

| Immobilier



*Rapport Annuel 2021*

# GÉNÉPIERRE

SCPI de bureaux à capital variable



---

## SOMMAIRE

Organes de gestion et de contrôle	3
Edito	4
Chiffres clés au 31 décembre 2021	6
Conjoncture macro-économique et Immobilière	7
L'engagement de la Société de Gestion dans le développement durable	10
Rapport de la Société de Gestion	27
Comptes annuels au 31 décembre 2021	44
Annexe aux comptes annuels	49
Rapport du Conseil de Surveillance	65
Rapports des Commissaires aux comptes	66
Texte des résolutions	69



---

# Organes de gestion et de contrôle

## au 31 décembre 2021

### **Société de Gestion : Amundi Immobilier**

S.A.S. au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

Président	Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général	Marc BERTRAND
Directeur Général Délégué	Hervé LECLERCQ
Directeur Général Délégué	Hélène SOULAS

### **Conseil de Surveillance - Génépière**

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

### **Commissaires aux comptes**

Titulaire	PRICEWATERHOUSECOOPERS
Suppléant	Patrice MOROT

### **Expert en évaluation immobilière**

CBRE VALUATION

### **Dépositaire**

CACEIS BANK France



## Activité locative

Sur le plan locatif, la SCPI possède un taux de locaux occupés de 90,77 % sur l'année 2021 dont 5,21 % de locaux sous franchise de loyer, stable comparé à 2020 (91,08 %). Ces taux sont calculés selon l'ancienne méthodologie, les TOF calculés selon la nouvelle méthodologie ASPIM sont présentés page 29. Après les cessions réalisées au 4<sup>e</sup> trimestre 2021, sur les actifs vacants de Valbonne et Victor Bordier, le taux de locaux occupés du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 s'améliore de 1,21 %. L'actif de Gennevilliers contribue à hauteur de 1,50 % à la vacance de la SCPI, suite au départ du locataire le 15 juillet 2020 et pourrait être cédé d'ici la fin de l'année ce qui améliorerait le taux de locaux occupés.

Les principaux baux signés sur votre SCPI en 2021 ont été réalisés sur l'immeuble de Bureau à Madrid via la SCI Titan pour une surface de 1 371 m<sup>2</sup> en quote-part de Génépierre et sur la relocation de la résidence de vacances de Cannes Verrerie pour 2 324 m<sup>2</sup>. La livraison d'un actif neuf de bureau à Montrouge pour une surface de 3 276 m<sup>2</sup> et loué à un groupe bancaire a contribué positivement à l'amélioration de l'occupation de votre SCPI.

## Résultat 2021 & Distributions de dividendes

Le résultat comptable de Génépierre est de 32 458 299 € en 2021, en hausse de 11 %. Le résultat comptable par part s'élève à 8,97 € au 31/12/2021 contre 8,27 € par part au 31/12/2020, soit une amélioration de 8,43 %. Cette amélioration s'explique notamment par une meilleure performance de nos SCI investies en région telle que Ekinox investi en commerce, Areeli investie en logistique et Airdf investie en bureau et par des redevances de charges favorables.

La politique de distribution de la SCPI, en effectuant des distributions trimestrielles de 2,37 € par part a été respectée sur les 3 premiers trimestres de l'année. Au 4<sup>e</sup> trimestre, compte tenu du résultat de la SCPI et des perspectives à venir, il a été décidé d'effectuer un versement de 3,05 € par

L'année 2020 avait été marquée par une crise sanitaire et des difficultés d'encaissement des loyers de certains locataires : tourisme, hôtellerie, restauration et certains commerces. L'année 2021 a finalement montré la solidité de nos locataires. Le taux d'encaissement 2021, arrêté au 25/03/2022 a retrouvé les niveaux de 2019 soit : 97,33 % au 1<sup>er</sup> trimestre, 96,95 % au 2<sup>e</sup> trimestre, 98,38 % au 3<sup>e</sup> trimestre et 94,70 % pour le 4<sup>e</sup> trimestre. La dotation pour douteux est en baisse avec 486 K€ sur l'exercice comptable 2021 contre 514 K€ en 2020, sachant que la provision la plus importante pour un montant de 295 K€ a été constatée sur l'actif de "cannes verrerie". Bonne nouvelle, le locataire a réglé l'impayé lors du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 et la provision a été reprise.

part en hausse par rapport aux trimestres précédents pour une distribution annuelle de 10,17 € par part, équivalente à la distribution de l'année 2020.

Le report à nouveau de Génépierre est de 7,36 € par part, correspondant à plus de 8 mois sur une base de distribution de 2021, soit 10,17 € par part.

Le taux de distribution selon les nouvelles règles ASPIM offre une performance courante de votre SCPI de 3,84 % en 2021 sur prix de souscription, elle intègre 0,21 € par part de fiscalité payée par la SCPI pour le compte des associés pour une distribution brute annuelle de 10,38 € par part.

## Collecte & Retraits

Sur l'année 2021, les souscriptions nettes des retraits de la SCPI se sont élevées à 8,3 M€ en légère baisse par rapport à 2020 avec 14,5 M€.

Votre SCPI a constitué un fonds de remboursement sur des produits de cession à hauteur de 18,5 millions d'euros. Il pourrait être mis à disposition

des associés à un prix décoté par rapport au prix de retrait actuel en cas d'allongement des demandes de retraits afin de fluidifier les transactions de parts sur votre SCPI. En 2021, l'ensemble des demandes de retraits ont été compensés et le fonds de remboursement n'a pas été utilisé en 2021.

## Evolution du patrimoine

Votre SCPI a participé à l'acquisition de 3 actifs en 2021 pour un montant total investi de 14 M€. Un immeuble de Bureau et un hôtel à Nice respectivement en mars et octobre 2021 pour un total de 11,1 M€, la troisième acquisition s'est portée pour un actif de bureau multi locataires à Munich pour 2,9 M€.

Génépierre est également associé avec d'autres investisseurs, principalement des sociétés gérées par Amundi Immobilier dans des SCI qui ont acquis au cours de l'année les immeubles suivants :

- Un immeuble de bureau à Villeneuve d'Ascq de 19 545 m<sup>2</sup> loué par un bail de 12 ans ferme a été acquis par la SCI Airdf.
- Une promesse d'achat sur un hypermarché situé à Pessac et produisant un loyer immédiat par l'intermédiaire d'un bail de 8 ans ferme a été faite par la SCI Ekinox. La réitération est intervenue en février 2022.

- Un immeuble de bureau situé à Prague a été acheté par l'OPPCI Ergamundi en octobre 2021. Il est loué à plusieurs locataires.

Ces acquisitions illustrent la poursuite de la stratégie de diversification sectorielle via des investissements en bureaux, hôtel (Nice) et commerce alimentaire (Pessac), et également européenne engagée depuis 2016 (un immeuble à Prague: 1<sup>ère</sup> acquisition de la SCPI en République tchèque et un immeuble à Munich),

## Zoom sur les nouveaux actifs du patrimoine

### Nice Arenas Hôtel :

A proximité immédiate d'un hub de transports - notamment de l'aéroport international de Nice à 5 minutes - cet hôtel a été acquis au 4<sup>e</sup> trimestre 2021 par la SCI Airdf, détenue à hauteur de 13,08 % par Génépierre. D'une surface de 3 203 m<sup>2</sup>, soient 135 chambres réparties sur sept étages, cet actif est loué à un groupe hôtelier de renommée européenne pour un bail d'une durée de 12 ans. Neuf, cet immeuble répond aux normes RT 2012-15 et bénéficie des labels BREEAM Very Good et BDM bronze.



### “88 North” à Munich :

Au cœur d'un quartier illustre de Munich, en Allemagne, à proximité immédiate du célèbre Olympiapark, cet immeuble, construit en 2014, offre une excellente accessibilité aux transports publics et privés avec un large espace de stationnement (578 places). D'une surface de près de 50 000 m<sup>2</sup> répartie sur six étages de trois mètres de hauteur, 88 North est composé de larges plateaux d'une grande flexibilité et d'une bonne divisibilité. Ces prestations s'accompagnent d'une salle de gym, d'un restaurant et d'une garderie pour enfants. Il bénéficie de plus d'une certification LEED Gold. Multi locataires à la bonne solvabilité, l'actif a été acquis à travers l'OPPCI Ergamundi, la participation de Génépière dans cette acquisition s'élevant à 2,9 M€. Cette opération constitue une nouvelle opportunité de diversification internationale pour Génépière.



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

Cette année, votre SCPI a réalisé une acquisition à un Fonds géré par Amundi Immobilier :

- Génépière au travers de sa filiale OPPCCI Ergamundi s'est porté acquéreur d'un actif à Prague.

Il a été demandé aux experts de Génépière de valoriser cet actif. Le prix d'achat a été la valeur retenue par l'expert.

## Valorisation du patrimoine & Valeurs de parts

Génépière a profité de sa diversification en Logistique en France et en Allemagne en bureaux pour apprécier sa valeur de 26 M€, soit (+2,90 %) à 927 M€ au 31/12/2021. Compte tenu de ce qui précède, la valeur de réalisation de Génépière est de 228,91 € par part en 2021 (+1,72 %) pour une valeur

de reconstitution de 264,11 € par part (+1,67 %). Pour rappel, le prix de souscription est fixé à 270 € par part, restant inchangé par rapport à 2020. Il est légèrement au-dessus de la valeur de reconstitution (2,23 %).

## Perspectives 2022

La stratégie d'investissement sera principalement axée sur des acquisitions de bureaux de grandes métropoles européennes tout en gardant une diversification sectorielle comme le commerce alimentaire, les retails park ou autres classes d'actifs.

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

Une vigilance particulière sera apportée sur les surfaces vacantes (accorder de la souplesse sur les durées des baux, fournir des services et répondre rapidement à leurs demandes).

Nous prévoyons de distribuer 2,37 € par part et par trimestre. Le dividende du 4<sup>e</sup> trimestre pourra être ajusté en fonction des résultats 2022 de votre SCPI et des perspectives pour l'année 2023.

Date de création	: 1978	Nombre de parts*	: 3 650 290
Nombre d'associés	: 9 295	Capitalisation	: 985 578 300 €

\* précisions en page 31

## Le patrimoine immobilier



Nombre d'immeubles	.....	161
Surface du Patrimoine	.....	280 647 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	.....	1 612
Taux occupation financier annuel **	.....	91,32 %

## Les valeurs de la SCPI



	SCPI	Par part
Valeur comptable	..... 784 007 099,60 €	..... 214,78 €
Valeur de réalisation	..... 835 588 043,39 €	..... 228,91 €
Valeur de reconstitution	..... 964 060 411,38 €	..... 264,11 €

## Les performances



Résultat par part

8,97 €



Dividende brut par part

10,17 €



Taux de distribution

3,84 %



Rendement global immobilier

5,56 %

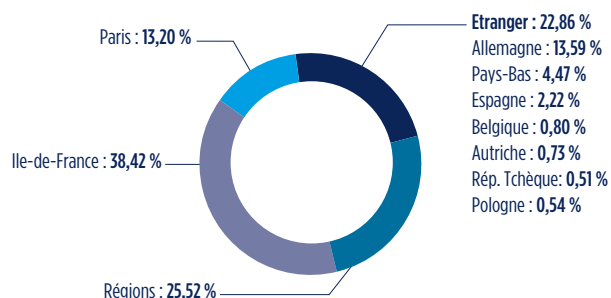


Taux de rendement interne (TRI)

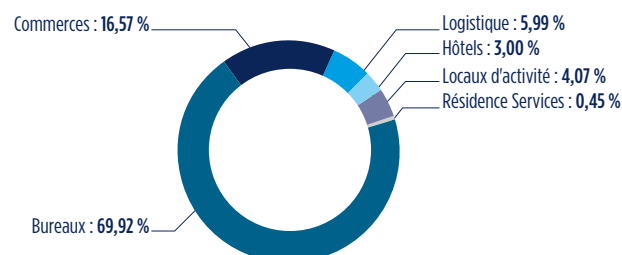
TRI 5 ans : 2,83 %  
TRI 10 ans : 6,10 %

## Répartition du patrimoine en valeur vénale

### Répartition géographique



### Répartition sectorielle



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

\*\* Le taux d'occupation financier est calculé selon la nouvelle méthodologie de l'ASPIM (cf. page 29).

# Conjoncture macro-économique et immobilière

## Contexte économique

En 2021, la croissance économique a fortement rebondi en zone euro, à 5,2%. Ce rebond, en partie technique suite à une année 2020 marquée par des restrictions sanitaires, ne doit cependant pas masquer les perturbations des chaînes mondiales d'approvisionnement et les pénuries de produits intermédiaires observées, qui ont pu peser sur le secteur industriel.

Le marché du travail s'est amélioré au cours de l'année, malgré le manque de main-d'œuvre dans certains secteurs. En un an en zone euro (de décembre 2020 à décembre 2021), le taux de chômage s'est réduit, passant de 8,2 % à 7,0%. En France il était de 7,4% au 4ème trimestre 2021, soit son plus bas niveau depuis 2008 (hors cas particulier du printemps 2020).

L'inflation a également été significative en 2021 par rapport aux années précédentes (à 5% sur 1 an en décembre en zone euro) notamment imputable aux perturbations du commerce international, à la progression de la demande interne et à une forte hausse des prix de l'énergie.

## Marché de l'immobilier d'entreprise en Europe

### Bureaux

Dans un environnement économique plus favorable, 2021 a été synonyme de reprise de l'activité des marchés locatifs. Symboliquement, le 4<sup>e</sup> trimestre 2021 a été le trimestre le plus actif en Europe depuis le début de la pandémie de Covid-19. L'activité reste néanmoins ralentie : dans un échantillon de 28 marchés européens, la **demande placée** a rebondi de 25 % environ sur un an, tout en restant inférieure de près de 10 % à sa moyenne décennale.

Le marché a été en partie dynamisé par un retour de grandes transactions (supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>), comme en Ile-de-France ou à Berlin.

Cette amélioration progressive s'est faite dans un contexte de réflexion des entreprises sur les modes de travail et l'adaptation de leurs besoins qualitativement et quantitativement. La **recherche de centralité** de la part d'un certain nombre d'entreprises en fait partie.

En 2021, dans un contexte d'activité locative ralentie, les taux de vacance ont évolué de manière différenciée selon les marchés.

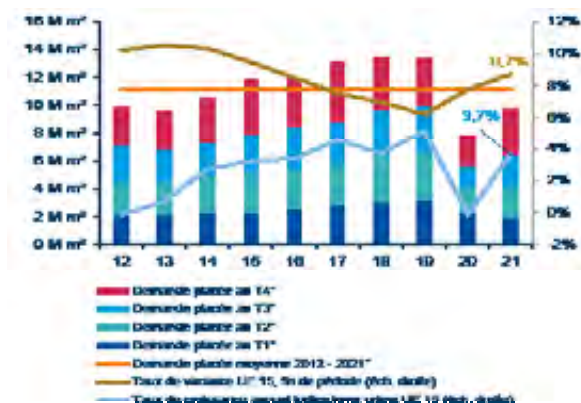
Le taux de vacance moyen des principaux marchés de bureaux dans l'UE-15 (15 pays européens dont le Royaume-Uni) était, selon CBRE (un conseil en immobilier d'entreprise), de 8,7 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2021, contre 7,8 % environ 1 an auparavant. Il retrouve ainsi ses niveaux de mi-2016 mais reste inférieur au pic précédent intervenu fin 2013 (10,5 %).

Des disparités significatives existent entre marchés, avec par exemple un taux de vacance relativement bas à Berlin ou Hambourg et plus élevé à Madrid.

De même, les différences entre sous-secteurs restent très présentes, avec une certaine rareté de l'offre de surfaces de qualité dans les quartiers centraux des affaires.

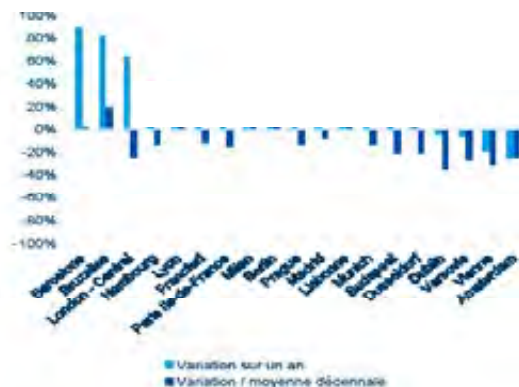
Après une résistance remarquable en 2020 face à la Covid-19 (-0,1 % sur 1 an au 4<sup>e</sup> trimestre 2020), l'indice des **loyers faciaux prime** en UE-15 a augmenté de 3,7 % sur 1 an.

Demande placée\*, taux de vacance et loyers - Bureaux



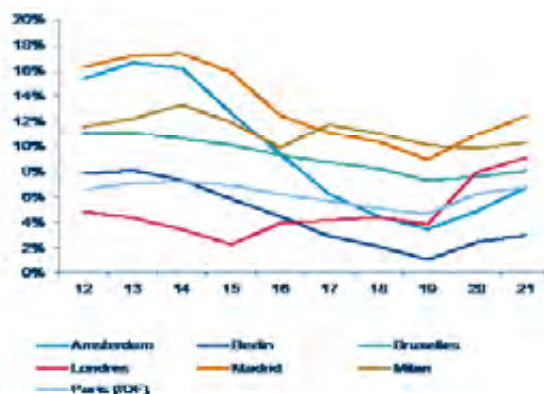
Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2021).  
\*dans 28 marchés d'Europe

Demande placée bureaux - 2021



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (2021 T4) ; Les évolutions peuvent différer d'une source à l'autre.

Taux de vacance bureaux\*



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2021).  
\*fin de période



## Logistique

L'activité 2021 du marché de la logistique a été très dynamique. Dans un échantillon de 9 pays européens, la demande placée a ainsi dépassé les 30 millions de m<sup>2</sup> (source : CBRE), soit son point haut en 10 ans. Parmi ses moteurs de progression, nous notons le e-commerce et l'évolution des chaînes de distribution.

Dans plusieurs marchés, les utilisateurs font face à une offre limitée dans les secteurs prisés, les amenant parfois à élargir leur zone de recherche. Cette rareté a été un facteur favorable à la hausse des loyers prime (+ 7 % sur 1 an en Europe d'après l'indice CBRE).

## Commerces

En 2021, les dépenses de consommation finale des ménages en termes réels ont augmenté en zone euro de 3,4 %, sans néanmoins retrouver leur niveau pré-Covid.

Malgré des disparités géographiques ou temporelles liées aux mesures de restrictions et aux vagues de Covid-19, l'année a été marquée par une globale amélioration de la fréquentation des commerces.

Les commerces prime apparaissent plus résistants par rapport aux emplacements secondaires. CBRE (un conseil en immobilier d'entreprise) note néanmoins au 4<sup>e</sup> trimestre 2021 une baisse de 3,9 % de son indice des loyers prime commerce en zone euro sur 1 an.

## Marché de l'investissement

En 2021, l'investissement a marqué un rebond, se rapprochant des niveaux pré-Covid-19 avec plus de 255 milliards d'euros investis en immobilier d'entreprise européen.

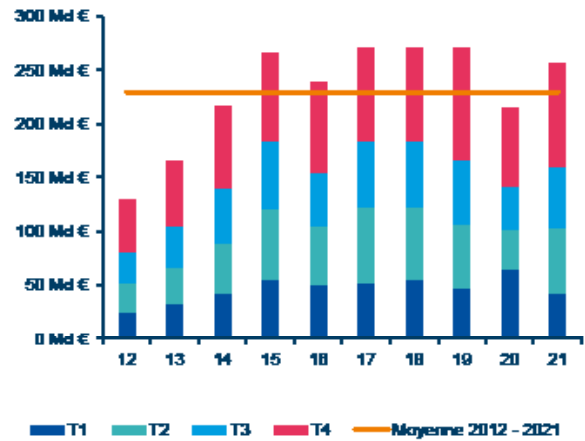
Les problématiques environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) restent prégnantes dans les stratégies des investisseurs lors du choix des actifs, notamment en termes de performance énergétique (actuelle ou potentielle après travaux).

Les bureaux demeurent la première classe d'actifs en termes de volumes investis, même si leur part baisse. Cela illustre la profondeur de marché de cette classe. Les taux prime bureaux ont globalement bien résisté.

2021 a confirmé l'appétence des investisseurs pour les actifs de logistique et locaux d'activité (deuxième classe d'actifs d'immobilier d'entreprise en termes de volumes investis) dont les taux de rendement prime se sont compressés au cours de l'année.

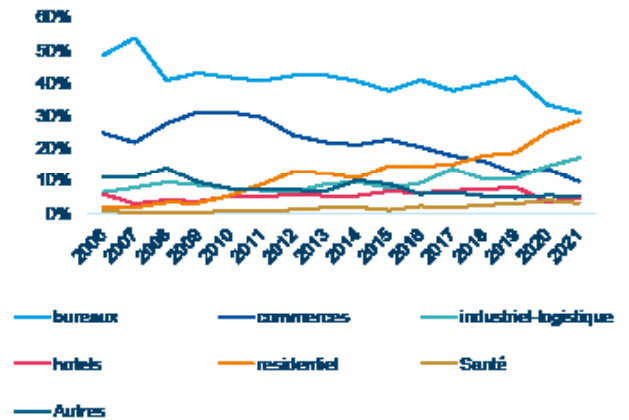
Les investissements en résidentiel continuent de croître en 2021, en lien avec les fondamentaux démographiques (vieillesse de la population et hausse du nombre de ménages monoparentaux entraînant une hausse de la demande de logements).

