Amundi
Investment Solutions

La confiance, ça se mérite

Immobilier

GÉNÉPIERRE

SCPI de bureaux à capital variable

Rapport annuel 2025

Sommaire

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE 5

ÉDITO 6

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025 8

CONJONCTURE MACRO-ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE 9

L'ENGAGEMENT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION DANS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE 15

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 41

COMPTES ANNUELS - AU 31 DÉCEMBRE 2025 66

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 71

RAPPORT SPÉCIAL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 89

RAPPORT GÉNÉRAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 90

RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES 91

TEXTE DES RÉSOLUTIONS 94

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

Au 31 décembre 2025

SOCIÉTÉ DE GESTION : AMUNDI IMMOBILIER

S.A.S au capital de 16 684 660 €
Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE - GÉNÉPIERRE

Président	Jacques MORILLON
Vice-Président	SCP MINOS Représentée par Monsieur André PERON
Secrétaire	SCI JBCA LE COEURVILLE représentée par Alain MAZUE
Membres	Pierre-Yves BOULVERT
	Christian CUNEY
	Laetitia DE LAROULLIERE
	Daniel GEORGES
	Eric LALECHERE
	Michel MAS
	SNRT représentée par Dominique CHUPIN
	SOGECAP représentée par Alexandre POMMIER

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire	PRICEWATERHOUSECOOPERS
Suppléant	Patrice MOROT

EXPERT EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

CBRE VALUATION

DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK FRANCE

ÉDITO

Antoine Aubry
Directeur Général
d'Amundi Immobilier

Fortes d'une expertise acquise sur les marchés immobiliers français et européens depuis 1979, les équipes d'Amundi Immobilier sont au plus proche de vos immeubles et des locataires pour optimiser votre investissement.

Nos équipes spécialisées s'engagent au quotidien à optimiser la performance immobilière, financière et extra-financière de votre portefeuille, notamment via l'intégration des critères ESG.

Génépierre, avec plus de 700 millions d'euros d'actifs, propose aujourd'hui une exposition principalement au secteur des bureaux, assortie d'une poche de diversification représentant 32 % actuellement et appelée à être renforcée.

Nous prévoyons d'élargir notre gamme de fonds et de proposer l'accès à des investissements immobiliers français diversifiés, tant au sein des grandes métropoles régionales que par classes d'actifs, afin de tirer parti des opportunités actuelles du marché.

L'activité immobilière de votre SCPI en 2025

En 2025, le marché locatif en immobilier de bureau s'est caractérisé par un recul de la demande placée à 1,6 million de m² en Ile-de-France, soit – 22 % par rapport à la moyenne décennale. Parmi les facteurs expliquant cette baisse, on peut citer les effets du télétravail, même si certaines entreprises commencent à limiter le recours au télétravail dans un contexte de retour au bureau. La vacance des bureaux franciliens continue d'augmenter au 31/12/2025 et atteint 6 millions de m² soit environ 10 % du parc immobilier. Cette concurrence entraine une pression baissière sur les loyers et une hausse des mesures d'accompagnement afin de remplir les immeubles. Le marché de l'investissement lui reste marqué par un grand attentisme des investisseurs sur la classe des actifs de bureaux. La remontée récente des taux d'intérêt sur fond de crises géopolitiques au Moyen-Orient et de hausse du coût des matières premières ne contribue pas favorablement à un retour des investisseurs.

C'est dans ce contexte chahuté que votre SCPI a évolué au cours des derniers mois. La Société de Gestion a été particulièrement vigilante au maintien de la qualité des immeubles de sorte à conserver l'attrait des locataires et à limiter l'impact sur la valorisation.

Activité locative

Le taux d'occupation financier (TOF) annuel atteint 85,54 % en 2025 contre 88,83 % en 2024.

Le TOF a baissé progressivement au cours de l'année, avec la libération de plusieurs immeubles : libération partielle de la Tour Egée à La Défense, par son principal locataire, libération totale d'un immeuble à Charenton, un à Bobigny et un autre à Madrid. L'année 2025 a permis la signature de 155 baux (y compris des renouvellements) représentant un loyer annuel de 4,2 M€.

Concernant les principaux mouvements locatifs, nous pouvons notamment souligner :

- Le renouvellement du bail d'un actif de bureaux à Paris, à proximité immédiate de la Gare Saint Lazare, pour 2,3 M€ de loyer annuel (soit une hausse de 25 % du loyer facial, ce qui reflète la progression des loyers pour les actifs situés dans les meilleurs emplacements),

- La signature de baux sur la Tour Cœur Défense pour 0,6 M€ de loyer annuel,
- Le renouvellement du bail d'un actif de bureaux à Neuilly, pour 0,3 M€ de loyer annuel auprès d'un cabinet d'avocat pour une durée de 9 années.

La Tour Hekla est louée à plus de 30 % au 31/12/2025 (versus 17 % fin 2024). De nombreuses visites sont intervenues fin 2025 et début 2026 et des négociations sont en cours sur plusieurs étages. L'attractivité de cette tour et son emplacement prime se confirment et nous permettent d'être confiant sur son remplissage progressif au cours des prochains mois dans un environnement qui reste marqué par une forte concurrence.

Le résultat

Le résultat comptable de Génépierre est de 26,1 M€ en 2025 en baisse de 11 % par rapport à 2024.

Le résultat comptable par part s'élève à 7,37 € au 31 décembre 2025 à comparer à 8,28 € au 31 décembre 2024.

Les produits sont en baisse avec une hausse de la vacance et la renégociation des baux arrivant à échéance à la valeur locative de marché. Les charges immobilières sont quant à elles en hausse, proportionnellement à la vacance ainsi que les charges financières impactées par la hausse des taux.

