une autre plateforme de logistique situés dans le port autonome du Havre (Sandouville) - premier port français pour le commerce extérieur. Le bâtiment a une surface de 48 742 m² divisibles en 8 cellules de 6 000 m² et comprend environ 2 800 m² de bureaux et de locaux techniques. Sa localisation est idéale car elle est facilement accessible par les autoroutes A29 (Le Havre - Amiens - St Quentin) et A131 (Le Havre - Paris) qui se situent à moins de 5 minutes. La plateforme est louée à 50 % pour une durée de 12 ans dont 6 ans fermes à un acteur majeur de la manutention portuaire déjà présent au Havre dans le transit, la douane et la logistique portuaire. Génépière n'a pas participé au financement de cet entrepôt. La quote-part de Génépière dans le portefeuille logistique AREELI est de 7,41 % au 31/12/2020.

Perspectives 2021

La stratégie d'investissement de Génépière s'inscrit dans la continuité des années passées : sa stratégie restera axée sur des investissements de bureaux de grandes métropoles européennes tout en gardant une diversification sectorielle comme le résidentiel, la logistique ou autres classes d'actifs. La SCPI poursuivra l'amélioration de la performance environnementale de son parc immobilier. Nous réaliserons des investissements socialement responsables s'inscrivant dans la démarche ESG (Environnement Social et Gouvernance) du Groupe Amundi, avec des performances compatibles avec les objectifs de rendement de la SCPI.

En ce début d'année 2021, la situation sanitaire risque encore de peser sur l'ensemble de l'économie et sur nos locataires. Une vigilance particulière

Supermarchés alimentaires via le portefeuille commerce Ekinox : Au cours de l'été 2020, la SCI Ekinox a acquis 2 moyennes surfaces alimentaires bénéficiant d'emplacement de premier plan à Paris 16^e et à Cannes (06). Cette opération a permis à la SCI de renforcer le poids de ces commerces alimentaires par rapport aux commerces dits non essentiels en particulier à un moment où la crise a fortement déstabilisé les commerces. Ainsi la quote-part de loyers de commerce alimentaires représente désormais près de 40 % des loyers de la SCI au lieu de 26 % avant cette acquisition. Génépière n'a pas participé au financement de ces 2 commerces. La quote-part de Génépière dans le portefeuille de commerce Ekinox est de 12,52 % au 31/12/2020.

Au global, la répartition sectorielle de la SCPI reste relativement stable par rapport à 2019 avec 9,92 % bureaux et 30,08 % en diversification (18,3 % en commerces, un peu moins de 5 % en logistique, 3,9 % en locaux d'activité et 2,9 % en hôtels ou résidence hôtelières).

Au niveau géographique, le patrimoine de Génépière s'est renforcé de 2 % à l'international, ce qui porte son exposition globale hors de France à 22,53 % contre 20,45 % en 2019. La part des actifs allemands reste prédominante et représente 13,26 % en 2020. La SCPI a poursuivi son ouverture à un nouveau pays cette année avec l'acquisition réalisée à Varsovie en Pologne.

La Valorisation du patrimoine

En terme de valorisation, Génépière a montré qu'elle disposait de fondamentaux solides pour faire face à la crise et que sa stratégie d'allocation orientée vers des actifs core (de qualité) considérés comme plus résilients et sa diversification géographique européenne ont porté leurs fruits dans le contexte d'incertitude liée à la crise sanitaire de 2020. Ainsi, au 31/12/2020, la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI affiche une bonne résistance avec une valorisation de 901 M€ en retrait très limité (-1,1 %) par rapport 2019. Logiquement, les baisses de valeurs d'expertise concernent les commerces, les hôtels et les bureaux situés à la Défense tandis que la logistique et les bureaux à Paris et à l'étranger voient leurs valeurs d'expertise progresser en 2020.

Compte tenu de ces éléments, la valeur de réalisation de Génépière ressort 225,03 €/part en 2020 (-3,39 %) et la valeur de reconstitution à 259,77 € (-4,05 %). Pour rappel, le prix de souscription, fixé à 270 €/part en mars 2020, reste inchangé.

sera apportée sur l'exécution des plans de travaux prévus afin de maintenir l'attractivité commerciale du patrimoine de la SCPI et sur les actions de commercialisation locative des surfaces vacantes et de ses immeubles vacants en cours de construction.

La Société de gestion conservera également sa stratégie de prudence concernant la politique de distribution de la SCPI. Dans ce contexte, nous prévoyons de distribuer 2,37 € par part et par trimestre, soit 9,50 € en base annuelle. En fonction des événements favorables qui interviendraient au cours des prochains mois, la distribution pourrait néanmoins être ajustée et atteindre jusqu'à 10,50 € par part en 2021.

Chiffres clés - au 31 décembre 2020

Génépière
SCPI à capital variable
Date de création : 1978

Les associés



Le patrimoine immobilier

Nombre d'immeubles	158
Surface du Patrimoine	283 490 m ²
Nombre de locataires	1 464
Taux occupation financier annuel	85,67 %

Les valeurs de la SCPI

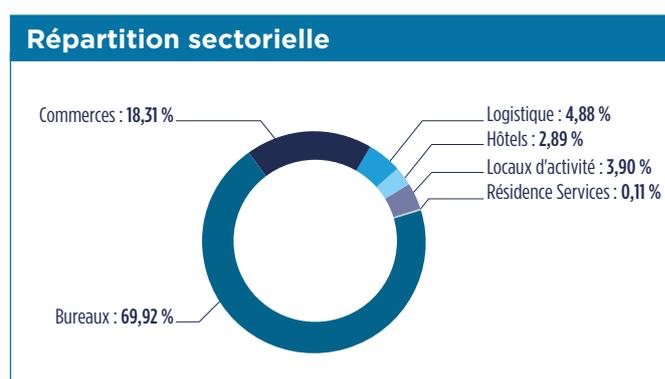
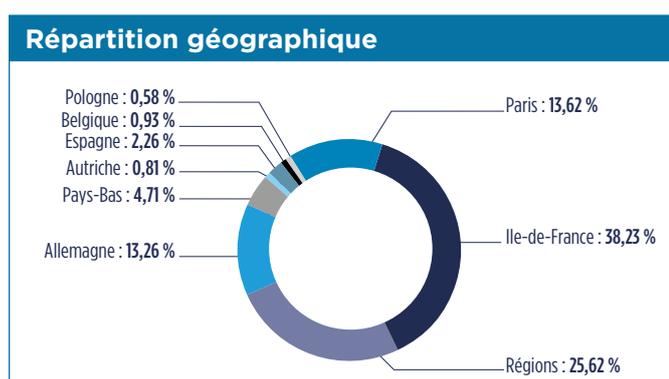
Valeur comptable	785 020 457,66 € <i>(soit par part : 217,12 €)</i>
Valeur de réalisation	813 620 754,13 € <i>(soit par part : 225,03 €)</i>
Valeur de reconstitution	939 226 363,01 € <i>(soit par part : 259,77 €)</i>

Les résultats financiers



(1) Après affectation du résultat 2020.

Répartition du patrimoine en valeur vénale



Conjoncture macro-économique et immobilière

Contexte économique

L'année 2020 a été marquée par la pandémie de Covid-19, provoquant une baisse du PIB mondial, sur fond de confinements et de restrictions de déplacements variables selon les pays.

L'Europe a été particulièrement touchée, avec une baisse de PIB estimée à 6,8 % sur 1 an en zone euro. Le décrochage du marché du travail y a été important bien qu'atténué par l'extension des dispositifs de protection de l'emploi, ce qui a contenu la croissance du taux de chômage (taux de 8,3 % en décembre 2020 contre 7,4 % en janvier 2020). En 2020, l'inflation a atteint 0,3 % sur 1 an en moyenne annuelle en zone euro.

Face à la Covid-19, les politiques budgétaires et monétaires ont été particulièrement actives.

Notons également en fin d'année 2020 la signature d'un accord entre le Royaume-Uni et l'Union Européenne concernant le Brexit.

Marché de l'immobilier d'entreprise en Europe

Marchés utilisateurs

La Covid-19 a touché de manière différenciée l'immobilier d'entreprise européen. Les hôtels et les commerces non alimentaires l'ont été particulièrement, avec des fermetures temporaires d'établissements et également une baisse significative du tourisme. Les valeurs locatives de marché des commerces ont globalement été revues à la baisse. L'activité locative de la logistique a été plus résistante portée par l'activité de commerce en ligne, qui alimente la demande locative. En 2020, les loyers faciaux des actifs prime (bien placés) y ont été globalement stables en Europe, avec quelques hausses ponctuelles. Rappelons que la logistique est également liée pour partie au commerce physique ce qui implique des situations différenciées.

En 2020, les commercialisations de bureaux ont été en recul marqué, de l'ordre de 40 % sur 1 an en moyenne dans un échantillon de 28 marchés d'Europe. Après plusieurs années de demande placée élevée, le contexte économique et sanitaire a en effet brusquement freiné l'activité locative. D'abord, les confinements et restrictions de déplacement ont limité les visites de biens, et orienté l'attention des entreprises vers la gestion de la poursuite d'activité. Ensuite, le manque de visibilité sanitaire et économique a été peu propice à la prise de décision immobilière des entreprises, d'autant que la problématique des modes de travail s'est accrue. Par conséquent, l'attentisme des entreprises a été significatif, certaines annulant ou reportant certains projets, et optant davantage pour des renégociations ou prolongations de bail.

Dans ce contexte d'activité locative très ralentie, la vacance des bureaux a augmenté dans nombre de marchés, et des mises en sous-location (proposition par un locataire en place de louer des surfaces qu'il loue déjà) ont également été observées.

Fin 2020, le taux de vacance moyen dans 15 pays d'Europe atteint 7,8 % d'après CBRE (un conseil en immobilier d'entreprise), retrouvant des niveaux proches de ceux de 2017. Il est sensiblement inférieur au point haut de la décennie ; rappelons que le taux de vacance précédant la Covid-19 était inférieur de près de 100 pb à celui précédant le début de la grande crise financière de 2008. Toutefois, des différences fortes sont constatées selon les villes et entre sous-secteurs géographiques. À titre d'illustration, le taux de vacance moyen est de l'ordre de 6,5% en Ile-de-France, à moins de 3 % à Berlin et plus de 9 % à Milan, avec dans la capitale lombarde un niveau sensiblement moindre dans le centre-ville.

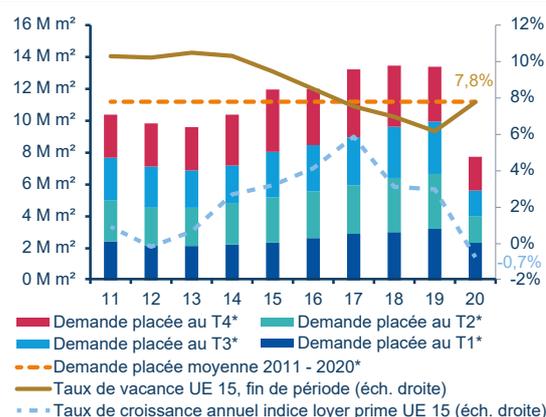
La dynamique des loyers a été significativement modifiée par les impacts de la Covid-19 : après un ralentissement de la croissance des loyers faciaux prime en 2019, ceux-ci ont été globalement stables sur 1 an. Nous constatons néanmoins une légère baisse moyenne en zone euro et des différences d'évolution selon les villes, secteurs et qualités d'actifs. Plus globalement, la Covid-19 a renforcé les marges de négociation des nouveaux baux en faveur des locataires, avec l'octroi d'avantages commerciaux plus élevés selon les zones géographiques.

Prévisions macroéconomiques

Au 23 mars 2021	Croissance du PIB réel, %	
	2020	2021 (fourchette, prévision)
Monde	-3,5/-3,4	5,6/6,4
Zone Euro	-6,8	3,0/3,6
Allemagne	-5,0	2,8/3,4
France	-8,2	4,0/4,6
Italie	-8,9	3,0/3,6
Espagne	-11,0	3,9/4,5
Royaume-Uni	-9,9	3,8/4,4

Source : Recherche Amundi (Au 23 mars 2021)

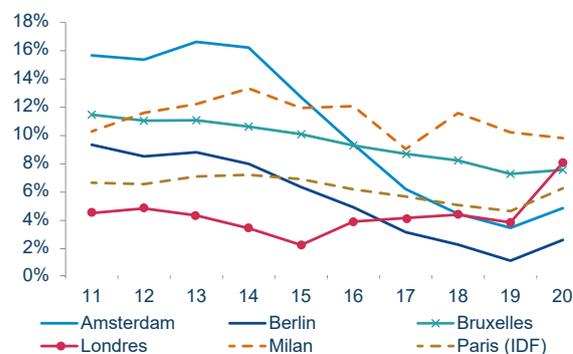
Demande placée*, vacance et loyers faciaux des bureaux en Europe



*Demande placée dans 28 marchés d'Europe

Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (4^e trimestre 2020)

Taux de vacance bureaux* en Europe



*fin de période

Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (4^e trimestre 2020)

Marché de l'investissement en immobilier d'entreprise

L'activité du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise européen a mieux résisté que celle des marchés utilisateurs, avec une baisse de l'ordre de 22 % par rapport à 2019. Avec plus de 210 Mds € investis, les volumes sont proches de la moyenne décennale. Malgré cette diminution, la demande en immobilier d'entreprise des investisseurs est restée significative, à la différence de la grande crise financière de 2008 où les volumes de 2007 avaient presque été divisés par 2 en 2008, et les 80 Mds € environ investis en 2009 sont à mettre en regard des 70 Mds € du seul 4^e trimestre 2020. De même, l'octroi de crédits immobiliers est resté soutenu, bien que plus sélectif qu'avant la période pré-Covid-19.

L'Allemagne conserve sa place de premier marché en Europe en termes de volume investis en immobilier d'entreprise suivie par le Royaume-Uni et la France. Le Portugal, la Norvège et la Belgique, portée par une transaction d'envergure, ont maintenu un certain niveau d'activité. Compte tenu des restrictions de déplacement, une baisse de l'investissement étranger a été observée.

Bien qu'en baisse d'un peu plus de 30 % sur 1 an, les bureaux restent la 1^{ère} classe d'actifs en termes de volumes investis. Les investisseurs ont eu une appétence accrue en faveur du résidentiel (non comptabilisé ici) et de la logistique. L'investissement en logistique et locaux d'activité a par ailleurs dépassé de peu les volumes investis en commerces. Le commerce alimentaire, considéré comme assez résistant face à la Covid-19, a connu un certain engouement, par exemple en France.

Un fait marquant de 2020 est la hausse de l'aversion au risque des investisseurs. Une analyse encore plus stricte de la solidité financière des locataires et une certaine divergence de taux de rendement de marché ont eu lieu, que ce soit en termes de classes d'actifs, ou entre actifs d'une même catégorie. Les hôtels et les commerces non alimentaires ont dans l'ensemble connu une hausse de taux de rendement de marché, tandis que sur plusieurs marchés de logistique des baisses de taux de rendement prime ont été observées avec des taux historiquement bas fin 2020. Concernant les bureaux, qui devraient rester un élément clé des entreprises, les investisseurs intègrent à leurs réflexions l'accélération des tendances comme le télétravail, notamment en termes de flexibilité des surfaces. Les taux de rendement prime sont restés globalement stables en 2020, avec par exemple de légères compressions en Allemagne, ce qui témoigne de la confiance des investisseurs pour les bureaux prime.

Plus généralement, la focalisation plus importante sur les actifs de qualité, avec un bail long et un locataire solide a été un élément favorisant un maintien des taux prime à des niveaux bas, permettant une résistance des prix. En revanche les actifs avec de la vacance, des baux courts ou des locataires fragiles ont souvent vu leurs taux de rendement augmenter, conduisant à une baisse des valeurs, parfois significative. L'année 2020 a ainsi été synonyme d'une certaine re-segmentation du marché de l'investissement après plusieurs années de convergence.

Perspectives 2021

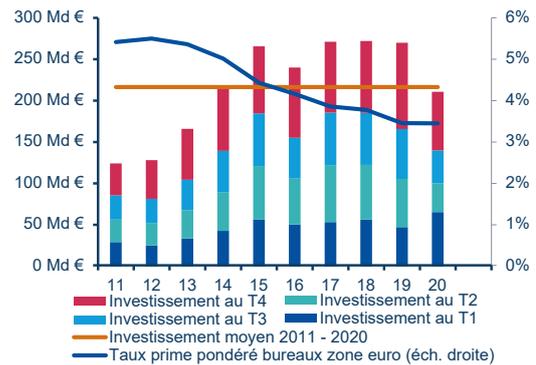
Notre scénario économique central est celui d'une hausse du PIB mondial en 2021, avec néanmoins une certaine instabilité de la reprise provoquée par des vagues épidémiques.

En zone euro, après une récession au premier trimestre 2021, nous anticipons une accélération de la croissance de la zone euro à partir du deuxième trimestre ; la rapidité de la campagne de vaccination reste cruciale pour la reprise. Nous pensons que les gouvernements continueront d'assurer un soutien budgétaire jusqu'à ce que la reprise soit bien engagée et que la Banque centrale européenne restera accommodante. L'inflation devrait augmenter en 2021, et atteindre près de 1,2 % (prévisions au 23/03/2021).

Marché Locatif

Après une année 2020 très ralentie, l'activité des marchés locatifs bureaux pourrait croître en 2021 tout en restant contrainte. Nous envisageons une hausse de la demande placée de bureaux en Europe en 2021, sans pour autant retrouver le niveau pré-Covid. Les mesures de confinement ou de restriction de déplacement devraient encore peser sur les visites des immeubles ; de même, l'attentisme des utilisateurs resterait significatif tant que la visibilité pandémique et économique demeurera dégradée. L'amélioration économique attendue en cours d'année devrait favoriser les prises de décisions des locataires. Nous pensons que les entreprises feront face à un besoin renforcé de maîtrise des coûts tout en cherchant, pour certaines d'entre elles, des surfaces de qualité avec une localisation centrale et proche des transports. Cette dernière tendance participerait à la résilience des secteurs centraux, qui pour beaucoup bénéficiaient fin 2020 d'une vacance relativement contenue. Les livraisons de bureaux pourraient être significatives en 2021 (dans un échantillon de 20 villes d'Europe, 7,3 millions de m² en cours de construction /restructuration sont attendus en 2021 (soit 3 % du parc de bureaux à fin 2020) dont un peu plus de la moitié pré-commercialisé d'après CBRE Recherche, T4 2020) et amener une hausse des surfaces vacantes. Les évolutions de loyer, toujours dépendantes du rapport offre/demande, et notamment du taux de vacance, favoriseraient les écarts entre villes et entre secteurs géographiques. Les avantages commerciaux octroyés progresseraient et les loyers de marché dans les quartiers prisés résisteraient mieux que dans les secteurs sur-offreurs où des baisses sont attendues en 2021.

Volumes investis en immobilier d'entreprise et taux prime (Europe)



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (4^e trimestre 2020)

Estimation de taux de rendement prime bureaux au 4^e trimestre 2020*

Ville	Taux de rendement prime (%)	Variation trimestrielle
Amsterdam	3,00 %	→
Berlin	2,65 %	→
Dublin	4,00 %	→
Düsseldorf	3,00 %	→
Francfort	2,80 %	→
Hambourg	2,70 %	↓
Londres (West End)	3,50 %	↓
Madrid	3,25 %	→
Milan	3,20 %	→
Munich	2,60 %	→
Paris Ile-de-France	2,70 %	↓
Prague	4,25 %	→
Varsovie	4,50 %	→
Vienne	3,30 %	→

Source : Amundi Immobilier, publications de brokers (4^e trimestre 2020)
* données indicatives, pour des actifs prime loués au loyer de marché.

La logistique poursuivrait sa progression dynamisée par la croissance du e-commerce, tous les segments logistiques n'en bénéficiant pas de la même manière puisqu'une partie de la logistique est liée au commerce physique. Des hausses de loyer prime de marché sont envisageables en 2021 dans des secteurs sous-offreurs comme à Hambourg ou Lyon.

Les hôtels et les commerces non alimentaires continueraient à être perturbés par les probables vagues pandémiques.

Marché de l'investissement

En 2021, l'appétit des investisseurs pour l'immobilier devrait rester significatif, alimenté notamment par un écart entre taux prime immobiliers et taux des titres d'Etat à 10 ans supérieur à la moyenne de longue période fin 2020, et un environnement de taux à 10 ans qui resterait bas en 2021. Les taux des titres d'Etat allemand à 10 ans seraient encore négatifs (dans une fourchette de -0,4 %/-0,2 % au 4^e trimestre 2021, d'après les prévisions au 16/02/2021). Les investisseurs à long terme peuvent également voir dans l'immobilier une protection contre l'inflation, les loyers étant généralement indexés.

Le contexte économique devrait en plus favoriser le maintien de tendances observées en 2020 avec notamment une certaine aversion au risque mais également une segmentation en termes de classes et de caractéristiques d'actifs. Ceux avec des fondamentaux démographiques comme le résidentiel ou la santé devraient conserver un attrait particulier des investisseurs qui y voient un placement plus défensif dans un environnement économique dégradé par la Covid-19. Les taux de rendement prime devraient rester bas, avec des marges de compression pour la logistique mais aussi pour les bureaux dans les localisations jugées les plus résilientes et qualitatives, la profondeur de marché de cette classe d'actifs étant un atout pour les investisseurs. L'aversion au risque continuerait de favoriser des différences de prix entre actifs sécurisés et les autres, créant des opportunités pour certains investisseurs enclins à accepter du risque.

En 2021, les mots clés en investissement immobilier devraient donc être segmentation et sélectivité.

Des impacts de la Covid-19 à plus long terme ?

En plus des répercussions économiques directes actuellement observées, il faudra être attentif aux conséquences potentiellement plus structurelles de la Covid-19, qui pourrait jouer un rôle d'accélérateur de tendances, même si la visibilité sur leurs conséquences est encore réduite. Notons que l'immobilier, comme d'autres classes d'actifs, a déjà fait face à diverses évolutions structurelles par le passé. Parmi les évolutions potentielles, la Covid-19 a pu modifier le comportement des consommateurs en faveur de l'e-commerce. Elle devrait également renforcer la réflexion des utilisateurs sur les espaces de bureaux. Durant les confinements, le télétravail a en effet permis le maintien de l'activité de nombreuses entreprises. Face au développement de ce mode de travail, si la problématique de la résilience des bureaux est posée, nous sommes convaincus que la probable accélération de sa mise en place ne signifie pas la fin des besoins en bureaux.