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



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2021).

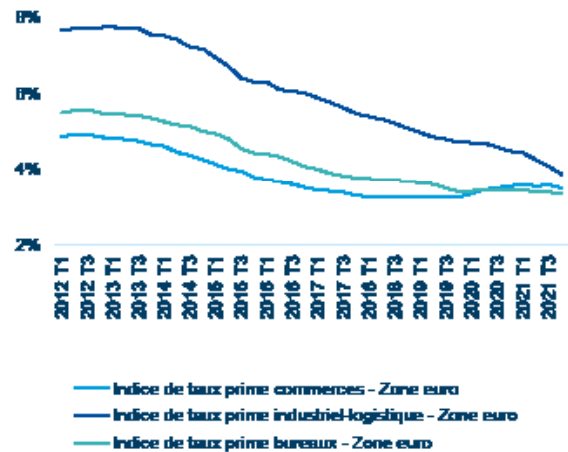
### Répartition des investissements immobiliers par classe d'actifs (% du volume)



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2021)

Des biais de représentativité des données existent, avec notamment une sous-représentation du résidentiel pré-2017.

### Indice de taux de rendement prime - Zone euro



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2021).

## Marché de l'immobilier d'entreprise en France

### Bureaux en Île-de-France

Approchant 1,9 million de m<sup>2</sup> en 2021, la demande placée francilienne a rebondi de près d'un tiers par rapport à une année 2020 particulièrement impactée par la pandémie. L'activité reste cependant ralentie, avec une demande placée inférieure de 16 % à la moyenne décennale. Notons le rebond relatif des surfaces de plus de 5 000 m<sup>2</sup> en 2021, notamment au 4<sup>e</sup> trimestre, qui s'explique par la confiance accrue des grands utilisateurs.

La demande placée de bureaux à Paris Centre Ouest et à La Défense a été relativement soutenue, dépassant leur moyenne décennale.

Si elle s'est globalement stabilisée en fin d'année, l'**offre immédiate** a augmenté de 10 % en un an, à 4 millions de m<sup>2</sup> à fin 2021. Le taux de vacance était ainsi de l'ordre de 6,8 % fin 2021. La segmentation des taux de vacance persiste, avec un niveau inférieur à 5 % dans Paris Centre Ouest et supérieur à 10 % dans le Croissant Ouest et La Défense.

Les loyers faciaux prime ont globalement bien résisté en 2021. Les avantages commerciaux ont augmenté, même si une certaine inflexion a été observée en fin d'année. Ils atteignaient 24 % en moyenne au 4<sup>e</sup> trimestre 2021 pour les transactions supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> (21 % fin 2020). Les disparités entre secteurs restent significatives (exemple, environ 31 % à La Défense, 19 % dans le Quartier central des affaires).

### Marché de l'investissement

Le dernier trimestre 2021 est marqué par une embellie des investissements directs en immobilier d'entreprise en France avec 10,9 milliards d'euros investis pour un total de 27 milliards au cours de l'année 2021. Cette performance est en baisse comparée au niveau 2020 (environ -7 %) et à la moyenne décennale (-3 %). La baisse des transactions supérieures à 100 millions d'euros a notamment pesé sur l'activité du marché.

Si les volumes investis en Île-de-France ont reculé en 2021, ceux en Régions ont augmenté, portés notamment par les investissements en bureaux. Pour autant, ces derniers diminuent en France tout en demeurant la première classe d'actifs en termes de volumes investis. La forte appétence pour le segment industriel et logistique s'est confirmée, représentant près d'un quart des volumes investis en 2021.

Les taux de rendement prime en bureaux et logistique étaient à des niveaux historiquement bas à fin 2021 (respectivement de l'ordre de 2,6 et 3,4 %).

## Perspectives 2022

### Économie

Si la croissance du PIB devrait être positive en 2022, la demande intérieure des pays européens devrait être fortement impactée par l'augmentation des prix de l'énergie et des matières premières, déjà observée durant l'automne et l'hiver et qui continue de se répercuter sur les ménages et les entreprises d'Europe à mesure que la guerre en Ukraine se prolonge. 2022 devrait également être marquée par une inflation élevée : nous nous attendons à ce que l'inflation augmente encore pendant quelques mois, puis qu'elle décélère pourvu que la dynamique des prix de l'énergie et des matières premières s'assagisse au second semestre 2022. Au final, nous nous attendons à une croissance du PIB de 2,3 % en zone euro en 2022 et une inflation de 7,0 % (prévisions au 27 avril 2022, susceptibles d'évoluer - source : Amundi Institute). Dans ce contexte inflationniste une poursuite de la normalisation de la politique monétaire par la Banque Centrale Européenne (BCE) est annoncée en 2022. Les taux d'intérêt des titres d'Etat à 10 ans en zone euro ont augmenté au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 et une pression haussière des taux à 10 ans est ainsi vraisemblable en 2022. Si le niveau de taux à 10 ans est par exemple à un niveau non atteint en France depuis plus de 5 ans, les taux d'intérêt réels (en déflétant l'inflation) sont négatifs (source : Amundi).

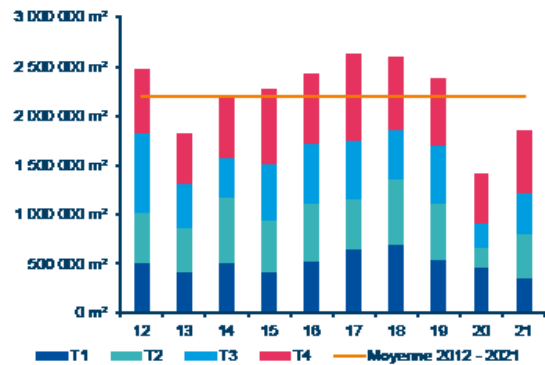
### Marchés d'immobilier d'entreprise européens

Concernant l'immobilier d'entreprise, les signes de redynamisation de l'activité locale observés en début d'année 2022 sont encourageants. Néanmoins, la dégradation des perspectives de croissance économique en lien avec la guerre en Ukraine n'a pas encore été pleinement observée dans les chiffres d'activité locale et sera à scruter, notamment sur le marché des bureaux et des commerces. La demande de surfaces logistiques devrait continuer à bénéficier de facteurs structurels favorables comme le e-commerce.

Concernant l'investissement, les tensions inflationnistes et la pression haussière sur les taux à 10 ans et les taux de financement (même si les taux réels restent négatifs lors de l'écriture de ces lignes) constituent une évolution du contexte financier.

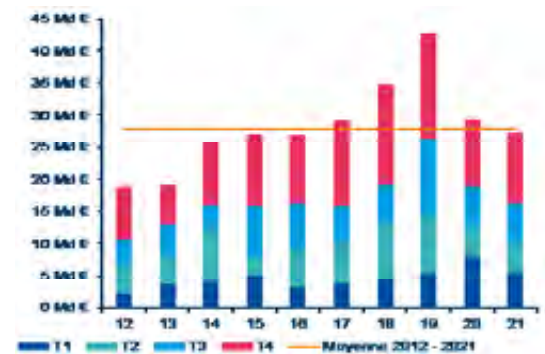
En tant que telle l'inflation peut-être vue favorablement du point de vue de l'indexation des loyers des baux en cours : souvent liée à l'inflation, elle constitue une certaine protection des revenus locatifs contre l'inflation, même si la question de la soutenabilité de cette hausse par certains locataires pourrait se poser. Nous pensons que l'indexation des loyers des baux en cours ainsi que d'autres caractéristiques de l'immobilier telles que l'existence

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



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2021).

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



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2021).  
\*hors santé

de revenus locatifs ou son couple rendement-risque devraient continuer à maintenir un certain intérêt des investisseurs pour cette classe d'actifs.

La hausse des taux des titres d'Etat à 10 ans et des taux de financement n'a pas eu d'impact sur les taux de rendement de marché des meilleurs actifs au 1<sup>er</sup> trimestre 2022, et restera un des éléments à suivre en 2022.

Dans le contexte actuel il est vraisemblable d'observer une certaine aversion au risque des investisseurs dans leurs choix d'actifs, privilégiant les actifs bien localisés avec des locataires de qualité. D'autant que les localisations privilégiées avec une offre limitée sont les plus propices à avoir une hausse des valeurs locatives de marché alors que les secteurs sur-offerts pourraient voir les loyers s'ajuster.

## Définitions

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

**Offre immédiate** : toutes les surfaces immobilières disponibles immédiatement.

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

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

**Prime** : désigne les actifs les plus recherchés par rapport à l'offre disponible. Les loyers prime sont par exemple les loyers les plus hauts pour une catégorie d'actif et un secteur géographique donnés. Les taux de rendement prime sont procurés par la location, aux conditions de marché, des actifs (parfois peu nombreux) les plus recherchés par les investisseurs par rapport à l'offre disponible.

**Taux de vacance bureaux** : part des surfaces de bureaux sans occupant disponible immédiatement pour une commercialisation, rapportée à l'ensemble des surfaces de bureaux existantes.

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

Le dernier rapport publié le 28 février 2022 par le GIEC (groupe intergouvernemental des experts sur le climat)<sup>(1)</sup> soutenu par les Nations Unies confirme l'accélération dans tous les secteurs et toutes les régions du monde des conséquences du changement climatique et la vulnérabilité accrue de nos écosystèmes et des sociétés humaines face à la dérive climatique.

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

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

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

Amundi Immobilier demeure très actif dans les différentes actions de place afin de favoriser une finance immobilière verte et responsable notamment en contribuant à la révision du label ISR (Investissement Socialement Responsable) après son changement de gouvernance mais également en s'associant à des actions de place plus ciblées telles que le Biodiversity Impulsion Group (BIG) pour la mesure de l'empreinte biodiversité des projets immobiliers et l'European Sustainable Real Estate Initiative (ESREI) qui seront détaillées ci-après.

La pression législative et sociétale s'exerçant sur l'immobilier exige une transparence renforcée sur la façon dont les piliers environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) sont gérés par les sociétés de gestion. Les objectifs ESG du fonds doivent être clairement définis et des indicateurs permettant d'en appréhender la mise en œuvre doivent figurer dans les rapports périodiques des fonds tels que les rapports annuels.

Vous y trouverez en outre deux nouvelles catégories relatives aux réglementations européennes s'appliquant désormais à votre fonds (SFDR<sup>(2)</sup> et Taxonomie<sup>(3)</sup>).

- Il s'agit de deux réglementations résultantes du Pacte vert Européen (Green Deal) annoncé en décembre 2019 et ayant pour objectif de rendre l'Europe climatiquement neutre à échéance 2050.

- Celles-ci visent respectivement à instaurer plus de transparence dans le reporting des produits financiers durables et à diriger les flux d'investissement et d'épargne vers des activités durables au point de vue environnemental.

Une dernière catégorie viendra s'y ajouter pour répondre aux exigences de la Loi française Climat & Résilience<sup>(4)</sup> du 22 août 2021 et plus particulièrement son article 29 qui définit les modalités de mise en œuvre pour l'immobilier des objectifs nationaux de réduction des gaz à effet de serre.

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

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

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

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

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

Outre son adhésion à la coalition Net Zero des Asset Managers en juillet 2021 elle déploie un nouveau plan d'actions 2022-2025 avec un triple objectif : augmenter le niveau d'ambition en matière d'investissement responsable de ses solutions d'épargne ; engager un maximum d'entreprises à définir des stratégies d'alignement crédibles sur l'objectif Net Zéro 2050 ; et assurer l'alignement de ses collaborateurs et de ses actionnaires sur ses nouvelles ambitions.

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

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

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

6. Etendre à 1 000 entreprises supplémentaires le périmètre d'entreprises avec lesquelles elle engage un dialogue continu sur le climat, avec l'objectif qu'elles définissent des stratégies crédibles en matière de réduction de leur empreinte carbone, de les faire voter en assemblée générale et que leurs dirigeants engagent une partie de leur rémunération sur ces stratégies.
7. Exclure dès 2022 de ses investissements les entreprises qui réalisent plus de 30 % de leur activité dans le pétrole et le gaz non conventionnel.

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

8. Réduire ses propres émissions directes de gaz à effet de serre de près de 30 % par collaborateur en 2025 par rapport à l'année 2018.
9. Indexer 20 % de la rémunération de ses 200 cadres dirigeants sur l'atteinte de ses objectifs d'investissement responsable et fixer des objectifs ESG à l'ensemble de ses gérants et commerciaux
10. Présenter sa stratégie climat lors de la prochaine assemblée générale en 2022 à ses actionnaires.



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

## La stratégie d'Amundi Immobilier dans le développement durable

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

Une nouvelle Charte a été publiée en 2019 pour intégrer et renforcer la réponse d'Amundi Immobilier aux enjeux extra-financiers actuels. Celle-ci promeut la mise en place d'actions et de processus de gestion sur l'ensemble des actifs gérés par Amundi Immobilier à l'exception des fonds labellisés ISR (Investissement Socialement Responsable) pour lesquels des processus spécifiques explicités dans leurs codes de transparence s'appliquent.

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

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

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

Amundi Immobilier, au sein de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement de l'immobilier), a activement contribué à la création d'une Charte d'Engagement en faveur du Développement de la gestion ISR (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 participe également au groupe de travail portant sur le label ISR appliqué à l'immobilier lancé dès 2021 ayant pour objectif le suivi et la mise à jour de ce dernier.

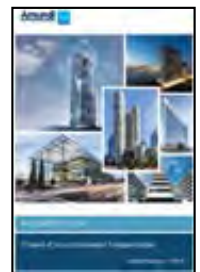
Amundi Immobilier poursuit son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dont elle est l'un des membres fondateurs en assurant la fonction de secrétaire général au sein du conseil d'administration de l'OID. La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence,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

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

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



■ La stratégie ISR – Investissement Socialement Responsable de Génépierre

Pour rappel, la SCPI Génépierre est composée de 161 actifs dont 68,92 % d'immeubles de bureaux (en valeur). Le reste étant réparti dans les secteurs de l'hôtellerie, commerces, logistique, résidentiels et parcs d'activités. Le

patrimoine de Génépierre est situé en Europe, principalement en France 77,14 % et à l'étranger (22,86 %) en Allemagne, Pays-Bas, Espagne, Belgique, Autriche, République Tchèque et Pologne.

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

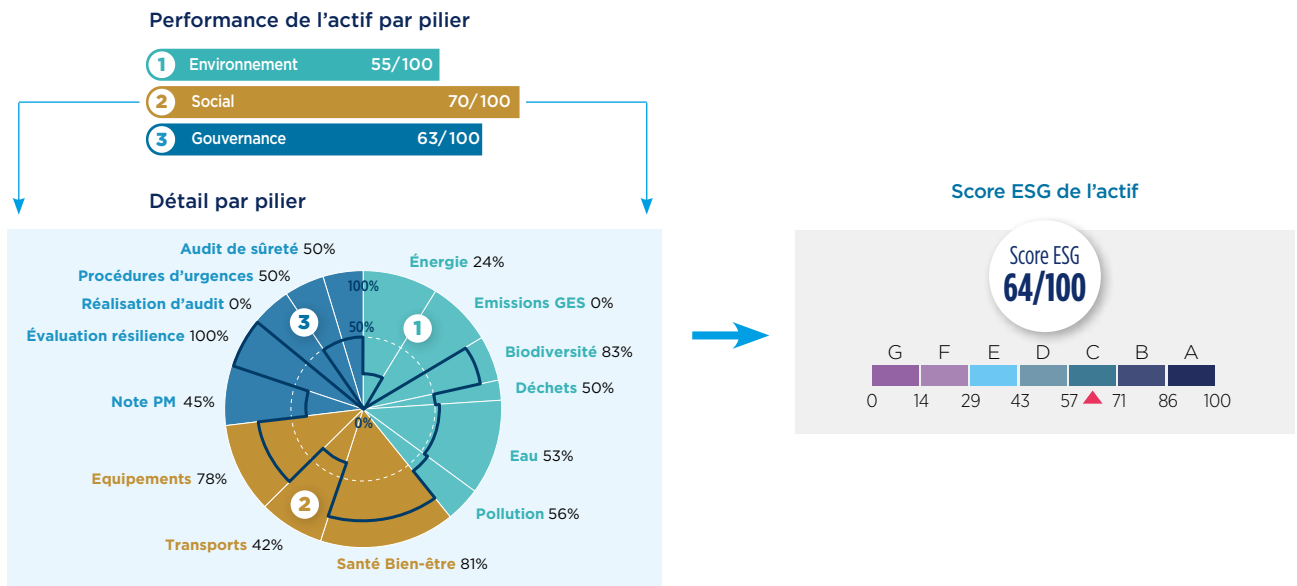
- Environnement ①
  - Social ②
  - Gouvernance ③
- Les notes obtenues sur ces 14 thématiques sont globalisées dans le score ESG allant de 0 à 100. Cette note classe les actifs sur une échelle de A à G, la meilleure note étant A (100).

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

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

1. **A l'acquisition** : elle mesure les performances environnementales et sociales des actifs permettant de qualifier leurs performances pour :
  - Dans le cadre d'un fonds labellisé ISR, identifier la catégorisation de l'actif en tant qu'actif :
    - "Best-in-progress", c'est-à-dire comme étant à faire progresser sur ses performances ESG,
    - "Best-in-Class", c'est-à-dire comme étant suffisamment performant et sur lequel des travaux ne seront pas à entreprendre dans l'immédiat.
  - Dans le cadre d'un fonds non labellisé, appliquer une exclusion pour tout actif ayant une note inférieure à E.

2. **En phase de gestion courante** : la notation est révisée tous les 3 ans ou chaque fois que des évolutions notables comme des travaux surviennent sur l'immeuble. Si la note de l'actif se détériore et passe en dessous des seuils évoqués précédemment, les équipes de gestion mettent en place un plan d'action pour porter la note de l'actif à un niveau acceptable ou arbitre l'actif.

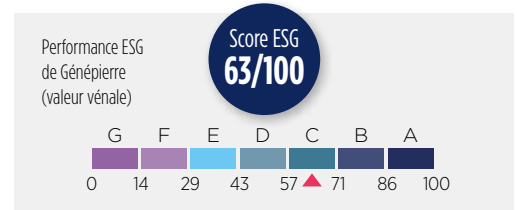


• Score ESG de Génépierre

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 **63 / 100**

Score ESG global de Génépierre





## 2) La cartographie de suivi des actifs du portefeuille immobilier de Génépierre

L'ensemble des actifs de Génépierre est analysé pour apprécier le Score ESG individuel ; 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

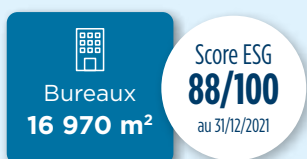
Dans cette partie, les données concernant les actifs ne sont pas prises en compte par quote-part de détention par Génépierre mais dans leur totalité.

### ■ Les 5 actifs immobiliers de Génépierre 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.

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



#### Environnement : 86/100

##### Gestion de l'eau :

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

##### Consommation d'énergie renouvelable :

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

##### Performance carbone :

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

#### Social : 92/100

##### Transports : offre multiple de services

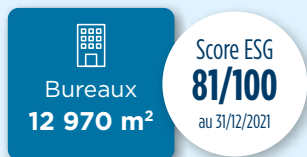
- Le réseau de transport en commun est accessible dans un rayon de 500 m autour du bâtiment, avec un accès piéton sécurisé, et une fréquence de service de 15 minutes en période de pointe
- Des racks pour vélos bien éclairés et sécurisés, et des vestiaires (homme et femme séparés) avec des casiers et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

##### Santé et bien-être

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

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

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



#### Environnement : 72/100

##### Gestion de l'eau :

- Des dispositifs hydro économes sont mis en place

##### Gestion des déchets :

- Possibilité de recueillir et trier 4 types de déchets recyclables

##### Pollution/Gaz à effet de serre :

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

#### Social : 95/100

##### Transports : offre multiple de services

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

##### Santé et bien-être :

- Plusieurs espaces de détente sont mis à disposition.

## Quai d'Orsay Paris

(SCI SEO)

53 Quai d'Orsay 75007 Paris



Bureaux  
9 574 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**80/100**  
au 31/12/2021



Environnement : 75/100

**Performance carbone :** l'immeuble s'est équipé en 2020 de bornes de recharges pour les véhicules électriques afin de répondre au souhait des locataires. Cette mise en place permet de favoriser l'émergence de modes de transports n'ayant plus recours aux énergies fossiles. S'équiper en borne de recharge favorise le déplacement en véhicule électrique pour les locataires de l'immeuble et contribue également à augmenter l'accessibilité de l'actif.

### Consommation d'énergie renouvelable :

Le recours à de l'électricité d'origine renouvelable vient d'être mis en place et sera prochainement valorisé dans la note ISR de l'immeuble.

Certifié **Breeam in Use Very Good**

Social : 80/100

### Transports : offre multiple de services

- Le réseau de transport en commun est accessible dans un rayon de 1 km autour du bâtiment, avec un accès piéton sécurisé, et une fréquence de services de 15 minutes en période de pointe.
- Des racks pour vélos bien éclairés et sécurisés, et des vestiaires (homme et femme séparés) avec des casiers et des douches sont installés sur le site de l'immeuble.