La distribution

La SCPI a distribué 2,37 € par part sur les 3 premiers trimestres de l'année. Au 4ème trimestre, il a été décidé de faire converger la distribution avec le résultat et de limiter le 4ème acompte à 1,07 € par part. Ainsi, la distribution annuelle s'est élevée à 8,36 € brut par part soit 8,19 € avant prélèvement d'impôts sur les revenus financiers.

Le taux de distribution de votre SCPI ressort à 4,38 % en 2025 sur prix de souscription au 1er janvier 2025 (méthode ASPIM). Ce taux atteint 4,64 % si nous rapportons le dividende brut 2025 (8,36 € par part) au nouveau prix de souscription du 31 mars 2025 (180 € par part).

Le taux de distribution intègre 0,17 € par part de fiscalité payée par la SCPI pour le compte des associés.

Acquisitions & Cessions

La SCPI n'a pas réalisé d'acquisition en 2025.

La principale cession est celle du restaurant Pablo à St Tropez. A l'issue d'un appel d'offres, nous avons identifié une offre dont le prix permettait de valoriser fortement notre actif de qualité et de procéder à un arbitrage opportuniste. Nous avons ainsi cédé cet actif 35 % au-dessus de la dernière expertise , soit un rendement effectif de 3,35 % ; le prix de cette cession rapporté au m^2 est l'un des plus élevés pour la ville de Saint-Tropez.

La plus-value réalisée a permis de distribuer 0,88 € par part et d'augmenter légèrement le report à nouveau à 5,38 € par part au 31 décembre 2025.

Valorisation du patrimoine et évolution des Valeurs de parts

En mars 2025, Amundi Immobilier a pris la décision de modifier le prix de souscription afin de tenir compte du marché et de l'évolution baissière des actifs de la SCPI constatée dans le cadre des expertises au 31/12/2024. Le prix de souscription a été fixé à 180 € par part pour un prix de retrait de 165,60 € par part.

Courant 2025, les actifs immobiliers ont vu leur valorisation poursuivre leur ajustement à la baisse, mais de façon plus mesurée qu'en 2024. Au 31 décembre 2025, la valeur de réalisation de Génépierre s'élève à 511 M€, soit 144,34 € par part. La valeur de reconstitution s'élève à 166,90 € par part au 31 décembre 2025. La baisse des valeurs d'expertises conjuguée à un effet de levier explique la baisse de 5,07 % de la valeur de réalisation sur un an.

Liquidité de votre SCPI : Collecte et Retraits

En 2025, le marché de l'investissement est resté fortement ralenti, avec des volumes de transactions enregistrés similaires à ceux de 2024. Le marché des parts des SCPI est également resté atone.

Le nombre de parts en attente de retrait est de 207 816 parts, soit 34 M€ ou 5,87 % de la capitalisation au 31 décembre 2025.

Génépierre a doté son fonds de remboursement de 1 M€ en décembre 2025 à la suite de la cession de Bistrot des Lices, celui-ci a été activé et entièrement consommé, par les porteurs éligibles, au 1er trimestre 2026 selon les modalités votées lors de l'Assemblée Générale de novembre 2025.

Perspectives 2026

La SCPI va poursuivre le programme d'arbitrage initié au cours des derniers mois, en ciblant les actifs :

- ayant une faible contribution au rendement de la SCPI,
- dont la situation locative actuelle ou à venir entraine un impact négatif durable sur la SCPI compte tenu des travaux à réaliser et des perspectives de relocation envisageables.

Le produit des cessions permettra principalement de rembourser des financements arrivant à échéance, en totalité ou partiellement.

Compte tenu de la hausse des taux de financement, l'écart de taux entre le rendement immobilier des actifs et le coût de la dette ne justifie pas systématiquement de conserver les financements en place, sauf dans le cas de perspectives d'amélioration des conditions locatives à court ou moyen terme de ces immeubles.

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

Les enjeux de Génépierre sont les suivants : la diversification de son patrimoine tout en préservant une quote-part importante de son patrimoine à Paris, la consolidation du taux d'occupation financier (TOF) avec un état locatif diversifié et de qualité, la gestion de son endettement et le maintien d'une politique de travaux préservant la qualité des actifs immobiliers.

La distribution 2026

Au titre du 1er trimestre 2026, la distribution prévisionnelle est de 1,62 € par part et devrait rester stable au cours des trimestres suivants.

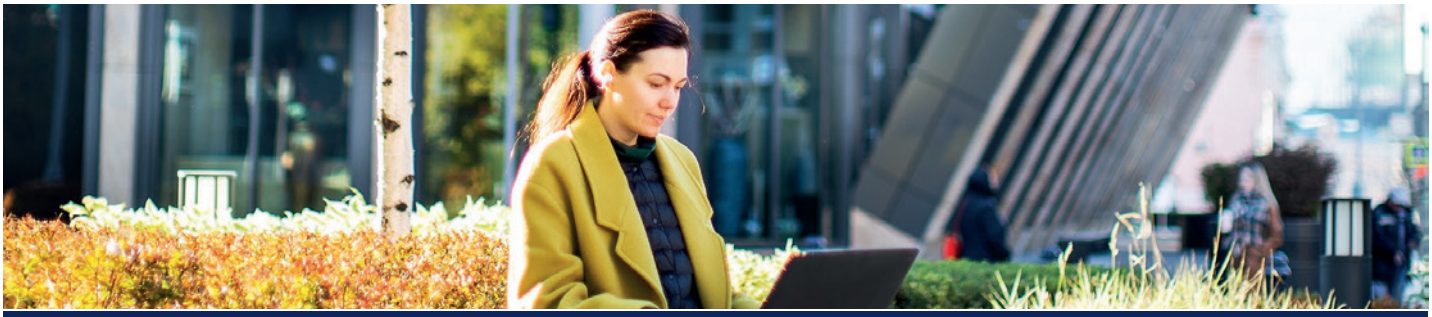
Dématérialisation

Dans le cadre de l'évolution règlementaire, la société de gestion a engagé une démarche de dématérialisation progressive des communications aux associés, avec une mise à disposition des documents sur son site internet, sauf demande expresse du format papier. Cette approche vise à réduire les coûts pour la SCPI et l'empreinte environnementale.