En effet, le télétravail est apprécié des salariés, notamment pour le gain de temps de transport ; pour autant les bureaux restent essentiels aux entreprises pour faciliter les échanges entre collaborateurs et pour diffuser la culture d'entreprise et les méthodes de travail.

En cas de mise en place plus étendue du télétravail, une nouvelle complémentarité accrue entre travail à distance et travail sur site pourrait se développer. Si le développement du télétravail et des postes partagés sur site est susceptible d'influer sur la demande locative de bureaux, son impact ne sera pas mécanique compte tenu de la possible hausse des espaces collaboratifs et de la nécessité de "dé-densifier" les locaux à court terme pour des raisons épidémiologiques.

Si le télétravail focalise l'attention sur le nombre de m² par emploi, il ne faut pas oublier que la demande de surfaces dépend également du nombre d'emplois. Enfin, nous pensons que face aux possibles mutations dans les organisations, des variables telles que la situation géographique (avec une valeur foncière relativement plus importante dans les localisations centrales) et des caractéristiques techniques offrant une flexibilité et une divisibilité des espaces (voire une modification des usages), permettront aux actifs de bureaux de meilleure qualité de se démarquer et de répondre aux nouveaux besoins des utilisateurs.

Focus sur des pays où le fonds est investi

France

Marché des bureaux en Ile-de-France

À l'image de l'Europe, la demande placée de bureaux a baissé fortement en 2020, de 45 % sur 1 an, atteignant 1,3 million de m². En sus des restrictions de déplacement, l'attentisme des entreprises a été fort dans un contexte marqué par l'incertitude économique et pandémique. Les transactions supérieures à 5 000 m² ont été plus touchées, avec un recul de 55 %.

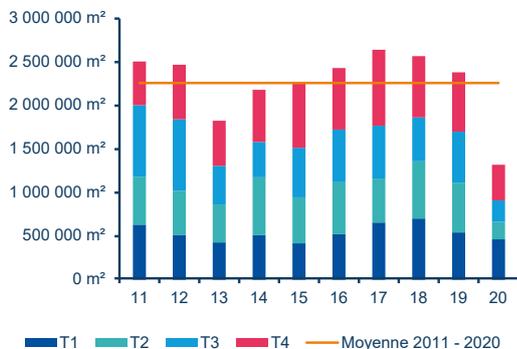
Tous les grands secteurs géographiques ont connu un recul d'activité significatif en 2020, sauf La Défense, en raison d'une pré-commercialisation de plus de 100 000 m² à un grand groupe pétrolier au 1er trimestre.

Dans ce contexte locatif très contraint, la vacance a crû en 2020, atteignant 3,7 millions de m² en fin d'année. En hausse, le taux de vacance était proche de 6,5 % fin 2020 soit un niveau voisin de celui de 2016. Les situations restent néanmoins très différenciées, avec un taux de vacance modéré dans Paris Centre Ouest (arrondissements 1, 2, 8, 9, 16, 17), et plus élevé en périphérie. La Défense enregistre une hausse substantielle suite à des livraisons d'envergure dans ce marché qui a déjà connu de grandes amplitudes par le passé.

Pour les actifs prime, les loyers faciaux se sont globalement maintenus, même si des réajustements ont pu être observés. Tous bureaux confondus, pour les transactions supérieures à 1 000 m², les avantages commerciaux se situent à un niveau élevé de 20,8 % au 4^e trimestre 2020 sur 1 an glissant avec des situations contrastées selon les secteurs.

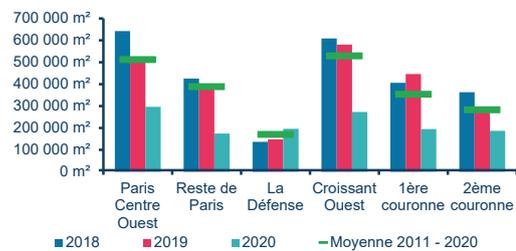
Demande placée, vacance et loyers faciaux prime pour les bureaux franciliens

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



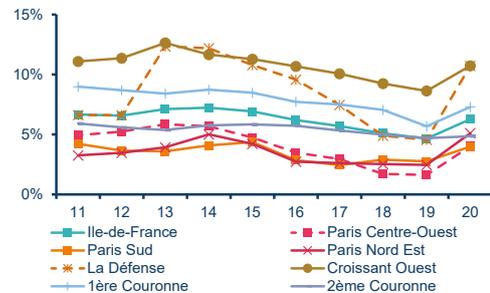
Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche et Immostat (4^e trimestre 2020)

Demande placée de bureaux par secteurs en IDF



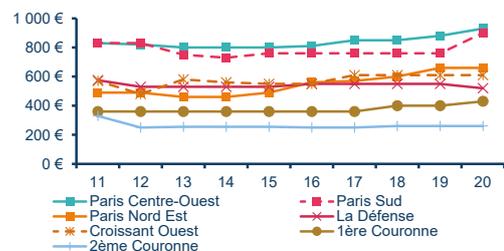
Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche et Immostat (4^e trimestre 2020)

Taux de vacance par secteurs, fin de période



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche et Immostat (4^e trimestre 2020)

Loyers faciaux prime en €HT HC/m²/an, fin de période



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche et Immostat (4^e trimestre 2020)

Marché des bureaux en régions

Après plusieurs années porteuses, la demande placée de bureaux en Régions a globalement connu un recul significatif en 2020. L'attentisme a été fort, et les transactions supérieures à 5 000 m² ont été particulièrement touchées.

Le recul a été élevé à Lille et Lyon, avec des volumes proches de la moitié de ceux de 2019, alors que les commercialisations à Marseille ou Nice-Sophia ont été assez résistantes avec une baisse de moins de 10 % sur 1 an.

Si la vacance a augmenté en 2020, les loyers faciaux prime ont globalement résisté en Régions.

Marché des commerces

Les commerces non alimentaires ont été directement impactés par la Covid-19. Les mesures de confinement ont créé des à-coups en termes de fréquentation et de consommation. La forte baisse du trafic aérien et de la fréquentation touristique étrangère ont également pu peser sur les localisations liées au tourisme. Les commerces alimentaires ont montré une certaine résistance, illustrée par une hausse sur 1 an de 1,5 % en 2020 de la consommation des ménages en biens alimentaires hors tabac alors qu'au total la consommation des ménages en biens a diminué de près de 5 % (en volume).

Dans ce contexte, des baisses de valeurs locatives ont été constatées en 2020. La crise sanitaire est apparue dans un contexte de mutation des commerces en cours depuis plusieurs années, avec notamment la croissance du commerce en ligne et des espaces physiques qui misent sur l'expérience clients. La Covid-19 pourrait accélérer cette tendance à la distribution multicanal.

Marché des hôtels

Le marché hôtelier a été directement impacté par les mesures de confinement, de restrictions de déplacement et la baisse significative du tourisme international, ce qui a entraîné des fermetures temporaires d'hôtels et une chute de la fréquentation moyenne des hôtels en 2020. Le taux d'occupation des hôtels en France atteint ainsi 32 % en 2020 soit -52 % sur 1 an d'après In Extenso Tourisme, Culture & Hôtellerie selon qui le revenu moyen par chambre disponible (RevPAR) de 28 € en 2020 est en retrait massif, de 55 % sur 1 an. Paris a été particulièrement touchée par la chute d'activité.

Les indicateurs de performance des hôtels se sont donc dégradés beaucoup plus fortement que lors des crises précédentes, en lien avec la spécificité de la crise sanitaire.

Marché de la logistique

La demande placée en entrepôts supérieurs à 5 000 m² atteint près de 3,6 millions de m² en 2020 soit un recul de l'ordre de près de 10 % par rapport à 2019. Les volumes de transactions ont été supérieurs à la moyenne décennale, témoignant de la résilience de ce secteur dans un contexte de Covid-19. La crise sanitaire a en effet renforcé le commerce en ligne, et souligné l'importance de la chaîne d'approvisionnement.

Le secteur des entrepôts dont la surface est entre 10 000 et 30 000 m² s'est particulièrement bien comporté dans ce contexte.

La dorsale logistique, qui passe par Lille, Paris, Lyon et Marseille, a concentré de l'ordre de 60 % des surfaces transactées, et des transactions significatives ont pu dynamiser des marchés hors dorsale.

Des hausses de loyers en 2020 ont pu être constatées dans des sous-secteurs géographiques sous-offreurs comme en Ile-de-France ou en Rhône-Alpes, même si des disparités demeurent.

Marché de l'investissement

Sur l'ensemble de l'année 2020, les volumes investis en immobilier d'entreprise dépassent 26 Mds € soit un retrait de près de 35 % sur 1 an, après une année 2019 record. Les volumes ont été supérieurs à la moyenne décennale.

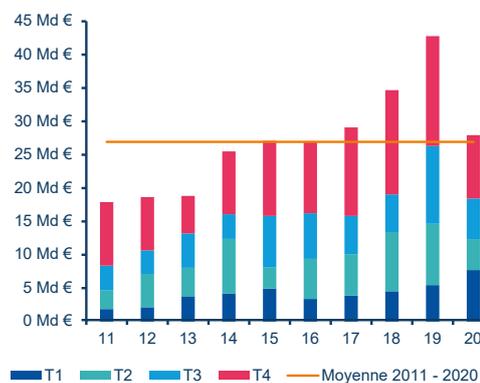
L'ensemble des classes d'actifs d'immobilier d'entreprise ont connu un recul en 2020, et les bureaux ont été la première classe d'actifs transactés.

Les investisseurs conservent un intérêt marqué pour la logistique. Ceux-ci demeurent particulièrement sélectifs concernant les commerces, qui ont néanmoins connu des volumes supérieurs à la moyenne décennale, portés notamment par l'acquisition d'un portefeuille de centres commerciaux.

Comme en Europe, les marchés ont été relativement segmentés entre actifs jugés sécurisés et bien placés et les autres.

Les taux de rendement prime ont résisté pour les bureaux et la logistique, avec notamment quelques compressions et des hausses de taux de rendement prime ont été observées sur les différentes typologies de commerces.

Investissements directs en immobilier d'entreprise* en France



* bureaux, commerces, logistique et locaux d'activités, santé, hors résidentiel et résidences gérées Source : Amundi Immobilier sur données CBRE (4^e trimestre 2020)

Marché résidentiel

En France, les ventes de logements neufs reculent significativement en 2020. Les ventes de logements anciens ont fait preuve d'une résistance certaine malgré les impacts de la situation sanitaire. Après une année 2019 record (1,07 million d'unités vendues), elles atteignent 1,024 million en 2020 soit -4 % sur 1 an. Il s'agit de la 2^e meilleure année en termes d'unités vendues sur plus de 30 ans. L'évolution a donc été très différente par rapport au neuf. Si certains effets des recommandations de 2019 du HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) visant à resserrer les conditions d'octroi de crédit se sont produits, la pandémie a eu un impact sur l'activité du marché. Les ventes dans l'ancien ont connu quelques à-coups, avec un ralentissement fort notamment pendant le 1^{er} confinement, avant des rattrapages par la suite.

Au 4^e trimestre 2020, le prix standardisé des appartements anciens a crû sur 1 an de 6,2 % en France métropolitaine (données provisoires corrigées des variations saisonnières). La croissance des prix des appartements est de 5,3 % à Paris, 6,5 % en Ile-de-France hors Paris, et 6,5 % en Régions. Après un début d'année dynamique, la croissance des prix a ralenti en particulier au 3^e trimestre avant d'accélérer quelque peu au 4^e trimestre. Les différences d'évolution des prix entre villes restent marquées.

La croissance des loyers du secteur libre (y compris loi 1948) atteint 0,7 % sur 1 an en France métropolitaine en 2020 (en moyenne annuelle) soit légèrement plus que l'inflation (0,5 % sur 1 an).

Des freins à la reprise existent, comme la situation dégradée du marché de l'emploi ou une confiance des ménages inférieure à la moyenne historique. Parallèlement, le marché du logement bénéficie de facteurs favorables à la demande comme le souhait d'être propriétaire, la croissance démographique, le fait d'être souvent considéré comme une "valeur refuge", sans oublier des taux de crédits qui devraient rester attractifs en 2021.

Allemagne

Les commercialisations de bureaux sont en net recul sur 1 an dans chacune des principales villes allemandes. Notons la relative bonne résistance de Berlin en termes d'écart par rapport à la moyenne décennale.

Le taux de vacance a augmenté en 1 an, en particulier à Berlin et Munich, restant respectivement inférieurs à 3 % et 4 %, des niveaux particulièrement bas. La vacance reste plus importante à Düsseldorf et Francfort à 7 % et plus.

Si les loyers faciaux prime ont été globalement stables après l'apparition de la Covid-19, une hausse a pu être observée à Berlin.

Concernant l'investissement en immobilier d'entreprise, l'Allemagne a consolidé sa place de premier marché d'Europe devant le Royaume-Uni avec plus de 59 Mds € investis en 2020.

Malgré les taux de rendement bas, l'Allemagne reste ainsi prisée des investisseurs, que ce soit notamment pour ses fondamentaux économiques ou la situation de plusieurs marchés locatifs.

Les taux de rendement prime pour les bureaux sont restés bas en 2020, avec quelques compressions. Malgré des taux de rendement prime bureaux inférieurs à 3 % dans l'essentiel des grandes villes du pays, l'écart avec les taux à 10 ans restait fin 2020 supérieur à la moyenne de longue période.

Autriche

A Vienne, la demande placée de bureaux atteint près de 200 000 m² en 2020, un niveau relativement proche de celui de 2019 mais en repli par rapport à la moyenne décennale.

Si le contexte sanitaire a pesé sur les commercialisations, le taux de vacance restait contenu fin 2020 à moins de 5 %. Dans ces conditions, le loyer facial prime est resté stable.

Près de 2 Mds € ont été investis en immobilier d'entreprise autrichien en 2020, en baisse significative sur 1 an. Le taux de rendement prime pour les bureaux est néanmoins globalement stable, autour de 3,3 % en fin d'année.

Belgique

En 2020 les commercialisations de bureaux à Bruxelles ont été pénalisées par le contexte sanitaire, et ont atteint un niveau faible, bien inférieur à la moyenne décennale.

Dans ce contexte économique et sanitaire dégradé, des mises en sous-location de surfaces de bureaux ont été réalisées. Le taux de vacance dépasse 7 % fin 2020 et l'offre de surfaces à venir est significative. Le loyer facial prime a néanmoins été globalement stable.

Malgré le contexte très particulier, le marché de l'investissement belge a été actif avec plus de 5 Mds € de transactions, en hausse significative sur 1 an, dynamique liée notamment à l'acquisition d'une tour de bureaux.

Espagne

La demande placée a atteint près de 340 000 m² à Madrid, un volume parmi les plus bas de la décennie, et 160 000 m² à Barcelone, un point bas en 10 ans.

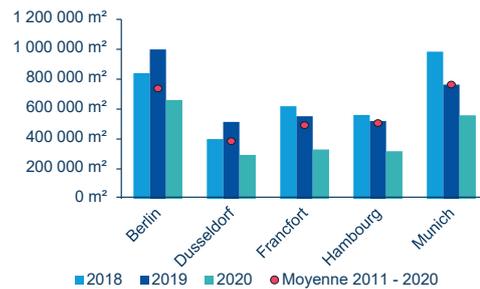
Les taux de vacance à fin 2020 atteignent plus de 9 % à Madrid et plus de 6,5 % à Barcelone, en augmentation sur l'année, en raison notamment de libérations de surfaces. Dans les quartiers centraux des affaires, la vacance reste à un niveau plus faible.

Dans ce contexte, les loyers faciaux prime ont légèrement baissé en fin d'année à Madrid et Barcelone.

Plus de 6,5 Mds € ont été investis en immobilier d'entreprise espagnol, en retrait de l'ordre de 30 % sur 1 an.

Les taux de rendement prime bureaux ont été globalement stables sur 1 an à Madrid, à environ 3,25 % fin 2020. Ils atteignaient 3,35 % environ à Barcelone à cette période.

Demande placée de bureaux en Allemagne



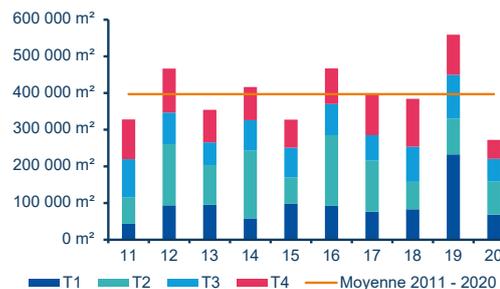
Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (4^e trimestre 2020)

Demande placée de bureaux à Vienne



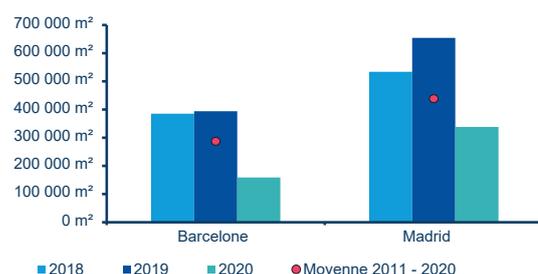
Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (4^e trimestre 2020)

Demande placée de bureaux à Bruxelles



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (4^e trimestre 2020)

Demande placée de bureaux à Barcelone et Madrid



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (4^e trimestre 2020)

Pays-Bas

A Rotterdam, le recul des commercialisations de bureaux a été très marqué, plus de 50 % sur 1 an. Si les sources diffèrent sensiblement concernant le niveau de la demande placée, celle-ci, bien que n'ayant pas dépassé 300 000 m² à Amsterdam en 2020, a bien résisté par rapport à beaucoup de marchés européens.

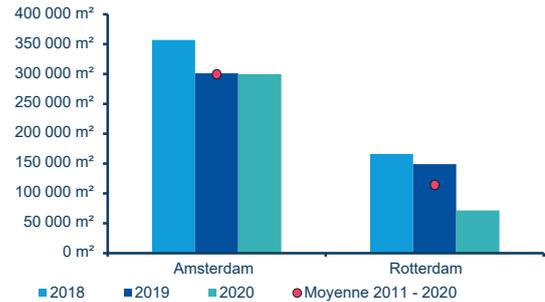
Fin 2020, le taux de vacance approchait 9 % à Rotterdam. En hausse sur 1 an à Amsterdam, il restait fin 2020 en deçà des 5 %, un niveau bas.

Les loyers faciaux prime sont globalement stables dans les 2 villes au 4^e trimestre 2020.

Près de 10,5 Mds € ont été investis en 2020 en immobilier d'entreprise néerlandais, un recul sur 1 an d'environ 30 % selon les sources.

Le taux de rendement prime bureaux a été stable sur 1 an à Amsterdam, à 3 % environ fin 2020 et il atteint 4,15 % environ à Rotterdam.

Demande placée de bureaux à Amsterdam et Rotterdam



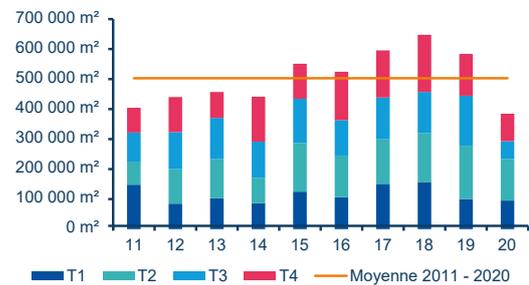
Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (4^e trimestre 2020)

Pologne

En 2020, la demande placée de bureaux à Varsovie a baissé sur 1 an avec un volume de l'ordre de 380 000 m². Comme dans d'autres marchés, face à l'attentisme des utilisateurs, les renégociations (non intégrées au volume des commercialisations ci-dessus) ont été une alternative appréciée des utilisateurs. Le taux de vacance a significativement augmenté, atteignant près de 10 % en fin d'année, même si le loyer facial prime est globalement stable.

Près de 5 Mds € ont été investis en immobilier d'entreprise polonais, avec notamment une forte part des investissements en logistique et locaux d'activités qui ont dépassé les volumes de bureaux en 2020. Le taux de rendement prime bureaux à Varsovie a connu une décompression, à environ 4,5 % en fin d'année.

Demande placée de bureaux à Varsovie



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (4^e trimestre 2020)

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

■ Introduction

La société civile est de plus en plus consciente des enjeux que les effets du changement climatique représentent pour notre société. C'est pourquoi elle souhaite de plus en plus donner du sens à son épargne en l'orientant vers des produits intégrant des composantes fortes tant sociales qu'environnementales.

L'immobilier dans toutes ses composantes représente l'un des secteurs les plus consommateurs en terme d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre. Notre société évolue et le secteur de l'immobilier se doit d'être l'un des acteurs du changement tant d'un point de vue sociétal en accompagnant les évolutions de l'habitat et des modes de travail, qu'environnemental en mettant en œuvre les outils de la transition énergétique et de la résilience des immeubles au changement climatique.

Amundi Immobilier dans le prolongement des orientations fixées par le Groupe Amundi, est un acteur engagé en faveur du développement durable et d'une transition écologique forte dans le secteur de l'immobilier. A cet effet, la société de gestion a mis en œuvre dès 2012 une démarche d'investissement responsable. Celle-ci a été renforcée en 2019 pour tenir compte des engagements pris dans le cadre des Accords de Paris en 2015.

Afin de contribuer à une évolution généralisée du secteur de l'immobilier, Amundi Immobilier est très actif dans les différentes actions de place en faveur d'une finance immobilière verte et responsable, notamment dans le

cadre du Groupe de travail au sein de l'ASPIM pour la création du Label ISR (Investissement Socialement Responsable) des fonds immobiliers qui a vu le jour en juillet 2020 ou dans le cadre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable dont la société de gestion est l'un des membres fondateurs.

Le dispositif Eco-Energie-Tertiaire, précédemment connu sous le nom du Décret Tertiaire, dont l'application débute en 2021, impose aux acteurs de l'immobilier (propriétaires et locataires) une amélioration des performances énergétiques des immeubles tertiaires jusqu'à -60 % à échéance 2050.

Cette démarche nationale a été renforcée par la mise en œuvre à l'échelle européenne du règlement Disclosure (Sustainable Finance Disclosure Regulation) en mars 2021 en faveur d'une finance européenne verte.

Amundi Immobilier vous propose ici **le rapport sur les performances extra-financières de la SCPI Génépierre** qui intègre les différentes composantes environnementales, sociales et de gouvernance de la SCPI Génépierre s'engage dans ce processus dans un souci d'une transparence accrue sur ses critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG).