## Tour Hekla La Défense

(SCI Hekla)

Immeuble en VEFA. Livraison prévue courant 2022.

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



Bureaux  
76 000 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**78/100**  
au 31/12/2021



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.

Certifié : **HQE exceptionnel, BREEAM excellent** et **LEED platinum** et de labéllisations **Effinergie+** et **WELL silver**.

Social : 95,7/100

### Transport : offre multiple de services

- Le réseau de transport en commun est accessible dans un rayon de 500 m autour du bâtiment, avec un accès piéton sécurisé, et une fréquence de services de 15 minutes en période de pointe.
- Un parking dédié aux vélos sera disponible en sus du traditionnel parking pour voitures et deux roues.

**Santé et bien-être :** la tour sera équipée de 5 espaces de restauration et d'un espace ouvert végétalisé.

## Grand Stade

(SCI Omega)

261, boulevard de Tournai,  
59650 Villeneuve d'Ascq



Bureaux  
18 965 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**82/100**  
au 31/12/2021



Environnement : 76/100

### Gestion de l'eau :

- Des dispositifs hydro économes sont mis en place

### Végétalisation et Biodiversité :

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

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

Social : 87/100

### Transports : offre multiple de services

- Le réseau de transport en commun est accessible dans un rayon de 500 m autour du bâtiment, avec un accès piéton sécurisé, et une fréquence de service de 15 minutes en période de pointe
- Un local vélo et des vestiaires (homme et femme séparés) avec des casiers et des douches sont installés.
- Des places sont prévues pour les voitures électriques.

### Santé et bien-être :

- Plusieurs espaces de détente sont mis à disposition.

■ Les 5 actifs immobiliers de Génépière 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**. Celle-ci fait l'objet d'un plan d'amélioration dans le but de faire progresser son score ESG moyen à la note seuil de Génépière qui sera fixée prochainement.

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

## 67 Grandes Arcades

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

Commerces  
62 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**38/100**  
au 31/12/2021

Environnement : 35/100

↳ Note potentielle : 53/100

Gestion de l'eau :

- Mettre en place des équipements hydro économes.

Social : 37/100

↳ Note potentielle : 52/100

Santé et bien-être :

- installer des dispositifs de contrôle automatique contre l'éblouissement,
- mettre l'éclairage intérieur au niveau des meilleures pratiques disponibles,
- installer des dispositifs permettant de contrôler l'éclairage de leur espace de travail.

Gouvernance : 43/100

↳ Note potentielle : 74/100

Sécurité : réaliser un audit de sûreté

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

## 48 à 50 Grandes Arcades

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

Commerces  
121 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**40/100**  
au 31/12/2021

Environnement : 29/100

↳ Note potentielle : 49/100

Pollution : réduire l'impact du ruissellement du site

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

Social : 41/100

↳ Note potentielle : 57/100

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

Gouvernance : 57/100

↳ Note potentielle : 74/100

Sécurité : réaliser un audit de sûreté

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

## 95 rue de Paris

95 rue de Paris, 94220 Charenton

Commerces  
113 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**38/100**  
au 31/12/2021

Environnement : 43/100

↳ Note potentielle : 58/100

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

Social : 13/100

↳ Note potentielle : 53/100

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

Gouvernance : 61/100

↳ Note potentielle : 74/100

Sécurité : Réaliser un audit de sûreté

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

## Le Hameau Cantrelle

59-61-63 avenue Charles de Gaulle  
36000 Châteauroux



Score ESG  
**40/100**  
au 31/12/2021

Environnement : 35/100

↳ Note potentielle : 53/100

**Végétalisation :** développer la végétalisation du site

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

Gouvernance : 35/100

↳ Note potentielle : 65/100

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

Social : 49/100

↳ Note potentielle : 62/100

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

## Casino Cannes (SCI Ekinox)

54 boulevard d'Alsace, 06400 Cannes



Score ESG  
**40/100**  
au 31/12/2021

Environnement : 29/100

↳ Note potentielle : 47/100

**Végétalisation :** augmenter la surface végétalisée du site

Social : 45/100

↳ Note potentielle : 63/100

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

■ Les 5 actifs immobiliers de Génépière 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 Génépière.

## In Town (SCI Budlon)

4 Place de Budapest,  
75009 Paris



Score ESG  
**73/100**  
au 31/12/2021

Environnement : 78/100

**Gestion de l'eau :**

- Des dispositifs hydro économes sont mis en place

**Gestion des déchets :**

- Possibilité de trier 4 types de déchets recyclables.

**Réduction des émissions de gaz à effet de serre :**

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

Social : 80/100

**Transports : offre multiple de services**

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

**Santé et bien-être :**

- Plusieurs espaces de détente sont mis à disposition.



Certifié **HQE Exceptionnel, BREEAM Very Good, BBC Effinergie**

## Cœur Défense Paris

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



Bureaux  
182 760 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**74/100**  
au 31/12/2021



Environnement : 61/100

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

Social : 89/100

### Transports : offre multiple de services.

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

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

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

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

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

## Loopsite

(SCI Munich 104)  
Werinherstraße 79, 81, 91 Munich,  
Allemagne



Bureaux  
42 000 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**58/100**  
au 31/12/2021



Environnement : 55/100

### Gestion de l'eau :

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

### Gestion des déchets :

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

Social : 63/100

### Transports : offre multiple de services

- Le réseau de transport en commun est accessible dans un rayon de 1 km autour du bâtiment, avec un accès piéton sécurisé, et une fréquence de service de 15 minutes en période de pointe
- Des racks pour vélos bien éclairés et sécurisés sont installés

### Santé et bien-être :

- Plusieurs espaces de détente sont mis à disposition.



## Merignac

52 avenue de la Somme,  
33700 Mérignac



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

Score ESG  
**61/100**  
au 31/12/2021

### Environnement : 56/100

#### Gestion des déchets :

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

### Social : 57/100

#### Transports : offre multiple de services

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

#### Santé et bien-être :

Plusieurs espaces de détente sont mis à disposition

## Zeneo

14 boulevard des Frères Voisins,  
92130 Issy les Moulineaux



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

Score ESG  
**49/100**  
au 31/12/2021

### Environnement : 37/100

#### Gestion de l'eau :

- Certains dispositifs hydro économes sont mis en place

#### Gestion des déchets :

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

### Social : 60/100

#### Transports : offre multiple de services

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

#### Santé et bien-être :

Plusieurs espaces de détente sont mis à disposition



### 3) Les certifications de la SCPI Génépierre

Au 31/12/2021, la SCPI Génépierre compte **48,12 %** des actifs en valeur (actifs en VEFA inclus) bénéficiant d'une certification ou d'un label   caractère environnemental ou social, contre 43,81 % en 2020.

#### Les certifications d'un immeuble

## West Bridge (SCI West Bridge)

145-149 rue Anatole France  
92300 Levallois-Perret

  
Bureaux  
**28 000 m<sup>2</sup>**

Score ESG  
**77,87/100**  
au 31/12/2021



L'immeuble West Bridge, situé sur l'axe majeur de Levallois-Perret, au cœur du croissant ouest, est un immeuble de bureaux de 28 000 m<sup>2</sup> répartis sur huit étages.

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

Il comprend 4 000 m<sup>2</sup> de terrasse, jardins et rooftop offrant une vue à 360 degrés.

Il dispose de deux restaurants, dont l'un situé au 8e étage, profitant d'une vue panoramique.

Pour le confort des salariés, 325 places de parking, 67 places de motos et environ 100 places de parking de vélos sont disponibles.

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

#### Le suivi de l'engagement ISR de la SCPI Génépierre en 2021

##### 1) Les huit indicateurs suivis sur Génépierre

Dans le cadre de sa politique ISR<sup>1)</sup>, 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.

<sup>1)</sup> 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



**165 kWh/m<sup>2</sup> par an**  
(174 kWh/m<sup>2</sup> en 2020)  
Note Génépierre

.....  
**170 kWh/m<sup>2</sup> par an**  
Note référence GRESB

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

Au 31/12/2021, la moyenne des performances énergétiques des immeubles de Génépierre est de **165kWh/m<sup>2</sup>/an**. Pour un fonds identique en termes de typologie des actifs, le GRESB, attribue une performance énergétique de 170 kWh/m<sup>2</sup>/an. En plus d'être légèrement plus performant que le benchmark du GRESB sur cet enjeu, le fonds Génépierre connait une amélioration de son intensité de consommation par m<sup>2</sup> de 9 kWh.

## 2 Enjeu carbone



**29 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**  
(32 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> en 2020)  
Note Génépierre

.....  
**35,80 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**  
Note référence GRESB

► La performance est exprimée annuellement en Kilo grammes de CO<sub>2</sub> 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 31/12/2021, la moyenne des performances carbonées des immeubles de Génépierre est évaluée à **29 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> et par an**. Pour un fonds identique en termes de typologie des actifs, la notation GRESB attribue une performance carbone de 35,80 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> et par an. Le fonds Génépierre est donc plus performant sur cet enjeu que le référentiel proposé par le GRESB.

### 3 Enjeu mobilité



**40**  
**(39 en 2020)**

Note Génépierre

**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 40/100 :**

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



**71**  
**(73 en 2020)**

Note Génépierre

**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 71/100 à l'échelle du Fonds Génépierre 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



**20,5**  
**(10 en 2020)**

Note Génépierre

**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 20,5/100 obtenue sur le fonds Génépierre traduit la capacité des immeubles à adopter des solutions d'énergies renouvelables pouvant prendre la forme de :**

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

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

une note de 100/100 sur cet enjeu pour un actif.

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

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

**Au 31/12/2021, les immeubles détenus par Génépierre** (en totalité ou partiellement selon les cas) **enregistrent une production annuelle d'environ 2 145 431 KWh.** Cette production est calculée sur les immeubles sans appliquer de quote part de détention par la SCPI.

## 6 Enjeu Végétalisation & Biodiversité



**36,5**  
(36 en 2020)  
Note Génépierre

**37,5**  
Note référence  
Amundi Immobilier

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

La note de 36,5/100 traduit la performance du fonds à se doter d'immeubles ayant une surface végétalisée plus ou moins élevée par rapport à la surface totale d'emprise au sol (surface végétalisée < 10 % et/ou

comprise entre 10 % et 40 % et/ou > 40 %). Ainsi, plus la surface végétalisée d'un site est importante, plus un immeuble se voit attribuer un nombre de points conséquent sur cet enjeu.

**En 2021, Génépierre dispose d'une surface végétalisée de 89 243 m<sup>2</sup>.** 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



**77**  
(78 en 2020)  
Note Génépierre

**76,3**  
Note référence  
Amundi Immobilier

► **La note de 77/100 traduit la performance du fonds à se doter d'immeubles étant équipés d'un système d'alarme anti-intrusion certifié** d'après un référentiel et/ou comptant la présence d'un gardien présent sur site.

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

## 8 Enjeu résilience aux changements climatiques



**100**  
(100 en 2020)  
Note Génépierre

**100**  
Note référence  
Amundi Immobilier

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

Il exprime la mesure des risques établis sur chaque actif immobilier du fonds et l'atteinte de mesure sur tous les actifs. Génépierre obtient une note de 100/100 car il a diagnostiqué l'ensemble de son patrimoine immobilier au regard des risques liés aux changements climatiques. Cet enjeu est détaillé au point 3 ci-après.

## 2) L'empreinte carbone

Pour lutter contre le réchauffement climatique et répondre aux enjeux des Accords de Paris, Génépière 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 Génépière en kilogrammes de CO<sub>2</sub> émis par an et par m<sup>2</sup>. Celui-ci facilitera la mise en œuvre de plans d'actions nécessaires au respect des engagements internationaux des accords de Paris.

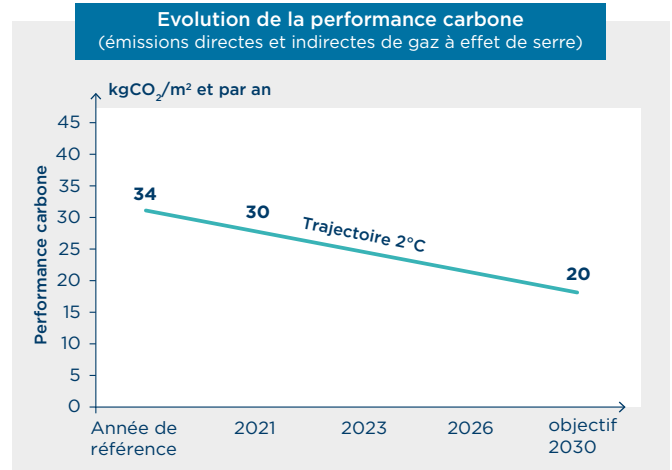
La courbe ci-contre illustre la trajectoire que la SCPI Génépière devrait suivre d'ici 2030 afin de respecter une limitation du réchauffement planétaire de 2°C.

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

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

Le poids kgCO<sub>2</sub> émis par m<sup>2</sup> et par an démarre à **34** pour l'année de référence et vise un poids de **20** en 2030.

Comme nous le montre la trajectoire ci-contre, le Fonds GENEPIERRE, grâce à l'amélioration de la performance de ses actifs réussi à se maintenir sur la trajectoire établie.



## 3) 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 Génépière mesure son exposition globale à ces mêmes risques.



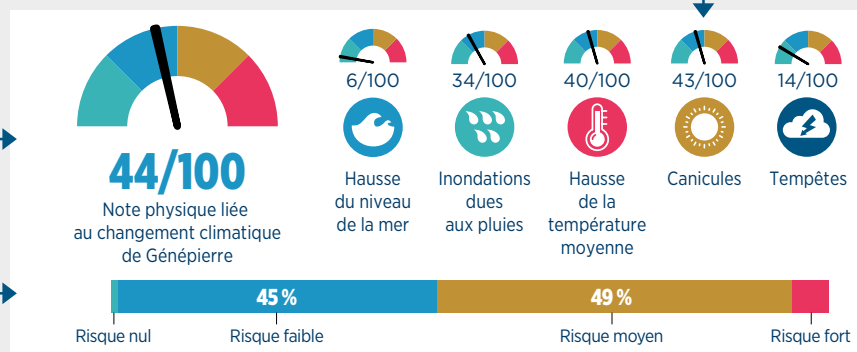
### Pour Génépière : score de risque physique lié au changement climatique

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

La note moyenne des risques physiques liés au changement climatique de Génépière est calculée par rapport au risque le plus fort identifié parmi les 5 aléas climatiques. **Il s'agit ici du risque de canicules 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 Génépière selon leur exposition aux risques physiques liés aux changements climatiques.





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

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

Par ailleurs, sensible aux retours favorables de ses locataires suite à son déploiement, une version dédiée pour les immeubles de typologie commerce est en cours de création et devrait voir le jour en 2022.

### 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 CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**

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

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

**Consommation d'eau**

Consommation totale d'eau **0,35 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>**

Un bureau de 100 m<sup>2</sup> consomme en eau par an l'équivalent de **70 000 douches<sup>(3)</sup>**

**En réunion**

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

Dans les lieux 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 pous de 20 éléphants d'Afrique

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

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

##### b. Les parties prenantes clés

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

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

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

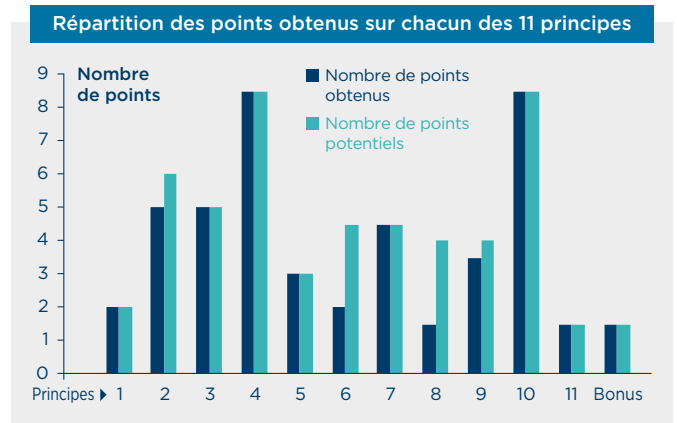
Le questionnaire s'intègre dans une démarche engagée et responsable et se veut un vecteur de progrès et d'innovation pour chacun. Il permet d'identifier et mieux connaître les pratiques mises en place par la structure évaluée sur chacun des 11 principes de la charte fournisseur. Il accompagne les prestataires 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](http://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 "challengeée" 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. Au 31/12/2021, le déploiement progresse et Amundi Immobilier compte 86 % (82 % en 2020) de sociétés PM ayant signé la charte et 94 % (92% en 2020) ayant complété le questionnaire d'évaluation de la performance RSE.

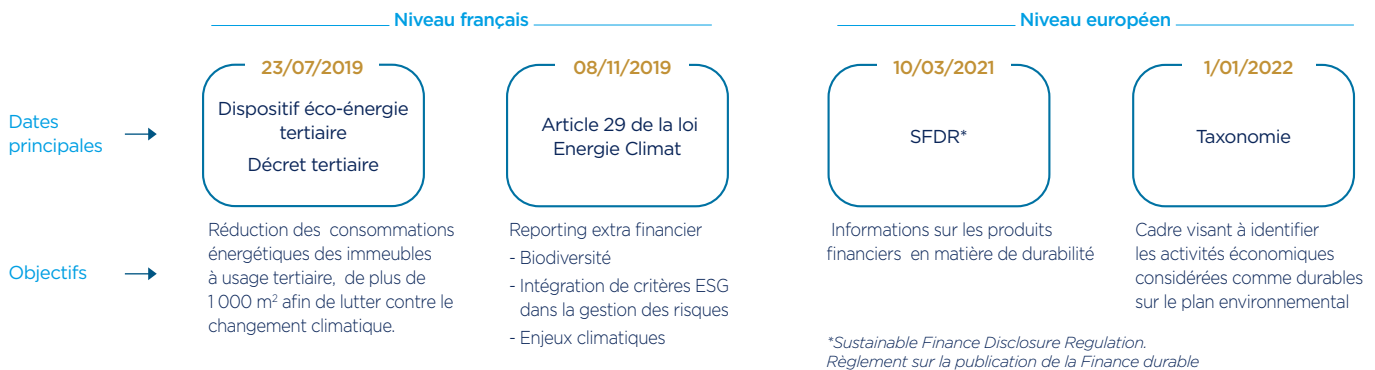
Cette même démarche a aussi été initiée auprès des sociétés Facility Management et des Promoteurs Immobiliers : fin 2020, 30 % des sociétés de Facility Management recensées ont signé la charte. S'agissant des Promoteurs Immobiliers, l'opération de signature est en cours.

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

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

## ■ Un cadre réglementaire pour soutenir la finance durable

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



### 1) Dispositif éco-énergie tertiaire

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

Il vient préciser les modalités d'application de la loi susmentionnée, qui vise à réduire les consommations énergétiques des immeubles à usage tertiaire marchand ou non marchand (commerce ; hôtellerie ; bureau ; etc.) d'une surface égale ou supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> afin de lutter contre le changement climatique. Les acteurs qui doivent mettre en œuvre ces mesures sont les propriétaires des bâtiments ou, le cas échéant, les locataires.

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

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

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

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

En parallèle, l'identification des travaux à mettre en œuvre sur les bâtiments pour réduire leurs consommations énergétiques (isolation ; optimisation des réglages des bâtiments ; changements des équipements ; etc.) et le chiffrage du coût qui y est associé sont en cours.

### 2) L'Article 29 de la loi Energie Climat

L'article 29 de loi du 8 novembre 2019, dite "loi Energie Climat" est venu modifier l'article 173 de la loi du 17 août 2015.

Il donne des indications sur les informations à fournir par les sociétés de gestion de portefeuille concernant la prise en compte dans leur politique d'investissement des critères relatifs au respect d'objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance ; particulièrement en matière climatique et de biodiversité. Le décret du 27 mai 2021 pris pour l'application de l'article 29 de la loi Energie Climat précise les modalités de publication de ces informations.

Les informations qui suivent sont donc publiées au titre de l'article 29 de la Loi du 8 novembre 2019, dite "loi Energie Climat".

#### ■ Biodiversité

Au travers de sa labellisation ISR, la SCPI GÉNÉPIERRE a pris l'engagement de favoriser la réintroduction de la biodiversité en territoire urbain lors de la végétalisation de ses actifs

En parallèle, la Société de gestion Amundi Immobilier et la SCPI GÉNÉPIERRE ont rejoint l'initiative BIG Biodiversity pilotée par l'OID afin de contribuer à l'essor de la connaissance concernant l'impact d'un projet immobilier sur la biodiversité et la création d'indicateurs de places afin de pouvoir mesurer cet impact.

Cette connaissance sera mise à disposition de la SCPI GÉNÉPIERRE et permettra, à terme, de répondre aux exigences de l'article 29 de la loi énergie climat qui fait de la biodiversité un axe majeur à intégrer dans les stratégies immobilières.

Cette démarche permettra au fonds de fixer un objectif visant à répondre aux enjeux identifiés par la Convention sur la diversité biologique et communiquera sur la manière dont il contribue à réduire les principales pressions portant sur la biodiversité et à prendre les principaux risques liés à son érosion.