CHIFFRES CLÉS[1]
Au 31 décembre 2025

GÉNÉPIERRE

SCPI de bureaux à capital variable



Date de création	Nombres d'associés	Nombre de parts souscrites	Capitalisation
1978	9 004	3 540 706	637,3 M€

Les performances[2]

Note ESG **51/100**

- Résultat par part : **7,37 €**
- Distribution brute par part[3] : **8,36 €**
- Report à nouveau par part[4] (RAN) : **5,38 €**
- Taux de rendement interne (TRI 2015-2025) : **0,36 %**
- Performance globale annuelle[5] : **-1,38 %**
- Taux de distribution[5] : **4,38 %**

Le patrimoine immobilier

Nombre d'immeubles **150**

- Surface du patrimoine **217 871 m²**
- Nombre de locataires **1 370**
- Taux d'occupation financier annuel **85,54 %**

Les valeurs de la SCPI

SCPI	Par part
Valeur comptable	
736 712 973,01 €	208,07 €
Valeur de réalisation	
511 053 804,27 €	144,34 €
Valeur de reconstitution	
590 940 785,60 €	166,90 €

Répartition du patrimoine en valeur vénale

Répartition géographique

France		
Régions		28,5 %
Île-de-France		36,2 %
Paris		12,2 %
Europe		23,1 %
dont	Allemagne : 13,0 %	Belgique : 0,7 %
	Pays-Bas : 4,6 %	Autriche : 0,8 %
	Espagne : 2,7 %	Rép. Tchèque : 0,7 %
		Pologne : 0,6 %

Répartition sectorielle

Bureaux	67,6 %
Commerces	19,9 %
Logistique	4,2 %
Hôtels	4,3 %
Locaux d'activité	3,2 %
Résidences services	0,8 %

(1) Source Amundi Immobilier.

(2) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Voir détail à la page 47.

(3) Avant prélèvement forfaitaire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger et incluant les acomptes exceptionnels et la quote-part des plus-values distribuées. Voir détail à la page 47

(4) Après affectation du résultat 2025.

(5) Voir page 47 pour les définitions et précisions.

CONJONCTURE MACRO-ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE

Rédaction achevée le 31 mars 2026

Contexte général

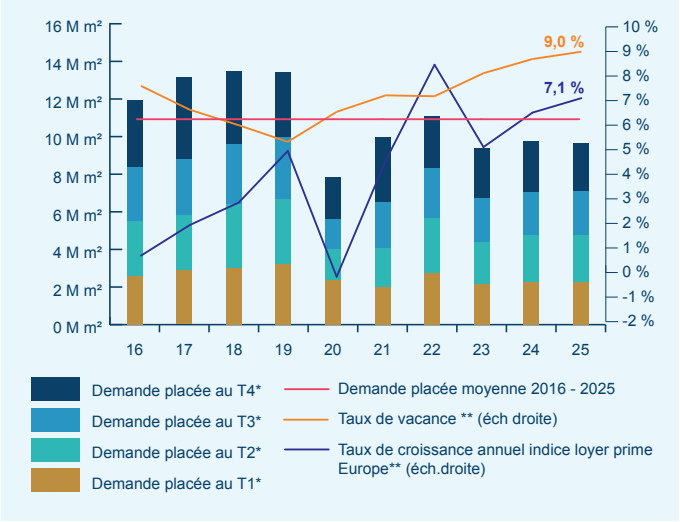
Les marchés immobiliers ont évolué en 2025 dans le contexte des guerres en Ukraine et au Moyen-Orient et du déclenchement d'une guerre commerciale par Donald Trump, après son retour à la présidence américaine.

La dynamique économique de la zone euro est néanmoins restée positive en 2025, malgré de fortes disparités entre pays. L'annonce d'un plan allemand de relance historique d'investissements dans l'énergie et les infrastructures a contribué à améliorer les perspectives de croissance à moyen terme pour la zone euro. En France, l'instabilité politique est devenue une source d'inquiétude alors que la notation de la dette souveraine française a été dégradée.

Suite au recul de l'inflation, la Banque Centrale Européenne (BCE) a abaissé son taux de dépôt de 3 % à 2 % jusqu'en juin 2025, puis a maintenu ce niveau durant le 2nd semestre.