Ce rapport représente la transcription des objectifs extra-financiers pris par le fonds dans l'optique d'une finance immobilière plus durable et plus responsable. Ce processus préfigure les actions entreprises par le fonds dans le cadre de la recherche d'une labellisation ISR future du fonds.

■ La stratégie ISR du Groupe Amundi et d'Amundi Immobilier

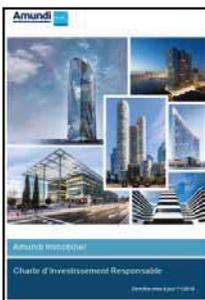
Le groupe Amundi développe une politique d'Investissement Responsable et de gestion engagée. Cet engagement sociétal est un des piliers stratégiques en réponse aux défis sociaux et environnementaux actuels et à venir, à travers une gouvernance transparente et de qualité. En 2018, le groupe annonce un

plan d'actions à 3 ans pour donner une nouvelle portée à ses ambitions, avec comme principaux objectifs une intégration ESG (Environnement Sociétal et Gouvernance) à 100 % dans la notation, la gestion et les votes. Amundi finalise en 2021 la mise en œuvre de ce plan.



Signature des Principes de l'Investissement Responsable développés sous l'égide des Nations Unies dès 2006

Amundi s'est une nouvelle fois vu attribuer en 2020 le score le plus élevé (A+) selon le rapport d'évaluation annuel établi par les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) dans la catégorie "Stratégie & Gouvernance" et pour son approche d'investissement responsable dans la gestion des actions cotées et des titres à revenu fixe.



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 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. Elle est accessible sur son site internet [www.amundi-immobilier.com/Notre-Engagement-](http://www.amundi-immobilier.com/Notre-Engagement-Responsable)

Responsable

Certains fonds, comme Génépierre, adoptent une stratégie et des pratiques encore plus ambitieuses pour renforcer leur impact positif sur la société et l'environnement.

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

Amundi Immobilier s'investit aussi 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 œuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, fédérateur d'un large réseau d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier. 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 (Investissement socialement responsable) 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).

Amundi Immobilier poursuit 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 de l'OID. La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de 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.



■ Stratégie ISR - Investissement Socialement Responsable de Génépierre

Pour rappel, la SCPI Génépierre est composée de 158 actifs dont 69,98 % d'immeubles de bureaux (en valeur). Le reste étant réparti dans les secteurs de l'hôtellerie, commerces, logistiques, résidentiels et parcs d'activités. Le

patrimoine de Génépierre est situé en Europe, principalement en France (77 %) et en Autriche, Allemagne, Pologne, Belgique, Espagne et aux Pays-Bas.

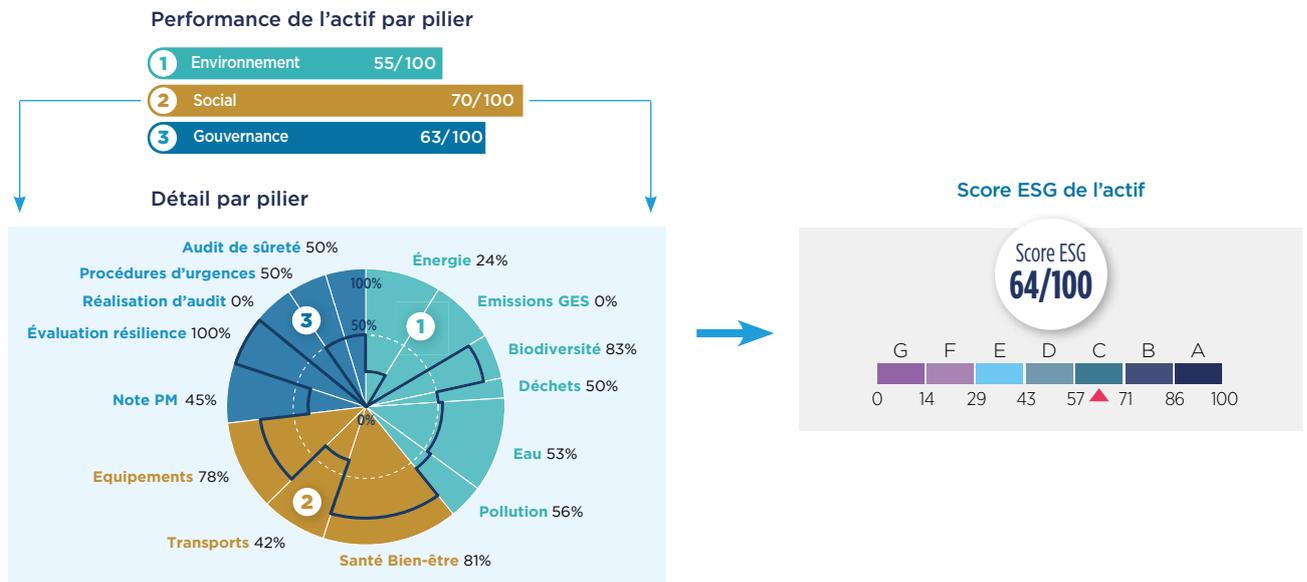
1) La notation des actifs de la SCPI Génépierre

La méthodologie de notation des immeubles d'Amundi Immobilier a été revue en 2020 afin de répondre aux enjeux ESG actuels. Amundi Immobilier consolide son dispositif tout en capitalisant sur la méthodologie existante. 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 et Gouvernance ③ Les notes obtenues sur ces 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

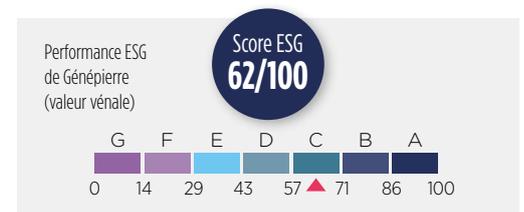


• Score ESG de Génépierre

Ces notes et scores, établis sur l'ensemble des actifs gérés par la SCPI sont ensuite agrégés à l'échelle de celle-ci, pondérés par leur valeur vénale.

Cela permet de connaître et de suivre l'évolution de la performance extra-financière du Fonds.

Ainsi **Génépierre** obtient le score ESG global de **62 / 100**



2) Cartographie de suivi des actifs du portefeuille immobilier de Génépière.

L'ensemble des actifs de Génépière est analysé pour apprécier le Score ESG individuel ; Cette étude permet de mettre en évidence 3 catégories d'actifs :

- Les **cinq actifs les plus performants** : meilleur score ESG
- Les **cinq actifs les moins performants** : Score ESG 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 Génépière mais dans leur totalité.

■ Les 5 actifs immobiliers de Génépière les plus performants correspondent aux actifs les mieux notés au sein du fonds en termes de critères ESG. Ils font 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 voir de l'améliorer tout au long de leur gestion.

Pour chacun des 5 actifs les plus performants sont cités dans le tableau des exemples de points forts de l'actif en termes ESG.

Actif Immobilier	Score ESG	Environnement	Social	Gouvernance	Exemples de points forts de l'actif en termes d'ESG
Enjoy (SCI Batignolles lot 09) Bureaux - 16 970 m ² 81 rue Mstislav Rostropovitch, 75017 Paris	88	86	92	87	L'immeuble est certifié HQE Neuf exceptionnel - BREEAM Very Good, certifications qui témoignent de sa haute performance environnementale et sociale. Enjoy est un immeuble à énergie positive : il produit plus d'énergie renouvelable solaire qu'il n'en consomme.
Nouveau Bercy (en indivision) Bureaux - 12 970 m ² 14/18 avenue du Général de Gaulle, 94220 Charenton le Pont	81	72	95	78	L'immeuble est certifié HQE Construction - BBC Effinergie, certifications qui témoignent de sa basse consommation d'énergie. L'immeuble propose des services de la protection de la santé optimisés : les occupants disposent d'un dispositif individuel de contrôle de la température de leur espace de travail.
Quai d'Orsay (SCI SEO) Bureaux - 9 574 m ² 53 quai d'Orsay, 75007 Paris	80	75	80	87	L'immeuble a obtenu en 2020 la Certification environnementale et sociale BREEAM In Use Very good. L'immeuble s'est également équipé en 2020 de bornes de recharges pour les véhicules électriques afin de répondre au souhait des locataires.
Tour Hekla (SCI Hekla) Bureaux - 75 876 m ² Angle de la route de la Demi-Lune et de l'avenue du Général de Gaulle 92800 Puteaux	78	65	96	74	L'immeuble sera livré début 2022. Il est construit pour maximiser sa performance énergétique : l'ensemble des équipements de chauffage ventilation et climatisation prévus dans la tour seront de très hautes performances et par conséquent très peu énergivores. Cf ci-après le détail de la note de l'immeuble.
Le Coruscant (en indivision) Bureaux - 14 777 m ² 2 place aux Etoiles 93200 Saint Denis	78	62	92	83	L'immeuble bénéficie d'une certification BBC effinergie qui atteste de sa basse consommation d'énergie. Concernant le volet Gouvernance : les gestionnaires de l'immeuble ont 16/20 sur leur performance RSE, excellente notation, qui témoigne de leurs actions vertueuses dans la gestion de l'immeuble.

L'actif Tour Hekla (Puteaux) avec des précisions sur des points illustrant la performance sur les piliers Environnement et Social

Tour Hekla La Défense (SCI Hekla)

Immeuble en VEFA. Livraison prévue début 2022.

Angle de la route de la Demi-Lune et de l'avenue du Général de Gaulle, 92800 Puteaux

Bureaux
76 000 m²

Score ESG
77,9/100
au 31/12/2020

Environnement : 65,2/100

Performance énergétique : l'ensemble des équipements de chauffage ventilation et climatisation prévus dans la tour seront de très hautes performances et par conséquent très peu énergivores.

Écoconception : la conception de l'actif permet une adaptation future des locaux pour satisfaire notamment le changement d'utilisation ou de fonctionnalité.

Social : 95,7/100

Transport : 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 services de 15 minutes en période de pointe.



Objectifs de certifications : **HQE exceptionnel**, **BREEAM excellent** et **LEED platinum** et de labélisations **Effinergie+** et **WELL silver**.

■ Les 5 actifs immobiliers de Génépierre les moins performants sont les actifs ayant la notation la plus faible au sein du fonds, ces actifs font partie de la poche **Best-In-Progress** et font l'objet d'un plan d'amélioration dans le but de faire progresser leur score ESG.

Pour chacun des 5 actifs les moins performants sont cités dans le tableau des exemples d'actions à prévoir pour améliorer les performances environnementales.

Actif Immobilier	Score ESG	Environnement	Social	Gouvernance	Score ESG Potentiel	Exemples d'actions à prévoir pour améliorer les performances environnementales ou sociales
67 Grandes Arcades (SCI Ekinox) Commerce - 62 m ² 67 rue des Grandes Arcades, 67000 Strasbourg	38	35	37	44	54	Améliorer la Santé et le bien-être des occupants en : - installant des dispositifs de contrôle automatique contre l'éblouissement, - mettant l'éclairage intérieur au niveau des meilleures pratiques disponibles, - installant des dispositifs permettant de contrôler l'éclairage de leur espace de travail.
48-50 Grandes Arcades (SCI Ekinox) Commerce - 121 m ² 48-50 rue Grandes Arcades, 67000 Strasbourg	40	29	41	57	54	L'immeuble pourrait s'améliorer sur le volet Environnemental, notamment sur la gestion de l'eau et des déchets. Cf. ci-après.
95 rue de Paris Commerce - 113 m ² 95 rue de Paris, 94220 Charenton	38	43	13	61	54	L'immeuble pourrait s'améliorer sur les volets Environnemental et Social, notamment sur les consommations énergétiques, la gestion des déchets ainsi que la pérennité des équipements.
Le Hameau Cantrelle Commerce - 494 m ² 59-61-63 avenue Charles de Gaulle 36000 Châteauroux	40	35	49	35	54	L'immeuble pourrait s'améliorer sur le volet Environnemental, notamment sur la végétalisation du site ainsi que sur la gestion des déchets.
54 boulevard d'Alsace (SCI Ekinox) Commerce - 4 663 m ² 54 boulevard d'Alsace 06400 Cannes	40	29	45	52	54	- Améliorer la qualité environnementale du site en augmentant la surface végétalisée du site. - 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.

L'actif 48-50 Grandes Arcades - Strasbourg avec des précisions sur des actions à mettre en oeuvre pour améliorer les piliers Environnement et Social et Gouvernance

48 à 50 Grandes Arcades

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

Environnement : 29/100

Pollution : réduire l'impact du ruissellement du site
Gestion de l'eau : mettre en place des équipements hydro économes

Social : 41/100

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

Commerces
121 m²

Score ESG
40/100
au 31/12/2020

↳ Objectif :
54/100

Gouvernance : 57/100

Sécurité : réaliser un audit de sûreté
Audit : réaliser et corriger tous les défauts majeurs de l'audit technique

■ Les 5 actifs immobiliers de Génépierre les plus importants en valeur correspondent aux actifs ayant la valorisation la plus importante au sein de la SCPI. Le suivi de leur notation est important compte tenu de son impact significatif sur la note moyenne de Génépierre.

Actif Immobilier	Score ESG	Environnement	Social	Gouvernance	Exemples de services, caractéristiques au profit de la recherche de performance
In Town (SCI Budlon) Bureaux - 19 855 m ² 4 place de Budapest, 75009 Paris	73	78	80	57	L'immeuble atteste d'une excellente performance carbone, il souscrit notamment à une énergie verte. De plus, les gestionnaires de l'immeuble ont 16/20 sur leur performance RSE, excellente notation, qui témoigne de leurs actions vertueuses dans la gestion de l'immeuble.
Cœur Défense (SCI Hold) Bureaux - 182 760 m ² 5-7 place de la Défense, 92400 Courbevoie	74	61	89	74	Cœur Défense est certifié HQE Exploitation, BREEAM In Use Very Good et Wired Score Gold, preuves de l'utilisation vertueuse de l'immeuble. Cœur Défense est relié à un réseau de froid. Cf ci-après.
Loopsite (SCI Munich 104) Bureaux - 42 000 m ² Werinherstraße 79, 81, 91 Munich, Germany	58	55	63	57	L'immeuble propose des services de la protection de la santé optimisés : les occupants disposent d'un dispositif individuel de contrôle de la ventilation qui leur permet de modifier les apports d'air neuf. Concernant le volet environnemental, l'immeuble atteste d'une excellente gestion des déchets : un espace permet de stocker 4 types de déchet recyclable ou plus.
Merignac Commerce - 21 734 m ² 52 avenue de la Somme, 33700 Mérignac	61	56	57	74	L'immeuble est certifié BREEAM In-use, certification environnementale et social qui atteste de son utilisation vertueuse. En 2020, le site du centre commercial Merignac Soleil a été grandement végétalisé.
Zeneo Bureaux - 5 605 m ² 14 boulevard des Frères Voisins, 92130 Issy les Moulineaux	49	37	60	52	L'immeuble propose des services de la protection de la santé optimisés : l'éclairage est automatique avec un contrôle possible par l'occupant. De plus, l'accessibilité aux différents moyens de transport est optimisée : il y a par exemple des racks pour vélos bien éclairés et sécurisés.

L'actif Cœur Défense à Paris dont le score ESG est de 73.8 /100 avec des précisions sur des points illustrant la performance sur les piliers Environnement et Social

Cœur Défense Paris (SCI Hold)

5-7 place de la Défense, 92400 Courbevoie

Bureaux
182 760 m²

Score ESG
73,8/100
au 31/12/2020



Environnement : 60,7/100

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 : 88,8/100

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**

3) Les certifications de la SCPI Génépierre

Au 31/12/2020, la SCPI Génépierre compte **43,81 %** des actifs en valeur bénéficiant d'une certification ou d'un label à caractère environnemental ou social, contre seulement **32 %** en 2019.

Floresco Saint-Mandé (en indivision)

2 avenue Pasteur, 94160 Saint-Mandé



L'immeuble **Floresco**, l'une des acquisitions récentes de la SCPI Génépierre, témoigne de la stratégie ESG du fonds. Celui-ci répond aux critères de qualité en termes de construction durable. Doté d'une ossature bois, d'espaces végétalisés, et d'espaces favorisant le bien-être des occupants, il se distingue par l'obtention de 6 certifications et labels.



- **HQE** Construction
- **BREEAM** Construction / Rénovation
- **Effinergie+** 2013
- **Well Silver** : bien-être des utilisateurs dans l'entreprise
- **Wired score** : connectivité et technologies intelligentes de l'immeuble
- **Accessibilité A** : personnes en situation de handicap et à mobilité réduite / qualité d'usage du bâtiment par les utilisateurs

La surface indiquée représente la totalité de l'actif et non pas la quote part de détention par la SCPI.

Avec la livraison des actifs en cours de construction (VEFA), la part des actifs certifiés du fonds devrait encore progresser et pourrait représenter 47,99 %.

■ Situation de Génépierre en 2020

1) Les huit indicateurs suivis sur Génépierre

Dans le cadre de sa politique ISR¹⁾, Génépierre suit plus spécifiquement 8 critères qui reflètent les aspects principaux de son engagement, parmi les 47 critères analysés dans la notation du score ESG.

Cette notation concerne les actifs immobiliers détenus par Génépierre et gérés par Amundi immobilier.

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 est celle du GRESB comparateur international des performances ESG des actifs « réels ».
- Pour les 6 enjeux suivants, la référence est une référence interne à Amundi Immobilier qui porte sur l'ensemble du patrimoine immobilier géré.

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

Notes obtenues par Génépierre sur les 8 axes environnementaux et sociaux

1 Enjeu énergétique



174 kWh/m² par an
Note Génépierre

187,05 kWh/m² par an
Note référence GRESB

► 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 l'amélioration et la contribution de la SCPI dans la lutte contre le réchauffement climatique.

Au 31/12/2020, la moyenne des performances énergétiques des immeubles de Génépierre est de **174kWh/m²/an**. Pour un fonds identique en termes de typologie des actifs, le GRESB, attribue une performance énergétique de 187,05 kWh/m²/an. Le fonds Génépierre est donc plus performant sur cet enjeu que le référentiel proposé par le GRESB.

2 Enjeu carbone



32 kgCO₂/m²
Note Génépierre

35,90 kgCO₂/m²
Note référence GRESB

► La performance est exprimée annuellement en Kilo grammes de CO₂ par mètre carré. 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 31/12/2020, la moyenne des performances carbone des immeubles de Génépierre est évaluée à **32 kgCO₂/m² et par an**. Pour un fonds identique en termes de typologie des actifs, la notation GRESB attribue une performance carbone de 35,90 kgCO₂/m² et par an. Le fonds Génépierre est donc plus performant sur cet enjeu que le référentiel proposé par le GRESB.

3 Enjeu mobilité



39
Note Génépière

39,46
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 39/100 : 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
Note Génépière

66,84
Note référence
Amundi Immobilier

► **Il s'appuie sur la notation obtenue par les Property Manager basée sur les principes et exigences de la Charte Fournisseur présentée ci-après.**

La note de 73/100 à l'échelle du Fonds Génépière traduit la note moyenne des performances RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) des Property Manager. 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



10
Note Génépière

8,3
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 10/100 obtenue sur le fonds Génépière 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 permet d'obtenir qu'une mineure partie des points tandis que la mise en place d'une solution de production d'énergie permet 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.

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 31/12/2020, les immeubles détenus par Génépière (en totalité ou partiellement selon les cas) **enregistrent une production annuelle d'environ 777 638 kWh.** Cette production est calculée sur les immeubles sans appliquer de quote part de détention par la SCPI.

6 Enjeu Végétalisation & Biodiversité



36
Note Génépierre

35,41
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 36/100 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 2020, Génépierre dispose d'une surface végétalisée de 84 760 m². Cette valeur ne prend pas en compte la quote-part du fonds. En parallèle, Génépierre compte **5 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



78
Note Génépierre

76,3
Note référence
Amundi Immobilier

► **La note de 78/100 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
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 4.

2) L’empreinte carbone

Pour lutter contre le réchauffement climatique et répondre aux enjeux des Accords de Paris, Génépierre agit sur ses immeubles de manière à réduire très sensiblement ses émissions de GES et par conséquent, son empreinte carbone.

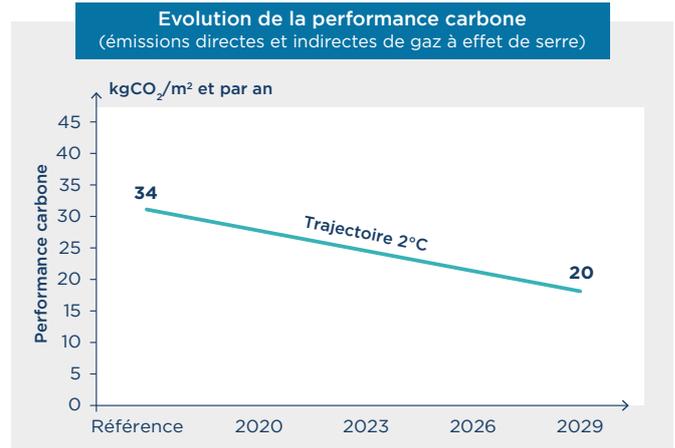
Afin de suivre les évolutions du fonds et son action pour la diminution de ces émissions Amundi Immobilier a élaboré un outil pour modéliser l’état des émissions de Génépierre en kilogrammes de CO₂ émis par an et par m². Celui-ci facilitera la mise en œuvre de plans d’actions nécessaires au respect des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

La courbe ci-contre illustre la trajectoire que la SCPI 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 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) La réglementation récente renforce les exigences de performance énergétique

Amundi Immobilier, s’inscrit dans le dispositif éco-énergie tertiaire (plus communément surnommé : **“décret tertiaire”**). Cette réglementation, présentée par le gouvernement en juin 2019, vise à réduire les consommations énergétiques des immeubles, à usage tertiaire, par rapport à une année de référence librement choisie à partir de 2010 :

- Réduction de 40 % d’ici 2030
- Réduction de 50 % d’ici 2040
- Réduction de 60 % d’ici 2050

Amundi Immobilier a démarré, depuis la fin d’année 2020, un chantier important de collecte des données des consommations énergétiques (électricité, gaz, fioul, etc.), étape déterminante pour gérer au mieux les futurs travaux et plans d’actions à mettre en œuvre sur les immeubles de la SCPI.

4) L’évaluation spécifique du risque lié au changement climatique

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

Les risques physiques se traduisent par des événements chroniques ou exceptionnels. Cinq risques sont considérés dans l’analyse réalisée :

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

Chaque actif se voit attribuer une note sur 100 pour chacun des 5 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.