#### ■ Enjeux climatiques

Un bilan carbone permettant d'identifier les émissions de gaz à effet de serres générées par l'utilisation du site (scope 1 et 2) et les émissions générées par sa phase de construction (scope 3) est réalisé pour chaque actif détenu par le fonds. Par voie de conséquence, le fonds bénéficie également d'un bilan carbone sur ses scopes 1, 2 et 3.

Le Fonds est en train de fiabiliser les données collectées et de construire la stratégie qui lui permettra de se fixer un objectif quantitatif de réduction de ses émissions de gaz à effet de serre à court moyen et long terme afin de construire une trajectoire compatible avec les objectifs de l'Accord de Paris et pouvoir en informer les porteurs de parts.

#### ■ Intégration de critères ESG dans la gestion des risques

La politique de gestion des risques de durabilité du Fonds GÉNÉPIERRE s'intègre dans les processus définis par Amundi Immobilier dans la note "Analyse du risque de durabilité des actifs immobiliers non cotés" disponible dans la rubrique "Notre engagement responsable sur son site internet www.amundi-immobilier.com

En complément de la prise en compte de ces risques de durabilité, la SCPI GÉNÉPIERRE mesure depuis plusieurs années déjà l'exposition de chacun de ses actifs aux principaux risques auxquels ils peuvent être soumis du fait du réchauffement climatique (cf. page 22) L'évaluation spécifique du risque lié au changement climatique). Pour rappel, cela prend la forme d'une note sur 100 permettant de rapidement appréhender l'exposition du bâtiment à 5 risques principaux :

- Les submersions marines,
- Les inondations dues aux précipitations
- L'augmentation de la température moyenne,
- Les canicules,
- Les tempêtes.

### 3) Réglementation SFDR et Taxonomie sur la durabilité

Le fonds GENEPIERRE est classifié article 6 au titre du Règlement UE 2019/2088 du Parlement Européen du 27 novembre 2019 et à ce titre ne promeut pas d'objectifs de durabilité dans sa stratégie d'investissement.

La Société de Gestion ne prend donc pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du fonds tels que définis dans l'article 4 du Règlement 2019/2088.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

La politique d'investissement du fonds ne prévoit pas à ce stade de promouvoir la dimension environnementale, sociale et de gouvernance de ses actifs. Toutefois, dans le cadre de sa démarche vers l'obtention du Label ISR, la politique d'investissement du fonds commence à prendre en compte dans ses diligences stratégiques la dimension environnementale, sociale et de gouvernance de ses actifs, sans promotion active à cette étape.

## ■ 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.

**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.

## 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.

**ESG** : Environnement, Social et Gouvernance

**ISR** : Investissement Socialement Responsable

**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 (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM (en €)	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
<b>OPPCI ERGAMUNDI</b> Riesstrasse 8-26, 80 922 - Munich Allemagne	Bureaux	532	2 863 443	11/03/2021	
<b>SCI AIRDF</b> Zac de l'Arenas - 06000 Nice	Bureaux	1546	6 789 229	10/03/2021	
<b>SCI AIRDF</b> Nice Arenas Hôtel - 06200 Nice	Hôtel	975	4 339 450	26/10/2021	

Le périmètre de Génépierre a également évolué via ses participations dans des structures qui ont acquis de nouveaux actifs sans que Génépierre ne participe à leur financement :

- un immeuble de bureaux à Villeneuve d'Ascq de 19 545 m<sup>2</sup> loué par un bail de 12 ans ferme a été acquis par la SCI Airdf.
- Un immeuble de bureaux situé à Prague a été acheté par l'OPPCI Ergamundi en octobre 2021.

Les quotes parts de détention de Génépierre dans ses structures se verront réduire après la finalisation des opérations d'acquisitions.

#### ■ Les cessions

Adresse	Type d'actif	Prix de vente (H.D) (en €)	Plus/moins value comptable (en €)	Impôts (en €)
505 route des Lucioles - 06560 Valbonne	Bureaux	7 750 000	-2 726 373,39	
109/121b boulevard Victor Bordier - 95370 Montigny Les Cormeilles	Commerces	7 440 000	-1 289 882,10	
123 boulevard Victor Bordier - 95370 Montigny Les Cormeilles	Commerces	725 000	-763 326,00	

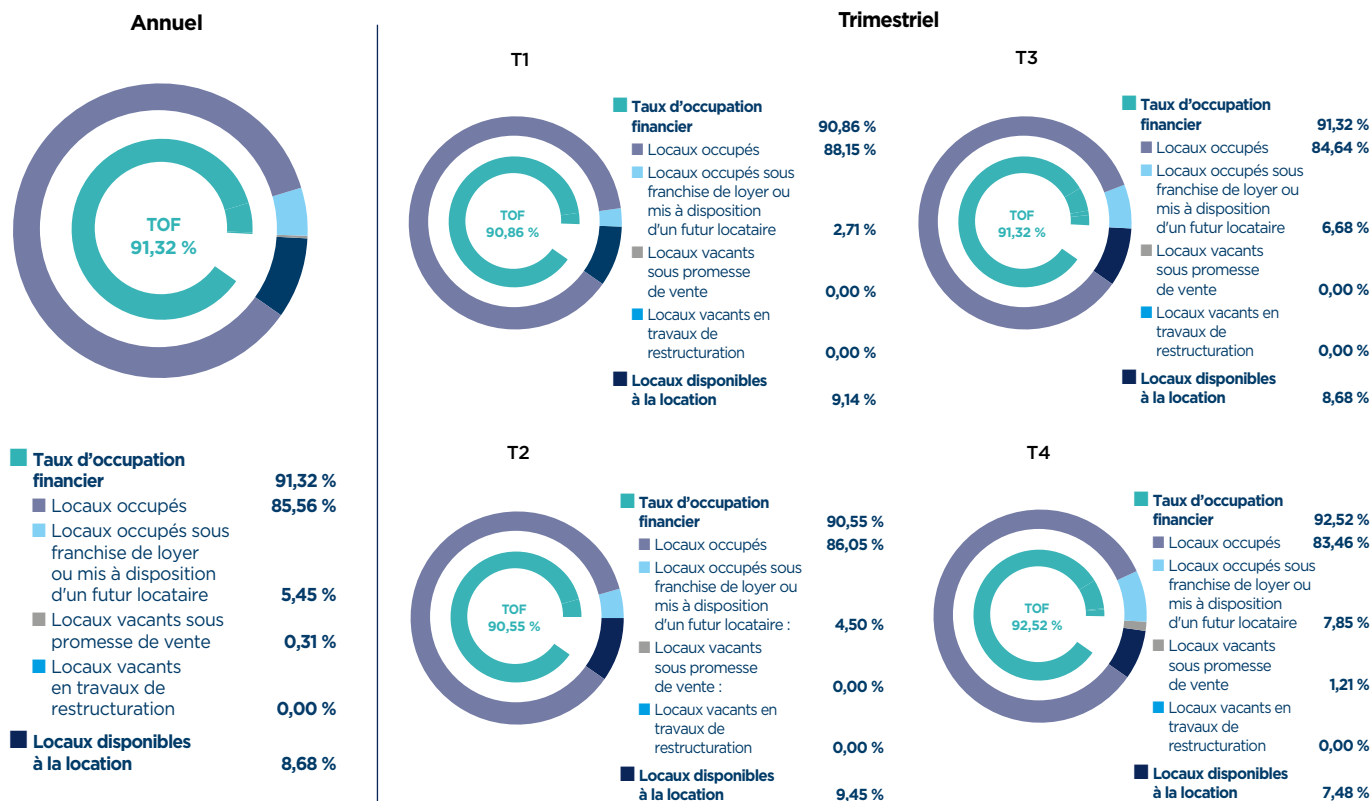


# Le patrimoine immobilier de Génépierre



## 2 - Gestion locative des immeubles

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

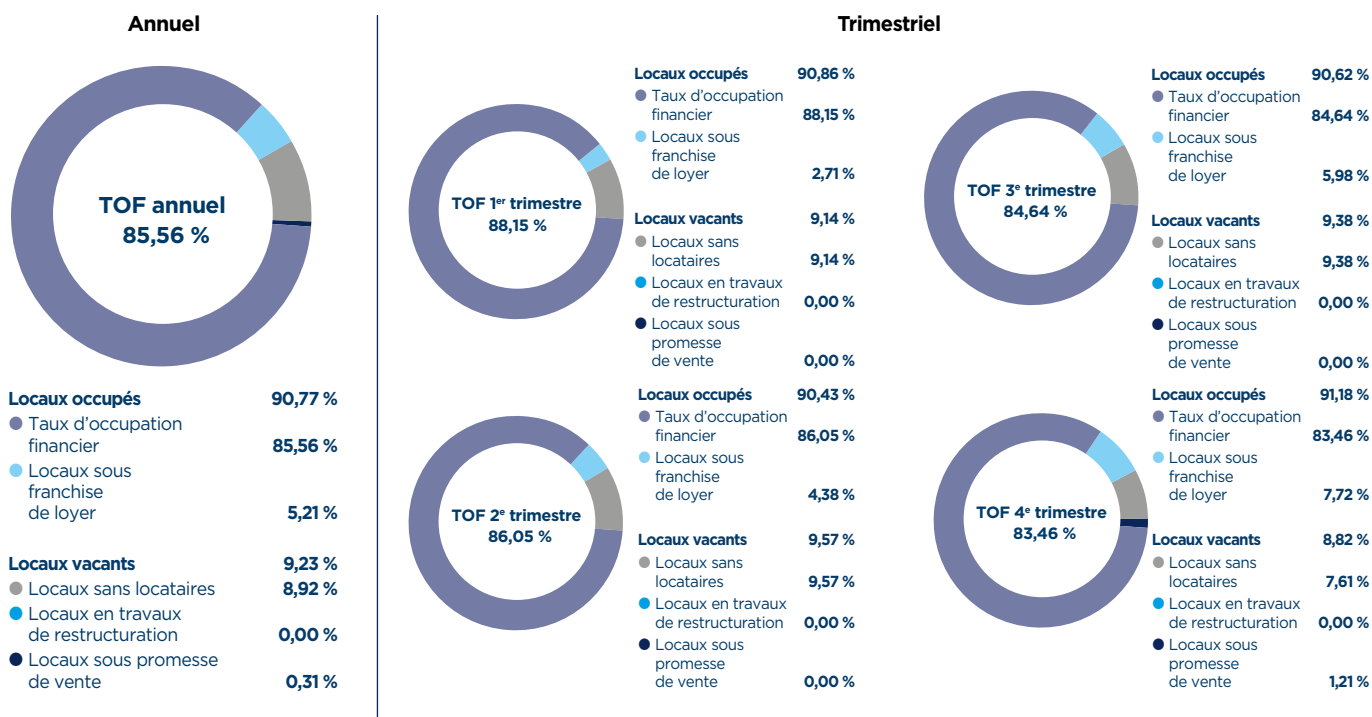


Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse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

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

(1) Association Française des Sociétés de Placement Immobilier.

■ Le taux d'occupation financier (TOF) pour l'année 2021 calculé selon l'ancienne méthode



Le TOF exprime le rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui seraient facturés si la totalité était louée. Pour rappel avant la réforme du calcul en vigueur avant le 01/01/2022, le TOF comprenait uniquement les actifs occupés. Il n'intégrait pas les actifs sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente, locaux vacants en travaux de restructuration (sous conditions).

## ■ Les baux

Durant l'année 2021, 239 baux ont été signés, représentant une surface globale de 22 924 m<sup>2</sup> et un loyer annuel global HT de 5 470 K€ en année pleine.

Les principaux baux signés en 2021 (en quote part de la SCPI) :

Adresse immeuble	Surface	Loyer annuel K(€)
Rue Gabriel Péri - 92120 Montrouge (via la SCI Académie Montrouge)	3 276	1143
6 rue de la Verrerie - 06150 Cannes	2 324	383
Calle de la Mahonia 2 - Madrid - Espagne (via la SCI Titan)	1 371	330
788 rue Yves Kermen - 92100 Boulogne-Billancourt	630	196
167 boulevard Victor Bordier - 95370 Montigny-les-Cormeilles	593	158
455 promenade des Anglais - 06200 Nice (via la SCI Airdf)	532	107

## ■ Les locaux vacants

Au 31 décembre 2021, le stock de locaux vacants s'élevait à 26 147 m<sup>2</sup>.

(en m <sup>2</sup> )	Bureaux	Activités	Entrepôts	Commerces	Habitation	Total
Paris	59			53		112
Ile-de-France	8 802	5 985	27	98	93	15 005
Régions	5 508			4 408	118	10 034
Etranger	970			24	2	996
<b>Total</b>	<b>15 339</b>	<b>5 985</b>	<b>27</b>	<b>4 583</b>	<b>213</b>	<b>26 147</b>

## ■ Les contentieux

### Contentieux

(en €)	31/12/2021 (a)	31/12/2020 (b)	Var. (a-b)/b
Provision pour contentieux début de période	-1 186 544,06	-769 174,54	
Dotations aux provisions pour dépréciation de créances	-709 287,49	-578 541,31	
Reprises de provisions pour dépréciation de créances	341 530,43	161 171,79	
<b>Provision pour contentieux fin de période</b>	<b>-1 554 301,12</b>	<b>-1 186 544,06</b>	<b>30,99 %</b>

### Contentieux significatifs

Aucun contentieux significatif au regard de la taille de la SCPI n'a été significatif durant l'exercice 2021.

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

### 1 - Marchés des parts

#### ■ Marché Primaire

	Total année 2021
<i>Souscriptions</i>	
Nombre de parts	86 027
Montant (en €)	23 227 290
<i>Retraits</i>	
Nombre de parts compensées	51 351
Montant (en €)	12 684 724
Nombre de parts en attente de retrait	

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Total année 2021
<i>Souscriptions</i>													
Nombre de parts	1 245	1 622	913	14 893	37 221	77	12 470	368	1 319	15 000	623	276	86 027
Montant (en €)	336 150	437 940	246 510	4 021 110	10 049 670	20 790	3 366 900	99 360	356 130	4 050 000	168 210	74 520	23 227 290
<i>Demande de Retraits</i>													
Nombre de parts	5 267	3 115	4 182	2 771	2 474	3 880	3 864	2 064	3 443	6 481	4 982	8 828	51 351
Montant (en €)	1 301 054	769 467	1 033 038	684 492	611 127	958 438	954 485	509 849	850 490	1 600 937	1 230 654	2 180 693	12 684 724
Nombre de parts en attente de retrait													

#### ■ Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2021.

#### ■ Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'exercice 2021.

## 2 - Le capital

### ■ Évolution du capital fin de période

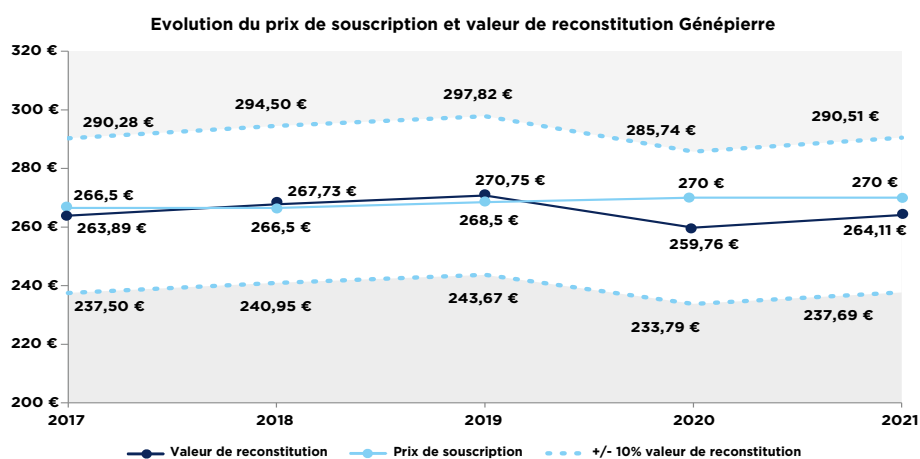
	2017	2018	2019	2020	2021
Montant du capital nominal (en €)	428 179 374	483 983 829	544 238 595	553 188 942	558 494 370
Nombre de parts	2 798 558	3 163 293	3 557 115	3 615 614	3 650 290
Nombre d'associés	10 206	10 015	9 843	9 593	9 295
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (en €) <sup>(1)</sup>	182 763 956	97 201 878	116 816 396	29 013 246	9 362 520
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (en €)	15 570 315	8 907 581	9 345 312	3 230 829	1 858 150
Prix de souscription au 31 décembre (en €) <sup>(2)</sup>	266,50	266,50	268,50	270,00	270,00

(1) Diminué des retraits.

(2) Prix payé par le souscripteur.

### ■ Historique des valeurs de souscription depuis 2017

Le prix de souscription d'une SCPI à capital variable est fixé par la Société de Gestion dans un tunnel réglementaire de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution. Au 31 décembre 2021, le prix de souscription fixé à 270,00 € se situe 2,23 % au-dessus de la valeur de reconstitution.



## 3 - Les valeurs de la SCPI

### ■ Les expertises

La société CBRE VALUATION, Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale a procédé fin 2021 à l'expertise des immeubles qui constituent le patrimoine de GENEPIERRE.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 927 305 277,21 € hors droits et à 978 652 812,29 € droits inclus, à rapprocher de la valeur d'acquisition de 877 124 739,53 €.

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 31/12/2021 de 835 588 043,39 €, soit une hausse de 2,70 %.

	31/12/2020	31/12/2021	Évolution 2021/2020
Valeurs de réalisation	813 620 754,13	835 588 043,39	2,70 %

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 €)	2021	2020
<b>Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution</b>		
Valeur comptable	784 007 099,60	785 020 457,66
Valeur de réalisation	835 588 043,39	813 620 754,13
Valeur de reconstitution	964 060 411,38	939 226 363,01
<b>Valeurs de la société pour une part</b>		
Valeur comptable	214,78	217,12
Valeur de réalisation	228,91	225,03
Valeur de reconstitution	264,11	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 - Performance

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

Ainsi, le taux de distribution :

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

#### Taux de distribution

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

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

	2021	2020
<b>Taux de distribution</b>	<b>3,84 %</b>	<b>3,97 %</b>
• Dividende brut par part	10,38 €	10,65 €
- Dont revenus non récurrents <sup>(1)</sup> en %	11,60 %	17,84 %
• Prix de souscription par part au 01/01 - année n	270,00 €	268,50 €

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

Calcul du dividende brut par part		2021	2020
Dividende brut par part	= A + B	10,38 €	10,65 €
= Dividende avant impôt sur revenus financiers	A	10,17 €	10,17 €
+ Intégration des impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé	B = (1) + (2)	0,21 €	0,48 €
• Impôt payé sur la plus value des cessions d'actifs	(1)	0,00 €	0,28 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger	(2)	0,21 €	0,20 €
• Impôt payé sur les revenus financiers en France <sup>(1)</sup>	(3)	0,23 €	0,18 €
<b>Dividende par part versé après impôt sur revenus financiers</b>	<b>C = A - (3)</b>	<b>9,94 €</b>	<b>9,99 €</b>

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

Pour rappel, le TDVM s'élève à 3,77 % en 2021, et à 3,78 % en 2020.

#### Rendement global immobilier

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

	2021	2020
<b>Rendement global immobilier</b>	<b>+ 5,56 %</b>	<b>+ 0,57 %</b>

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

	2021	2020	2019	2018	2017
Prix de souscription au 01/01	270,00 €	268,50 €	266,50 €	266,50 €	266,50 €
Variation n/n-1	0,56 %	0,75 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Valeur de réalisation par part au 31/12	228,91 €	225,03 €	232,94 €	230,48 €	226,74 €
Variation n/n-1	1,72 %	-3,40 %	1,07 %	1,65 %	0,97 %

(1) Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 22 juin 2022.

#### Taux de rendement interne (TRI)

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

	5 ans	10 ans
<b>Taux de rendement interne (TRI)</b>	<b>+ 2,83 %</b>	<b>+ 6,10 %</b>

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



### III- Les comptes simplifiés

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

Compte de résultat simplifié (en €)	31/12/2021 (a)	31/12/2020 (b)	Var (a-b)/b
<b>Produits</b>			
Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>	17 652 950,42	19 159 674,93	
Autres produits	280 482,07	158 442,51	
Produits financiers <sup>(2)</sup>	21 572 646,78	18 642 919,35	
<b>Sous-total produits</b>	<b>39 506 079,27</b>	<b>37 961 036,79</b>	<b>4,07 %</b>
<b>Charges et provisions</b>			
Charges immobilières <sup>(3)</sup>	-1 077 488,09	-1 177 215,77	
Frais généraux	-3 841 224,59	-4 028 726,40	
Travaux de remise en état	-28 738,32	-49 304,44	
Provisions nettes <sup>(4)</sup>	-1 299 919,72	-1 736 204,94	
Provisions pour charges non récupérables	1 107 016,36	-258 051,76	
Charges financières sur emprunts	-1 911 425,81	-1 505 304,69	
<b>Sous-total charges et provisions</b>	<b>-7 051 780,17</b>	<b>-8 754 808,00</b>	<b>-19,45 %</b>
Résultat exceptionnel	4 000,00		
<b>Résultat comptable</b>	<b>32 458 299,10</b>	<b>29 206 228,79</b>	<b>11,13 %</b>
Résultat comptable par part <sup>(5)</sup>	8,97	8,27	8,43 %
Dividendes bruts par part <sup>(6)</sup>	-10,17	-10,17	
Dont Distribution plus-value immobilière			
Dont Distribution exceptionnelle RAN 2019		-1,98	
Report à nouveau (R.A.N.) comptable après affectation du résultat par part <sup>(7)</sup>	7,36	8,57	-14,05 %

(1) Loyers et produits annexes de gestion locative.