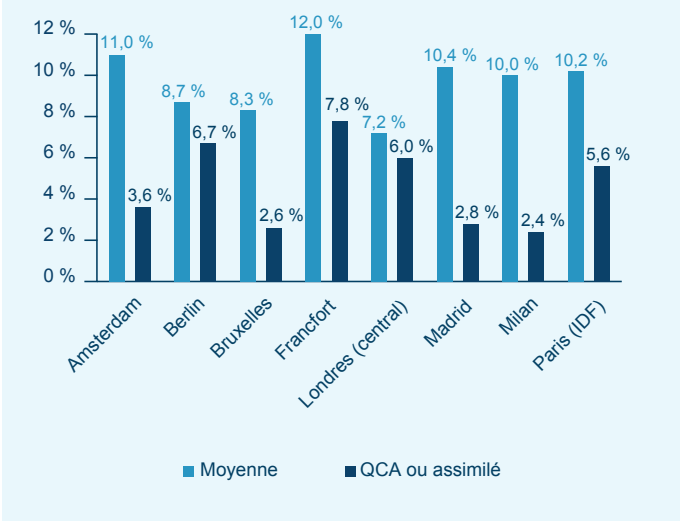
Marchés utilisateurs - Europe

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



**Dans 28 marchés d'Europe; ** fin de période*
Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (2025 T4)

Taux de vacance bureaux différentes villes et leur QCA* – fin 2025

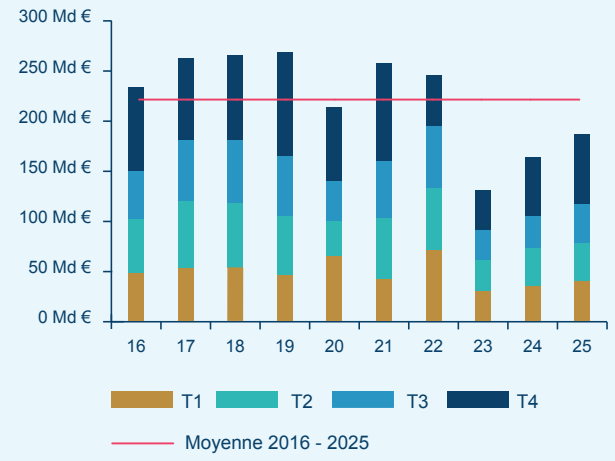


Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (2025 T4)
**Quartier Central des Affaires*

- **La demande placée**[1] de bureaux a été quasi stable sur 1 an en Europe en 2025.
- La tendance haussière du **taux de vacance**[2] observée ces dernières années s'est poursuivie, 9% des bureaux étant vacants à fin 2025 dans un échantillon de 28 marchés d'Europe.
- Les marchés de bureaux restent très segmentés entre le centre et la périphérie, cette dernière faisant souvent face à davantage de sur-offre.
- Cela implique généralement une meilleure résistance des loyers dans les **quartiers centraux des affaires**[3].

Marché de l'investissement - Europe

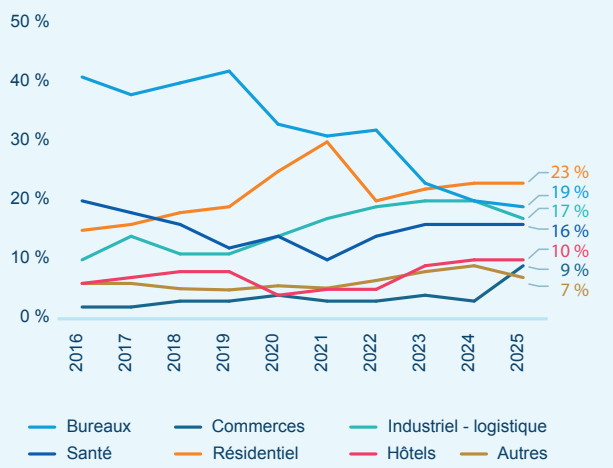
Volumes investis en immobilier d'entreprise en Europe



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (2025 T4)

- Les volumes investis en immobilier d'entreprise en Europe en 2025 atteignent environ 190 Md€, en hausse sur 1 an.
- Le marché reste ralenti, avec des volumes inférieurs de 15 % à la moyenne décennale.

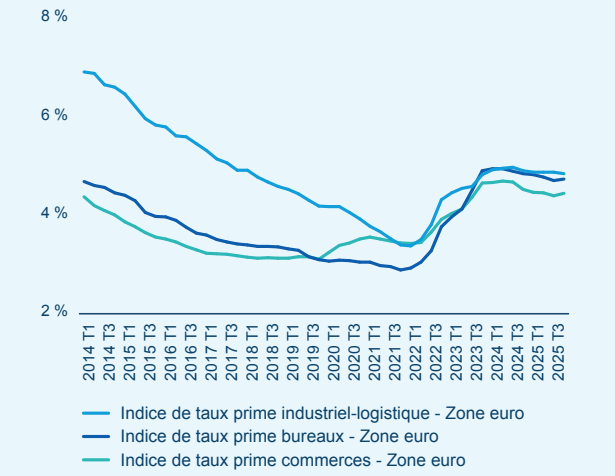
Répartition des investissements immobiliers par classe d'actifs (% du volume) - Europe



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (2025 T4)

- Les investisseurs sont restés très sélectifs et ont poursuivi une stratégie de diversification de leur portefeuille en termes de classes d'actifs.
- Si les montants investis en bureaux augmentent sur 1 an, leur part a significativement diminué par rapport à la période pré COVID-19.

Indice de taux de rendement prime - Zone euro



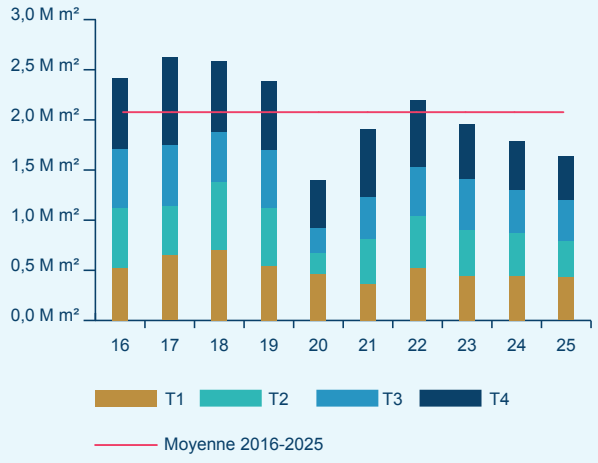
Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (2025 T4)

- La phase de stabilisation des taux de rendement **prime**[4] en Europe s'est poursuivie en 2025.
- Les marchés restent très segmentés entre prime et non prime.
- Des hausses de taux dans certains secteurs non prime ont eu lieu.