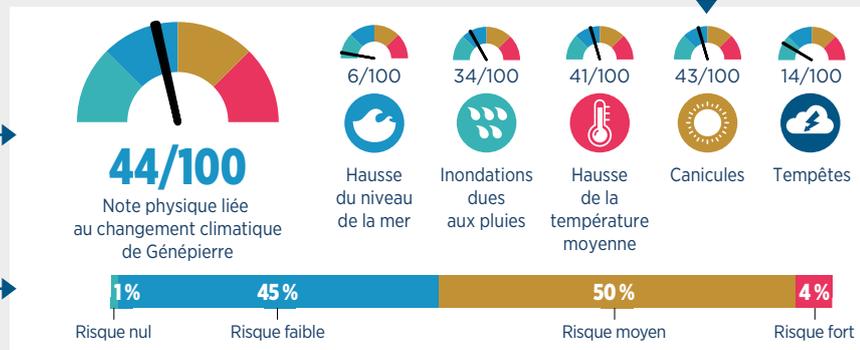
Pour Génépierre : score de risque physique lié au changement climatique

Une note comprise en 25 et 50 correspond à une exposition faible aux risques liés aux changements climatiques. C’est le cas de Génépierre, avec une note de 44/100 qui est donc faiblement exposé.

La note moyenne des risques physiques liés au changement climatique de Génépierre est calculée par rapport au risque le plus fort identifié parmi les 5 aléas climatiques. **Il s’agit ici du risque de canicule évalué à 43/100.**

Il est ensuite complété par l’analyse de l’ensemble des autres risques identifiés pour obtenir **la note finale de 44/100.**

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



5) La politique d'engagement appliquée sur les fonds

Cette politique concerne aussi bien l'occupant/utilisateur des actifs que les prestataires en charge de la gestion locative et de 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 dans ces situations du quotidien : 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. A ce jour, ce dernier a été transmis à l'ensemble des sociétés Property Manager.

Ce guide a été traduit en anglais pour favoriser le déploiement des éco-gestes sur l'ensemble du parc européen de la SCPI Génépierre

Exemples extraits du guide eco-gestes

Exemples d'information de sensibilisation de consommation annuelle dans les bureaux*

Equivalence de consommation sur d'autres prestations

* Source : OïD, 2019

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

Empreinte carbone

Emissions de Gaz à Effet de Serre
16 kg CO₂/m²

Un bureau de 100 m² produit en GES par an l'équivalent de
10 allers-retours Paris-Rennes en avion⁽¹⁾
ou
53 années d'éclairage avec une ampoule basse consommation⁽²⁾

Consommation d'eau

Consommation totale d'eau
0,35 m³/m²

Un bureau de 100 m² consomme en eau par an l'équivalent de
70 000 douches⁽³⁾

En réunion

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

Dans les bureaux professionnels
14 % des déchets sont des bouteilles en plastique

1 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 consommées à la paille 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.

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

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.

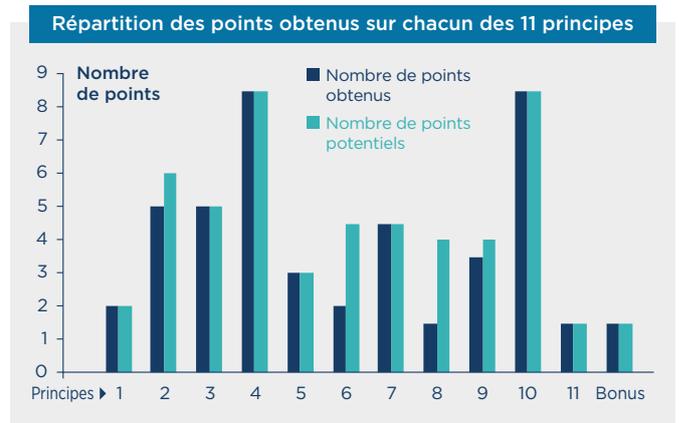
Le questionnaire s'intègre dans une démarche engagée et responsable et se veut un vecteur de progrès et d'innovation pour chacun. Il permet d'identifier et mieux connaître les pratiques mises en place par la structure évaluée sur chacun des 11 principes de la charte fournisseur. Il accompagne les prestataires 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 Manager*, qui sont des acteurs déterminants pour la bonne gestion de l'immeuble, Amundi Immobilier va au-delà de la notation en privilégiant l'échanges 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 obtenu au questionnaire composé de 11 principes de développement durable. Cet échange constitue également une opportunité pour les différentes parties pour 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 initiant l'échange à minima annuellement avec chaque PM. 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.

En 2020, 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. Amundi Immobilier compte 82 % de sociétés de Property Management ayant signé la charte et 92 % ayant complété le questionnaire d'évaluation de la performance RSE.

Cette même démarche a aussi été initiée auprès des sociétés Facility Management et des Promoteurs Immobiliers : fin 2020, 30 % des sociétés de Facility Management recensées ont signé la charte. S'agissant des Promoteurs Immobiliers, l'opération de signature est en cours.

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

A la date d'édition du présent document, Amundi Immobilier a engagé des démarches actives et est entré en contact avec 96 % des parties prenantes clés identifiées.

■ 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 la santé humaine et le bien-être : l'air, l'eau, l'alimentation, la lumière, l'activité physique, le confort et l'esprit. WELL Silver garantit que tous les pré-requis applicables sont atteints / WELL Gold garantit en plus que 40 % des optimisations applicables sont obtenues.

Définitions et Abréviations

GES : gaz à effets de serres

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport de la Société de Gestion

I - Patrimoine

1 - Évolution du patrimoine

■ Les acquisitions (y compris VEFA)

Titres de participation

Adresse	Type d'actif	Surface (m²)	Prix d'acquisition AEM (en €)	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
SCI Avila (15 % de la SCI) Calle de Sancho de Avila 65 - Barcelone - Espagne	Bureaux	1 246	8 521 384	07/04/2020	
SCI Nowo (10 % de la SCI) Aleje Jerolimskie 93 - Varsovie - Pologne	Bureaux	1 153	6 300 000	05/04/2020	
OPPCI ERGAMUNDI (4,775 % de l'OPPCI) Lots Les Docks de Marseille - 13002 Marseille	Commerces	89	251 213	29/07/2020	
Grand Central - Adam Riese Strasse 60327 Francfort - Allemagne	Bureaux	2 085	15 108 372	30/11/2020	
SCI AREELI (7,41 % de la SCI) ZAC Ecoparc III - 27400 Heudebouville	Logistique	10 026	9 916 307	17/12/2020	2 ^e trimestre 2022

Trois SCI dans lesquelles Génépière détient une participation ont acquis au cours de l'année 2020, 5 actifs sans que Génépière ne participe à leur financement.

- 1 immeuble de bureaux en VEFA, situé boulevard de Dresde à Strasbourg acquis par la SCI AIRDF le 24/02/2020.
- 2 entrepôts logistique dont 1 en exploitation situé à Lahr en Allemagne et l'autre en VEFA situé dans la zone portuaire du Havre à Sandouville acquis par la SCI AREELI respectivement le 18/02 et le 06/10/2020.
- 2 surfaces alimentaires dont l'une est située rue des belles Feuilles à Paris 16^e et la seconde située boulevard d'Alsace à Cannes. Ces deux surfaces ont été acquises par la SCI Ekinox le 24/07/2020.

Au 31/12/2020, la quote part de détention de Génépière dans ces SCI s'élève à 15,42 % pour la SCI AIRDF, 7,41 % pour la SCI AREELI et 12,52 % pour la SCI Ekinox. L'immeuble Grand Central à Francfort avait été acheté en 2017. L'acquisition définitive et le paiement sont intervenus à la livraison de l'immeuble en novembre 2020.

■ Les cessions

Adresse	Type d'actif	Prix de vente (H.D) (en €)	Plus/moins value comptable (en €)	Impôts (en €)
Gustav Heinemann Ring 125 - Munich - Allemagne	Bureaux	10 600 000,00	4 589 164,94	1 003 016,97
15 avenue du Québec - 91140 Villebon Sur Yvette (via la SCI Villebon 504) *	Activité	91 000,00	28 931,20	
Centre commercial 58 rue de Longvic - 21300 CHENÔVE (en indivision)	Commerces	7 857 811,15	-6 982 188,85	
33 rue Paul Meurice - 75020 PARIS (via la SCI LALI)	Bureaux	6 338 565,02	565 315,29	17 197,41

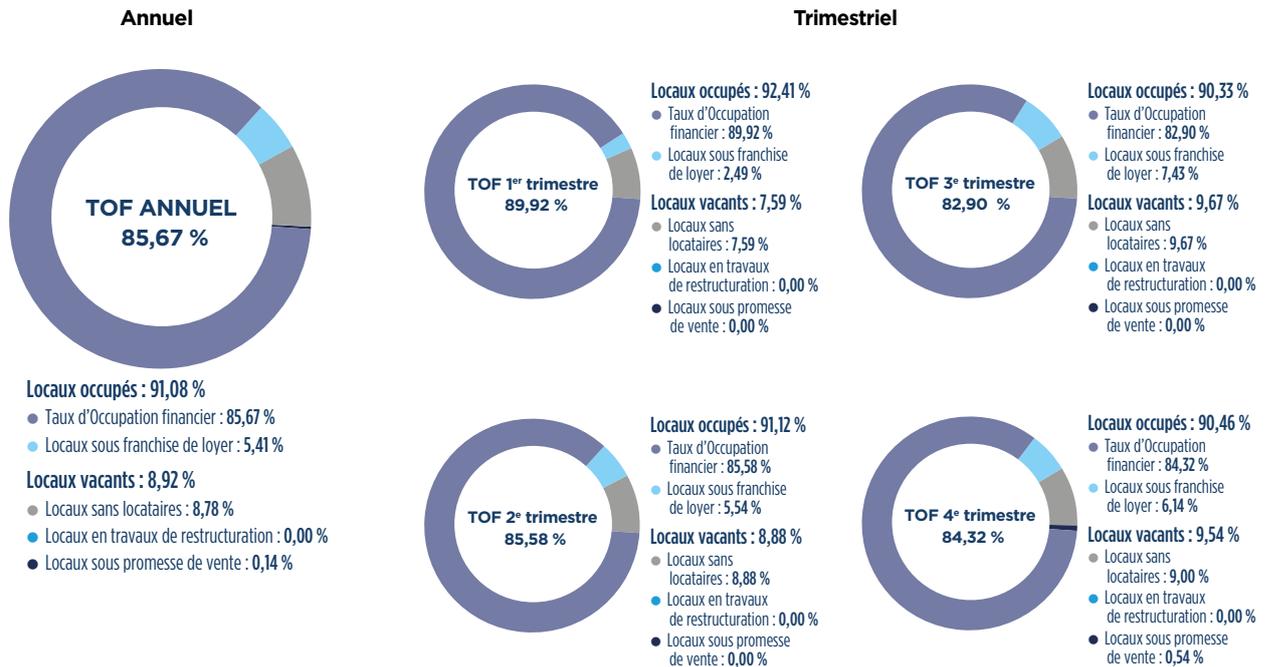
* Cession partielle.

Le patrimoine immobilier de Génépierre



2 - Gestion locative des immeubles

- Le taux d'occupation financier annuel et les taux occupation trimestriel (taux d'occupation financier et répartition de la vacance par type de locaux)



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

(1) Depuis le 1^{er} trimestre 2012, une nouvelle méthode de calcul a été préconisée par l'Aspim, en accord avec l'AMF. Celle-ci intègre désormais l'intégralité des immeubles du patrimoine de la SCPI (y compris les actifs en vente ou pour lesquels d'importants travaux empêchent la commercialisation auprès de futurs locataires) et est retraitée afin d'impacter le taux d'occupation financier des accompagnements consentis aux locataires (franchise de loyer).

Les baux

Durant l'année 2020, 41 baux ont été signés, représentant une surface globale de 7 376 m² et un loyer annuel global HT de 1 832 000€ en année pleine.

Les principaux baux signés en 2020 (en quote part de la SCPI) :

Adresse immeuble	Surface	Loyer annuel (K€)	Nombre de baux
2 avenue Pasteur - 94160 Saint Mandé	1300	521	1
5-7 Esplanade de la Défense - 92400 Courbevoie	837	465	2
5 avenue Victor Cresson - 92130 Issy les Moulineaux	380	105	1
10 place de la Joliette - 13002 Marseille	621	136	2
14 boulevard des Frères Voisin - 92130 Issy les Moulineaux	170	62	1
12 rue du Caulet - 31000 Toulouse	1 039	60	1
ZAC Lilas rue Paul Meurice - 75020 Paris	110	41	1
18-20 rue de Budapest - 75009 Paris	40	38	1
43 place Vauban - 34000 Montpellier	232	33	1
48 rue de la République - 69002 Lyon	55	30	1
Georg Glock strasse 3 Düsseldorf - Allemagne	92	25	1

■ Les locaux vacants

Au 31 décembre 2020, le stock de locaux vacants s'élevait à 34 020,10 m².

(en m ²)	Bureaux	Activités	Entrepôts	Commerces	Habitation	Total
Paris	941,28			80,62		1 021,90
Ile-de-France	8 453,36	5 457,66		2 423,99		16 335,00
Régions	8 364,93		1 802,01	4 644,06	87,99	14 898,99
Etranger	1 544,92			217,33	1,95	1 764,20
Total	19 304,49	5 457,66	1 802,01	7 366,00	89,94	34 020,10

■ Les contentieux

Contentieux

(en €)	31/12/2019 (a)	31/12/2020 (b)	Var. (b-a)/a
Provision pour contentieux début de période	-981 410,52	-769 174,54	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	-353 554,68	-578 541,31	
Reprises de provisions pour dépréciation de créances	565 790,66	161 171,79	
Provision pour contentieux fin de période	-769 174,54	-1 186 544,06	54,26 %

Contentieux significatifs

Aucun contentieux significatif au regard de la taille de la SCPI n'a été constaté durant l'exercice 2020.

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

1 - Marchés des parts

■ Marché Primaire

	Total année 2020
<i>Souscriptions</i>	
Nombre de parts	150 073
Montant (en €)	40 385 367
<i>Retraits</i>	
Nombre de parts compensées	91 574
Montant (en €)	22 636 791
Nombre de parts en attente de retrait	

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Total année 2020
<i>Souscriptions</i>													
Nombre de parts	52 867	36 695	18 211	9 525	942	3330	19328	2861	2555	480	2 271	1 008	150 073
Montant (en €)	14 194 790	9 852 608	4 916 970	2 571 750	254 340	899 100	5 218 560	772 470	689 850	129 600	613 170	272 160	40 385 367
<i>Demande de Retraits</i>													
Nombre de parts	6 005	1 921	3 706	5 272	8 959	13 972	12368	2305	12636	9983	9 133	5 314	91 574
Montant (en €)	1 476 930	472 470	916 568	1 303 871	2 215 740	3 470 645	3 055 143	569 381	3 121 345	2 466 001	2 256 034	1 312 664	22 636 791
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

■ Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2020.

■ Marché de gré à gré

22 parts ont été échangées de gré à gré au cours de l'exercice 2020.

2 - Le capital

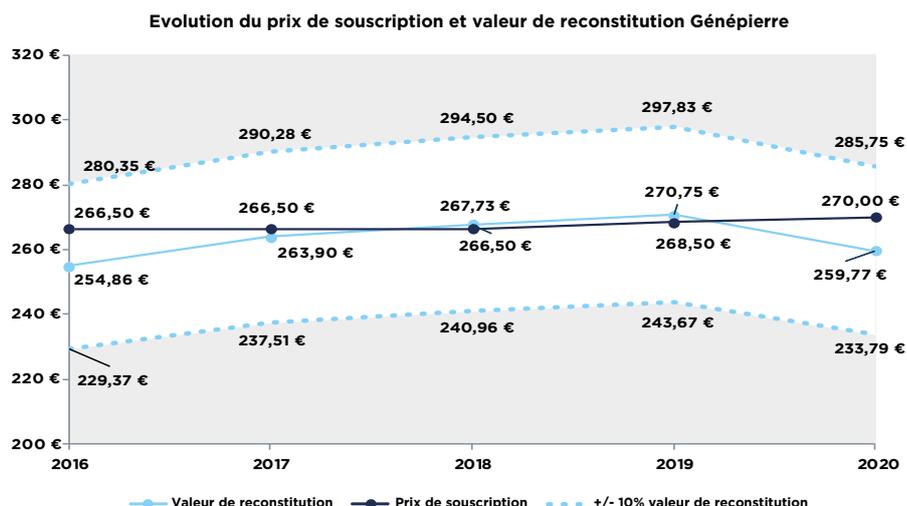
■ Évolution du capital fin de période

	2016	2017	2018	2019	2020
Montant du capital nominal (en €)	323 877 591	428 179 374	483 983 829	544 238 595	553 188 942
Nombre de parts	2 116 847	2 798 558	3 163 293	3 557 115	3 615 614
Nombre d'associés	10 185	10 206	10 015	9 843	9 593
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (en €) ⁽¹⁾	121 433 390	182 763 956	97 201 878	116 816 396	29 013 246
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (en €)	11 486 043	15 570 315	8 907 581	9 345 312	3 230 829
Prix de souscription au 31 décembre (en €)	266,50	266,50	266,50	268,50	270,00

(1) Diminué des retraits.

Le prix de souscription a évolué de 266,50 € à 268,50 € le 1^{er} avril 2019 et à 270,00 € le 1^{er} mars 2020.

■ Historique des valeurs de souscription depuis 2016



■ Performance

Le Taux de rentabilité Interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement, en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

Taux de rentabilité interne (TRI) à 5 ans : 2,98 %

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 4,36 %

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013 ⁽²⁾	2012 ⁽²⁾	2011 ⁽²⁾
Distribution	10,17 €	11,30 €	11,52 €	11,90 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €
dont Revenus non récurrents ⁽²⁾	18,69 %	11,33 %	8,11 %	7,48 %	23,46 %	21,9 %	15,4 %	1,70 %	11,5 %	6 %
Prix n	269,10 € ⁽⁵⁾	267,89 € ⁽⁴⁾	266,50 €	266,50 €	266,50 €	266,50 €	255,92 €	194,47 €	209,48 €	274,91 €
Taux de distribution	3,78 %	4,22 %	4,32 %	4,47 %	4,88 %	4,88 %	5,08 %	6,68 %	6,21 %	4,72 %

(1) Correspond au dividende brut (non optant au PFNL jusqu'en 2012) versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus values distribués) divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

(2) Revenus non récurrents : recours au Report à Nouveau (RAN) et distribution de Plus Value Immobilière (PVI).

(3) Données de Génépierre avant fusion avec Géné-entreprise.

(4) prix de souscription moyen en 2019 : le prix de souscription a évolué de 266,50 € à 268,50 € le 1^{er} avril 2019.

(5) prix de souscription moyen en 2020 : le prix de souscription a évolué de 268,50 € à 270,00 € le 1^{er} mars 2020.

Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus ⁽⁶⁾

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Prix n	269,10 €	267,89 €	266,50 €	266,50 €	266,50 €	266,50 €	255,92 €	194,47 €	209,48 €	274,91 €
Variation n/n-1	0,45 %	0,52 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	4,13 %	31,60 %	-7,17 %	-23,80 %	10,64 %

(6) Cette variation se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

3 - Les valeurs de la SCPI

■ Les expertises

La société CBRE VALUATION, Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale a procédé fin 2020 à l'expertise des immeubles qui constituent le patrimoine de Génépierre.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 901 162 760,95 € hors droits et à 951 630 260,79 € droits inclus, à rapprocher de la valeur d'acquisition de 873 627 270,17 €.

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 31/12/2020 de 813 620 754,13 €, soit une baisse de 1,81 %.

	31/12/2019	31/12/2020	Évolution 2019/2020
Valeurs de réalisation	828 583 052,09	813 620 754,13	-1,81 %

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

■ Les différentes valeurs de la SCPI

Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	2019	2020
Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution		
Valeur comptable	781 626 053,95	785 020 457,66
Valeur de réalisation	828 583 052,09	813 620 754,13
Valeur de reconstitution	963 082 394,35	939 226 363,01
Valeurs de la société pour une part		
Valeur comptable	219,74	217,12
Valeur de réalisation	232,94	225,05
Valeur de reconstitution	270,75	259,77

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- Les comptes simplifiés

■ Présentation simplifiée du compte de résultat, des dividendes

Compte de résultat simplifié (en €)	31/12/2019 (a)	31/12/2020 (b)	Var (b-a)/a
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	20 912 758,73	19 159 674,93	
Autres produits	146 763,19	158 442,51	
Produits financiers ⁽²⁾	17 879 521,60	18 642 919,35	
Sous-total produits	38 939 043,52	37 961 036,79	-2,51 %
Charges et provisions			
Charges immobilières ⁽³⁾	-740 620,00	-1 177 215,77	
Frais généraux	-4 141 406,68	-4 028 726,40	
Travaux de remise en état	-112 324,25	-49 304,44	
Provisions nettes ⁽⁴⁾	447 889,21	-1 736 204,94	
Provisions pour charges non récupérables	-2 200 196,17	-258 051,77	
Charges financières sur emprunts	-358 851,06	-1 505 304,69	
Sous-total charges et provisions	-7 105 508,95	-8 754 808,01	23,21 %
Résultat exceptionnel	-206,52	0,00	
Résultat comptable	31 833 328,05	29 206 228,78	-8,25 %
Résultat comptable par part ⁽⁵⁾	10,02	8,27	-17,51 %
Dividendes bruts par part ⁽⁶⁾	-11,30	-10,17	-9,99 %
Dont Distribution plus-value immobilière			
Distribution exceptionnelle RAN 2019			
Report à nouveau (R.A.N.) comptable après affectation du résultat par part ⁽⁷⁾	10,47	8,57	-18,22 %

(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 redditions 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)

Charges immobilières hors travaux de remise en état (en €)	31/12/2019 (a)	31/12/2020 (b)	Var (b-a)/a
Entretiens et réparations	-135 913,42	-76 193,99	
Assurances	-2 452,84	-27 792,14	
Honoraires	-245 695,38	-841 897,04	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-394 177,05	-221 594,68	
Autres	37 618,69	-9 737,92	
Total	-740 620,00	-1 177 215,77	58,95 %

Dont entretiens 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 :

Sites	Code postal	Ville	Nature	(en €)
Gustav Heinemann Ring 125	81739	Munich Allemagne	Réparation chauffage, ascenseur et éclairage	-23 485,43
43/71 place Vauban	34100	Montpellier	Réfection de VMC et pose de 5 climatiseurs	-19 427,62
70 rue Rivay	92300	Levallois-Perret	Remplacement du système informatique de gestion bâtiment	-13 065,30
Autres Immeubles				-20 215,64
Total				-76 193,99

Dont assurances

Le montant de 27 792,14 € représente la quote-part des cotisations d'assurance non récupérables sur locaux vides au 31 décembre 2020.