(2) Produits de participations dans les sociétés et produits de rémunération des comptes bancaires.

(3) Charges d'entretien du patrimoine non récupérables, hors provisions pour charges et impact redevances de charges sur exercices antérieurs.

(4) Y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

(5) Ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance).

(6) Pour une part portée en jouissance pour une année.

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

#### ■ Précisions sur certains postes de charges

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

Charges immobilières hors travaux de remise en état (en €)	31/12/2021 (a)	31/12/2020 (b)	Var (a-b)/b
Entretiens et réparations	-63 401,71	-76 193,99	
Assurances	-56 738,66	-27 792,14	
Honoraires	-282 831,39	-841 897,04	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-685 250,24	-221 594,68	
Autres	10 733,91	-9 737,92	
<b>Total</b>	<b>-1 077 488,09</b>	<b>-1 177 215,77</b>	<b>-8,47%</b>

##### 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 €)
Centre commercial Merignac soleil	33700	Merignac	Travaux d'aménagement	-19 461,39
12 rue du Chaulet	31100	Toulouse	Remplacement des portes coupe-feu, remplacement chauffe eau	-13 038,39
17 rue Jean Philippe Rameau	93200	Saint Denis	Réparation Infiltration d'eau, remplacement planchers techniques	-12 872,80
24/26 bd Carnot	59000	Lille	Remplacement du système de contrôle d'accès par badge	-5 099,63
Autres Immeubles				-12 929,50
				<b>-63 401,71</b>

##### Dont assurances

Le montant de 56 738,66 € représente la quote-part des cotisations d'assurance non récupérables et sur locaux vides au 31 décembre 2021.

##### Dont honoraires

Nature	(en €)
Honoraires d'avocat, de conseil et de fiscalité	-173 749,36
Honoraires de gestion des administrateurs de biens	9 700,79
Honoraires d'états des lieux	-9 534,16
Audits techniques et diagnostics	-98 623,52
Divers	-10 625,14
<b>Total</b>	<b>-282 831,39</b>

##### Dont impôts fonciers et fiscalité immobilière

Nature	(en €)
Impôts fonciers non refacturables	-623 601,75
Taxes sur bureaux	-61 593,37
Impôts et taxes diverses	-55,12
<b>Total</b>	<b>-685 250,24</b>

##### Dont autres : 10 733,91 €

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

## Provision pour gros entretien (PGE)

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

	(en €)
<b>Stock de PGE final au 31/12/2020</b>	<b>-1 104 091,40</b>
Dotations aux provisions	-1 198 029,00
Reprises de provisions	886 000,00
Diminution du stock sur immeuble vendu	
<b>Stock PGE fin de période 31/12/2021</b>	<b>-1 416 120,40</b>
Solde dotations reprises	-312 029,00
Gros entretien	-388 330,26
<b>Impact net gros entretien</b>	<b>-700 359,26</b>

### Détail du poste gros entretien par immeuble

Immeuble	Code postal	Ville	Nature des travaux	(en €)
43/71 Place Vauban	34100	Montpellier	Remise en état du réseau CVC, remplacement de la tuyauterie	-188 463,51
14 bd des Frères Voisin	92130	Issy Les Moulineaux	Remplacement transformateurs, révision des clapets coupe feu	-56 696,75
70 rue Rivay	92300	Levallois Perret	Réaménagement des sanitaires, travaux de cuvelage	-55 588,24
167 bd Victor Bordier	95370	Montigny Les Corneilles	Réfection parking extérieur, remplacement arrosage automatique	-33 812,00
24/26 bd Carnot	59000	Lille	Remplacement de la verrière	-31 225,94
10 rue Guilibert Gauthier de la Lauzière	13100	Aix En Provence	Réalisation des cloisons séparatives	-12 945,64
Autres Immeubles				-9 598,18
<b>Total</b>				<b>-388 330,26</b>

### Travaux de remise en état

Immeuble	Code postal	Ville	Nature	(en €)
43/71 Place Vauban	34100	Montpellier	Réaménagement des locaux	-17 106,00
Boulevard Paul Montel	6000	Nice	Etude, conception et mise en place des équipements CVC	-7 668,59
305 avenue le Jour se Lève	92100	Boulogne Billancourt	Remplacement de signalétique secours	-2 489,98
2 avenue Pasteur	94160	Saint Mandé	Maintenance multi-technique des faux plafonds et des appareils	-1 473,75
<b>Total</b>				<b>-28 738,32</b>

### Frais généraux

(en €)	31/12/2021 (a)	31/12/2020 (b)	Var. (a-b)/b
Rémunérations de gestion	-2 469 092,77	-2 755 551,65	
Honoraires de Commissaires aux comptes	-31 622,33	-31 000,00	
Frais divers de gestion	-905 071,48	-1 043 908,25	
Impôts étrangers	-435 438,01	-198 266,50	
<b>Total</b>	<b>-3 841 224,59</b>	<b>-4 028 726,40</b>	<b>-4,65%</b>

Les frais généraux incluent :

- La rémunération de gestion incluant :

- La commission de gestion, calculée au taux de 5,75 % TTI sur les produits locatifs encaissés (dont SCI) et sur les produits financiers nets encaissés, qui s'élève à 2 408 138,06 € en 2021. L'assiette des charges servant au calcul est plafonnée à 15 % TTI des recettes locatives.

- La commission de financement de 0,15%TTI (plafonnée à 0,20 % TTI) du montant du financement pour 15 780 €.

- 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 45 174,71 €.

- Les frais divers de gestion pour un montant de 905 071,48 € incluent notamment :

- des coûts liés à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales ( 229 152,85 €),
- la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises et autres taxes (69 476 €),
- les honoraires d'intermédiaires, d'expertises et de dépositaires (200 000,15 €),
- les honoraires d'expertises comptables (280 274,75 €),
- les frais bancaires (62 425,72 €).

### Provision pour charges non récupérables

La provision pour charges non récupérables se décompose comme suit :

- les charges sur locaux vacants pour 282 552,97 €,
- les charges non récupérables par nature ou liées à des baux spécifiques pour 219 917,56 €,
- l'impact positif des redevances de charges pour 1 609 486,90 €.

### Charges financières sur emprunts

Etablissement prêteur	Date du prêt	Montant contracté (€)	Montant des intérêts (€)	Remboursement en 2021
LCL	17/12/2018	25 000 000	472 500,00	Non
LCL	31/12/2018	30 000 000	166 658,32	31/12/2021
Crédit Agricole Ile de France	26/10/2018	25 000 000	405 630,97	Non
Crédit Agricole Ile de France	29/11/2019	30 000 000	331 541,68	Non
Crédit Agricole Ile de France	26/08/2020	30 000 000	370 910,22	Non
BNP	19/12/2019	25 000 000	157 097,23	Non
<b>Total</b>			<b>1 904 338,42</b>	

### La distribution

#### Distribution 2021

(en €)	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	30 771 450,94	8,57
Résultat comptable	32 458 299,10	8,97
Distribution brute annuelle	-36 832 901,72	-10,17
<i>Dont distribution RAN exercices antérieurs</i>		
Report à nouveau comptable après affectation du résultat (1)	26 823 413,76	7,36

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

#### Distribution prévisionnelle 2022

Nous prévoyons de distribuer 2,37 € par part et par trimestre, soit 9,50 € en base annuelle comme en 2021. Le dividende du 4<sup>e</sup> trimestre pourra être ajusté en fonction des résultats 2022 de votre SCPI et des perspectives pour l'année 2023, pour atteindre jusqu'à 10,50 € / part en 2022.

### La fiscalité pour une part

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable <sup>(1)</sup>	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers <sup>(1)</sup>	Produits financiers <sup>(2)</sup>
8,97 €	10,17 €	9,57 €	8,72 €	0,85 €

(1) Calculé sur la base du nombre moyen de parts en jouissance au 31/12/2021.

(2) Calculé sur la base du nombre de parts en jouissance au 31/12/2021.

Pour les personnes morales, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables <sup>(3)</sup>
8,97 €	10,17 €	3,49 €

(3) Calculé sur la base du nombre de parts souscrites au 31/12/2021.

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 2021 de la SCPI, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement du fonds.

### a. Risque d'investissement immobilier

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

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

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

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

### b. Risque de contrepartie

Les risques de contrepartie sont :

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

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

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

### c. Risque de liquidité

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

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

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

Des stress tests de liquidité périodiques sont mis en œuvre.

### d. Risque lié au levier

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

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

- Le plafond d'endettement est de 40 % ; le niveau d'endettement au 31 décembre 2021 est de 29,4 %, en incluant par transparence l'endettement indirect de la SCPI lié à sa participation dans les différentes SCI, proportionnellement à sa quote-part de détention.
- Le plafond d'engagement pour des acquisitions payables à terme est de 20 % ; le niveau des engagements au 31 décembre 2021 est de 1,0 %. Indicateurs de levier "AIFM" :
- levier méthode brute : 138,3 %
- levier méthode de l'engagement : 142,9 %

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 2021 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. Les candidats au Conseil de Surveillance doivent posséder au minimum une part. Ils sont toujours rééligibles.

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

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

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

### ■ Rôle et fonctionnement général du Conseil

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

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

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

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

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

## II - Dispositif de contrôle interne, de conformité, et de gestion des risques

### ■ Textes de référence

L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur de la banque, des services de paiement et des services d'investissement soumises au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudenciel 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<sup>er</sup> niveau et 2<sup>nd</sup> niveau et des contrôles périodiques dits de 3<sup>e</sup> niveau, réalisés par l'audit interne du groupe Amundi.

#### B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent, fonctionnellement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi,
- le Responsable de la Conformité (Compliance) 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<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> niveau**, ou deuxième ligne de défense, est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance. A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière). Le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Un dispositif de contrôle interne particulier concerne les prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE). Les dispositifs de contrôle interne de la sécurité des systèmes d'informations, des risques relatifs à la protection des données personnelles et du plan de continuité d'activités (PCA) s'appuient sur une délégation au groupe Amundi. Les Responsables de la Conformité et des Risques et du Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.
- **Le contrôle périodique, dit contrôle de 3<sup>e</sup> niveau**, ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi.

## ■ Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité (Compliance) d'Amundi Immobilier.
- Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus et notice d'information d'un produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG et l'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 juridique et commerciale, validation du lancement de nouveaux produits, etc...
  - l'éthique professionnelle : remise d'un manuel de déontologie à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur. Le Responsable Conformité s'assure que chaque collaborateur respecte les dispositions de ce manuel, 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](http://www.Amundi-Immobilier.com) les informations relatives à la sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et pour l'exécution des ordres (best execution).

## ■ Risques et Contrôle Permanent

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

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

## III - Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

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

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

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 2 février 2021, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2020 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2021.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2021, 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 2021, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 126 collaborateurs au 31 décembre 2021) s'est élevé à 12 047 041 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 289 202 euros, soit 77 % 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 : 2 757 839 euros, soit 23 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

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

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (3 collaborateurs au 31 décembre 2021) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun collaborateur au 31 décembre 2021), le montant total des rémunérations (fixes et variables différées et non différées) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

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

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

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

Les rémunérations variables attribuées au personnel du Groupe Amundi sont déterminées en combinant l'évaluation des performances du collaborateur concerné, de l'unité opérationnelle auquel il appartient et des résultats d'ensemble du Groupe. Cette évaluation des performances individuelles prend en compte aussi bien des critères 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 et 5 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 de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales
- 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 :

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

## V - Compléments et tableaux annexes

### 1 - La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2022

Le régime fiscal des SCPI est assimilable au régime fiscal des sociétés "semi-transparentes" (ou "translucides") entrant dans le champ de l'article 8 du CGI. Ainsi, chaque année, les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat correspondant à leurs droits dans la société. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la qualité de l'associé.

#### ■ Fiscalité des associés personnes physiques résidents fiscaux français

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

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

Le revenu net issu des loyers perçus par la SCPI est soumis au barème progressif de l'IR dans la catégorie des revenus fonciers. Il supporte également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

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

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

Le régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI à raison des immeubles situés à l'étranger dépend des conventions fiscales en vigueur entre l'Etat de source des revenus (Etat de situation de l'immeuble) et la France. Dans le cas des SCPI gérées par Amundi Immobilier, les revenus immobiliers provenant d'Allemagne, d'Espagne, de Pologne ou des Pays-Bas sont imposés dans ces Etats. En France, le traitement fiscal applicable à ces revenus est le suivant :

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

##### Prélèvement à la source (PAS)

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

- Pour les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels (selon l'option choisie par le contribuable) sur le compte bancaire des contribuables.
- Les réductions ou crédits d'impôts ne sont pas pris en compte lors du calcul des acomptes, mais les contribuables perçoivent une avance du montant de certaines réductions et crédits d'impôt qui sera régularisée lors de la liquidation de l'impôt finalement dû. Le montant de cette avance, versée au plus tard le 1<sup>er</sup> mars N, est égal à 60 % du montant des avantages éligibles dont les contribuables ont bénéficié au titre de l'imposition de leurs revenus de N-2. Cet acompte constitue une avance des avantages applicables au titre de l'imposition des revenus de l'année N-1 qui donne lieu à une liquidation définitive au cours de l'année N. Afin d'éviter d'avoir à rembourser d'éventuels trop-perçus, les contribuables peuvent demander à percevoir un montant inférieur à celui calculé par principe.

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

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par le contribuable dès lors que le patrimoine immobilier net taxable excède 1 300 000 € au 1<sup>er</sup> janvier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières

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

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

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

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

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

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

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

Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux (PS), l'abattement pour durée de détention est égal à 1,65 % pour chaque année au-delà de la 5<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup>, à 1,60 % pour la 22<sup>e</sup> année puis à 9 % pour les années au-delà.

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

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

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

Le régime d'imposition des plus-values sur cession d'immeubles situés à l'étranger dépend des conventions fiscales en vigueur entre l'Etat de source des revenus (Etat de situation de l'immeuble) et la France. Dans le cas des SCPI gérées par Amundi Immobilier, les plus-values immobilières provenant d'Allemagne, d'Espagne, de Pologne ou des Pays-Bas sont imposables dans ces Etats.

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

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

## ■ Fiscalité des associés personnes morales résidents fiscaux français

### Régime d'imposition des loyers (revenus fonciers) et des produits de placement de trésorerie (revenus financiers) perçus par la SCPI

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

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

## ■ 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 238-0 A du CGI. D'après la dernière mise à jour résultant de l'arrêté en date du 6 janvier 2020, la liste des ETNC est la suivante : Anguilla, les Bahamas, les Fidji, Guam, les Iles Vierges américaines, les Iles Vierges britanniques, Oman, le Panama, les Samoa, les Samoa américaines, les Seychelles, Trinité-et-Tobago et le Vanuatu.

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

Les revenus fonciers de source française sont imposables dans les mêmes conditions que les résidents (sous réserve des conventions fiscales). Ils sont soumis au barème normal de l'impôt sur le revenu mais avec un taux minimum d'imposition de 20 % (ou 30 % au-delà d'une certaine limite). Cependant, cette imposition minimale n'est pas applicable si le contribuable justifie qu'elle est supérieure à l'imposition calculée en appliquant à ses revenus de source française le taux moyen qui résulterait de la taxation en France de l'ensemble de ses revenus de sources française et étrangère. Dans ce cas, c'est l'imposition ainsi calculée qui est exigible.

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

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

## 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 1<sup>er</sup> janvier 2018 sont réduites d'un abattement égal à : 50 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins deux ans et moins de huit ans ; 65 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins huit ans.

En outre, elles sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

sens, réponse Beauguitte, JO AN 1/07/1975, p. 5096, non reprise par l'administration fiscale dans sa base BOFIP).

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

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

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

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

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

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

### Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **Dividendes et distributions assimilées**

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

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

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

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

#### **Plus-values de cession de valeurs mobilières**

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

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

Sont assujettis à l'IFI l'ensemble des biens et droits immobiliers détenus directement ou indirectement en France par le contribuable dès lors que la valeur nette de ce patrimoine immobilier excède 1 300 000 € au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. Les parts de SCPI détenues par des non-résidents sont assujetties à l'IFI à hauteur de la fraction de leur valeur qui est représentative de biens ou droits immobiliers situés en France.

## 2 - Tableaux annexes

### ■ Évolution du marché des parts

	2017	2018	2019	2020	2021
Nombre de parts cédées ou retirées	48 592	53 057	42 237	91 574	51 351
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12 (en %)	1,73	1,68	1,19	2,53	1,41
Demandes de cession ou de retraits en attente					
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	1 mois	1 mois	1 mois	1 mois	1 mois
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)					

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

(en €)	2017	2018	2019	2020	2021
Report à nouveau avant affectation du résultat	10,83	12,66	11,78	10,47	8,57
Dividende brut versé au titre de l'année	11,90	11,52	11,30	10,17	10,17
Dont distribution de plus-value immobilière	0,01				
Dont distribution exceptionnelle RAN 2019				1,98	
Résultat de l'exercice	11,01	10,58	10,02	8,27	8,97
Impact changement de méthode PGR/PGE	2,95				
Report à nouveau après affectation du résultat <sup>(1)</sup>	12,66	11,78	10,47	8,57	7,36
Plus ou moins-values comptable sur cessions d'immeubles	-1,27	-3,07	-4,25	-5,18	-6,57

(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 €)	2020	Variation	2021
<b>I - Fonds collectés</b>	<b>902 850 528,97</b>	<b>13 257 850,46</b>	<b>916 108 379,43</b>
Capital	553 188 942,00	5 305 428,00	558 494 370,00
Primes nettes de souscription / fusion <sup>(1)</sup>	219 661 586,97	2 952 422,46	222 614 009,43
Financements / emprunt	130 000 000,00	5 000 000,00	135 000 000,00
<b>II - Emplois des fonds</b>	<b>-861 394 760,17</b>	<b>-8 456 656,57</b>	<b>-869 851 416,74</b>
Plus ou moins-value comptables	-18 601 522,25	-5 323 171,34	-23 924 693,59
Réserves			
Report à nouveau	30 834 032,25	363 984,13	31 198 016,38
Investissements	-873 627 270,17	-3 497 469,36	-877 124 739,53
<b>TOTAL I+II</b>	<b>41 455 768,80</b>	<b>4 801 193,89</b>	<b>46 256 962,69</b>
<b>III - Engagements</b>			
Sommes restant à payer sur VEFA <sup>(2)</sup>			
<b>TOTAL III</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Montant restant à investir (I + II + III)</b>	<b>41 455 768,80</b>	<b>4 801 193,89</b>	<b>46 256 962,69</b>

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

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



## ■ Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2021 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	0	29	170	926	466	1 591
Montant total des factures concernées H.T.	0,00	318 888,16	331 027,37	1 212 837,78	2 040 366,47	3 903 119,77
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice	0,00 %	1,40 %	1,46 %	5,34 %	8,99 %	17,19 %

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 31/12/2021 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	0	0	8	10	35	53
Montant total des factures concernées H.T.	0,00	0,00	69 542,29	15 846,03	37 677,23	123 065,55
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,61 %	0,14 %	0,33 %	1,08 %