France : tendances 2025

Marché de Bureaux - Ile-de-France

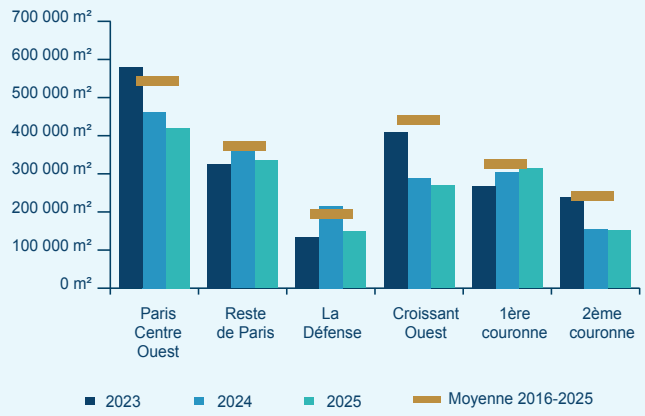
Demande placée de bureaux par trimestre en Ile-de-France



Source : Amundi Immobilier sur données Immostat et CBRE Recherche (2025 T4)

- 1,6 million de m² ont été commercialisés en 2025, soit une baisse de 8 % de la demande placée de bureaux sur un an.
- 2025 : la 2ème année la moins active de la décennie.

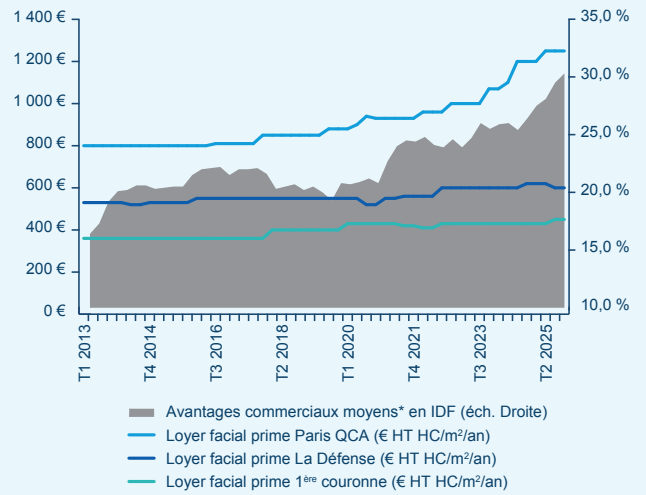
Demande placée de bureaux par secteur en Ile-de-France



Source : Amundi Immobilier sur données Immostat et CBRE Recherche (2025 T4)

- Les commercialisations de bureaux ont été inférieures à la moyenne décennale dans l'essentiel des grands secteurs tertiaires.
- Des reports de demande vers des localisations non parisiennes, plus abordables, ont été observés.

Loyer facial et avantages commerciaux*

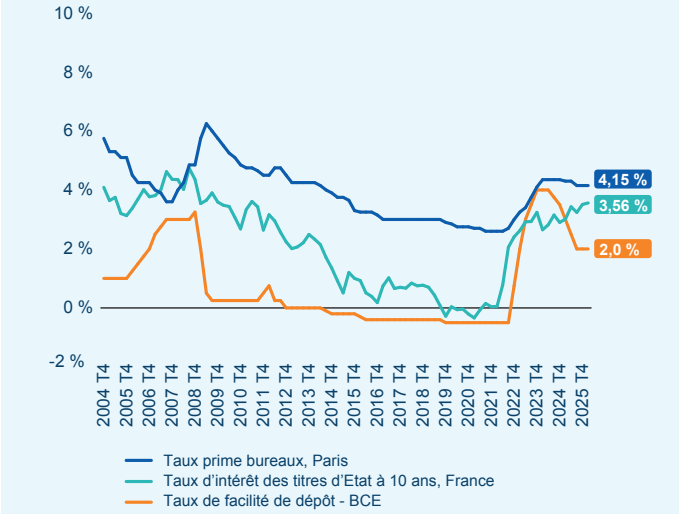


** % du loyer facial, surfaces > 1 000 m². Le loyer facial correspond à la valeur figurant sur le bail initialement acté entre les deux parties.*

- L'**offre immédiate**[5] a continué à augmenter en 2025, de près de +10 % sur un an ; le taux de vacance francilien dépasse 10 % à fin 2025.
- Les avantages commerciaux des nouveaux baux signés ont fortement crû en 2025, passant de 26,4 % au T4 2024 à 30,3 % au T4 2025 pour des surfaces supérieures à 1 000 m² ; toutes choses égales par ailleurs, cette hausse réduit mécaniquement les loyers effectivement perçus.

Investissement en immobilier - France

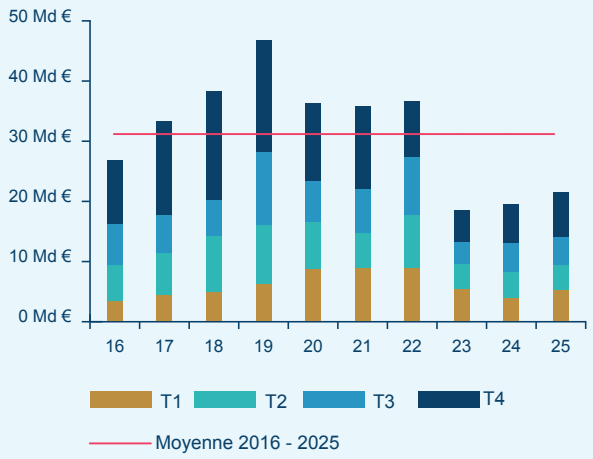
Taux d'intérêt, taux immobilier (%)



Sources : Amundi Immobilier sur Amundi, BCE, CBRE Recherche (2025 T4); les taux prime antérieurs au T4 2018 proviennent de CBRE Recherche et sont ensuite une estimation Amundi Immobilier (partiellement sur des données brokers), fin de trimestre.