Dont honoraires

Nature	(en €)
Honoraires d'avocat, de conseil et de fiscalité	-74 161,47
Honoraires de gestion des administrateurs de biens	-648 410,80
Honoraires d'états des lieux	-1 627,05
Audits techniques et diagnostics	-43 211,70
Divers	-74 486,02
Total	-841 897,04

Dont impôts fonciers et fiscalité immobilière

Nature	(en €)
Impôts fonciers non refacturables	-188 709,93
Taxes sur bureaux	-32 621,25
Impôts et taxes diverses	-263,50
Total	-221 594,68

Dont autres : - 9 737,92 €

Ce poste correspond principalement aux frais d'actes et de contentieux

Provision pour gros entretien (PGE)

La constitution de la provision pour gros entretien permet de garantir l'exécution des travaux en limitant les impacts sur le compte de résultat. Le principe retenu est de provisionner une charge de gros entretien sur cinq années en fonction du plan quinquennal 2021-2025.

	(en €)
Stock de PGE final au 31/12/2019	-466 746,81
Dotations aux provisions	-952 361,40
Reprises de provisions	313 115,42
Diminution du stock sur immeuble vendu	1 901,39
Stock PGE fin de période 31/12/2020	-1 104 091,40
Solde dotations reprises	-639 245,98
Gros entretien	-419 677,05
Impact net gros entretien	-1 058 923,03

Détail du poste gros entretien par immeuble

Immeuble	Code postal	Ville	Nature des travaux	(en €)
70 rue Rivay	92300	Levallois-Perret	Étanchéité toiture terrasse, réaménagement sanitaires	-160 673,55
14 boulevard des Frères Voisin	92130	Issy Les Moulineaux	Révision groupe électrogène	-125 260,95
43/71 place Vauban	34100	Montpellier	Réfection tuyauterie local technique, conformité tableau électrique	-51 115,93
5 avenue Cresson	92130	Issy Les Moulineaux	Réfection sols et plafonds parties communes	-35 769,60
Autres Immeubles				-46 857,02
Total				-419 677,05

Travaux de remise en état

Immeuble	Code postal	Ville	Nature	(en €)
43/71 place Vauban	34100	Montpellier	Réfection locaux BAT A RDC	-43 687,00
305 avenue le Jour se Lève	92100	Boulogne Billancourt	Travaux tout corps d'état	-5 617,44
Total				-49 304,44

Frais généraux

(en €)	31/12/2019 (a)	31/12/2020 (b)	Var. (b-a)/a
Rémunérations de gestion	-3 475 550,31	-2 755 551,65	
Honoraires de Commissaires aux comptes	-31 365,00	-31 000,00	
Frais divers de gestion	-579 629,74	-1 043 908,25	
Impôts étrangers	-54 861,63	-198 266,50	
Total	-4 141 406,68	-4 028 726,40	-2,72 %

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 2 684 357,65 € en 2020. L'assiette des charges servant au calcul est plafonnée à 15 % TTI des recettes locatives.
- La commission de financement 0,15 % (plafonnée à 0,20 % TTI) du montant du financement pour 22 253 €,
- 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 48 941 €.
- Les frais divers de gestion pour un montant de 1 043 908,25 € incluent notamment :
 - des coûts liés à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales (227 338,66 €),
 - la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises et autres taxes (241 045 €),

- les honoraires d'intermédiaires, d'expertises et de dépositaires (249 697,11 €),
- les honoraires d'expertises comptables (168 166 €),
- les frais bancaires (135 399,48 €).

Provision pour charges non récupérables

La provision pour charges non récupérables se décompose comme suit :

- les charges sur locaux vacants pour 287 892,67 €,
- les charges non récupérables par nature ou liées à des baux spécifiques pour 35 759,12 €,
- les charges sur exercices antérieurs (impact positif des redevances de charges) pour - 65 600,02 €.

■ La distribution

Distribution et report à nouveau 2020

(en €)	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	35 292 727,86	10,47
Résultat comptable	29 206 228,79	8,27
Distribution brute annuelle	-36 047 199,47	-10,17
<i>Dont distribution exceptionnelle RAN 2019</i>	<i>-6 778 389,37</i>	<i>-1,98</i>
Report à nouveau comptable après affectation du résultat ⁽¹⁾	30 771 450,94	8,57

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

Distribution prévisionnelle 2021

La crise liée au Covid-19 bouleverse l'économie mondiale depuis mars 2020. L'impact de cette crise pèse sur les locataires de nos immeubles plus ou moins fortement selon les secteurs d'activité.

Dans ces conditions, la SCPI a ajusté en 2020 son niveau de distribution et restera prudente dans sa stratégie de distribution et d'utilisation de ses réserves en 2021.

Nous prévoyons une distribution trimestrielle de 2,37 € par part, soit 9,50 € par part en année pleine ; ce niveau de distribution pouvant être ajustée jusqu'à 10,50 € par part en fonction des résultats 2021 et des perspectives pour 2022.

Charges financières sur emprunts

Etablissement prêteur	Date du prêt	Montant contracté (€)	Montant des intérêts (€)	Remboursement en 2020
LCL	17/12/2018	25 000 000	472 500,00	Non
LCL	31/12/2018	30 000 000	150 583,35	Non
Crédit Agricole Ile de France	26/10/2018	25 000 000	407 688,47	Non
Crédit Agricole Ile de France	31/12/2018	30 000 000	98 358,49	26/08/2020
Crédit Agricole Ile de France	29/11/2019	30 000 000	342 441,67	Non
Crédit Agricole Ile de France	26/08/2020	30 000 000	121 166,67	Non
BNP	19/12/2019	25 000 000	171 944,45	Non
Total			1 764 683,10	

■ La fiscalité pour une part

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable ⁽¹⁾	Dividendes bruts*	Revenus imposables	Revenus fonciers ⁽¹⁾	Produits financiers ⁽²⁾
8,27 €	10,17 €	9,27 €	8,51 €	0,76 €

* Dont 1,98 € de distribution exceptionnelle RAN 2019.

(1) Calculé sur la base du nombre moyen de parts en jouissance au 31/12/2020.

(2) Calculé sur la base du nombre de parts en jouissance au 31/12/2020.

Pour les personnes morales, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables ⁽³⁾
8,27 €	10,17 €	2,27 €

(3) Calculé sur la base du nombre de parts souscrites au 31/12/2020.

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

■ 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 2020 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 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 2020 est de 33,86 %, 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 2020 est de 4,50 %.

Indicateurs de levier "AIFM" :

- levier méthode brute : 141,6 %
- levier méthode de l'engagement : 146,8 %

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 2020 a prévu la couverture du montant des investissements en actifs immobiliers hors zone euro, via l'utilisation de dérivés (tels que change à terme ou swaps de change) 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.

Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et les procédures de contrôle interne et la gestion des risques appliquées à la SCPI

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

I - Conseil de Surveillance

■ Présentation du Conseil

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

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois années. 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. Ce règlement intérieur est soumis à l'approbation du Conseil de Surveillance ou à défaut à l'approbation de l'Assemblée Générale.

■ Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de Surveillance est plus particulièrement chargé de contrôler la gestion de la Société, de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées 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 établi par la Société de Gestion en liaison avec le Président du Conseil.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

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 fraudes et erreurs,
- 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 acteurs,
- la définition précise des fonctions et des tâches,
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1^{er} niveau et 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 Délégué d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi,
- le Responsable de la Conformité et du Contrôle interne hiérarchiquement rattaché au Directeur Général Délégué 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 et du Contrôle interne 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 du Contrôle interne 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 et du Contrôle interne 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'ASPIIM, 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 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, en s'appuyant sur un outil informatique spécifique,
 - 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 les équipes opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a un double rattachement :
 - rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
 - rattachement à un responsable de pôle de la Ligne Métier Risques du groupe Amundi.
- La fonction permanente de gestion des risques d'Amundi Immobilier applique ainsi les principes fondamentaux établis par la Ligne Métier Risques du groupe Amundi avec les ajustements nécessaires à la gestion de Fonds immobiliers et bénéficie du support des équipes de la Ligne Métier.
- La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).
- La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.

Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

III - Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

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

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 4 février 2020, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2019 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2020.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2020, 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 2020, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variable différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 136 collaborateurs au 31 décembre 2020) s'est élevé à 12 829 419 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 10 049 070 euros, soit 78 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 780 349 euros, soit 22 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

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

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (5 collaborateurs au 31 décembre 2020) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun collaborateur au 31 décembre 2020), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) 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 financiers que non financiers, 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 :

A) Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères financiers usuels :

- Performances brute et nette du fonds géré sur 1, 3 ans ;
- Ratio d'information et ratio de Sharpe sur 1, 3 et 5 ans ;
- Performance fees générées pendant l'exercice si pertinent ;
- Classements concurrentiels ;
- Contribution à la collecte nette réalisée sur l'exercice.

Critères non-financiers usuels :

- Respect des règles internes en matière de prévention et de gestion des risques (Risques/Conformité) ;
- Innovation / développement produit ;
- Transversalité, partage des best practices et collaboration ;
- Contribution à l'engagement commercial ;
- Qualité du management.

B) Fonctions commerciales

Critères financiers usuels :

- Collecte nette ;
- Recettes ;
- Collecte brute ; développement et fidélisation de la clientèle ; gamme de produits ;

Critères non-financiers usuels :

- Prise en compte conjointe des intérêts d'Amundi et du client ;
- Satisfaction client et qualité de la relation commerciale ;
- Qualité du management ;
- Sécurisation/développement du fonds de commerce ;
- Transversalité et partage des best practices ;
- Esprit d'entreprise.

C) 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,

- La mise en place d'un barème de différé, conforme aux exigences des Directives AIFM et UCITS V.
- La partie différée du bonus 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 01/01/2021

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 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 imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français, les revenus de source allemande et espagnole demeurant donc pris en compte pour la détermination du taux effectif applicable au contribuable ;
- les revenus immobiliers 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, ces revenus demeurant toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif applicable au 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 retraitée de certains éléments.

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

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

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

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

Sur option, globale et annuelle (qui vise toutes les plus-values, dividendes et intérêts perçus au cours de l'année par le foyer), ces revenus peuvent être soumis au barème progressif de l'IR. L'abattement de 40 % s'applique en cas de dividendes.

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

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

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

Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières

Plus-values sur cession de parts de la SCPI ou sur cession d'immeubles de la SCPI (plus-values immobilières)

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

Dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeubles sont des cessions occasionnelles réalisées conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, lorsque les immeubles ont été détenus par la SCPI pendant au moins six ans.

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

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

Des abattements pour durée de détention sont applicables afin de déterminer le montant de la plus-value imposable au titre de l'IR et des prélèvements sociaux.

Pour les cessions réalisées depuis le 1^{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 dégagée 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 résident 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 le pays source des revenus et la France. Dans le cas des SCPI Amundi Immobilier, les plus-values immobilières réalisées en Allemagne, Espagne, en Pologne et aux Pays-Bas seront imposables dans ces pays.

En France, la double imposition est évitée de la façon suivante :

- les plus-values immobilières provenant d'Allemagne et d'Espagne sont imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt allemand ou espagnol payé localement, imputable sur l'impôt français, 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.

■ 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 proportion de ses droits dans la SCPI et les modalités d'imposition de la quote-part de résultat leur revenant est fonction de leur statut.

1. Les associés personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés intègrent la quote-part de résultat, calculée par la société de gestion, dans leur résultat fiscal annuel. Elle est ainsi soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun ;
2. Si les titres de la SCPI sont inscrits à l'actif du bilan les personnes morales imposables au titre des bénéfices industriels et commerciaux ("BIC") ou des bénéfices agricoles ("BA") (selon le régime réel) peuvent (sur option expresse) intégrer la quote-part de résultat dans leur résultat fiscal professionnel annuel, si les produits y afférents n'excèdent 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 du CGI). Lorsque la quote-part excède ce seuil de 5 %, elle doit être extournée du résultat professionnel afin d'être imposée à l'impôt sur le revenu de l'exploitant selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques (revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers).
3. Si les titres sont détenus par un organisme sans but lucratif, la quote-part correspondant aux revenus fonciers devrait être exonérée (réponse Beaugitte, JO AN 1/07/1975, p. 5096, non reprise au BOFIP).

Le régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI grâce aux immeubles situés à l'étranger dépend des conventions fiscales en vigueur entre le pays source des revenus et la France. Dans le cas des SCPI Amundi Immobilier, les revenus immobiliers provenant d'Allemagne, d'Espagne de Pologne ou des Pays-Bas seront imposés dans ces pays. En France pour les personnes morales relevant de l'impôt sur les Sociétés, ces revenus sont exonérés.

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.

■ 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 au sens de l'article 238-O 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.

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 bénéficiaires, 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 1er 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 %.

1. La quote-part de plus-value revenant à un associé **personne morale soumise à l'impôt** sur les sociétés relève du régime des plus-values professionnelles à court terme (la quote-part y afférente est intégrée dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun) ;
2. Lorsque l'associé est **une personne morale imposable dans la catégorie des BIC ou BA** (selon le régime réel et dont les parts de SCPI sont inscrites à l'actif), ces mêmes plus-values peuvent, sur option, être intégrées au bénéfice professionnel de l'associé, sauf si la quote-part excède 5 % du résultat professionnel de l'associé, ou 10 % si la condition de 5 % était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II du CGI). Si ce seuil est dépassé, l'associé est tenu de ventiler la quote-part de plus-values lui revenant afin de la soumettre à l'impôt sur le revenu selon le régime des plus-values immobilières au taux proportionnel de 19 % selon les modalités prévues pour les personnes physiques ou selon le régime des plus-values mobilières dans les modalités prévues pour les personnes physiques ;
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.

Le régime d'imposition des plus-values sur cession d'immeubles situés à l'étranger dépend des conventions fiscales en vigueur entre le pays source des revenus et la France. Dans le cas des SCPI Amundi Immobilier, les plus-values immobilières réalisées en Allemagne, Espagne, Pologne et aux Pays-Bas seront imposables dans ces pays.

En France, la double imposition est évitée de la façon suivante :

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

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.

S'agissant des revenus immobiliers provenant d'Allemagne de la Pologne ou des Pays-Bas, la situation des associés non-résidents doit être examinée au regard, notamment, de la convention fiscale applicable.

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, notamment, de la convention fiscale applicable.

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.

2 - Tableaux annexes

■ Évolution du marché des parts

	2016	2017	2018	2019	2020
Nombre de parts cédées ou retirées	83 085	48 592	53 057	42 237	91 574
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	3,92 %	1,73 %	1,68 %	1,19 %	2,53 %
Demandes de cession ou de retraits en attente					
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	1 mois				
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)					

■ Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en €)	2016	2017	2018	2019	2020
Report à nouveau avant affectation du résultat	8,60	10,83	12,66	11,78	10,47
Dividende brut versé au titre de l'année	13,00	11,90	11,52	11,30	10,17
Dont distribution de plus-value immobilière	3,05	0,01			
Dont distribution exceptionnelle RAN 2019					1,98
Résultat de l'exercice	12,44	11,01	10,58	10,02	8,27
Impact changement de méthode PGR/PGE		2,95			
Report à nouveau après affectation du résultat ⁽¹⁾	10,83	12,66	11,78	10,47	8,57
Plus ou moins-values comptable sur cessions d'immeubles	0,29	-1,27	-3,07	-4,25	-5,18

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

PGR/PGE : provision pour grosses réparations/provisions pour gros entretien.

■ Emploi des fonds

(en €)	2019	Variation	2020
I - Fonds collectés	850 652 476,21	52 198 052,76	902 850 528,97
Capital	544 238 595,00	8 950 347,00	553 188 942,00
Primes nettes de souscription / fusion ⁽¹⁾	216 413 881,21	3 247 705,76	219 661 586,97
Financements / emprunt	90 000 000,00	40 000 000,00	130 000 000,00
II - Emplois des fonds	-839 666 421,97	-21 728 338,20	-861 394 760,17
Plus ou moins-value comptables	-14 319 150,12	-4 282 372,13	-18 601 522,25
Réerves			
Report à nouveau	39 341 619,29	-8 507 587,04	30 834 032,25
Investissements	-864 688 891,14	-8 938 379,03	-873 627 270,17
TOTAL I+II	10 986 054,24	30 469 714,56	41 455 768,80
III - Engagements			
Sommes restant à payer sur VEFA ⁽²⁾	-2 049 172,29	2 049 172,29	
TOTAL III	-2 049 172,29	2 049 172,29	0,00
Montant restant à investir (I + II + III)	8 936 881,95	32 518 886,85	41 455 768,80

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

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

■ Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2020 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
Nombres de factures concernées	12,00	22,00	59	59	1124	1276
Montant total des factures concernées H.T.	81 491,90	35 698,01	307 493,02	312 492,23	2 721 843,00	3 459 018,17
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice		0,14 %	1,20 %	1,22 %	10,64 %	13,52 %

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 31/12/2020 par date d'échéance. Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées			1	2	24	27
Montant total des factures concernées H.T.			1 676,24	2 192,13	190 817,43	194 685,80
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice			0,01 %	0,01 %	1,17 %	1,19 %

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

	2016		2017		2018		2019		2020	
	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus
Revenus⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	15,85	90,52 %	10,93	78,74 %	8,16	60,12 %	6,59	52,65 %	5,42	49,87 %
Produits financiers non soumis au prélèvement libératoire	1,44	8,20 %	2,75	19,84 %	5,33	39,29 %	5,63	45,01 %	5,28	48,53 %
Produits financiers avant prélèvement		0,02 %	0,02	0,17 %	0,03	0,20 %	0,23	1,87 %	0,13	1,19 %
Produits divers	0,22	1,26 %	0,17	1,25 %	0,05	0,39 %	0,06	0,48 %	0,05	0,42 %
Total des revenus	17,50	100,00 %	13,88	100,00 %	13,57	100,00 %	12,51	100,00 %	10,88	100,00 %
Charges⁽¹⁾										
Commission de gestion	-1,35	-7,71 %	-1,07	-7,71 %	-1,11	-8,17 %	-1,09	-8,75 %	-0,78	-7,17 %
Autres frais de gestion	-0,62	-3,57 %	-0,44	-3,15 %	-0,44	-3,21 %	-0,17	-1,40 %	-0,36	-3,35 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-0,22	-1,24 %	-0,07	-0,53 %	-0,02	-0,17 %	-0,08	-0,62 %	-0,05	-0,44 %
Charges locatives non récupérables	-2,40	-13,71 %	-0,98	-7,07 %	-1,18	-8,66 %	-0,96	-7,67 %	-0,50	-4,57 %
Sous-total Charges externes	-4,59	-26,22 %	-2,56	-18,46 %	-2,74	-20,21 %	-2,31	-18,44 %	-1,69	-15,54 %
Charges internes										
Amortissements										
- patrimoine										
- autres										
Provision nette⁽²⁾										
- pour travaux	-0,23	-1,29 %	0,22	1,56 %	-0,16	-1,21 %	0,11	0,87 %	-0,18	-1,66 %
- autres	0,58	3,34 %	0,14	1,04 %	0,18	1,31 %	0,07	0,53 %	-0,15	-1,37 %
Sous-total Charges internes	0,36	2,05 %	0,36	2,60 %	0,01	0,10 %	0,18	1,40 %	-0,33	-3,04 %
Total des charges	-4,23	-24,17 %	-2,20	-15,86 %	-2,73	-20,11 %	-2,13	-17,04 %	-2,02	-18,58 %
Produits financiers					0,16	1,18 %				
Charges financières	-0,85	-4,85 %	-0,64	-4,64 %	-0,46	-3,40 %	-0,35	-2,82 %	-0,59	-5,40 %
Résultat courant	12,43	70,98 %	11,03	79,50 %	10,54	77,67 %	10,02	80,14 %	8,27	76,02 %
Produits exceptionnels	0,01	0,06 %		0,00 %	0,05	0,34 %				
Charges exceptionnelles		0,00 %	-0,02	-0,15 %		-0,04 %				
Résultat net comptable	12,44	71,07 %	11,01	79,35 %	10,58	77,97 %	10,02	80,14 %	8,27	76,02 %
Variation du report à nouveau ⁽³⁾ Dotation (-) Reprise (+)	-2,49	3,19 %	0,88	6,34 %	0,94	6,88 %	1,28	10,20 %	1,90	17,47 %
Revenu brut distribué	13,00	74,26 %	11,90	85,76 %	11,52	84,93 %	11,30	90,33 %	10,17	93,49 %
Dont distribution exceptionnelle sur RAN 2019									1,98	18,20 %
Dont plus-values immobilières distribuées ⁽⁴⁾	3,05	17,44 %	0,01	0,06 %						

(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 2020

État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
1- Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements Construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	312 146 958,67	356 050 518,00	319 023 023,40	372 220 796,00
Immobilisations en cours			8 196 688,86	8 274 063,89
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	312 146 958,67	356 050 518,00	327 219 712,26	380 494 859,89
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretiens	-1 104 091,40		-466 746,81	
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers	-1 104 091,40	0,00	-466 746,81	0,00
3 - Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	502 348 738,55	485 980 670,00	470 230 379,81	463 445 483,52
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés	502 348 738,55	485 980 670,00	470 230 379,81	463 445 483,52
Total I - placements immobiliers	813 391 605,82	842 031 188,00	796 983 345,26	843 940 343,40
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	59 131 572,95	59 131 572,95	67 238 799,07	67 238 799,07
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	59 131 572,95	59 131 572,95	67 238 799,07	67 238 799,07
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
1 - Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	112 670,50	112 670,50	110 245,95	110 245,95
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	112 670,50	112 670,50	110 245,95	110 245,95
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	7 968 936,89	7 968 936,89	3 937 829,77	3 937 829,77
Provisions pour dépréciation des créances	-1 186 544,06	-1 186 544,06	-769 174,54	-769 174,54
Autres créances	24 022 070,89	24 022 070,89	28 635 917,11	28 635 917,11
Sous-total 2 - Créances	30 804 463,72	30 804 463,72	31 804 572,34	31 804 572,34
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement	18 465 757,10	18 465 757,10		
Autres disponibilités	32 989 339,42	32 989 339,42	13 562 274,56	13 562 274,56
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	51 455 096,52	51 455 096,52	13 562 274,56	13 562 274,56
Total III - Actifs d'exploitation	82 372 230,74	82 372 230,74	45 477 092,85	45 477 092,85

(en €)	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-1 044 809,45	-1 044 809,45	-945 934,45	-945 934,45
Dettes				
Dettes financières	-134 232 113,05	-134 232 113,05	-94 138 048,16	-94 138 048,16
Dettes d'exploitation	-7 084 792,12	-7 084 792,12	-4 503 741,93	-4 503 741,93
Dettes diverses	-27 418 833,30	-27 418 833,30	-28 291 736,76	-28 291 736,76
Total IV - Passifs d'exploitation	-169 780 547,92	-169 780 547,92	-127 879 461,30	-127 879 461,30
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	126 061,53	126 061,53	131 086,63	131 086,63
Autres comptes de régularisation	39 285,71		0,00	0,00
Produits constatés d'avance	-259 751,17	-259 751,17	-324 808,56	-324 808,56
Total V - Comptes de régularisation actif et passif	-94 403,93	-133 689,64	-193 721,93	-193 721,93
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	785 020 457,66		781 626 053,95	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		813 620 754,13		828 583 052,09

(*) 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

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2020
1 - Capital				
Capital souscrit	544 238 595,00		8 950 347,00	553 188 942,00
Capital en cours de souscription				
Sous-total 1 - Capital	544 238 595,00		8 950 347,00	553 188 942,00
2 - Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	310 012 139,73		8 798 228,88	318 810 368,61
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-93 598 258,52		-5 550 523,12	-99 148 781,64
Sous-total 2 - Primes d'émission	216 413 881,21		3 247 705,76	219 661 586,97
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	-14 319 150,12		-4 282 372,13	-18 601 522,25
Réserves				
Report à nouveau ⁽¹⁾	39 341 619,29	-4 048 891,43	-4 458 695,61	30 834 032,25
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	25 022 469,17	-4 048 891,43	-8 741 067,74	12 232 510,00
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	31 833 328,05	-31 833 328,05	29 206 228,79	29 206 228,79
Acomptes sur distribution	-35 882 219,48	35 882 219,48	-29 268 810,10	-29 268 810,10
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	-4 048 891,43	4 048 891,43	-62 581,31	-62 581,31
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)	781 626 053,95	0,00	3 394 403,71	785 020 457,66

(1) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions pour 2 319 693,76€ afin de garantir un report à nouveaux par part équitable entre chaque associé et d'autre part de la distribution d'acompte intervenue au 1^{er} trimestre 2020 sur le résultat 2019 de 6 778 389,37 €, conformément à la résolution n°6 de l'Assemblée Générale du 08/07/2020.