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

	2017		2018		2019		2020		2021	
	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
<b>Revenus<sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	10,93	78,74 %	8,16	60,12 %	6,59	52,65 %	5,42	49,87 %	4,88	44,67 %
Produits financiers non soumis au prélèvement libératoire	2,75	19,84 %	5,33	39,29 %	5,63	45,01 %	5,28	48,53 %	5,94	54,44 %
Produits financiers avant prélèvement	0,02	0,17 %	0,03	0,20 %	0,23	1,87 %	0,13	1,19 %	0,02	0,14 %
Produits divers	0,17	1,25 %	0,05	0,39 %	0,06	0,48 %	0,05	0,42 %	0,08	0,75 %
<b>Total des revenus</b>	<b>13,88</b>	<b>100,00 %</b>	<b>13,57</b>	<b>100,00 %</b>	<b>12,51</b>	<b>100,00 %</b>	<b>10,88</b>	<b>100,00 %</b>	<b>10,92</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges<sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	-1,07	-7,71 %	-1,11	-8,17 %	-1,09	-8,75 %	-0,78	-7,17 %	-0,68	-6,25 %
Autres frais de gestion	-0,44	-3,15 %	-0,44	-3,21 %	-0,17	-1,40 %	-0,36	-3,35 %	-0,39	-3,61 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-0,07	-0,53 %	-0,02	-0,17 %	-0,08	-0,62 %	-0,05	-0,44 %	-0,03	-0,25 %
Charges locatives non récupérables	-0,98	-7,07 %	-1,18	-8,66 %	-0,96	-7,67 %	-0,50	-4,57 %	-0,10	-0,92 %
<b>Sous-total Charges externes</b>	<b>-2,56</b>	<b>-18,46 %</b>	<b>-2,74</b>	<b>-20,21 %</b>	<b>-2,31</b>	<b>-18,44 %</b>	<b>-1,69</b>	<b>-15,54 %</b>	<b>-1,20</b>	<b>-11,02 %</b>
<b>Charges internes</b>										
<b>Amortissements</b>										
- patrimoine										
- autres										
<b>Provision nette<sup>(2)</sup></b>										
- pour travaux	0,22	1,56 %	-0,16	-1,21 %	0,11	0,87 %	-0,18	-1,66 %	-0,09	-0,79 %
- autres	0,14	1,04 %	0,18	1,31 %	0,07	0,53 %	-0,15	-1,37 %	-0,08	-0,74 %
<b>Sous-total Charges internes</b>	<b>0,36</b>	<b>2,60 %</b>	<b>0,01</b>	<b>0,10 %</b>	<b>0,18</b>	<b>1,40 %</b>	<b>-0,33</b>	<b>-3,04 %</b>	<b>-0,17</b>	<b>-1,53 %</b>
<b>Total des charges</b>	<b>-2,20</b>	<b>-15,86 %</b>	<b>-2,73</b>	<b>-20,11 %</b>	<b>-2,13</b>	<b>-17,04 %</b>	<b>-2,02</b>	<b>-18,58 %</b>	<b>-1,37</b>	<b>-12,55 %</b>
Produits financiers			0,16	1,18 %						
Charges financières	-0,64	-4,64 %	-0,46	-3,40 %	-0,35	-2,82 %	-0,59	-5,40 %	-0,58	-5,33 %
<b>Résultat courant</b>	<b>11,03</b>	<b>79,50 %</b>	<b>10,54</b>	<b>77,67 %</b>	<b>10,02</b>	<b>80,14 %</b>	<b>8,27</b>	<b>76,02 %</b>	<b>8,97</b>	<b>82,12 %</b>
Produits exceptionnels		0,00 %	0,05	0,34 %						
Charges exceptionnelles	-0,02	-0,15 %		-0,04 %						
<b>Résultat net comptable</b>	<b>11,01</b>	<b>79,35 %</b>	<b>10,58</b>	<b>77,97 %</b>	<b>10,02</b>	<b>80,14 %</b>	<b>8,27</b>	<b>76,02 %</b>	<b>8,97</b>	<b>82,12 %</b>
Variation du report à nouveau <sup>(3)</sup> Dotation (-) Reprise (+)	0,88	6,34 %	0,94	6,88 %	1,28	10,20 %	1,90	17,47 %	1,20	11,03 %
<b>Revenu brut distribué</b>	<b>11,90</b>	<b>85,76 %</b>	<b>11,52</b>	<b>84,93 %</b>	<b>11,30</b>	<b>90,33 %</b>	<b>10,17</b>	<b>93,49 %</b>	<b>10,17</b>	<b>93,15 %</b>
Dont distribution exceptionnelle sur RAN 2019							1,98	18,20 %		
Dont plus-values immobilières distribuées <sup>(4)</sup>	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 2021

## État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>1 - Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements Construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	292 301 910,97	344 784 070,00	312 146 958,67	356 050 518,00
Immobilisations en cours				
<b>Sous-total 1 - Immobilisations locatives</b>	<b>292 301 910,97</b>	<b>344 784 070,00</b>	<b>312 146 958,67</b>	<b>356 050 518,00</b>
<b>2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Provision pour gros entretien	-1 416 120,40		-1 104 091,40	
Provisions pour risques et charges				
<b>Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>-1 416 120,40</b>	<b>0,00</b>	<b>-1 104 091,40</b>	<b>0,00</b>
<b>3 - Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	530 935 763,31	528 634 141,96	502 348 738,55	485 980 670,00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés</b>	<b>530 935 763,31</b>	<b>528 634 141,96</b>	<b>502 348 738,55</b>	<b>485 980 670,00</b>
<b>Total I - placements immobiliers</b>	<b>821 821 553,88</b>	<b>873 418 211,96</b>	<b>813 391 605,82</b>	<b>842 031 188,00</b>
<b>II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
<b>Immobilisations financières non contrôlées</b>				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	53 887 065,25	53 887 065,25	59 131 572,95	59 131 572,95
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>Total II - Immobilisations financières</b>	<b>53 887 065,25</b>	<b>53 887 065,25</b>	<b>59 131 572,95</b>	<b>59 131 572,95</b>
<b>III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>1 - Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	112 932,12	112 932,12	112 670,50	112 670,50
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Sous-total 1 - Actifs immobilisés</b>	<b>112 932,12</b>	<b>112 932,12</b>	<b>112 670,50</b>	<b>112 670,50</b>
<b>2 - Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	8 918 837,32	8 918 837,32	7 968 936,89	7 968 936,89
Provisions pour dépréciation des créances	-1 554 301,12	-1 554 301,12	-1 186 544,06	-1 186 544,06
Autres créances	21 105 812,85	21 105 812,85	24 022 070,89	24 022 070,89
<b>Sous-total 2 - Créances</b>	<b>28 470 349,05</b>	<b>28 470 349,05</b>	<b>30 804 463,72</b>	<b>30 804 463,72</b>
<b>3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	23 085 333,02	23 085 333,02		
Fonds de remboursement	18 495 450,00	18 495 450,00	18 465 757,10	18 465 757,10
Autres disponibilités	12 721 256,79	12 721 256,79	32 989 339,42	32 989 339,42
<b>Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>54 302 039,81</b>	<b>54 302 039,81</b>	<b>51 455 096,52</b>	<b>51 455 096,52</b>
<b>Total III - Actifs d'exploitation</b>	<b>82 885 320,98</b>	<b>82 885 320,98</b>	<b>82 372 230,74</b>	<b>82 372 230,74</b>

(en €)	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Provisions pour risques et charges	-856 871,45	-856 871,45	-1 044 809,45	-1 044 809,45
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-139 577 714,49	-139 577 714,49	-134 232 113,05	-134 232 113,05
Dettes d'exploitation	-5 519 412,40	-5 519 412,40	-7 084 792,12	-7 084 792,12
Dettes diverses	-28 564 874,52	-28 564 874,52	-27 418 833,30	-27 418 833,30
<b>Total IV - Passifs d'exploitation</b>	<b>-174 518 872,86</b>	<b>-174 518 872,86</b>	<b>-169 780 547,92</b>	<b>-169 780 547,92</b>
<b>V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	121 885,29	121 885,29	126 061,53	126 061,53
Autres comptes de régularisation	15 714,29		39 285,71	
Produits constatés d'avance	-205 567,23	-205 567,23	-259 751,17	-259 751,17
<b>Total V - Comptes de régularisation actif et passif</b>	<b>-67 967,65</b>	<b>-83 681,94</b>	<b>-94 403,93</b>	<b>-133 689,64</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>784 007 099,60</b>		<b>785 020 457,66</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>		<b>835 588 043,39</b>		<b>813 620 754,13</b>

(\*) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°701300 du 31 décembre 1970 et à l'article 14 du décret n°71524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971

## Tableau de variation des capitaux propres

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2021
<b>1 - Capital</b>				
Capital souscrit	553 188 942,00		5 305 428,00	558 494 370,00
Capital en cours de souscription				
<b>Sous-total 1 - Capital</b>	<b>553 188 942,00</b>		<b>5 305 428,00</b>	<b>558 494 370,00</b>
<b>2 - Primes d'émission</b>				
Primes d'émission ou de fusion	318 810 368,61		5 237 137,98	324 047 506,59
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-99 148 781,64		-2 284 715,52	-101 433 497,16
<b>Sous-total 2 - Primes d'émission</b>	<b>219 661 586,97</b>		<b>2 952 422,46</b>	<b>222 614 009,43</b>
<b>3 - Autres capitaux propres</b>				
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	-18 601 522,25		-5 323 171,34	-23 924 693,59
Réserves				
Report à nouveau <sup>(1)</sup>	30 834 032,25	-62 581,31	426 565,44	31 198 016,38
<b>Sous-total 3 - Autres capitaux propres</b>	<b>12 232 510,00</b>	<b>-62 581,31</b>	<b>-4 896 605,90</b>	<b>7 273 322,79</b>
<b>4 - Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	29 206 228,79	-29 206 228,79	32 458 299,10	32 458 299,10
Acomptes sur distribution	-29 268 810,10	29 268 810,10	-36 832 901,72	-36 832 901,72
<b>Sous-total 4 - Résultat de l'exercice</b>	<b>-62 581,31</b>	<b>62 581,31</b>	<b>-4 374 602,62</b>	<b>-4 374 602,62</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)</b>	<b>785 020 457,66</b>	<b>0,00</b>	<b>-1 013 358,06</b>	<b>784 007 099,60</b>

(1) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions pour 426 565,44 € afin de garantir un report à nouveaux par part équitable entre chaque associé.

## Engagements hors bilan

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
Dettes garanties <sup>(1)</sup>	35 585 000,00	35 585 000,00
Engagements donnés <sup>(2)</sup>	6 172 000,00	
Engagements reçus <sup>(3)</sup>		35 000 000,00
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions <sup>(4)</sup>	980 780,33	602 564,28

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

(2) Couverture de change.

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

(4) Correspond aux cautions bancaires des locataires.

## Engagements réciproques

Aucun engagement réciproque n'a été contracté.

## Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>I - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>				
<b>1 - Produits immobiliers</b>				
Loyers	17 652 950,42		19 159 674,93	
Charges facturées	4 766 290,54		6 265 568,10	
Produits des participations contrôlées	21 133 968,05		18 103 640,64	
Produits annexes	280 482,07		158 442,51	
Reprise de provisions	886 000,00		313 115,42	
Transfert de charges immobilières	213 995,11		237 919,55	
<b>Sous total 1 - Produits immobiliers</b>		<b>44 933 686,19</b>		<b>44 238 361,15</b>
<b>2 - Charges immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	4 766 290,55		6 265 568,09	
Travaux de gros entretien	388 330,26		419 677,05	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	97 589,30		170 015,30	
Dotation aux provisions pour gros entretien	1 198 029,00		952 361,40	
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	222 739,29		1 842 604,78	
<b>Sous total 2 - Charges immobilières</b>		<b>6 672 978,40</b>		<b>9 650 226,62</b>
<b>Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)</b>		<b>38 260 707,79</b>		<b>34 588 134,53</b>
<b>II - RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>				
<b>1 - Produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprise de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	341 530,43		161 171,79	
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation	2 105 318,86		3 736 583,96	
Autres produits	0,41		555,92	
<b>Sous total 1 - Produits d'exploitation</b>		<b>2 446 849,70</b>		<b>3 898 311,67</b>
<b>2 - Charges d'exploitation</b>				
Commissions de la Société de Gestion	2 667 020,88		2 991 551,65	
Charges d'exploitation de la société	1 291 899,91		1 176 667,31	
Diverses charges d'exploitation	1 992 311,22		3 343 413,71	
Dotation aux amortissements d'exploitation	23 571,42		10 714,29	
Dotation aux provisions d'exploitation	-98 875,00		98 875,00	
Dépréciation des créances douteuses	709 287,49		578 541,31	
<b>Sous total 2 - Charges d'exploitation</b>		<b>6 585 215,92</b>		<b>8 199 763,27</b>
<b>Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)</b>		<b>-4 138 366,22</b>		<b>-4 301 451,60</b>
<b>III - RÉSULTAT FINANCIER</b>				
<b>1 - Produits financiers</b>				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants	383 838,06		539 278,71	
Autres produits financiers	54 840,67		455 828,72	
Reprise de provisions sur charges financières				
<b>Sous total 1 - Produits financiers</b>		<b>438 678,73</b>		<b>995 107,43</b>
<b>2 - Charges financières</b>				
Charges d'intérêts des emprunts	1 904 338,42		1 764 683,10	
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	14 435,68		258 139,93	
Dépréciations des charges financières	187 947,10		52 738,54	
<b>Sous total 2 - Charges financières</b>		<b>2 106 721,20</b>		<b>2 075 561,57</b>
<b>Total III - Résultat financier (1-2)</b>		<b>-1 668 042,47</b>		<b>-1 080 454,14</b>

(en €)	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>IV - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>				
<b>1 - Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels		4 000,00		
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
<b>Sous total 1 - Produits exceptionnels</b>		<b>4 000,00</b>		<b>0,00</b>
<b>2 - Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles				
Dotation aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
<b>Sous total 2 - Charges exceptionnelles</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)</b>		<b>4 000,00</b>		<b>0,00</b>
<b>RÉSULTAT NET (I + II + III + IV)</b>		<b>32 458 299,10</b>		<b>29 206 228,79</b>



# Annexe aux comptes annuels

## Règles et méthodes comptables

### Faits caractéristiques de l'exercice

La crise sanitaire et économique de la Covid 19 a eu un impact limité sur l'immobilier en 2021 avec un retour à la normale des encaissements de loyers et une reprise des activités touchées par les confinements dès le 1<sup>er</sup> semestre.

Au cours de l'année, la SCPI a acquis 3 actifs pour 14 M€ tout en cédant 3 immeubles pour un montant global de 15,9 M€ avant impôt.

En parallèle, la SCPI a remboursé un financement court terme de 30 M€ conclu avec le LCL dont l'échéance était prévue en décembre 2021, l'endettement bancaire a été par conséquent réduit de ce montant.

La SCPI a réalisé un résultat comptable de 32 458 299,10 € soit 8,97 € par part et a procédé à la distribution d'acomptes sur dividendes pour un total de 36 832 901,72 € représentant 10,17 € par part. Après affectation du résultat, le report à nouveau de la SCPI s'élève à 26 823 413,76 €, soit 7,36 € par part.

### Evénements post-clôture

Le 15 février 2021, le Tribunal Judiciaire de Lille a débouté la SCI AGC de toutes ses demandes.

La SCI AGC a fait appel de cette décision. La procédure est en cours, une audience devrait avoir lieu fin 2022 ou au premier semestre 2023.

Le potentiel d'amélioration des conditions locatives de l'actif est incertain, c'est la raison pour laquelle la vente de la galerie est à l'étude. Le contentieux pourra se poursuivre même en cas de vente de l'actif.

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, outre ses aspects humanitaires, a déjà impacté, à la date de rédaction de ce rapport, l'économie mondiale.

La SCPI n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet événement sur le patrimoine immobilier apparaît à ce jour limité. Les risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme. Ces événements pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs de la SCPI.

### Règles et méthodes comptables

#### Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

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

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

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

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

#### Immobilisations locatives

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

Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de 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 22 décembre 2021.

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'état 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 entretiens

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

### Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2022-2026) a été établi en concertation avec les gérants des immeubles et les locataires afin de garantir l'état et la valorisation du patrimoine. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,

- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de réhabilitation ou de rénovation,
- mise en conformité.

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

## Commissions de la Société de Gestion

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

- 6 % TTI (commission exonérée de TVA) pour rechercher les capitaux et couvrir les frais de collecte.
- 2 % TTI pour la recherche des investissements. Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes, fixées dans les conditions prévues dans la note d'information :
- Commission de gestion : 5,75 % TTI du montant des produits locatifs hors taxes nets et des autres produits encaissés par la SCPI.
- Commission de cession et de réemploi des fonds TTI :
  - Taux fixe de 1,25 % du prix de vente net vendeur lors de la cession d'actifs immobiliers avec possibilité de majoration de 20 % ou de minoration de 20 % dans l'hypothèse où le bien est cédé au-dessus ou en dessous de la valeur d'expertise.
  - Taux fixe de 1,25 % du prix d'acquisition net vendeur en cas de réinvestissement du produit de cession d'actifs immobiliers.
  - Taux fixe de 0,75 % pour la vente et l'acquisition en cas de transaction conclue entre deux sociétés gérées par Amundi Immobilier
- Commission de financement : un minimum de 50 000 euros et un maximum de 2 000 000 euros pour chaque projet de financement en fonction des tranches suivantes :
  - 0,150 % jusqu'à 250 millions € ;
  - 0,125 % sur le montant entre 250 millions € et 500 millions € ;
  - 0,100 % sur le montant entre 500 millions € et 750 millions € ;
  - 0,075 % sur le montant excédant 750 millions €.
- Commission de gestion des sociétés (frais de fund management) dans lesquelles la SCPI détient une participation : 10 000 euros TTI par an et par participation, réparti à due proportion du pourcentage de détention de la SCPI au sein de la participation.
- Commission sur frais et pilotage de la réalisation des travaux : 3 % TTI au titre des travaux (travaux d'amélioration, d'agrandissement...) hors travaux d'entretien courant des immeubles.

## Provision pour risques et charges

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

## Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

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

## Engagements Hors bilan

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

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

# Annexe aux comptes annuels

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en €)	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	163 053 725,90	166 207 570,00	172 949 028,40	176 030 518,00
Commerces	81 515 485,41	108 486 500,00	91 686 514,01	118 670 000,00
Locaux d'activité et mixtes	19 426 034,19	22 700 000,00	19 302 630,79	21 750 000,00
Logistique / stockage	28 306 665,47	47 390 000,00	28 208 785,47	39 600 000,00
Immobilisations en cours				
<b>Sous-total terrains et constructions locatives</b>	<b>292 301 910,97</b>	<b>344 784 070,00</b>	<b>312 146 958,67</b>	<b>356 050 518,00</b>
<b>Titres et créances de participation contrôlées</b>				
Bureaux / commerces	584 822 828,56	582 521 207,21	561 480 311,50	545 112 242,83
<b>Sous-total titres et créances de participation contrôlées</b>	<b>584 822 828,56</b>	<b>582 521 207,21</b>	<b>561 480 311,50</b>	<b>545 112 242,83</b>
<b>Total</b>	<b>877 124 739,53</b>	<b>927 305 277,21</b>	<b>873 627 270,17</b>	<b>901 162 760,95</b>

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

## Situation des investissements

Adresse	Code postal - Ville	Date d'acquisition	Affectation	Surface (en m <sup>2</sup> )	Valeur vénale hors Droit (en €)	Droits (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
<b>Ile-de-France</b>									
788 rue Yves Kermen	92100 - BOULOGNE BILLAN-COURT	10/10/2012	Bureaux	2 207			11 080 000,00	375 029,07	11 455 029,07
14 boulevard des Frères Voisin	92130 - ISSY LES MOULINEAUX	20/12/2011	Bureaux	5 605			35 190 424,91	1 344 156,55	36 534 581,46
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	669 500,31	17 852 000,31
Avenue Paul Vaillant Couturier (33 % de l'indivision)	93000 - BOBIGNY	19/11/2012	Bureaux	4 466			18 310 026,09	110 665,42	18 420 691,51
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 BILLAN-COURT	29/10/2015	Bureaux	1 030			7 328 132,86	118 126,91	7 446 259,77
2 place aux Etoiles (15 % de l'indivision)	93200 - SAINT DENIS	24/04/2017	Bureaux	2 217			16 080 000,00	44 993,02	16 124 993,02
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
<b>Sous total Bureaux</b>			<b>9 immeubles</b>	<b>28 183</b>	<b>142 657 570,00</b>	<b>10 748 880,40</b>	<b>138 069 966,11</b>	<b>6 835 978,48</b>	<b>144 905 944,59</b>
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
106 -108 boulevard Victor Bordier	95370 - MONTIGNY LES CORMEILLES	23/05/2013	Commerce	444			1 838 114,60	26 780,70	1 864 895,30
167 avenue Victor Bordier	95370 - MONTIGNY LES CORMEILLES	20/01/2014	Commerce	874			4 022 424,00	85 441,42	4 107 865,42
<b>Sous total Commerces</b>			<b>6 immeubles</b>	<b>4 459</b>	<b>17 210 000,00</b>	<b>1 328 091,06</b>	<b>13 509 508,17</b>	<b>137 476,84</b>	<b>13 646 985,01</b>
218 - 218 avenue du Président Wilson	93200 - SAINT DENIS	12/11/1982	Activité	1 718			938 803,31	111 541,47	1 050 344,78
<b>Sous total Locaux d'activité</b>			<b>1 immeuble</b>	<b>1 718</b>	<b>3 020 000,00</b>	<b>214 644,60</b>	<b>938 803,31</b>	<b>111 541,47</b>	<b>1 050 344,78</b>
<b>SOUS TOTAL ILE-DE-FRANCE</b>			<b>16 immeubles</b>	<b>34 360</b>	<b>162 887 570,00</b>	<b>12 291 616,05</b>	<b>152 518 277,59</b>	<b>7 084 996,79</b>	<b>159 603 274,38</b>
<b>Paris</b>									
30 rue Saint-Placide	75006 - PARIS	29/12/1983	Commerce	119			304 898,03	445,00	305 343,03
<b>Sous total Commerces</b>			<b>1 immeuble</b>	<b>119</b>	<b>1 580 000,00</b>	<b>124 644,72</b>	<b>304 898,03</b>	<b>445,00</b>	<b>305 343,03</b>
<b>SOUS TOTAL PARIS</b>			<b>1 immeuble</b>	<b>119</b>	<b>1 580 000,00</b>	<b>124 644,72</b>	<b>304 898,03</b>	<b>445,00</b>	<b>305 343,03</b>
<b>Régions</b>									
10 rue Guilbert Gauthier de la Lauzière	13100 - AIX EN PROVENCE	19/04/2000	Bureaux	1 172			1 362 131,97	171 716,30	1 533 848,27
147 rue de la Délivrante	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	217 267,80	3 296 737,95
24 / 26 boulevard Carnot	59000 - LILLE	29/06/1987	Bureaux	2 362			2 873 174,17	95 250,36	2 968 424,53
boulevard Paul Montel (25 % de l'indivision)	06000 - NICE	19/05/2015	Bureaux	2 689			9 731 253,76	91 161,25	9 822 415,01
<b>Sous-total Bureaux</b>			<b>5 immeubles</b>	<b>9 940</b>	<b>23 550 000,00</b>	<b>1 648 596,16</b>	<b>17 496 032,19</b>	<b>651 749,12</b>	<b>18 147 781,31</b>
Centre Commercial Soleil (15% de l'indivision)	33700 - MERIGNAC	28/03/1988	Commerce	2 491			15 377 457,25	440 398,00	15 817 855,25
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