- Les taux de rendement se sont globalement stabilisés pour les actifs prime.
- L'écart entre taux à 10 ans de l'État français et taux prime bureaux est resté inférieur à la moyenne de longue période.

Investissements immobiliers en France (dont résidentiel)



- Les volumes investis en immobilier en France ont atteint 21,5 milliards d'euros en 2025 soit +10 % sur 1 an.
- Le marché reste néanmoins ralenti, avec des volumes en deçà de la moyenne décennale et inférieurs de 40 % à ceux de 2022.

Commerces - France

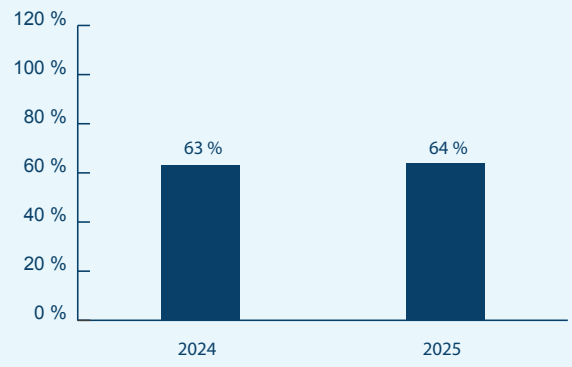
Dépense de consommation finale des ménages (en volume) - France

Source : Amundi Immobilier, Insee (2025 T4)

- Si la désinflation de 2025 a pu être favorable à la consommation, celle-ci reste contrainte par le contexte économique et géopolitique.
- Le commerce est très segmenté, selon la localisation et le format, avec par exemple une meilleure résistance des valeurs locatives des localisations prime, et de la demande pour les boutiques de pied d'immeuble inférieur à 600 m².

Hôtels - France

Taux d'occupation - hôtels - France

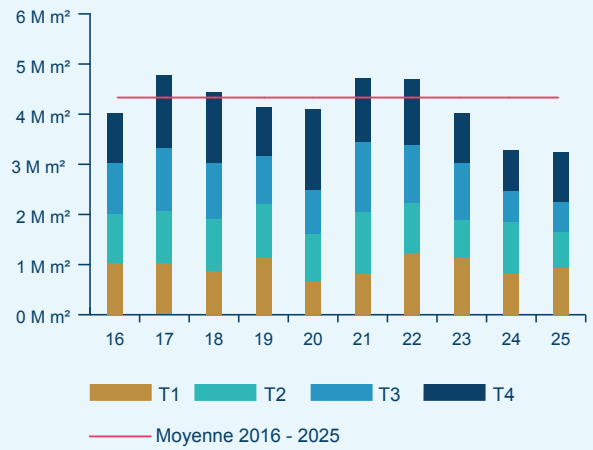


Source : Amundi Immobilier, In Extenso Tourisme, Culture & Hôtellerie (2025 T4)

- Les performances hôtelières en France ont été globalement satisfaisantes en 2025, avec une hausse du REVPAR (revenu par chambre) de 2 % sur 1 an en France, porté à la fois par une hausse du taux d'occupation et des prix des chambres (+1 % chacun) d'après In Extenso Tourisme, Culture & Hôtellerie.
- Souvent davantage sensibles à la conjoncture économique les segments super économique et économique ont néanmoins un REVPAR en baisse.

Logistique - France

Demande placée de logistique - France

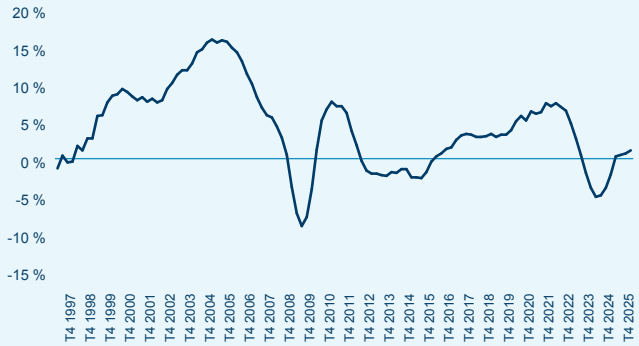


Source : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (2025 T4)

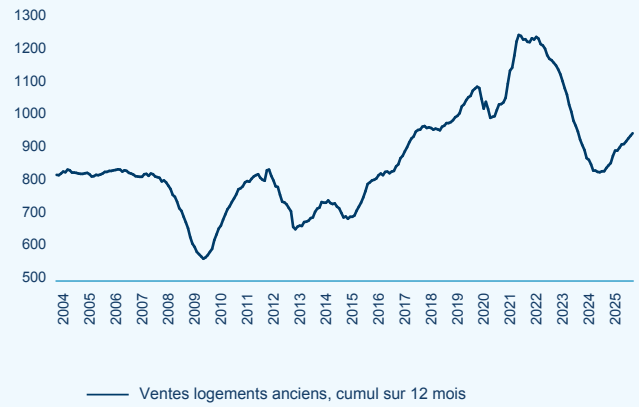
- Avec 3,2 millions de m² commercialisés en 2025, la demande placée d'entrepôts logistiques est en recul de 4 % sur 1 an, pénalisée par la baisse de 30 % des entrepôts XXL (>50 000 m²).
- L'offre immédiate atteint 4,8 millions de m² à fin 2025 selon CBRE, en hausse significative sur 1 an malgré un tassement au 4ème trimestre.