Engagements hors bilan

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
Dettes garanties ⁽¹⁾	35 585 000,00	35 585 000,00
Engagements donnés		2 049 172,29
Engagements reçus ⁽²⁾	35 000 000,00	75 000 000,00
Garanties données		
Garanties reçues		2 049 172,29
Aval, cautions ⁽³⁾	602 564,28	429 824,76

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

(2) Un total d'emprunts pour 35 000 000 € contracté auprès de divers établissements de crédit n'a pas été tiré.

(3) Correspond aux cautions bancaires des locataires.

Engagements réciproques

Aucun engagement réciproque n'a été contracté.

Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Détail	Total	Détail	Total
I - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits immobiliers				
Loyers	19 159 674,93		20 912 758,73	
Charges facturées	6 265 568,10		3 656 308,82	
Produits des participations contrôlées	18 103 640,64		17 476 861,44	
Produits annexes	158 442,51		146 763,19	
Reprise de provisions	313 115,42		509 750,64	
Transfert de charges immobilières	237 919,55		269 413,50	
Sous total 1 - Produits immobiliers		44 238 361,15		42 971 856,32
2 - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	6 265 568,09		3 656 308,82	
Travaux de gros entretien	419 677,05		106 841,64	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	170 015,30		248 237,67	
Dotations aux provisions pour gros entretien	952 361,40		165 930,00	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	1 842 604,78		3 262 812,18	
Sous total 2 - Charges immobilières		9 650 226,62		7 440 130,31
Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)		34 588 134,53		35 531 726,01
II - RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprise de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	161 171,79		565 790,66	
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation	3 736 583,96		9 464 061,64	
Autres produits	555,92		6,86	
Sous total 1 - Produits d'exploitation		3 898 311,67		10 029 859,16
2 - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de Gestion	2 991 551,65		3 499 103,39	
Charges d'exploitation de la société	1 176 667,31		538 394,54	
Diverses charges d'exploitation	3 343 413,71		9 361 670,05	
Dotations aux amortissements d'exploitation	10 714,29			
Dotations aux provisions d'exploitation	98 875,00			
Dépréciation des créances douteuses	578 541,31		353 554,68	
Sous total 2 - Charges d'exploitation		8 199 763,27		13 752 722,66
Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)		-4 301 451,60		-3 722 863,50
III - RÉSULTAT FINANCIER				
1 - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants	539 278,71		402 649,23	
Autres produits financiers	455 828,72		742 497,08	
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous total 1 - Produits financiers		995 107,43		1 145 146,31
2 - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	1 764 683,10		1 101 337,21	
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	258 139,93		19 137,04	
Dépréciations des charges financières	52 738,54			
Sous total 2 - Charges financières		2 075 561,57		1 120 474,25
Total III - Résultat financier (1-2)		-1 080 454,14		24 672,06

(en €)	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Détail	Total	Détail	Total
IV - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL				
1 - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels				
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous total 1 - Produits exceptionnels		0,00		0,00
2 - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles				
Dotation aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Sous total 2 - Charges exceptionnelles		0,00	206,52	206,52
Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)		0,00		-206,52
RÉSULTAT NET (I + II + III + IV)		29 206 228,79		31 833 328,05

Annexe aux comptes annuels

Règles et méthodes comptables

Faits caractéristiques de l'exercice

Au cours de cette année marquée par la crise Covid, la SCPI a cédé sur l'exercice 3 immeubles pour un montant global de 24,8 M€ avant impôt.

En parallèle, la SCPI a anticipé en juillet 2020 le remboursement d'un financement court terme de 30 M€ conclu avec le CADIF dont l'échéance était prévue en décembre et mis en place concomitamment toujours avec le CADIF un nouveau financement long terme pour le même montant.

La SCPI a réalisé un résultat comptable de 29 206 229 € soit 8,27 €/part et a procédé à la distribution d'acomptes sur dividendes pour un total de -36 047 199,47 € représentant 10,17 €/part. Après affectation du résultat, le report à nouveau de la SCPI s'élève à 30 771 451 €, soit 8,57 €/part.

Par ailleurs, la Société de Gestion a augmenté le prix de souscription de la SCPI de 268,5 €/part à 270 €/part le 1^{er} mars 2020.

Evénements post-clôture

Depuis la clôture de l'exercice, une décision de justice défavorable à la SCPI a été rendue en 1^{ère} instance par le tribunal de judiciaire de Lille. Cette décision concerne un contentieux existant avec le vendeur du centre commercial Grand Cap acquis en 2014 et pour lequel la SCPI a engagé une action en nullité de la vente à l'encontre du vendeur. La SCPI a fait appel de cette décision.

La Société de Gestion a également décidé de réduire le délai de jouissance de 5 mois (jouissance au 1^{er} jour du 6^{ème} mois suivant la souscription) à 2 mois (jouissance au 1^{er} jour du 3^{ème} mois suivant la souscription) à compter du 1^{er} mai 2021. Cette décision est rendue possible compte tenues des conditions actuelles existantes sur le marché des investissements en terme de flux de collecte d'offres.

Règles et méthodes comptables

Introduction

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

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

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

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

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

Immobilisations locatives

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

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

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

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

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

Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Les experts utilisent une approche multi-critères qui peut comprendre la méthode par capitalisation du revenu nette ou méthode par le rendement, méthode par comparaison et méthode par cash-flows (Discounted Cash Flow). Les experts tiennent compte dans leur valorisation des éléments prévisionnels de travaux.

Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 17 décembre 2020.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Créances et dettes

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

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

Dettes : Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Provisions pour créances locataires

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

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

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

Charges prélevées sur la prime d'émission

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

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

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

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

Travaux de remise en état

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

Provision pour gros entretien

En conformité avec le plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretiens. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à

2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans). Seules les dépenses prévues au plan et non immobilisables font l'objet de la provision.

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2021-2025) 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

(en €)	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	172 949 028,40	176 030 518,00	165 148 443,96	173 948 296,00
Commerces	91 686 514,01	118 670 000,00	106 469 965,89	137 952 500,00
Locaux d'activité et mixtes	19 302 630,79	21 750 000,00	30 519 613,55	37 980 000,00
Logistique / stockage	28 208 785,47	39 600 000,00	16 885 000,00	22 340 000,00
Immobilisations en cours			8 196 688,86	8 274 063,89
Sous-total terrains et constructions locatives	312 146 958,67	356 050 518,00	327 219 712,26	380 494 859,89
Titres et créances de participation contrôlées				
Bureaux / commerces	561 480 311,50	545 112 242,83	537 469 178,88	530 684 282,59
Sous-total titres et créances de participation contrôlées	561 480 311,50	545 112 242,83	537 469 178,88	530 684 282,59
Total	873 627 270,17	901 162 760,95	864 688 891,14	911 179 142,47

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

Situation des investissements

Adresse	Code postal - Ville	Date acquisition	Année de construction	Affectation	Surface en m ²	Valeur vénale hors Droit (en €)	Droits (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
Ile-de-France										
788 rue Yves Kermen	92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	10/10/2012		Bureaux	2 207		11 080 000,00	348 493,37		11 428 493,37
14 boulevard des Frères Voisin	92130 - ISSY LES MOULINEAUX	20/12/2011		Bureaux	5 605		35 190 424,91	1 147 629,06		36 338 053,97
28 boulevard Camélinat	92230 - GENNEVILLIERS	27/07/2004		Bureaux	6 422		10 227 950,69	4 173 507,20		14 401 457,89
70 rue Rivay (50 % de l'indivision)	92300 - LEVALLOIS PERRET	07/11/2012		Bureaux	2 704		17 182 500,00	371 977,20		17 554 477,20
Avenue Paul Vaillant Couturier (33 % de l'indivision)	93000 - BOBIGNY	19/11/2012		Bureaux	4 466		18 310 026,09	93 655,86		18 403 681,95
14-18 avenue du Général de Gaulle (15 % de l'indivision)	94220 - CHARENTON	13/11/2013		Bureaux	1 930		9 970 033,93			9 970 033,93
305 avenue le Jour se Lève (16,66 % de l'indivision)	92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	29/10/2015		Bureaux	1 030		7 328 132,86	133 246,05		7 461 378,91
2 place aux Etoiles (15 % de l'indivision)	93200 - SAINT DENIS	24/04/2017		Bureaux	2 217		16 080 000,00	24 108,00		16 104 108,00
2 avenue Pasteur (7,5 % de l'indivision)	94160 - SAINT MANDE	02/05/2017		Bureaux	1 602		12 700 897,63			12 700 897,63
Sous total Bureaux				9 immeubles	28 183	142 473 018,00	10 686 801,35	138 069 966,11	6 292 616,74	144 362 582,85
5 avenue Victor Cresson	92130 - ISSY LES MOULINEAUX	13/12/1989		Commerce	940		1 798 898,40	17 372,00		1 816 270,40
172 avenue Gallieni	93140 - BONDY	21/10/2013		Commerce	1 638		4 896 190,50			4 896 190,50
95 rue de Paris	94220 - CHARENTON	01/04/1988		Commerce	133		228 673,53	890,00		229 563,53
Square Columbia Centre gare	95000 - CERGY PONTOISE	29/12/1987		Commerce	430		725 207,14	6 992,72		732 199,86
109 boulevard Victor Bordier	95370 - MONTIGNY LES CORMEILLES	23/05/2013		Commerce	2 162		5 325 931,50	45 037,00		5 370 968,50
106 -108 boulevard Victor Bordier	95370 - MONTIGNY LES CORMEILLES	23/05/2013		Commerce	444		5 188 114,60	26 780,70		5 214 895,30
123 boulevard Victor Bordier	95370 - MONTIGNY LES CORMEILLES	05/09/2013		Commerce	290		1 488 326,00			1 488 326,00
167 avenue Victor Bordier	95370 - MONTIGNY LES CORMEILLES	20/01/2014		Commerce	874		4 022 424,00	76 586,62		4 099 010,62
Sous total Commerces				8 immeubles	6 911	26 130 000,00	1 960 000,00	23 673 765,67	173 659,04	23 847 424,71
218 - 218 avenue du Président Wilson	93200 - SAINT DENIS	12/11/1982		Activité	1 718		938 803,31	100 509,47		1 039 312,78
Sous total Locaux d'activité				1 immeuble	1 718	2 500 000,00	187 500,00	938 803,31	100 509,47	1 039 312,78
SOUS TOTAL ILE-DE-FRANCE				18 immeubles	36 812	171 103 018,00	12 834 301,35	162 682 535,09	6 566 785,25	169 249 320,34
Paris										
30 rue Saint-Placide	75006 - PARIS	29/12/1983		Commerce	119		304 898,03	445,00		305 343,03
Sous total Commerces				1 immeuble	119	1 620 000,00	121 500,00	304 898,03	445,00	305 343,03
SOUS TOTAL PARIS				1 immeuble	119	1 620 000,00	121 500,00	304 898,03	445,00	305 343,03
Régions										
10 rue Guilbert Gauthier de la Lauzière	13100 - AIX EN PROVENCE	19/04/2000		Bureaux	1 172		1 362 131,97	168 729,97		1 530 861,94
147 rue de la Délivrande	14000 - CAEN	16/12/1981		Bureaux	653		450 002,14	76 353,41		526 355,55
43 place Vauban - Bâtiment B	34100 - MONTPELLIER	29/12/1988		Bureaux	3 064		3 079 470,15	200 773,40		3 280 243,55
24 / 26 boulevard Carnot	59000 - LILLE	29/06/1987		Bureaux	2 362		2 843 174,17	165 406,66		3 008 580,83
505 route des Lucioles	06560 - VALBONNE	11/04/2000		Bureaux	5 525		7 911 448,18	2 563 009,97		10 474 458,15
boulevard Paul Montel (25 % de l'indivision)	06000 - NICE	19/05/2015		Bureaux	2 689		9 731 253,76	34 691,77		9 765 945,53
Sous-total Bureaux				6 immeubles	15 465	33 557 500,00	2 416 140,00	25 377 480,37	3 208 965,18	28 586 445,55

Adresse	Code postal - Ville	Date acquisition	Année de construction	Affectation	Surface en m ²	Valeur vénale hors Droit (en €)	Droits (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
Centre Commercial Soleil	33700 - MERIGNAC	28/03/1988		Commerce	2 491			15 377 457,25	390 986,90	15 768 444,15
59 / 61 / 63 avenue Charles de Gaulle	36000 - CHATEAUROUX	07/08/1986		Commerce	494			341 485,80	80 003,61	421 489,41
91 / 95 cours Lafayette	69006 - LYON	28/08/1997		Commerce	264			525 949,11	1 405,00	527 354,11
14 bis rue du Commerce 3 / 5 avenue Pasteur	74100 - ANNEMASSE	27/11/1985		Commerce	443			701 265,48	23 397,38	724 662,86
89 rue du Gros Horloge	76000 - ROUEN	28/09/1983		Commerce	218			343 010,29		343 010,29
50 bis rue de la Champmeslé	76000 - ROUEN	30/12/2013		Commerce	667			5 982 717,00	1 965,00	5 984 682,00
rue de la Champmeslé	76000 - ROUEN	30/12/2013		Commerce	2 180			8 180 000,00	2 340,00	8 182 340,00
Centre Commercial Mesnil Roux rue du 19 mars 1962	76360 - BARENTIN	19/06/2012		Commerce	1 707			6 200 000,00	1 840,00	6 201 840,00
54 place de l'Hotel de Ville	76600 - LE HAVRE	08/02/1982		Commerce	390			252 069,11	30 232,77	282 301,88
3 place des Lices	83990 - SAINT-TROPEZ	23/05/1985		Commerce	222			467 103,78	755,00	467 858,78
12-14 place du Général Leclerc	86000 - POITIERS	19/02/2015		Commerce	3 571			9 867 412,79	36 850,00	9 904 262,79
37 / 39 rue Sauvage	68100 - MULHOUSE	21/04/2016		Commerce	3 510			18 700 000,00	25 500,00	18 725 500,00
Sous total Commerces				12 immeubles	16 157	90 920 000,00	6 546 240,00	66 938 470,61	595 275,66	67 533 746,27
Quartier de la Falaise	74110 - AVORIAZ	06/04/1987		Loisir	1 855			3 201 429,36	202 629,67	3 404 059,03
6 rue de la Verrerie	06150 - CANNES	30/03/1987		Loisir	2 324			5 145 154,33		5 145 154,33
33 avenue Wester Wemyss	06150 - CANNES	07/10/1988		Loisir	1 118			2 774 572,11		2 774 572,11
Sous total Loisirs				3 immeubles	5 297	14 750 000,00	1 062 000,00	11 121 155,80	202 629,67	11 323 785,47
12 rue du Caulet	31100 - TOULOUSE	29/11/2006		Locaux Mixtes	19 395			18 065 804,40	197 513,61	18 263 318,01
Sous total Locaux Mixtes				1 immeuble	19 395	19 250 000,00	1 386 000,00	18 065 804,40	197 513,61	18 263 318,01
8 chemin du Pot au Pin	33610 - CESTAS	18/09/2013		Logistique	31 230			16 885 000,00		16 885 000,00
Sous total Logistique				1 immeuble	31 230	24 850 000,00	1 802 284,99	16 885 000,00	0,00	16 885 000,00
SOUS TOTAL RÉGIONS				23 immeubles	87 544	183 327 500,00	13 212 664,99	153 227 911,18	4 204 384,12	142 592 295,30
TOTAL GÉNÉPIERRE 2020 (en direct)	DIRECT 2020			42 immeubles	124 475	356 050 518,00	26 168 466,34	316 215 344,30	10 771 614,37	312 146 958,67
TOTAL GÉNÉPIERRE 2019 (en direct)	DIRECT 2019			44 immeubles	132 638	380 494 859,89	27 066 207,01	317 711 135,53	9 508 576,73	327 219 712,26

Nom	Affectation	Date d'acquisition / constitution de la société	Nombre d'immeubles	Surface (en m²)	Valeur vénale hors droits (en €)	Droits (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
SCI AGC	Titres & créances	07/11/2014	1	4 801			18 331 448,99		18 331 448,99
SCI AIRS	Titres & créances	28/12/2018	1	601			1 780 335,70		1 780 335,70
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	Titres & créances	29/10/2015	1	2 219			11 473 976,00		11 473 976,00
SCI LALI	Titres & créances	21/12/2015	0	0			827 238,90		827 238,90
SCI GREENELLE	Titres & créances	20/12/2016	1	1 408			8 975 494,18		8 975 494,18
SCI DE MONARCH	Titres & créances	22/12/2016	4	7 796			36 825 437,48		36 825 437,48
SCI MPA	Titres & créances	24/03/2016	1	517			8 141 106,00		8 141 106,00
SCI SEO	Titres & créances	22/09/2016	3	4 230			25 909 362,00		25 909 362,00
SCI EDIM OPERA	Titres & créances	16/12/2016	1	1 248			12 806 395,92		12 806 395,92
SCI STRESEMANN	Titres & créances	30/12/2016	1	1 376			9 597 200,00		9 597 200,00
SCI XENIOS	Titres & créances	21/12/2016	1	1 758			8 085 142,50		8 085 142,50
SCI HOLD	Titres & créances	30/10/2017	1	8 536			45 696 899,75		45 696 899,75
SCI HEKLA	Titres & créances	17/10/2017	1	3 800			12 997 499,99		12 997 499,99
SCI GEORG	Titres & créances	30/11/2017	1	2 139			12 694 500,00		12 694 500,00
SCI BUDLON	Titres & créances	12/12/2017	1	2 696			27 323 347,04		27 323 347,04
SCI EKINOX	Titres & créances	27/10/2017	22	8 359			37 713 478,22		37 713 478,22
SCI MUNICH 104	Titres & créances	29/09/2017	1	6 576			18 455 370,00		18 455 370,00
SCI PARC AVENUE	Titres & créances	27/07/2017	1	734			9 690 000,00		9 690 000,00
SCI UBERSEERING	Titres & créances	31/03/2017	1	2 473			6 213 814,66		6 213 814,66
SCI AIRDF	Titres & créances	24/01/2018	3	6 202			18 429 066,00		18 429 066,00
SCI TITAN	Titres & créances	18/07/2018	1	2 914			16 716 000,00		16 716 000,00
OPPCI ERGAMUNDI	Titres & créances	01/06/2017	22	16 447			63 882 619,69		63 882 619,69
SCI DEUTSCHLAND 2018	Titres & créances	28/02/2019	1	2 036			10 465 500,00		10 465 500,00
SCI BATIGNOLLES Lot 09	Titres & créances	12/12/2018	1	1 188			17 076 330,27		17 076 330,27
SCI POSTBOCK	Titres & créances	29/03/2019	2	1 917			11 338 700,00		11 338 700,00
SCI ANTONY 501	Titres & créances	31/01/2019	1	3 834			4 681 376,73		4 681 376,73
SCI CERGY 502	Titres & créances	31/01/2019	1	3 463			3 220 618,20		3 220 618,20
SCI EVRY 503	Titres & créances	31/01/2019	1	5 747			5 598 538,69		5 598 538,69
SCI VILLEBON 504	Titres & créances	31/01/2019	1	8 586			6 788 871,65		6 788 871,65
SCI AREELI	Titres & créances	09/07/2019	6	35 414			27 837 432,18		27 837 432,18
SCI ACADEMIE MONTROUGE	Titres & créances	15/07/2019	1	3 400			18 654 522,80		18 654 522,80
SCI WESTBRIDGE	Titres & créances	18/10/2019	1	1 365			10 067 454,09		10 067 454,09
SCI LYON 1	Titres & créances	04/12/2019	17	1 601			8 521 565,95		8 521 565,95
SCI LYON 2	Titres & créances	04/12/2019	11	1 231			7 835 510,70		7 835 510,70
SCI AVILA	Titres & créances	07/04/2020	1	1 250			10 455 000,00		10 455 000,00
SCI NOWO	Titres & créances	15/04/2020	1	1 153			6 373 157,22		6 373 157,22
TOTAL GENEPIERRE 2020 (indirect)			116	159 015	545 112 242,83	24 299 033,50	561 480 311,50		561 480 311,50
TOTAL GENEPIERRE 2019 (indirect)			107	145 314	530 684 282,59	26 534 214,13	537 469 178,88		537 469 178,88
TOTAL GENEPIERRE 2020 (direct et indirect)			158	283 490	901 162 760,83	50 467 499,84	877 695 655,80	10 771 614,37	873 627 270,17
TOTAL GENEPIERRE 2019 (direct et indirect)			151	277 952	911 179 142,47	53 600 421,14	855 180 314,41	9 508 576,73	864 688 891,14