Adresse	Code postal - Ville	Date d'acquisition	Affectation	Surface (en m <sup>2</sup> )	Valeur vénale hors Droit (en €)	Droits (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
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	11 210,00	9 904 262,79
37 / 39 rue Sauvage	68100 - MULHOUSE	21/04/2016	Commerce	3 510			18 700 000,00	5 500,00	18 705 500,00
<b>Sous total Commerces</b>			<b>12 immeubles</b>	<b>16 157</b>	<b>89 696 500,00</b>	<b>6 197 037,78</b>	<b>66 938 470,61</b>	<b>624 686,76</b>	<b>67 563 157,37</b>
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
<b>Sous total Loisirs</b>			<b>3 immeubles</b>	<b>5 297</b>	<b>16 610 000,00</b>	<b>1 164 013,86</b>	<b>11 121 155,80</b>	<b>202 629,67</b>	<b>11 323 785,47</b>
12 rue du Caulet	31100 - TOULOUSE	29/11/2006	Locaux Mixtes	19 395			18 065 804,40	309 885,01	18 375 689,41
<b>Sous total Locaux Mixtes</b>			<b>1 immeuble</b>	<b>19 395</b>	<b>19 680 000,00</b>	<b>1 364 532,67</b>	<b>18 065 804,40</b>	<b>309 885,01</b>	<b>18 375 689,41</b>
8 chemin du Pot au Pin	33610 - CESTAS	18/09/2013	Logistique	31 230			16 885 000,00	97 880,00	16 982 880,00
<b>Sous total Logistique</b>			<b>1 immeuble</b>	<b>31 230</b>	<b>30 780 000,00</b>	<b>2 125 386,72</b>	<b>16 885 000,00</b>	<b>97 880,00</b>	<b>16 982 880,00</b>
<b>SOUS TOTAL RÉGIONS</b>			<b>22 immeubles</b>	<b>82 019</b>	<b>180 316 500,00</b>	<b>12 499 567,20</b>	<b>130 506 463,00</b>	<b>1 886 830 56</b>	<b>132 393 293,56</b>
<b>Total Genepierre 2021 (en direct)</b>	<b>DIRECT 2021</b>		<b>39</b>	<b>116 498</b>	<b>344 784 070,00</b>	<b>24 915 827,98</b>	<b>283 329 638,62</b>	<b>8 972 272,35</b>	<b>292 301 910,97</b>
<b>Rappel total Genepierre 2020 (en direct)</b>	<b>DIRECT 2020</b>		<b>42</b>	<b>124 475</b>	<b>356 050 518,00</b>	<b>26 168 466,34</b>	<b>316 215 344,30</b>	<b>10 771 614,37</b>	<b>312 146 958,67</b>

Nom	Date d'acquisition / constitution de la société	Nombre d'immeubles	Surface (en m <sup>2</sup> ) <sup>1)</sup>	Valeur vénale hors droits (en €)	Droits (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
SCI AGC	07/11/2014	1	4 801			18 386 555,82		18 386 555,82
SCI AIRS	28/12/2018	1	601			4 309 303,70		4 309 303,70
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	29/10/2015	1	2 219			11 473 976,00		11 473 976,00
SCI LALI	21/12/2015	0	0			289 548,90		289 548,90
SCI GREENELLE	20/12/2016	1	1 408			8 975 510,19		8 975 510,19
SCI DE MONARCH	22/12/2016	4	7 796			36 825 437,48		36 825 437,48
SCI MPA	24/03/2016	1	517			8 141 106,00		8 141 106,00
SCI SEO	22/09/2016	3	4 230			26 095 002,56		26 095 002,56
SCI EDRIM OPERA	16/12/2016	1	1 248			13 057 311,55		13 057 311,55
SCI STRESEMANN	30/12/2016	1	1 376			9 597 200,00		9 597 200,00
SCI XENIOS	21/12/2016	1	1 758			8 085 142,50		8 085 142,50
SCI HOLD	30/10/2017	1	8 536			45 696 267,35		45 696 267,35
SCI HEKLA	17/10/2017	1	3 800			22 448 279,99		22 448 279,99
SCI GEORG	30/11/2017	1	2 139			12 694 500,00		12 694 500,00
SCI BUDLON	12/12/2017	1	2 696			27 323 347,04		27 323 347,04
SCI EKINOX	27/10/2017	22	8 359			35 986 341,82		35 986 341,82
SCI MUNICH 104	29/09/2017	1	6 576			18 455 370,00		18 455 370,00
SCI PARC AVENUE	27/07/2017	1	734			9 690 000,00		9 690 000,00
SCI UBERSEERING	31/03/2017	1	2 473			6 213 814,66		6 213 814,66
SCI AIRDF	24/01/2018	6	9 080			25 948 066,00		25 948 066,00
SCI TITAN	18/07/2018	1	2 914			17 045 000,00		17 045 000,00
OPPCI ERGAMUNDI	01/06/2017	24	18 701			63 951 652,52		63 951 652,52
SCI DEUTSCHLAND 2018	28/02/2019	1	2 036			10 510 500,00		10 510 500,00
SCI BATIGNOLLES Lot 09	12/12/2018	1	1 188			16 997 510,27		16 997 510,27
SCI POSTBOCK	29/03/2019	2	1 917			11 338 700,00		11 338 700,00
SCI ANTONY 501	31/01/2019	1	3 834			4 696 725,24		4 696 725,24
SCI CERGY 502	31/01/2019	1	3 463			3 230 921,89		3 230 921,89
SCI EVRY 503	31/01/2019	1	5 747			5 617 225,06		5 617 225,06
SCI VILLEBON 504	31/01/2019	1	8 586			6 804 988,92		6 804 988,92
SCI AREELI	09/07/2019	6	35 414			34 662 135,97		34 662 135,97
SCI ACADEMIE MONTROUGE	15/07/2019	2	3 367			17 641 439,03		17 641 439,03
SCI WESTBRIDGE	18/10/2019	1	1 400			11 049 935,88		11 049 935,88
SCI LYON 1	04/12/2019	17	1 601			8 809 403,50		8 809 403,50
SCI LYON 2	04/12/2019	11	1 231			7 564 471,65		7 564 471,65
SCI AVILA	07/04/2020	1	1 250			8 835 000,00		8 835 000,00
SCI NOWO	15/04/2020	1	1 153			6 375 137,07		6 375 137,07
<b>Total Genepierre 2021 (indirect)</b>		<b>122</b>	<b>164 149</b>	<b>582 521 207,21</b>	<b>26 431 707,10</b>	<b>584 822 828,56</b>		<b>584 822 828,56</b>
<b>Rappel Total Genepierre 2020 (indirect)</b>		<b>116</b>	<b>159 015</b>	<b>545 112 242,83</b>	<b>24 299 033,50</b>	<b>561 480 311,50</b>		<b>561 480 311,50</b>
<b>Total Genepierre 2021 (direct et indirect)</b>		<b>161</b>	<b>280 647</b>	<b>927 305 277,21</b>	<b>51 347 535,07</b>	<b>868 332 774,70</b>	<b>8 791 964,83</b>	<b>877 124 739,53</b>
<b>Rappel Total Genepierre 2020 (direct et indirect)</b>		<b>158</b>	<b>283 490</b>	<b>901 162 760,83</b>	<b>50 467 499,84</b>	<b>877 695 655,80</b>	<b>10 771 614,37</b>	<b>873 627 270,17</b>



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 %	-	36,67 %	-	-	-	45,00 %
SCI LALI	17,21 %	17,99 %	4,80 %	60,00 %	-	-	-
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	25,00 %	25,00 %	10,00 %	40,00 %	-	-	-
SCI GREENELLE	50,00 %	40,00 %	10,00 %	-	-	-	-
SCI DE MONARCH	30,00 %	50,00 %	20,00 %	-	-	-	-
SCI MPA	12,00 %	10,00 %	3,00 %	25,00 %	-	-	50,00 %
SCI SEO	25,00 %	20,00 %	5,00 %	50,00 %	-	-	-
SCI STRESEMANN	50,01 %	40,00 %	9,99 %	-	-	-	-
SCI XENIOS	-	75,00 %	25,00 %	-	-	-	-
SCI HOLD	8,76 %	10,67 %	5,02 %	20,00 %	-	-	55,56 %
SCI HEKLA	14,50 %	16,50 %	5,00 %	44,00 %	-	-	20,00 %
SCI GEORG	35,00 %	50,00 %	15,00 %	-	-	-	-
SCI BUDLON	42,24 %	44,76 %	13,01 %	-	-	-	-
SCI EKINOX	42,45 %	45,04 %	12,52 %	-	-	-	-
SCI MUNICH 104	28,00 %	38,00 %	15,00 %	-	1,90 %	17,10 %	-
SCI EDRIM	37,00 %	-	18,00 %	-	4,50 %	40,50 %	-
SCI PARC AVENUE	26,00 %	20,50 %	8,51 %	44,99 %	-	-	-
SCI UBERSEERING	25,00 %	17,50 %	7,50 %	50,00 %	-	-	-
SCI AIRDF	-	60,28 %	13,08 %	-	-	-	26,64 %
SCI TITAN	47,00 %	39,00 %	14,00 %	-	-	-	-
OPPCI ERGAMUNDI	44,19 %	46,24 %	9,57 %	-	-	-	-
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	24,22 %	36,55 %	8,18 %	31,06 %	-	-	-
SCI AVILA	35,00 %	50,00 %	15,00 %	-	-	-	-
SCI CERGY 502	19,00 %	24,00 %	10,00 %	47,00 %	-	-	-
SCI EVRY 503	19,00 %	24,00 %	10,00 %	47,00 %	-	-	-
SCI LYON 1	14,00 %	28,00 %	5,00 %	18,00 %	-	-	35,00 %
SCI LYON 2	14,00 %	28,00 %	5,00 %	18,00 %	-	-	35,00 %
SCI NOWO	40,00 %	50,00 %	10,00 %	-	-	-	-
SCI VILLEBON 504	19,00 %	24,00 %	10,00 %	47,00 %	-	-	-
SCI WESTBRIDGE	17,79 %	9,71 %	5,00 %	19,42 %	-	-	48,08 %

## Plan pluri-annuel de gros entretien

Article 150-66 du nouveau plan comptable

(en €)	Montant provision au 01/01/2021	Dotation		Reprise		Montant provision au 31/12/2021
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2021	Vente immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2021	
Dépenses prévisionnelles sur exercices antérieurs	1 038 829,00				-	1 038 829,00
Dépenses prévisionnelles sur 2022	42 262,40		1 130 249,00		878 000,00	294 511,40
Dépenses prévisionnelles sur 2023	15 000,00		25 720,00			40 720,00
Dépenses prévisionnelles sur 2024			42 060,00			42 060,00
Dépenses prévisionnelles sur 2025	8 000,00				8 000,00	
Dépenses prévisionnelles sur 2026						
<b>Total</b>	<b>1 104 091,40</b>	<b>0,00</b>	<b>1 198 029,00</b>	<b>0,00</b>	<b>886 000,00</b>	<b>1 416 120,40</b>

(en €)	Plan quinquennal					Total
	2022	2023	2024	2025	2026	
Plan gros entretien au 31/12/2021	1 338 740,40	44 150,00	70 100,00			1 452 990,40
%	100 %	80 %	60 %	40 %	20 %	
<b>Stock Provision au 31/12/2021</b>	<b>1 338 740,40</b>	<b>35 320,00</b>	<b>42 060,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 416 120,40</b>

## Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2021
<b>1 - Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles				
<b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2 - Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	301 585 651,82		18 075 705,68	283 509 946,14
Agencements et installations	10 561 306,85		1 769 342,02	8 791 964,83
Immobilisations en cours				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	502 348 738,55	28 587 024,76		530 935 763,31
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Sous-total 2 - Immobilisations corporelles</b>	<b>814 495 697,22</b>	<b>28 587 024,76</b>	<b>19 845 047,70</b>	<b>823 237 674,28</b>
<b>3 - Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	112 670,50	261,62		112 932,12
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations	59 131 572,95		5 244 507,70	53 887 065,25
<b>Sous-total 3 - Immobilisations financières</b>	<b>59 244 243,45</b>	<b>261,62</b>	<b>5 244 507,70</b>	<b>53 999 997,37</b>
<b>Total</b>	<b>873 739 940,67</b>	<b>28 587 286,38</b>	<b>25 089 555,40</b>	<b>877 237 671,65</b>

## 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	11 831 097,44
SCI LALI			304 701,19	304 701,19		304 701,19	23 138,64
SCI MPA	7 900 659,80		240 446,20	8 141 106,00		8 141 106,00	8 874 200,20
SCI SEO	36 987 898,82	-12 425 000,00	1 344 101,18	25 907 000,00		25 907 000,00	24 500 746,10
SCI DE MONARCH	39 528 413,06		-5 737 540,06	33 790 873,00		33 790 873,00	32 922 760,23
SCI STRESEMANN	8 991 314,37		228 685,63	9 220 000,00	60 000,00	9 280 000,00	11 985 159,10
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	12 594 352,24
SCI EDRIM	19 493 478,05	-7 020 000,00	223 721,95	12 697 200,00		12 697 200,00	11 835 752,40
SCI UBERSEERING	10 006 082,53	-3 675 000,00	-269 582,53	6 061 500,00	60 000,00	6 121 500,00	7 513 869,30
SCI DEUTSCHLAND 2018	10 499 277,30		-677 636,25	9 821 641,05	223 858,95	10 045 500,00	8 864 834,19
OPPCI ERGAMUNDI			61 896 410,00	61 896 410,00		61 896 410,00	64 485 231,61
SCI EKINOX	45 280 549,97	-12 793 402,22	-687 711,38	31 799 436,36	4 166 627,24	35 966 063,60	24 905 109,75
SCI PARC AVENUE	16 102 779,33	-6 464 361,92	51 582,59	9 690 000,00		9 690 000,00	8 682 660,63
SCI BUDLON	44 250 866,81	-16 913 000,00	-14 519,77	27 323 347,04		27 323 347,04	32 851 563,36
SCI TITAN	16 598 351,56		117 648,44	16 716 000,00		16 716 000,00	15 974 703,52
SCI MUNICH 104	29 454 737,24	-11 400 000,00	395 262,77	18 450 000,00		18 450 000,00	26 518 220,40
SCI GEORG	11 453 583,28		1 036 916,72	12 490 500,00	189 000,00	12 679 500,00	12 588 078,37
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	34 403 781,20
SCI XENIOS	6 808 517,50		1 276 482,50	8 085 000,00		8 085 000,00	8 487 811,87
SCI AIRDF	22 508 920,87	-6 714 417,41	10 153 562,54	25 948 066,00		25 948 066,00	27 767 781,03
SCI HEKLA	14 855 259,15		616 240,84	15 471 499,99		15 471 499,99	14 002 708,08
SCI AGC	18 994 677,90	-9 277 500,00	1 692 601,71	11 409 779,61	4 632 320,39	16 042 100,00	372 860,65
SCI BATIGNOLLES LOT 09	8 262 195,71		-3 896 056,51	4 366 139,20	8 257 094,08	12 623 233,28	14 213 129,14
SCI AIRS	1 054 666,56		-1 044 666,56	10 000,00		10 000,00	310 276,61
SCI POSTBOCK	17 579 464,12	-6 649 636,77	408 872,65	11 338 700,00		11 338 700,00	13 585 835,39
SCI ANTONY 501	3 674 884,10		-1 135 734,92	2 539 149,18	925 609,26	3 464 758,44	4 694 542,56
SCI CERGY 502	2 743 213,83		-911 283,74	1 831 930,09	577 283,74	2 409 213,83	2 886 204,42
SCI EVRY 503	4 940 214,21		-1 687 956,79	3 252 257,42	860 138,52	4 112 395,94	4 615 566,12
SCI VILLEBON 504	5 039 422,42		-1 261 860,92	3 777 561,50	1 775 454,42	5 553 015,92	5 930 130,26
SCI AVILA	8 641 975,80		-2 362 975,80	6 279 000,00		6 279 000,00	6 196 139,60
ACI AREELI	26 999 954,90		-4 354 288,72	22 645 666,18		22 645 666,18	26 699 701,36
SCI ACADEMIE MONTROUGE	17 870 970,10		-4 830 770,10	13 040 200,00		13 040 200,00	14 098 343,29
SCI WESTBRIDGE	16 094 628,70	-8 108 581,45	2 490 817,54	10 476 864,79	573 071,09	11 049 935,88	10 333 265,05
SCI LYON 1	13 626 472,15	-6 595 899,25	-4 246 544,00	2 784 028,90	6 025 374,60	8 809 403,50	9 144 442,73
SCI LYON 2	11 022 153,00	-4 900 760,85	-1 606 387,45	4 515 004,70	3 049 466,95	7 564 471,65	7 877 015,46
SCI NOWO	6 444 815,80		-76 815,80	6 368 000,00		6 368 000,00	6 063 129,64
<b>TOTAL</b>	<b>639 288 994,57</b>	<b>-164 617 559,14</b>	<b>15 479 071,22</b>	<b>490 150 506,65</b>	<b>40 785 256,66</b>	<b>530 935 763,31</b>	<b>528 634 141,94</b>

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

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

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

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

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

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

Titres contrôlés	Commentaires
SCI PATIO COEUR BOULOGNE	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI LALI	L'actif de la SCI a été vendu en décembre 2020.
SCI MPA	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI SEO	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI DE MONARCH	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI STRESEMANN	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI GREENELLE	La SCI a été acquise le 21/12/2016. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2016. Au 31/12/2019, l'écart d'acquisition a été modifié suite à la recapitalisation pour 3 070 000 €.
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	Acquisition de parts de la SCI au cours de l'exercice 2018. La SCI a acquis un immeuble à Paris 17ème (3224m2)
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 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2021
<b>1 - Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles				
<b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2 - Immobilisations corporelles</b>				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Sous-total 2 - Immobilisations corporelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Moins d'un an	Degré de liquidité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2021
<b>Créances locataires et comptes rattachés</b>					
Créances locataires	5 357 167,68	6 307 068,11			6 307 068,11
Locataires douteux	2 611 769,21	2 611 769,21			2 611 769,21
Dépréciation des créances	-1 186 544,06	-1 554 301,12			-1 554 301,12
<b>Autres créances</b>					
Intérêts ou dividendes à recevoir	5 618 381,05	5 611 700,83			5 611 700,83
Etat et autres collectivités	2 559 057,15	2 765 732,48			2 765 732,48
Associés opération sur capital	340,64	340,64			340,64
Syndic					
Autres débiteurs	15 844 292,05	5 460 328,69	7 267 710,21		12 728 038,90
<b>Total</b>	<b>30 804 463,72</b>	<b>21 202 638,84</b>	<b>7 267 710,21</b>	<b>0,00</b>	<b>28 470 349,05</b>

## Tableau de variation de provision - actif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Dotations	Reprise	Diminutions immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2021
Provision pour gros entretien	1 104 091,40	1 198 029,00	886 000,00		1 416 120,40
<b>Total</b>	<b>1 104 091,40</b>	<b>1 198 029,00</b>	<b>886 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 416 120,40</b>

## Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Moins d'un an	Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2021
Provisions pour risques et charges	1 044 809,45	856 871,45			856 871,45
Dépôts de garantie reçus	4 120 529,72			4 433 238,98	4 433 238,98
Dettes auprès d'établissements de crédit	130 111 583,33	118 325,00	80 000 000,00	55 000 000,00	135 144 475,51
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 084 792,12	5 519 412,40			5 519 412,40
Dettes sur immobilisations		87 640,55			87 640,55
Locataires créditeurs	1 036 751,67	900 030,40			900 030,40
Dettes aux associés	15 645 349,52	14 677 973,12			14 677 973,12
Dettes fiscales	4 279 873,37	6 838 966,77			6 838 966,77
Autres dettes diverses	6 456 858,74	6 060 263,68			6 060 263,68
<b>Total</b>	<b>169 780 547,92</b>	<b>35 059 483,37</b>	<b>80 000 000,00</b>	<b>59 433 238,98</b>	<b>174 518 872,86</b>

## Tableau de variation de provision - passif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2021
Dépréciations pour charges sur lots vacants et non récupérables	654 048,77		-89 063,00	564 985,77
Provision pour litiges				
Provision pour risques	390 760,68		-98 875,00	291 885,68
Provision pour charges				
<b>Total</b>	<b>1 044 809,45</b>	<b>0,00</b>	<b>-187 938,00</b>	<b>856 871,45</b>

## 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
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	25 000 000,00	Fixe	19/12/2022
<b>Total</b>			<b>135 000 000,00</b>	<b>135 000 000,00</b>		