Résidentiel - France

Variation sur 12 mois du prix des logements anciens en France métropolitaine



France - Vente de logements anciens (milliers)



Sources : Amundi Immobilier IGEDD d'après DGFiP (MEDOC), bases notariales, Insee (T4 2025) ; données CJO-CVS

- Les ventes dans l'ancien sont estimées à 951 000 unités en 2025, en hausse de plus de 10% sur un an, mais nettement inférieures au pic de 2021 (qui était supérieur à 1,2 million).
- Cela a été favorisé par une hausse du pouvoir d'achat immobilier depuis mi-2023 (baisse des prix, taux d'intérêt plus favorables) et à une reprise de la production de crédits à l'habitat.
- Au 4e trimestre 2025, les prix des logements anciens en France métropolitaine sont en hausse de 1,1 % sur un an, avec une hétérogénéité temporelle (baisse aux 2e et 3e trimestres) et géographique.

Convictions et Perspectives économiques 2026 - Europe

Si des tendances comme la diversification des investissements par classes d'actifs immobiliers ou la grande segmentation des marchés immobiliers devraient se poursuivre, les perspectives de 2026 sont désormais très dépendantes de l'évolution du conflit en Iran et de ses répercussions sur les prix de l'énergie, l'inflation et les taux d'intérêt. Ce contexte renforce l'incertitude déjà significative et peut augmenter l'attentisme. Le conflit a des impacts « stagflationnistes » (ralentissement ou stagnation économique et stimulation de l'inflation). L'inflation plus élevée que prévue (via le coût de l'énergie notamment) devrait favoriser l'indexation des loyers des baux en cours, qui était ralentie, voire négative pour certains trimestres de 2025.

Dans la lignée des dernières années, les actifs à sous-jacents démographiques comme la santé ou le résidentiel devraient continuer à attirer les investisseurs.

Deux scénarii principaux sont actuellement envisagés : un choc temporaire et un choc prolongé.

Dans le cas du choc temporaire, l'inflation serait plus élevée quelques mois avant de se normaliser. Dans ce cadre les impacts sur la croissance économique et les marchés immobiliers resteraient dans l'ensemble limités, laissant envisager la poursuite de la hausse des volumes investis en immobilier. Il faudra rester attentif au positionnement des investisseurs quant aux écarts entre taux d'intérêt des titres d'État à 10 ans et taux immobiliers, déjà réduits sur certains marchés comme les bureaux prime franciliens. Les marchés locatifs, resteraient très segmentés et la demande locative serait contrainte par la croissance économique modeste mais favorisée par la résilience de l'emploi. Malgré des reports observés vers des actifs et localisations plus abordables, une hausse des loyers prime bureaux est envisagée. En Ile-de-France, les marchés resteraient très segmentés y compris pour les loyers, et l'offre de bureaux devrait rester dans l'ensemble assez abondante en l'absence de fort rebond attendu de la demande placée ; si cela se confirme, le taux de vacance pour les bureaux franciliens ne devrait pas diminuer en 2026.

Dans l'autre scénario, l'inflation serait plus persistante, amenant à des effets de second tour comme des pressions haussières sur les salaires et une augmentation des anticipations d'inflation. Dans ce scénario, la possibilité de voir les banques centrales remonter leurs taux d'intérêt pour combattre l'inflation est accrue. Ce scénario apparaît davantage adverse pour l'immobilier avec un risque plus élevé de hausse des taux de rendement et pouvant impacter négativement les prix des actifs selon les anticipations et le comportement des investisseurs. Ce scénario est également moins favorable aux dynamiques locatives et de volumes investis que le scénario de choc de court terme.

Sources : Amundi Immobilier, Amundi Institute, brokers, CBRE Recherche, Immostat, In Extenso Tourisme Culture et hôtellerie, IGEDD, Insee (2025 T4)

Définitions

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

(2) **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.

(3) **Quartiers centraux des affaires :** locaux ayant une localisation centrale, généralement bien reliée aux transports en commun.

(4) **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** Taux de rendement procuré par la location aux conditions de marché des actifs - parfois peu nombreux - les plus recherchés par les investisseurs par rapport à l'offre disponible. C'est le taux le plus bas pour une catégorie d'actif et un secteur géographique donnés.

(5) **Offre immédiate** : toutes les surfaces immobilières disponibles immédiatement.

L'ENGAGEMENT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION DANS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le dernier rapport publié le 20 mars 2023 par le GIEC (groupe intergouvernemental des experts sur le climat [1]) soutenu par les Nations Unies confirme l'accélération dans tous les secteurs et toutes les régions du monde des conséquences du changement climatique et la vulnérabilité accrue de nos écosystèmes et des sociétés humaines face à la dérive climatique. Ce rapport dresse également un premier bilan de la mise en place des accords de Paris : l'humanité est en retard, les émissions de gaz à effet de serre sont toujours en augmentation.

Le secteur de l'immobilier représente l'un des secteurs d'activité les plus émissifs en terme de gaz à effet de serre (>25 % des émissions globales) et les **plus consommateurs en terme d'énergies** (> 45 % du global)
(source: https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/savoir-renovation-energetique)

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

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

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

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

Actions qui seront détaillées ci-après :

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

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

Label ISR

investissement socialement ISR responsable

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

GÉNÉPIERRE a obtenu le label ISR en décembre 2022, en satisfaisant à l'ensemble des exigences du label ISR. La fin du premier cycle de labellisation (durée de 3 ans) est intervenue en décembre 2024. Le certificateur a validé le renouvellement du label ISR pour trois années supplémentaires.