Quote part de détention dans les SCI/OPCI (en %)							
SCI/OPCI	Sociétés gérées par Amundi Immobilier						Sociétés non gérées par Amundi Immobilier
	RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	EDISSIMMO	GÉNÉPIERRE	OPCIMMO	IMMANENS	IMMO EMISSIONS	AUTRES
SCI AGC	18,33 %	0,00 %	36,67 %				45,00 %
SCI LALI	17,21 %	17,99 %	4,80 %	60,00 %			
SCI PATIO CŒUR BOULOGNES	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 EKINOX	42,45 %	45,04 %	12,52 %				
SCI MUNICH 104	28,00 %	38,00 %	15,00 %		1,90 %	17,00 %	
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		46,14 %	15,38 %				38,48 %
SCI TITAN	47,00 %	39,00 %	14,00 %				
OPPCI ERGAMUNDI	44,20 %	46,25 %	9,55 %				
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 AREELI	25,96 %	37,69 %	7,41 %	28,93 %			
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	17,88 %	9,75 %	4,88 %	19,42 %			48,08 %

Plan pluri-annuel des gros entretien

Article 150-66 du nouveau plan comptable

(en €)	Montant provision au 01/01/2020	Dotation		Reprise		Montant provision au 31/12/2020
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2020	Vente immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2020	
Dépenses prévisionnelles sur exercices antérieurs	259 237,42			1 901,39	195 067,82	62 268,21
Dépenses prévisionnelles sur 2021	65 199,39		944 361,40		33 000,00	976 560,79
Dépenses prévisionnelles sur 2022	125 180,00				82 917,60	42 262,40
Dépenses prévisionnelles sur 2023	17 130,00				2 130,00	15 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2024						
Dépenses prévisionnelles sur 2025			8 000,00			8 000,00
Total	466 746,81	0,00	952 361,40	1 901,39	313 115,42	1 104 091,40

(en €)	Plan quinquennal					Total
	2021	2022	2023	2024	2025	
Plan gros entretien au 31/12/2020	1 038 829,00	52 828,00	25 000,00		40 000,00	1 156 657,00
%	100 %	80 %	60 %	40 %	20 %	
Stock Provision au 31/12/2020	1 038 829,00	42 262,40	15 000,00	0,00	8 000,00	1 104 091,40

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2020
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	309 664 754,19		8 079 102,37	301 585 651,82
Agencements et installations	9 358 269,21	1 203 037,64		10 561 306,85
Immobilisations en cours ⁽¹⁾	8 196 688,86		8 196 688,86	
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	470 230 379,81	32 118 358,74		502 348 738,55
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	797 450 092,07	33 321 396,38	16 275 791,23	814 495 697,22
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	110 245,95	2 424,55		112 670,50
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations	67 238 799,07		8 107 226,12	59 131 572,95
Sous-total 3 - Immobilisations financières	67 349 045,02	2 424,55	8 107 226,12	59 244 243,45
Total	864 799 137,09	33 323 820,93	24 383 017,35	873 739 940,67

(1) correspond à l'acquisition en état futur d'achèvement de l'immeuble situé au 2 avenue Pasteur 94160 Saint Mandé. Cet immeuble a été livré en 2020.

Titres de participation

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

Titres contrôlés (en €)	Immeubles	Dettes	Autres actifs et passifs	Total	Ecart d'acquisition	Prix d'acquisition	Valeur estimée
SCI PATIO COEUR BOULOGNE	18 101 553,11		-6 804 406,70	11 297 146,41	176 829,59	11 473 976,00	11 872 358,90
SCI LALI			842 391,19	842 391,19		842 391,19	576 476,50
SCI MPA	7 900 659,80		240 446,20	8 141 106,00		8 141 106,00	8 309 295,22
SCI SEO	36 987 898,82	-12 425 000,00	1 344 101,18	25 907 000,00		25 907 000,00	26 419 181,62
SCI DE MONARCH	39 528 413,06		-5 737 540,06	33 790 873,00		33 790 873,00	33 075 861,03
SCI STRESEMANN	8 991 314,37		228 685,63	9 220 000,00	60 000,00	9 280 000,00	10 821 352,66
SCI GREENELLE	7 762 845,23	-6 499 999,27	-1 487 126,60	-224 280,64	9 199 774,82	8 975 494,18	12 171 870,03
SCI EDRIM	19 493 478,05	-7 020 000,00	223 721,95	12 697 200,00		12 697 200,00	11 762 589,94
SCI UBERSEERING	10 006 082,53	-3 675 000,00	-269 582,53	6 061 500,00	60 000,00	6 121 500,00	7 299 590,14
SCI DEUTSCHLAND 2018	10 499 277,30		-677 636,25	9 821 641,05	223 858,95	10 045 500,00	8 201 226,17
OPPCI ERGAMUNDI			52 019 818,04	52 019 818,04		52 019 818,04	52 070 603,59
SCI EKINOX	45 280 549,97	-12 793 402,22	1 039 425,02	33 526 572,77	4 166 627,23	37 693 200,00	27 197 035,34
SCI PARC AVENUE	16 102 779,33	-6 464 361,92	51 582,59	9 690 000,00		9 690 000,00	9 625 958,84
SCI BUDLON	44 250 866,81	-16 913 000,00	-14 519,77	27 323 347,04		27 323 347,04	32 277 481,18
SCI TITAN	16 598 351,56		117 648,44	16 716 000,00		16 716 000,00	15 695 901,95
SCI MUNICH 104	29 454 737,24	-11 400 000,00	395 262,77	18 450 000,00		18 450 000,00	24 286 261,69
SCI GEORG	11 453 583,28		1 036 916,72	12 490 500,00	189 000,00	12 679 500,00	12 398 088,83
SCI HOLD	109 714 197,29	-45 180 000,00	-23 905 118,62	40 629 078,67	33 353,02	40 662 431,69	34 588 452,79
SCI XENIOS	6 808 517,50		1 276 482,50	8 085 000,00		8 085 000,00	8 308 004,49
SCI AIRDF	22 508 920,87	-6 714 417,41	2 634 562,54	18 429 066,00		18 429 066,00	18 083 960,55
SCI HEKLA	12 381 259,15		616 240,84	12 997 499,99		12 997 499,99	12 091 189,09
SCI AGC	18 994 677,90	-9 277 500,00	592 601,71	10 309 779,61	4 632 320,39	14 942 100,00	56 411,29
SCI BATIGNOLLES LOT 09	8 262 195,71		-3 896 056,51	4 366 139,20	8 257 094,08	12 623 233,28	13 573 708,28
SCI AIRS	1 054 666,56		-1 044 666,56	10 000,00		10 000,00	-162 811,66
SCI POSTBOCK	17 579 464,12	-6 649 636,77	408 872,65	11 338 700,00		11 338 700,00	13 138 929,76
SCI ANTONY 501	3 674 884,10		-1 135 734,92	2 539 149,18	925 609,26	3 464 758,44	4 011 557,71
SCI CERGY 502	2 743 213,83		-911 283,74	1 831 930,09	577 283,74	2 409 213,83	2 440 303,58
SCI EVRY 503	4 940 214,21		-1 687 956,79	3 252 257,42	860 138,52	4 112 395,94	4 165 678,33
SCI VILLEBON 504	5 039 422,42		-1 261 860,92	3 777 561,50	1 775 454,42	5 553 015,92	4 984 703,00
SCI AVILA	8 641 975,80		-2 362 975,80	6 279 000,00		6 279 000,00	6 170 073,90
ACI ARELI	26 999 954,90		-8 578 449,02	18 421 505,88		18 421 505,88	19 781 675,93
SCI ACADEMIE MONTRouGE	17 870 970,10		-8 784 970,10	9 086 000,00		9 086 000,00	9 185 522,26
SCI WESTBRIDGE	15 692 262,98	-7 905 866,91	986 488,72	8 772 884,79	573 071,09	9 345 955,88	8 756 091,58
SCI LYON 1	13 626 472,15	-6 595 899,25	-4 521 555,75	2 509 017,15	6 025 374,60	8 534 391,75	8 760 059,24
SCI LYON 2	11 022 153,00	-4 900 760,85	-1 331 294,60	4 790 097,55	3 049 466,95	7 839 564,50	7 819 846,94
SCI NOWO	6 444 815,80		-76 815,80	6 368 000,00		6 368 000,00	6 166 179,32
TOTAL	636 412 628,85	-164 414 844,60	-10 434 302,36	461 563 481,89	40 785 256,66	502 348 738,55	485 980 670,00

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 des informations complémentaires relatives aux acquisitions à la date d'acquisition :

Titres contrôlés	Commentaires
SCI PATIO COEUR BOULOGNE	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des 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 €.
SCI EDRIM	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI UBERSEERING	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI DEUTSCHLAND 2018	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
OPPCI ERGAMUNDI	L'OPPCI détient des titres de participation. Des augmentations de capital sont réalisées au fur et à mesure des acquisitions d'actifs.
SCI EKINOX	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI PARC AVENUE	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI BUDLON	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI TITAN	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI MUNICH 104	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI GEORG	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI HOLD	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI XENIOS	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI AIRDF	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles. Des augmentations de capital sont réalisées au fur et à mesure des acquisitions d'actifs.
SCI TOUR HEKLA	SCI créée pour acquérir un immeuble en état futur d'achèvement ou en vente à terme.
SCI AGC	SCI acquise le 6/11/2014. Les comptes retenus sont ceux du 31/12/2014.
SCI BATIGNOLLES LOT 09	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI AIRS	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI POSTBOCK	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI ANTONY 501	La SCI a été acquise le 30/06/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI CERGY 502	La SCI a été acquise le 30/06/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI EVRY 503	La SCI a été acquise le 30/06/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI VILLEBON 504	La SCI a été acquise le 30/06/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI AVILA	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
ACI AREELI	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI ACADEMIE MONTROUGE	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
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

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2020
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	500 920,34		500 920,34	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	994 679,47		994 679,47	
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	1 495 599,81	0,00	1 495 599,81	0,00
Total	1 495 599,81	0,00	1 495 599,81	0,00

Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Moins d'un an	Degré de liquidité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2020
Créances locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	3 041 969,12	5 357 167,68			5 357 167,68
Locataires douteux	895 860,65	2 611 769,21			2 611 769,21
Dépréciation des créances	-769 174,54	-1 186 544,06			-1 186 544,06
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir	4 659 291,24	5 618 381,05			5 618 381,05
Etat et autres collectivités	3 171 634,22	2 559 057,15			2 559 057,15
Associés opération sur capital	4 321 490,50	340,64			340,64
Syndic					
Autres débiteurs	16 483 501,15	6 163 608,51	9 680 683,54		15 844 292,05
Total	31 804 572,34	21 123 780,18	9 680 683,54	0,00	30 804 463,72

Tableau de variation de provision - actif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Dotations	Reprise	Diminutions immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2020
Provision pour gros entretien	466 746,81	952 361,40	313 115,42	1 901,39	1 104 091,40
Total	466 746,81	952 361,40	313 115,42	1 901,39	1 104 091,40

Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Moins d'un an	Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2020
Provisions pour risques et charges	945 934,45	1 044 809,45			1 044 809,45
Dépôts de garantie reçus	4 039 923,36			4 120 529,72	4 120 529,72
Dettes auprès d'établissements de crédit	90 098 124,80	20 111 583,33	55 000 000,00	55 000 000,00	130 111 583,33
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 503 741,93	7 084 792,12			7 084 792,12
Dettes sur immobilisations					
Locataires créditeurs	743 637,07	1 036 751,67			1 036 751,67
Dettes aux associés	15 253 050,48	15 645 349,52			15 645 349,52
Dettes fiscales	3 859 020,47	4 279 873,37			4 279 873,37
Autres dettes diverses	8 436 028,74	6 456 858,74			6 456 858,74
Total	127 879 461,30	55 660 018,20	55 000 000,00	59 120 529,72	169 780 547,92

Tableau de variation de provision - passif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2020
Dépréciations pour charges sur lots vacants et non récupérables	654 048,77			654 048,77
Provision pour litiges				
Provision pour risques	291 885,68	98 875,00		390 760,68
Provision pour charges				
Total	945 934,45	98 875,00	0,00	1 044 809,45

Emprunts

■ Emprunts

Etablissement	Durée	Nature	Capacité d'emprunt (en €)	Emprunts tirés (en €)	Taux	Echéance
LCL	8 ans	immobilier	25 000 000,00	25 000 000,00	Fixe	16/12/2026
LCL	3 ans	immobilier	30 000 000,00	20 000 000,00	Variable	30/12/2021
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	3 ans	immobilier	25 000 000,00	0,00	Fixe	19/12/2022
Total			165 000 000,00	130 000 000,00		

■ Détail des Emprunts

(en €)	Situation de clôture au 31/12/2020	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
Sous total 1 - Emprunts à taux fixes	85 000 000,00	0,00	30 000 000,00	55 000 000,00
2 - Emprunts à taux variables				
LCL	20 000 000,00	20 000 000,00		
Crédit Agricole Ile de France	25 000 000,00		25 000 000,00	
Sous total 2 - Emprunts à taux variables	45 000 000,00	20 000 000,00	25 000 000,00	
Total	130 000 000,00	20 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00

Variations de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Variation Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2020
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement		18 465 757,10		18 465 757,10
Autres disponibilités	13 562 274,56	28 839 334,19	9 412 269,33	32 989 339,42
Total	13 562 274,56	47 305 091,29	9 412 269,33	51 455 096,52

Variation du poste de comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Variation Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2020
Charges constatées d'avance	131 086,63		5 025,10	126 061,53
Autres comptes de régularisation		39 285,71		39 285,71
Produits constatés d'avance	-324 808,56	65 057,39		-259 751,17
Total	-193 721,93	104 343,10	5 025,10	-94 403,93

Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Nombre de parts	3 557 115	150 073	91 754	3 615 614
Valeur nominale (en €)	153,00			153,00
Total (€)	544 238 595,00	22 961 169,00	14 010 822,00	553 188 942,00

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Acomptes		
Capital	544 238 595,00	8 950 347,00				553 188 942,00
Prime d'émission	261 212 019,70	8 798 228,88				270 010 248,58
Prime de fusion	48 800 120,03					48 800 120,03
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-72 779 141,36	-3 230 829,36				-76 009 970,72
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-20 819 117,16	-2 319 693,76				-23 138 810,92
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	638 149,79	2 921 393,37			-7 203 765,50	-3 644 222,34
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-14 957 299,91	0,00				-14 957 299,91
Report à nouveau	39 341 619,29	2 319 693,76	31 833 328,05	-42 660 608,85		30 834 032,25
Résultat et distribution	-4 048 891,43		29 206 228,79	-29 268 810,10	4 048 891,43	-62 581,31
Total	781 626 053,95					785 020 457,66

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

Détail des plus ou moins values

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2020
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	638 149,79	2 921 393,37	7 203 765,50	-3 644 222,34
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-14 957 299,91			-14 957 299,91
Total	-14 319 150,12	2 921 393,37	7 203 765,50	-18 601 522,25

Immeubles cédés (en €)	Plus value	Moins value
Gustav Heinemann Ring 125 - Munich Allemagne	2 921 393,37	
Centre commercial 58 rue de Longvic - 21300 Chenôve (en indivision)		7 169 657,98
33 rue Paul Meurice - 75020 Paris (via SCI LALI)		17 197,41
15 avenue du Québec - 91140 Villebon Sur Yvette (via SCI VILLEBON 504)		16 910,11
Total	2 921 393,37	7 203 765,50

Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières	3 096 657,01	753 336,47
- Taxes bureaux	387 605,92	387 582,89
- Charges locatives	1 891 000,64	2 024 008,17
- Divers	890 304,53	491 381,29
Total	6 265 568,10	3 656 308,82
Détail des produits annexes		
- Indemnités de résiliation	67 385,96	26 191,00
- Divers	91 056,55	120 572,19
Total	158 442,51	146 763,19
Détail des transferts de charges		
- Frais acquisition	236 000,00	227 040,50
- Remboursement assurance	1 919,55	42 373,00
Total	237 919,55	269 413,50

Détail sur certains postes de charges immobilières

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
Détail des autres charges immobilières		
- Charges sur locaux vacants	-16 445,54	413 598,67
- Charges non récupérables	185 513,30	1 786 597,50
- Assurances non récupérables	27 792,14	2 452,84
Total	196 859,90	2 202 649,01
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de gestion	646 386,75	24 683,07
- Honoraires de relocation	15 482,93	93 299,01
- Honoraires d'expertise	4 891,02	
- Honoraires d'avocats	32 640,91	22 175,83
- Commission d'arbitrage	505 754,60	322 237,42
- Honoraires d'acquisition		
- Honoraires divers	218 993,99	203 590,79
Total	1 424 150,20	665 986,12
Détail des impôts et taxes		
- Taxes foncières	153 344,33	374 266,05
- Taxes sur les ordures ménagères	35 365,60	
- Taxes sur les bureaux	32 621,25	19 911,00
- Autres taxes	263,50	
Total	221 594,68	394 177,05

Détail sur certains postes de produits d'exploitation

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
Détail des transferts de charges		
- Frais de souscription	3 230 829,36	9 345 311,64
- Commission sur cessions d'immeubles	505 754,60	118 750,00
Total	3 736 583,96	9 464 061,64

Détail sur certains postes de charges d'exploitation

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	40 000,00	66 622,00
- informations associés	62 000,00	53 026,68
- Frais d'assemblée	44 000,00	37 377,89
- Affranchissements	61 338,86	72 436,44
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	5 000,00	6 117,80
Total	212 338,86	235 580,81
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	6 926,00	7 705,22
- Coût dépositaire	85 000,00	89 726,51
- Droits d'enregistrement		
- Cotisation sur la valeur ajoutée	241 454,00	288 102,50
- Impôts étranger	198 266,50	54 861,63
- TVA non récupérable		-481 629,89
Total	531 646,50	-41 234,03
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jeton de présence	14 999,80	15 000,00
- Perte sur créances irrécouvrables	97 584,56	1 325,77
- Commission sur les souscriptions	3 230 829,36	9 345 311,64
- Autres charges de gestion courante	-0,01	32,64
Total	3 343 413,71	9 361 670,05

Détail du calcul des commissions

Nature	Base (€)	Taux TTI	Commission (€)
Commission de gestion ⁽¹⁾	46 684 480,87	5,75 %	2 684 357,65
Commission sur financement ⁽²⁾	14 835 333,33	0,15 %	22 253,00
Commission sur participations ⁽³⁾		n.a	48 941,00
Commission de souscriptions ⁽⁴⁾	40 385 367,00	8,00 %	3 230 829,36
Commission de cessions ⁽⁵⁾	18 880 000,00	1,25 %	236 000,00

(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 financement au taux maximum de 0,2 % TTI du montant du financement.

Pour l'année en cours la rémunération sur financement se calculera en fonction des grilles suivantes :

Un minimum de 50 000 € et un maximum de 2 000 000 € 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 €

(3) 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

(4) Le prix de souscription a changé au 01/03/2020, il est passé de 268,50 € à 270,00 €.

(5) Commission d'arbitrage de 1,25 % TTI du prix de vente net vendeur lors de la cession d'actifs immobiliers avec possibilité de majoration de 20 % ou de minoration de 20 % dans l'hypothèse où le bien est cédé au-dessus ou en dessous de la valeur d'expertise.

Produits et charges financiers

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
1 - Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants	539 278,71	402 649,23
- intérêts sur VEFA	455 828,72	742 486,15
- intérêts sur comptes bancaires		10,93
Total 1 - Produits financiers	995 107,43	1 145 146,31
2 - Charges financières		
- Intérêts sur emprunts	1 764 683,10	1 101 337,21
- Agios, commissions sur emprunt et pertes de change	100 083,25	19 137,04
- Pertes sur créances liées à des participations	158 056,68	
- Dépréciation des charges financières	52 738,54	
Total 2 - Charges financières	2 075 561,57	1 120 474,25
RÉSULTAT FINANCIER (1-2)	-1 080 454,14	24 672,06

Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
1 - Produits exceptionnels		
- Indemnités diverses		
- Produits divers		
Total 1 - Produits exceptionnels	0,00	0,00
2 - Charges exceptionnelles		
- Charges diverses		
- Litiges contentieux		206,52
Total 2 - Charges exceptionnelles	0,00	206,52
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (1-2)	0,00	-206,52

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 (en €)	Postes du bilan			Commissions ⁽⁴⁾	Compte de résultat Produits financiers de participation ⁽⁵⁾	Produits financiers des comptes courants ⁽⁶⁾
	Comptes courants rattachés aux participations ⁽¹⁾	Autres créances rattachées aux participations ⁽²⁾	Dettes fournisseurs ⁽³⁾			
Amundi immobilier			-5 119 832,05	6 222 381,01		
SCI ACADEMIE MONTROUGE	9 568 522,80	40 000,00			160 000,00	
SCI AGC	3 389 348,99					
SCI AIRDF		17 774,32			598 601,40	
SCI AIRS	1 770 335,70					
SCI ANTONY 501	1 216 618,29	103 137,15			240 320,70	25 689,41
SCI AREELI	9 415 926,30	117 143,61			338 691,86	76 279,39
SCI AVILA	4 176 000,00	47 720,40			173 300,40	
SCI BATIGNOLLES LOT 09	4 453 096,99				189 000,00	
SCI BUDLON		302 760,96			1 317 617,80	
SCI CERGY 502	811 404,37	21 051,47			127 992,32	17 236,20
SCI DE MONARCH	3 034 564,48	834 325,96			1 818 470,50	
SCI DEUTSCHLAND 2018	420 000,00	-0,40			120 546,00	
SCI EDRIM OPERA	109 195,92	196 077,60			436 063,68	
SCI EKINOX	20 278,22	454 360,50			1 017 217,06	
OPCI ERGAMUNDI	11 862 801,65	1 077 095,99			1 998 425,99	227 989,39
SCI EVRY 503	1 486 142,75	92 870,46			320 521,72	32 620,66
SCI GEORG	15 000,00	-74 516,45			256 557,60	
SCI HEKLA		47 500,00			296 908,00	
SCI HOLD	5 034 468,06	321 428,06			1 285 698,32	59 266,40
SCI GREENELLE		166 919,15			577 435,90	68 899,11
SCI LALI	-15 152,29	290,19			30 197,17	
SCI LYON 1	-12 825,80	0,42			162 100,00	
SCI LYON 2	-4 053,80	-0,22			147 600,00	
SCI MPA		-51 000,00			292 324,00	
SCI MUNICH 104	5 370,00	262 004,42			1 021 409,23	
SCI NOWO	5 157,22	60 486,50			201 086,28	
SCI PARC AVENUE		139 565,64			510 958,40	
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE		181 853,60			684 103,41	
SCI POSTBOCK		185 387,69			313 522,95	
SCI SEO	2 362,00	375 695,13			1 554 796,25	
SCI STRESEMANN	317 200,00	144 462,14			328 342,78	
SCI TITAN		346 829,40			346 829,40	
SCI UBERSEERING	92 314,66	-128 679,25			414 966,99	
SCI VILLEBON 504	1 235 855,73	137 046,67			384 003,53	31 298,15
SCI WESTBRIDGE	721 498,21	1,02			331 500,00	
SCI XENIOS	142,50	37 000,00			106 531,00	
Total	59 131 572,95	5 456 592,13	-5 119 832,05	6 222 381,01	18 103 640,64	539 278,71

(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 2020.