### ■ Détail des Emprunts tirés

(en €)	Situation de clôture au 31/12/2021	Moins d'un an	Degré d'exigibilité de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
<b>1 - Emprunts à taux fixes</b>				
LCL	25 000 000,00			25 000 000,00
Crédit Agricole Ile de France	30 000 000,00		30 000 000,00	
Crédit Agricole Ile de France	30 000 000,00			30 000 000,00
BNP	25 000 000,00		25 000 000,00	
<b>Sous total 1 - Emprunts à taux fixes</b>	<b>110 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>55 000 000,00</b>	<b>55 000 000,00</b>
<b>2 - Emprunts à taux variables</b>				
Crédit Agricole Ile de France	25 000 000,00		25 000 000,00	
<b>Sous total 2 - Emprunts à taux variables</b>	<b>25 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>25 000 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total</b>	<b>135 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>80 000 000,00</b>	<b>55 000 000,00</b>



## Variations de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Variation Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2021
Valeurs mobilières de placement		23 085 333,02		23 085 333,02
Fonds de remboursement	18 465 757,10	29 692,90		18 495 450,00
Autres disponibilités	32 989 339,42	6 501 202,61	26 795 435,75	12 695 106,28
<b>Total</b>	<b>51 455 096,52</b>	<b>29 616 228,53</b>	<b>26 795 435,75</b>	<b>54 275 889,30</b>

## Variation du poste de comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Variation Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2021
Charges constatées d'avance	126 061,53		4 176,24	121 885,29
Autres comptes de régularisation	39 285,71		23 571,42	15 714,29
Produits constatés d'avance	-259 751,17	54 183,94		-205 567,23
<b>Total</b>	<b>-94 403,93</b>	<b>54 183,94</b>	<b>27 747,66</b>	<b>-67 967,65</b>

## Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Nombre de parts	3 615 614	86 027	51 351	3 650 290
Valeur nominale (en €)	153,00			153,00
<b>Total (€)</b>	<b>553 188 942,00</b>	<b>13 162 131,00</b>	<b>7 856 703,00</b>	<b>558 494 370,00</b>

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Acomptes		
Capital	553 188 942,00	5 305 428,00				558 494 370,00
Prime d'émission	270 010 248,58	5 237 137,98				275 247 386,56
Prime de fusion	48 800 120,03					48 800 120,03
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-76 009 970,72	-1 858 150,08				-77 868 120,80
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-23 138 810,92	-426 565,44				-23 565 376,36
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-3 644 222,34				-5 323 171,34	-8 967 393,68
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-14 957 299,91					-14 957 299,91
Report à nouveau	30 834 032,25	426 565,44	29 206 228,79	-29 268 810,10		31 198 016,38
Résultat et distribution	-62 581,31		32 458 299,10	-36 832 901,72	62 581,31	-4 374 602,62
<b>Total</b>	<b>785 020 457,66</b>					<b>784 007 099,60</b>

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

## Détail des plus ou moins values

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2021
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-3 644 222,34	0,00	5 323 171,34	-8 967 393,68
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-14 957 299,91			-14 957 299,91
<b>Total</b>	<b>-18 601 522,25</b>	<b>0,00</b>	<b>5 323 171,34</b>	<b>-23 924 693,59</b>

Immeubles cédés (en €)	Plus value	Moins value
109/121b bd Bordier - Montigny Les Corneilles		1 401 482,10
123 bd Bordier - Montigny Les Corneilles		770 576,00
505 route des Lucioles - Valbonne		3 044 187,17
Autres cessions d'immeubles sur exercices antérieurs		106 926,07
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>5 323 171,34</b>

## Détail du compte de résultat

### Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
<b>Détail des charges refacturées</b>		
- Taxes foncières	1 619 672,57	3 096 657,01
- Taxes bureaux	347 526,05	387 605,92
- Charges locatives	1 581 918,70	1 891 000,64
- Divers	1 217 173,22	890 304,53
<b>Total</b>	<b>4 766 290,54</b>	<b>6 265 568,10</b>
<b>Détail des produits annexes</b>		
- Indemnités de résiliation	41 168,06	67 385,96
- Divers	239 314,01	91 056,55
<b>Total</b>	<b>280 482,07</b>	<b>158 442,51</b>
<b>Détail des transferts de charges</b>		
- Frais acquisition	197 928,11	236 000,00
- Remboursement assurance	16 067,00	1 919,55
<b>Total</b>	<b>213 995,11</b>	<b>237 919,55</b>

### Détail sur certains postes de charges immobilières

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
<b>Détail des autres charges immobilières</b>		
- Charges sur locaux vacants	96 748,23	-16 445,54
- Charges non récupérables	-1 232 182,06	185 513,30
- Assurances non récupérables	56 738,66	27 792,14
<b>Total</b>	<b>-1 078 695,17</b>	<b>196 859,90</b>
<b>Détail des commissions et honoraires</b>		
- Honoraires de gestion	-52 041,03	646 386,75
- Honoraires de relocation	57 099,19	15 482,93
- Honoraires d'expertise	783,58	4 891,02
- Honoraires d'avocats	121 746,95	32 640,91
- Commission d'arbitrage	247 168,78	505 754,60
- Honoraires d'acquisition		
- Honoraires divers	241 426,75	218 993,99
<b>Total</b>	<b>616 184,22</b>	<b>1 424 150,20</b>
<b>Détail des impôts et taxes</b>		
- Taxes foncières	537 307,93	153 344,33
- Taxes sur les ordures ménagères	86 293,82	35 365,60
- Taxes sur les bureaux	61 593,37	32 621,25
- Autres taxes	55,12	263,50
<b>Total</b>	<b>685 250,24</b>	<b>221 594,68</b>

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

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
<b>Détail des transferts de charges</b>		
- Frais de souscription	1 858 150,08	3 230 829,36
- Commission sur cessions d'immeubles	247 168,78	505 754,60
<b>Total</b>	<b>2 105 318,86</b>	<b>3 736 583,96</b>

## Détail sur certains postes de charges d'exploitation

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
<b>Détail des frais d'assemblées et de conseils</b>		
- Rapports annuels	40 970,40	40 000,00
- informations associés	61 984,60	62 000,00
- Frais d'assemblée	44 000,00	44 000,00
- Affranchissements	62 197,82	61 538,86
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	5 000,00	5 000,00
<b>Total</b>	<b>214 152,82</b>	<b>212 538,86</b>
<b>Détail des cotisations et contributions</b>		
- Cotisation AMF et autres	6 232,00	6 926,00
- Coût dépositaire	85 000,00	85 000,00
- Droits d'enregistrement		
- Cotisation sur la valeur ajoutée	69 886,00	241 454,00
- Impôts étranger	435 438,01	198 266,50
- TVA non récupérable		
<b>Total</b>	<b>596 556,01</b>	<b>531 646,50</b>
<b>Détail des autres charges d'exploitation</b>		
- Jeton de présence	15 000,03	14 999,80
- Perte sur créances irrécouvrables	119 159,88	97 584,56
- Commission sur les souscriptions	1 858 150,08	3 230 829,36
- Autres charges de gestion courante	1,23	-0,01
<b>Total</b>	<b>1 992 311,22</b>	<b>3 343 413,71</b>

## Détail du calcul des commissions

Nature	Base (€)	Taux TTI	Commission (€)
Commission de gestion <sup>(1)</sup>	41 880 661,91	5,75 %	2 408 138,06
Commission sur financement <sup>(2)</sup>	10 520 000,00	0,15 %	15 780,00
Commission sur participations <sup>(3)</sup>		n.a	45 174,71
Commission de souscriptions	23 226 876,00	8,00 %	1 858 150,08
Commission de cessions <sup>(4)</sup>	15 834 248,80	1,25 %	197 928,11

(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 0,20 % 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) 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 €)	31/12/2021	31/12/2020
<b>1 - Produits financiers</b>		
- Intérêts des comptes courants	383 838,06	539 278,71
- Intérêts sur VEFA		455 828,72
- Intérêts sur comptes bancaires, gains de change	54 840,67	
<b>Total 1 - Produits financiers</b>	<b>438 678,73</b>	<b>995 107,43</b>
<b>2 - Charges financières</b>		
- Intérêts sur emprunts	1 904 338,42	1 764 683,10
- Agios, commissions sur emprunt et pertes de change	14 435,68	100 083,25
- Pertes sur créances liées à des participations		158 056,68
- Dépréciation des charges financières	187 947,10	52 738,54
<b>Total 2 - Charges financières</b>	<b>2 106 721,20</b>	<b>2 075 561,57</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER (1-2)</b>	<b>-1 668 042,47</b>	<b>-1 080 454,14</b>

## Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
<b>1 - Produits exceptionnels</b>		
- Indemnités diverses		
- Produits divers	4 000,00	
<b>Total 1 - Produits exceptionnels</b>	<b>4 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2 - Charges exceptionnelles</b>		
- Charges diverses		
- Litiges contentieux		
<b>Total 2 - Charges exceptionnelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (1-2)</b>	<b>4 000,00</b>	<b>0,00</b>

## Parties liées

Le tableau ci-dessous présente les transactions réalisées entre :

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

Entreprises liées (en €)	Postes du bilan			Commissions <sup>(4)</sup>	Compte de résultat Produits financiers de participation <sup>(5)</sup>	Produits financiers des comptes courants <sup>(6)</sup>
	Comptes courants rattachés aux participations <sup>(1)</sup>	Autres créances rattachées aux participations <sup>(2)</sup>	Dettes fournisseurs <sup>(3)</sup>			
Amundi immobilier			-3 835 541,41	4 525 170,96		
SCI ACADEMIE MONTROUGE	4 601 239,03				150 000,00	
SCI AGC	2 344 455,82					55 106,83
SCI AIRDF		14 342,77			928 291,23	2 128,77
SCI AIRS	4 299 303,70				16 600,00	
SCI ANTONY 501	1 231 966,80	104 899,23			271 704,10	15 348,51
SCI AREELI	12 016 469,79	475 598,76			825 811,45	119 131,03
SCI AVILA	2 556 000,00	101 029,11			295 573,56	
SCI BATIGNOLLES LOT 09	4 374 276,99				444 588,63	44 690,41
SCI BUDLON		439 064,64			1 457 793,74	
SCI CERGY 502	821 708,06	23 425,09			148 375,32	10 303,69
SCI DE MONARCH	3 034 564,48	411 217,64			1 557 381,10	
SCI DEUTSCHLAND 2018	465 000,00	126 070,63			424 776,53	
SCI EDRIM OPERA	360 111,55	42 441,48			438 053,40	3 230,62
SCI EKINOX	20 278,22	470 248,02			1 423 672,16	
OPCI ERGAMUNDI	2 055 242,52	898 647,60			2 473 401,98	40 490,15
SCI EVRY 503	1 504 829,12	80 304,16			246 882,94	18 686,37
SCI GEORG	15 000,00	94 843,76			362 633,70	
SCI HEKLA	6 976 780,00	47 500,00			281 750,00	
SCI HOLD	5 033 835,66	351 560,17			1 607 117,75	58 588,40
SCI GREENELLE	16,01	207 145,35			592 775,86	16,01
SCI LALI	-15 152,29	290,19				
SCI LYON 1		1,11			262 100,00	
SCI LYON 2		-0,55			225 200,00	
SCI MPA		-66 000			294 445,12	
SCI MUNICH 104	5 370,00	252 779,42			868 995,00	
SCI NOWO	7 137,07	55 074,55			258 500,20	
SCI PARC AVENUE		129 962,53			490 637,84	
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE		167 052,16			680 981,23	
SCI POSTBOCK		63 837,12			337 326,32	
SCI SEO	188 002,56	419 177,82			1 539 193,07	
SCI STRESEMANN	317 200,00	176 269,95			372 469,56	
SCI TITAN	329 000,00	160 850,53			362 004,72	
SCI UBERSEERING	92 314,66	-9 145,03			415 215,80	
SCI VILLEBON 504	1 251 973,00	112 382,36			378 068,12	16 117,27
SCI WESTBRIDGE		1,29			278 074,47	
SCI XENIOS	142,50	99 041,25			423 573,15	
<b>Total</b>	<b>53 887 065,25</b>	<b>5 449 913,11</b>	<b>-3 835 541,41</b>	<b>4 525 170,96</b>	<b>21 133 968,05</b>	<b>383 838,06</b>

(1) Les comptes courants rattachés aux participations sont les montants que la SCPI prête à la société liée au titre de la convention les liant afin de concourir à son financement.

(2) Les autres créances rattachées aux participations sont constituées essentiellement de dividendes à recevoir à fin 2021.

(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 2021.

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

# Rapport du Conseil de Surveillance

Madame, Monsieur, Chère associée, Cher associé,

Conformément à la loi, le Conseil de surveillance a l'honneur de vous rendre compte de sa mission accomplie au cours de l'exercice 2021. 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 et en présentiel.

## Arbitrages et investissements

Le travail d'arbitrage a été poursuivi, les cessions se sont élevées à 15,9 M€. Ces cessions ont dégagé une forte moins-value de 4,8 M€ pour lesquelles la Société de gestion nous a toutefois communiqué les éléments nous permettant de juger du bien-fondé de ces opérations. La grande majorité de votre Conseil de surveillance a entériné les cessions proposées par la Société de gestion. Ce travail d'arbitrage nécessaire au renouvellement des actifs de la société se poursuivra en 2022.

La collecte, nette de frais et de retraits, s'élève à 8,3 M€, l'ensemble des fonds collectés ont été investis. En 2021, les souscriptions ont conduit à la création de 34 676 nouvelles parts marquant cette année encore l'attentisme des souscripteurs. Le fond de compensation a été supprimé compte tenu d'une collecte suffisante.

Les nouveaux investissements au travers de titres de participation ont été réalisés pour 14 M€ en France et en Allemagne. La mise en place de prêts avantageux permet de compter sur un effet de levier pour améliorer le résultat. La réserve de VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) 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 30,33 % consolidé des participations.

## Valeur du patrimoine et valeur des parts

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles à laquelle s'ajoutent les autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers. La valeur vénale de la SCPI est déterminée par AMUNDI IMMOBILIER sur la base des estimations immobilières des experts externes en évaluation désignés par l'Assemblée générale. Cette valeur de réalisation augmente de 1,72 % à 228,91 € au 31 décembre 2021 contre 225,03 € par part l'année précédente.

## Résultat de l'exercice 2021

Les relocations se font souvent avec une baisse du loyer et une franchise toujours significative. Le Taux d'Occupation Financier (TOF qui ne comprend pas les VEFA) s'élève à 85,05 % en 2021 est stable par rapport à 2020. Ce taux reste faible malgré le travail d'arbitrage et d'investissement. Il tient compte des franchises et remises de loyers qui sont nécessaires dans le contexte actuel. Ces remises et franchises dégradent de 5,2 % le taux d'occupation financier.

Le résultat par part est de 8,97 € en 2021 contre 8,27 € en 2020 en hausse de 8,50 %, qui reste cependant toujours en retrait par rapport au 10,02 € par part de 2019. Nous vous avons indiqué l'an passé que 2020 nous semblait être un point bas. L'impact de la crise sanitaire sur notre SCPI a finalement été relativement faible.

La distribution s'élève à 10,17 € en utilisant 1,20 € pris sur le report à nouveau qui reste cependant confortable à 7,36 € par part.

Pour cette année la perspective de distribution annoncée par la Société de Gestion serait de l'ordre de 10 €, ce qui entraînera certainement une nouvelle fois d'utiliser une partie du report à nouveau.

## Projets de résolutions

L'ensemble des documents et des résolutions qui vous sont présentés dans le rapport annuel, ont été débattus lors de la réunion préparatoire du 30 mars 2022. Les résolutions présentées ont été approuvées par votre Conseil. Il est à noter plus particulièrement la résolution concernant l'imputation de compte de moins-value sur la prime d'émission. Un certain nombre de lignes de notre patrimoine étant en forte plus-value, ceci permettra de distribuer les plus-values dans les années à venir sans avoir à compenser ce compte de moins-value.

L'assemblée générale se tiendra en présentiel. L'ensemble des membres espèrent avoir mené leur mission dans votre intérêt. Nous vous remercions de votre attention et de la confiance que vous accordez à votre Conseil.

Rédigé le 15/04/2022 en concertation avec le Conseil de surveillance.

**Jacques Morillon, Président**  
**Dominique Chupin, Vice-président,**  
**Alain Mazue Secrétaire**

# Rapport des Commissaires aux comptes

## Exercice clos le 31 décembre 2021

À l'Assemblée Générale

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier GENEPIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

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

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

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 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 la note x 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 par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont 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.

### Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

### 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 10 mai 2022

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 2021.

### Convention d'avances en compte courant

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

- SCI TITAN pour un montant de 329 000,00 €. 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 2021, la rémunération s'est élevée à 2 469 092,77 €.

##### - Rémunération de souscription

Il est prévu une commission de 8% hors taxes du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées, quelles que soient les modalités de libération de parts prévues pour les études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social : prospection et collecte des capitaux et préparation des augmentations de capital ;

Au titre de l'exercice 2021 cette commission s'élève à 1 858 150,08 €.

##### - 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 2021, 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 2021, 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 2021, la rémunération s'est élevée à 197 928,11 €.

##### - 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 2021, cette rémunération s'élève à 15 780,00 €.

##### - 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 2021, cette rémunération s'élève à 45 174,71 €.

##### - 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 2021, 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 GENEPIERRE de l'activité des sociétés suivantes :

- SSCI NOWO pour un montant de 7 137,07 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI ACADEMIE MONTROUGE pour un montant de 4 601 239,03 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI EDRIM pour un montant de 360 000,00 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2021 pour un montant de 3 230,62 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI ANTONY 501 pour un montant de 1 231 966,80 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2021 pour un montant de 15 348,51 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI CERGY 502 pour un montant de 821 708,06 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2021 pour un montant de 10 303,69 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI EVRY 503 pour un montant de 1 504 829,12 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2021 pour un montant de 18 686,37 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI VILLEBON 504 pour un montant de 1 251 973,00 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2021 pour un montant de 16 117,27 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI AREELI pour un montant de 12 016 469,79 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2021 pour un montant de 119 131,03 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI AVILA pour un montant de 2 556 000,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- OPPCI ERGAMUNDI pour un montant de 2 055 242,52 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2021 pour un montant de 40 490,15 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI AGC pour un montant de 2 344 455,82 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2021 pour un montant de 40 537,06 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI SEO pour un montant de 188 002,56 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI DE MONARCH pour un montant de 3 034 564,48 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI XENIOS pour un montant de 142,50 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI DEUTSCHLAND 2018 pour un montant de 465 000,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI 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 HOLD pour un montant de 5 033 835,66 €. 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 2021 pour un montant de 58 588,40 €.
- 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 4 374 276,99 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2021 pour un montant de 44 690,41 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI HEKLA pour un montant de 6 976 780,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI AIRS pour un montant de 4 299 303,70 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI UBERSEERING pour un montant de 92 314,66 €. 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 10 mai 2022

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 426 565,44 € prélevée sur la prime d'émission, permettant de reconstituer, pour les porteurs présents au 31 décembre 2021, leur niveau de report à nouveau par part nette du report à nouveau distribué en 2022.

### Sixième résolution

(Imputation du compte des plus ou moins-values de cession débiteur sur la prime d'émission)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport de la Société de Gestion,

**décide**, de l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession, soit 23 924 693,59 € sur la prime d'émission afin d'apurer les pertes constatées au 31 décembre 2021 sur le compte des plus ou moins-value de cession.

### Septième résolution

(Affectation du résultat et fixation du dividende)

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

• le résultat du dernier exercice clos de :	32 458 299,10 €
• augmenté du report à nouveau antérieur de :	30 771 450,94 €
• augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de :	426 565,44 €

constitue un bénéfice distribuable de : 63 656 315,48 €

décide de l'affecter :

• à la distribution d'un dividende à hauteur de :	37 635 219,34 €
---	-----------------

Dont :

36 832 901,72 €  
soit : 10,17 €

par part de la SCPI en pleine jouissance correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés au titre des quatre trimestres de l'année 2021.

Dont :

802 317,62 €  
Soit 0,22 € par part

correspondant au montant de l'acompte versé aux associés en Avril 2022

• au compte de "report à nouveau" à hauteur de :	26 021 096,14 €
--	-----------------

L'assemblée générale prend acte que le report à nouveau, avant prise en compte de l'acompte versé aux associés en avril 2022, ressortirait à 26 823 413,76 €, soit 7,36 € par part de la SCPI en pleine jouissance au 31 décembre 2021.

### 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 : 784 007 099,60 €, soit 214,78 € par part,
- valeur de réalisation : 835 588 043,39 €, soit 228,91 € par part,
- valeur de reconstitution : 964 060 411,38 €, soit 264,11 € 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

*(Pouvoirs en vue des formalités)*

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







GÉNÉPIERRE - Visa AMF n° 20-03 du 24 janvier 2020 - Siège social - 91-93 boulevard Pasteur - 75015 PARIS - 313 849 978 RCS Paris  
Adresse postale - 91-93 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 PARIS CEDEX 15

SOCIÉTÉ DE GESTION - Amundi Immobilier, Société de Gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033 en date du 26/06/2007. Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660 euros. Siège social : 91-93 boulevard Pasteur - 75710 PARIS CEDEX 15 - FRANCE - RCS Paris 315 429 837.

Site internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

© Photo couverture : MyPhotoAgency - Immeuble : rue Grolée 69002 Lyon - Conception graphique : Atelier Art'6.