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

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

(5) Les produits financiers de participations sont constitués des dividendes reçus et à recevoir au titre de l'exercice 2020.

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

Rapport complémentaire de la Société de Gestion

Stratégie d'investissement

Maintien de la stratégie "core" (immeubles de qualité, bien placés). Les actifs "core" devraient être plus résilients en cas de crise mais produisent moins de performance. La stratégie va se décomposer de la façon suivante :

Investissements

- Continuer à recherches de la performance dans des actifs de Diversification (Commerce, Résidentiel, Logistique...).
- Recherche d'opportunités d'investissement en zone euro et hors zone euro (Grande Bretagne, Pologne...) avec une couverture de change adaptée à chaque situation.
- Saisir des opportunités sur des dossiers de taille significative.
- Accompagner l'engagement d'Investissements Responsables du groupe Amundi et les nouveaux modes d'utilisation des espaces de travail.

VEFA

- Assurer la livraison des VEFA en construction et maintenir un stock régulier d'acquisition en VEFA pour un renouvellement du patrimoine immobilier.

Cessions

- Maintenir la stratégie consistant à céder les immeubles à risque locatif (vides ou loués) afin de réinvestir le produit de ces ventes dans des immeubles neufs ou récents dans des localisations confirmées ou à devenir.

Locations / Relocations

- Dans les secteurs à forte concurrence accepter les mesures d'accompagnements nécessaires (franchises, accompagnements travaux).

Travaux

- Lorsque l'immeuble est bien placé et se vide : analyse systématique entre vente ou opération de restructuration puis commercialisation tout en restant vigilant sur la durée de portage de l'opération et le poids de cet actif dans le patrimoine de la SCPI.
- Etudier l'impact environnemental des travaux.

Financements

- Effet de levier avec une cible de l'ordre de 30 % de la valeur des actifs de la SCPI.

Rapport du Conseil de Surveillance

À l'Assemblée Générale Ordinaire du 23/06/2021

Madame, Monsieur, Chère associée, Cher associé,

1. Introduction

Conformément à la loi, le conseil de Surveillance a l'honneur de vous rendre compte de sa mission accomplie au cours de l'exercice 2020. 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. Nous nous sommes réunis trois fois en visioconférence ou en conférence téléphonique,

Notez qu'au niveau de la présentation des comptes, la commission de gestion est maintenant ventilée en plusieurs rubriques.

2. Activité

L'année 2020, si particulière du fait de la pandémie, a nécessité un travail important d'écoute des difficultés de nos locataires pour mettre en œuvre des solutions adaptées. Le commerce et l'hôtellerie sont particulièrement touchés par les mesures de confinement ou de restriction des voyages. D'autre part la Société de Gestion a dû faire face à un attentisme des souscripteurs de parts. Nous reviendrons sur ces points en commentant les résultats financiers.

Le travail d'arbitrage a été poursuivi, les cessions se sont élevées à plus de 24,8 M€.

Ces cessions ont dégagé une moins-value nette de 1,33 M€. Notre SCPI compte 158 immeubles au 31/12/2020 contre 151 un an plus tôt. Les cessions de biens devraient se poursuivre au cours de l'année 2021 en fonction de la tenue du marché immobilier.

Au cours de l'année 2020 les investissements réalisés sont de 42,4 M€ en titres de participations dont environ 25 % sous forme de VEFA. Le rendement moyen de ces achats est de 4,29 %. Une partie importante de ces investissements a été réalisée à l'étranger (Espagne, Pologne, Allemagne), Ces acquisitions ont été réparties au cours de l'année.

Les relocations se font souvent avec une baisse du loyer et/ou une franchise toujours significative.

Le Taux d'Occupation Financier (TOF qui ne comprend pas les VEFA) s'élève à 85,67 % en fin 2020. Le résultat par part régresse en 2020 fortement. Les nouveaux investissements de qualité ont été réalisés à des taux inférieurs à 5 % voire 4 %. La mise en place de prêt avantageux permet de compter sur un léger effet de levier pour améliorer le résultat. La réserve de VEFA devrait dans les deux années à venir participer à l'amélioration du résultat.

Pour vous permettre de faire votre évaluation des risques, le taux d'endettement de GENEPIERRE est de 35,29 %. Il a fortement augmenté du fait des anticipations de la collecte faites avant la baisse brutale des souscriptions sous l'effet de la crise.

En terme de capitalisation les titres de participations dépassent largement l'immobilier détenu en direct. Les informations qui vous sont communiquées dans ce document ne sont pas aujourd'hui dans le même niveau de détail. La Société de Gestion communique au Conseil sur l'évolution de ces participations et sur l'endettement placé dans ces titres. Le suivi, que peut faire le conseil, est moins précis que celui fait pour l'immobilier en direct.

La valeur d'expertise en fin d'année 2020 a faiblement diminuée, la valeur de réalisation régresse de 3,40 %. Le Report A Nouveau (RAN) reste élevé même s'il a été utilisé en 2020 pour combler le décalage entre le résultat généré intrinsèquement par la SCPI et le revenu distribué aux associés. Il représente encore 8,57 € par part.

En 2020 les souscriptions nettes des retraits ont conduit à la création de 58 499 nouvelles parts marquant l'attentisme des souscripteurs.

L'année 2020 a vu la création d'un fond de compensation pour assurer la liquidité des parts.

L'année 2020 a vu le fond de remboursement doté par le produit des ventes à hauteur de 18 M€ en fin d'année. Le placement de cette somme est rémunéré à des taux très bas si ce n'est négatif. Il est rappelé que ce fond peut servir à rembourser des porteurs de part qui souhaitent sortir avec une décote sans attendre de pouvoir profiter du fond de compensation. Dans ce cas les parts seront annulées.

3. Résultats financiers

Le résultat par part est de 8,27 € en baisse de 17,46 %

Outre la baisse directement liée à l'augmentation de la vacance et donc des charges récupérables non récupérés, nous avons noté quelques éléments qui ont amplifié cette baisse :

- 0,29 € Abandon de loyer pour conserver le locataire qui néanmoins paye les charges
 - 0,17 € Coût de l'immobilisation de 18 M€ pour le fond de remboursement
- Baisse par décalage dans le temps
- 0,07 € Pour les reports de loyer ou facilités de paiement. A fin Mars le taux d'encaissement est de 68 %,
 - dans une moindre mesure, au titre de dépréciations dans les SCI : le plan comptable des SCI nécessite de passer des dépréciations en cas de baisse de la valeur. Ces dépréciations pourront au fil des ans être reprises.

La distribution s'élève à 10,17 € en utilisant 1,90 € pris sur le RAN qui reste cependant confortable à 8,57 € par part. Pour cette année la perspective annoncée par la Société de Gestion est de 10,00 € +/- 0,50, ce qui entraînera une nouvelle fois d'utiliser une petite partie du RAN.

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 est déterminée par AMUNDI IMMOBILIER sur la base des estimations immobilières de l'Expert externe en évaluation désignée par l'Assemblée Générale.

Cette valeur de réalisation recule de 3,40 % à 225,03 € en fin d'année contre 232,94 € par part l'année précédente.

Évolution en trois ans

	2017	2020	Variation
Nombre de parts	2 798 558	3 615 614	29,20 %
Produits – Intérêts emprunts	29 887 619,00 €	37 961 037,00 €	27,01 %
Nombre de parts en jouissance	2 266 513	3 531 863	55,82 %
Produits par part de jouissance	13,19 €	10,74 €	-22,73 %
Distribution	11,90 €	10,17 €	-14,54 %

Il faut remarquer que pour la première fois depuis 5 ans la progression des produits net est du même ordre que celle des créations de parts.

Compte tenu de la qualité des investissements réalisés ces dernières années, de l'échéance des VEFA et de l'espoir de sortie de la pandémie, le produit net par part de jouissance a peut être atteint son point bas.

4. Conclusion

A la date de rédaction de ce rapport, il est toujours impossible d'évaluer les impacts de la crise sanitaire sur l'économie en 2021. L'ampleur des problèmes rencontrés par nos locataires reste inconnue. S'il y a réellement une sortie de la crise sanitaire, l'arrêt progressif des aides d'État peut laisser certains locataires en grande difficulté. Les projections pour l'année 2021 sont plus que jamais incertaines et conduira la Société de Gestion à ajuster la distribution en fonction de l'évolution de cette situation exceptionnelle.

L'Assemblée Générale ne se tiendra pas en présentiel. La Société de Gestion vous informera sur les modalités précises de sa tenue à huis clos et sans membre du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance est à renouveler au cours de cette assemblée. Certains membres ne souhaitent pas poursuivre. L'ensemble des membres sortant espèrent avoir mené leur mission dans votre intérêt.

Rédigé le 19/4/2021 (V1) en concertation avec le Conseil de Surveillance.

Henri Tiessen, Président
Dominique Chupin, Vice-président,
Jean-Claude Ballegeer Secrétaire

Rapport des Commissaires aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2020

À l'Assemblée Générale SCPI GÉNÉPIERRE

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 GÉNÉPIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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" et "Titres, parts ou actions détenues par la SCPI et avances en comptes courants consenties par la SCPI" du paragraphe "Règles et méthodes comptables" 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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

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 14 mai 2021

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

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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 Générale

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons par la présente que les conventions suivantes entrant dans le champ d'application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier ont été conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Convention d'avances en compte courant

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

- SCI WESTBRIDGE pour un montant de 721 498,21 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI NOWO pour un montant de 5 157,22 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI EDRIM pour un montant de 109 195,92 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI AIRDF. Cette avance a fait l'objet d'un remboursement intégral au cours de l'année 2020.
- SCI HEKLA. Cette avance a fait l'objet d'un remboursement intégral au cours de l'année 2020.
- SCI LYON 1 pour un montant de -12 825,80€. Cette somme n'est pas rémunérée.
- SCI LYON 2 pour un montant de -4 053,8€. Cette somme n'est pas rémunérée.

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 de Gestion Amundi Immobilier

- Rémunération de la gestion locative

La rémunération de la Société de Gestion est fixée au taux de 8 % maximum toutes taxes incluses (TTI) sur les recettes locatives encaissées et sur les produits de la gestion de la trésorerie encaissés.

Au titre de l'exercice 2020, la rémunération s'est élevée à 2 684 357,65 €.

- Rémunération de souscription

Il est prévu une commission de 10% TTI maximum 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.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 8 % TTI maximum, à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte.
- à hauteur de 2 % TTI maximum à la recherche des investissements.

Au titre de l'exercice 2020 cette commission s'élève à 3 230 829,36 €.

- Rémunération de retrait

Aux termes de l'article 422-224 du RG AMF, la Société de Gestion peut percevoir une commission en cas de retrait de parts de la SCPI de 1 % maximum TTI du prix de retrait.

Au titre de l'exercice 2020, aucune commission n'a été comptabilisée par la SCPI.

- Rémunération sur les cessions de parts

AMUNDI IMMOBILIER perçoit une commission, à la charge de l'acquéreur, en cas de cession de parts avec intervention de la Société de Gestion.

- En cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit, en cas de décès ou de cession gré à gré, la Société de Gestion percevra une commission de 50 € TTI par type d'opération.
- En cas de cession de parts intervenant sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra une commission d'intervention de 5 % TTI du montant de la transaction.

Au titre de l'exercice 2020, 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 2020, la rémunération s'est élevée à 236 000,00 €.

- 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 montant du prêt bancaire négocié par la Société de Gestion.

Pour l'exercice 2020, cette rémunération s'élève à 22 253,00 €.

- 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 2020, cette rémunération s'élève à 48 941,00 €.

- 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 2020, aucune commission n'a été comptabilisée par la SCPI.

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 ANTONY 501 pour un montant de 1 216 618,29 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2020 pour un montant de 25 689,41 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI CERGY 502 pour un montant de 811 404,37 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2020 pour un montant de 17 236,20 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI EVRY 503 pour un montant de 1 486 142,75 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2020 pour un montant de 32 620,66 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI VILLEBON 504 pour un montant de 1 235 855,73 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2020 pour un montant de 31 298,15 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI AREELI pour un montant de 9 415 926,30 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2020 pour un montant de 76 279,39 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- OPPCI ERGAMUNDI pour un montant de 11 862 801,65 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2020 pour un montant de 227 989,39 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI HOLD pour un montant de 5 034 468,06 €. 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 2020 pour un montant de 59 266,40 €.
- SCI IRAF GREENELLE pour un montant de 00,00 €. Cette avance a été rémunérée au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.

Au titre de l'année 2020 le montant des intérêts est de 68 899,11 €.

- SCI AGC pour un montant de 3 389 348,99 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2020 au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI SEO pour un montant de 2 362,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI DE MONARCH pour un montant de 3 034 564,48 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI XENIOS pour un montant de 142,50 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI UBERSEERING pour un montant de 92 314,66 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI DEUTSCHLAND 2018 pour un montant de 420 000,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI EKINOX pour un montant de 20 278,22 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI MUNICH104 pour un montant de 5 370,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- 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 4 453 096,99 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI AIRS pour un montant de 1 770 335,70 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI ACADEMIE MONTRouGE pour un montant de 9 568 522,80 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI AVILA pour un montant de 4 176 000,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI LALI pour un montant de -15 152,29 €. Cette somme n'est pas rémunérée.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 14 mai 2021

Le Commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

Texte des résolutions

À titre ordinaire

Première résolution

(Approbation des comptes annuels)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports :

- de la Société de Gestion,
- du Conseil de Surveillance,
- et du Commissaire aux comptes,

approuve dans tous leurs développements les rapports de gestion établis par la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance ainsi que les comptes annuels du dernier exercice clos tels qu'ils lui ont été présentés et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

(Approbation des conventions règlementées)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,

approuve les conventions visées dans ces rapports.

Troisième résolution

(Quitus à la Société de Gestion)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

donne quitus à la Société de Gestion de sa mission pour l'exercice écoulé.

Quatrième résolution

(Quitus au Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

donne quitus au Conseil de Surveillance de sa mission pour l'exercice écoulé.

Cinquième résolution

(Maintien du report à nouveau unitaire)

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

prend acte, de l'affectation sur le poste report à nouveau d'une somme de 2 319 693,76 € prélevée sur la prime d'émission, permettant de reconstituer, pour les porteurs présents au 31 décembre 2020, leur niveau de report à nouveau par part nette du report à nouveau distribué en 2021.

Sixième résolution

(Affectation du résultat et fixation du dividende)

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

- | | |
|--|------------------------|
| • le résultat du dernier exercice clos de : | 29 206 228,79 € |
| • augmenté du report à nouveau antérieur de : | 28 514 338,49 € |
| • augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de : | 2 319 693,76 € |
| constitue un bénéfice distribuable de : | <u>60 040 261,04 €</u> |

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 29 268 810,10 €
soit : 8,19 €
par part de la SCPI en pleine jouissance, correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés au titre des 4 trimestres de l'année 2020

- au compte de "report à nouveau" à hauteur de : 30 771 450,94 €
Soit 8,57 €
par part en jouissance au 31 décembre 2020

Septième résolution

(Dotation du fonds de remboursement)

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

Après avoir rappelé que par la résolution n°19, l'Assemblée Générale en date du 25 juin 2019 a :

- décidé de constituer un fonds de remboursement dont le montant global des dotations ne peut excéder 15 % de la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos
- autorisé sans limitation de durée, la Société de Gestion à doter le fonds de remboursement dans le respect de cette limite,

Prend acte que, conformément à la décision précitée et l'article 422-231 du Règlement Général de l'AMF, la Société de Gestion a doté le fonds de remboursement d'un montant complémentaire de 8 495 450 euros au deuxième trimestre 2020 par prélèvement sur le montant des produits de cession d'éléments du patrimoine locatif intervenus en 2020 et non réinvestis,

Prend acte que le fonds de remboursement a ainsi été doté de la somme totale de 18 495 450 euros à la clôture de l'exercice,

Prend acte que les liquidités ainsi affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés,

Prend acte que la reprise ultérieure des sommes disponibles sur le fonds de remboursement devra être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés.

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'aucune distribution de plus-value de cession d'immeubles n'a été réalisée au cours de l'exercice,

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

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

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

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 0 €.

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 : 785 020 457,66 €, soit 217,12 € par part,
- valeur de réalisation : 813 620 754,13 €, soit 225,03 € par part,
- valeur de reconstitution : 939 226 363,01 €, soit 259,77 € 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 15 000 € la rémunération globale à allouer au Conseil de Surveillance au titre de l'exercice en cours,

et **précise** que les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance seront remboursés dans le cadre des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Douzième résolution

(Nomination de membres du Conseil de Surveillance)

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

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

prend acte de l'arrivée à terme des mandats de l'intégralité des membres du Conseil de Surveillance de la SCPI (M. BALLEGEER, M. BUKOWIECKI, M. FAUCHON, M. GEORGES, M. DE PRUNELLE, M. MORILLON, société SCP MINOS, société SOGECAP, société S.N.R.T., M. TIESSEN) et d'un poste à pourvoir suite à la démission de la société SCI AVIP SCPI SELECTION

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

Treizième résolution

(Renouvellement ou désignation des Commissaires aux comptes titulaire et suppléant)

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que les mandats de :

- PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT - 63 rue de Villiers - 92200 Neuilly-sur-Seine, RCS NANTERRE 672 006 483, Commissaire aux comptes titulaire de la SCPI, et

- M. Jean-Christophe GEORGHIOU, 63 rue de Villiers - 92200 Neuilly-sur-Seine, Commissaire aux comptes suppléant de la SCPI, et

arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale,

Décide de renouveler en qualité de Commissaire aux comptes titulaire, PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT - 63 rue de Villiers - 92200 Neuilly-sur-Seine, RCS NANTERRE 672 006 483, Commissaire aux comptes titulaire de la SCPI,

Décide de désigner en qualité de Commissaire aux comptes suppléant,

- M. Patrice MOROT, 63 rue de Villiers 92200 NEUILLY SUR SEINE, Commissaire aux comptes suppléant de la SCPI,

pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2026

Quatorzième résolution

(Pouvoirs en vue des formalités)

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

Annexe aux résolutions ordinaires

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

Président	Henri TIESSEN
Vice-Président	SNRT, représentée par Dominique CHUPIN
Secrétaire	Jean-Claude BALLEGEER
Membres	Daniel BUKOWIECKI Jacques DE PRUNELE Guy FAUCHON Daniel GEORGES Jacques-Philippe MORILLON SCP MINOS, représentée par André PERON SOGECAP, représentée par Alexandre POMMIER

Le présent Conseil de Surveillance a été nommé lors de l'Assemblée Générale du 12 juin 2018, pour un mandat de trois exercices. Il doit être renouvelé en intégralité lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020. De 7 à 11 postes sont donc à pourvoir.

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

Prénom Nom	Date de naissance	Activités ou références professionnelles au cours des cinq dernière années	Nombre de parts détenues dans Génépière
Daniel BUKOWIECKI	25/06/1980	Responsable partenariats Crédit Agricole Assurances	335
Daniel GEORGES	28/08/1957	Médecin Radiologue en activité Gérant de société	184
SNRT SA Représentée par Dominique CHUPIN	05/11/1959	Son PDG Dominique CHUPIN est dirigeant depuis 1987 d'un ensemble de sociétés ayant des activités dans la thalassothérapie, l'hôtellerie, les travaux publics et dont le capital est détenu par le groupe familial	4 150
SCP MINOS Représentée par André PERON	20/04/1953	Son représentant Monsieur André PERON est Directeur administratif et financier dans un groupe agroalimentaire de plus de 6000 salariés Et sera en retraite à fin juin	600
SOGECAP Représenté par Alexandre POMMIER	08/12/1978	Son représentant Monsieur Alexandre POMMIER est Responsable de l'Ingénierie Financière	2 056 676
Jacques MORILLON	11/07/1964	Ingénieur Investisseur immobilier privé	247
Henri TIESSEN	2/06/1946	Agent général d'assurances retraité	351

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

Prénom Nom	Date de naissance	Activités ou références professionnelles au cours des cinq dernière années	Nombre de parts détenues dans Génépière
JBCA LE COEURVILLE Représentée par Alain MAZUE	23/11/1953	SCI familiale représentée par son gérant Alain MAZUE Ancien cadre bancaire actuellement impliqué dans l'animation, et correction d'exams de MASTERE et BACHELOR	90
Christian CUNEY	26/07/1986	Conseil en Risque et conformité, indépendant (depuis février 2021) Directeur adjoint Audit Interne, Finabir (2020 – 2021) Responsable d'audit interne, Diito Bank (2017 – 2019) Responsable audit interne, Société Générale (2010 – 2016)	94
Pierre-Yves BOULVERT	04/09/1962	Responsable des participations immobilières minoritaires et du pilotage de la gestion externe d'un investisseur institutionnel	170
Michel MAS	24/03/1952	Médecin retraité depuis aout 2020	2 000
Didier MONDIN	02/02/1952	Retraité en activité : consultant informatique pour la société Akuit, Paris	150





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 - 90 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 Anonyme au capital de 16 684 660 euros.
Siège social : 91-93 bd Pasteur 75710 Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837.
Site internet : www.amundi-immobilier.com

© Photos : Laurent Zylberman - Graphix Images - Conception graphique : Atelier Art'6.

Amundi
ASSET MANAGEMENT