Le fonds Génépierre s'engage donc à démontrer l'atteinte des nouveaux objectifs, à savoir :

- A minima la note seuil de 53/100 pour la poche dite Best-in-Progress
- Le maintien de la note moyenne initiale de la poche dite Best-in-Class
- Et sur performer au moins deux des huit indicateurs de performance ESG à horizon 2027

Le présent rapport expose la transparence sur les engagements ESG pris par la SCPI et leur niveau d'atteinte.

Il présente également les **exigences réglementaires :**

- **Au plan européen, les réglementations :** SFDR[2] et Taxonomie[3] :
  - Elles résultent du Pacte vert Européen (Green Deal) annoncé en décembre 2019, dont l'objectif est de **rendre l'Europe climatiquement neutre à échéance 2050.**
  - Elles visent respectivement à **instaurer plus de transparence dans le reporting des produits financiers durables et à diriger les flux d'investissement et d'épargne vers des activités durables** au point de vue environnemental.
- Au plan national, les exigences de la Loi française Climat & Résilience [4] du 22 août 2021.

Plus particulièrement son article 29 qui définit les modalités de **mise en 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

LA STRATÉGIE ISR D'AMUNDI IMMOBILIER

En décembre 2021, Amundi a présenté son nouveau plan d'action 2022-2025, intitulé « Ambitions ESG 2025 » qui définit trois objectifs :

- renforcer le niveau d'ambition de ses solutions d'épargne en matière d'investissement responsable ;
- mobiliser le plus grand nombre possible d'entreprises afin de définir des stratégies crédibles pour s'aligner sur l'objectif « zéro émission nette » à l'horizon 2050 ;
- aligner ses collaborateurs et ses actionnaires sur ses nouvelles ambitions.

En 2025, **Amundi atteint les ambitions Climat** définies par cette stratégie quant à :

1. **L'intégration de l'enjeu climatique dans la conduite de son activité,** au travers notamment
   - d'un dispositif d'alignement et de formation des collaborateurs,
   - de formation des administrateurs,
   - de réduction des émissions de GES des opérations directes
   - ou encore de la contribution continue aux efforts de l'industrie avec en particulier l'accompagnement de nos clients sur les enjeux climatiques.
2. **L'intégration de l'enjeu climatique dans sa gestion pour compte de tiers,** avec
   - le développement d'une note de transition à disposition des gérants actifs et publiée dans les reportings clients
   - ou encore le développement d'une offre *Climat* sur l'ensemble des grandes classes d'actifs.
3. **L'intégration des enjeux climatiques dans les actions envers les entreprises,** qui a abouti à
   - une augmentation du périmètre de dialogue actionnarial sur le sujet climatique de plus de 1 800 entreprises par rapport à 2022.

La **Stratégie Climat 2028** sera présentée lors de l'assemblée générale annuelle d'Amundi.

PRI PRINCIPLES FOR RESPONSIBLE INVESTMENT

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

Amundi Immobilier se distingue par son engament responsable en obtenant la note de 5 étoiles sur 5 aux évaluations PRI en 2025.

LA STRATÉGIE D'AMUNDI IMMOBILIER DANS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

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

Une nouvelle Charte a été publiée en 2023 pour intégrer et renforcer la réponse d'Amundi Immobilier aux enjeux extra-financiers actuels. Celle-ci promeut la mise en place d'actions et de processus de gestion sur l'ensemble des actifs gérés par Amundi Immobilier à l'exception des fonds labellisés ISR (Investissement Socialement Responsable) pour lesquels des processus spécifiques explicités dans leurs codes de transparence s'appliquent.

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

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

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

Amundi Immobilier, au sein de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement de l'immobilier), a activement contribué à la création d'une Charte d'Engagement en faveur du Développement de la gestion ISR en immobilier, gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs finaux.

Dès 2018, Amundi Immobilier a participé au Groupe de Travail pour la création d'un label ISR d'État des Fonds immobiliers lisible et compréhensible de tous. Celui-ci est devenu effectif le 23/07/2020 (Journal Officiel). Elle poursuit désormais depuis 2021 les travaux de suivi et de révision de ce label.

ASPIM
ASSOCIATION FRANÇAISE DES SOCIÉTÉS DE PLACEMENT IMMOBILIER

OID
Penser l'immobilier responsable

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

L'OID diffuse des données sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France et représente aussi un lieu d'échange et de réflexion avec la tenue de groupes de travail et des publications régulières. L'OID a été reconnue association d'intérêt général en février 2020.

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

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

LA STRATÉGIE ISR – INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE - DU FONDS GÉNÉPIERRE

1) Objectifs ESG - Environnement Social et Gouvernance - du Fonds GÉNÉPIERRE

Conscient des enjeux environnementaux et de la période de transition écologique actuelle, le fonds GÉNÉPIERRE s'est engagé à :

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre du portefeuille,
- Accorder une importance toute particulière à la réintroduction de la biodiversité en territoires urbains sur les projets de végétalisation menés sur les actifs du Fonds,
- L'amélioration du confort et du bien-être des utilisateurs des actifs,
- Etablir un dialogue avec les principales parties prenantes (locataires et partenaires dans la gestion du patrimoine immobilier) pour une contribution commune positive sur les pratiques immobilières durables.

2) La notation des actifs du Fonds GÉNÉPIERRE

La méthodologie de notation des immeubles d'Amundi Immobilier a été revue en 2024 afin de préparer le nouveau cycle de labellisation.

La notation s'est renforcée par une dizaine de critères supplémentaires permettant de couvrir l'ensemble des attentes ESG auquel le fonds répond.

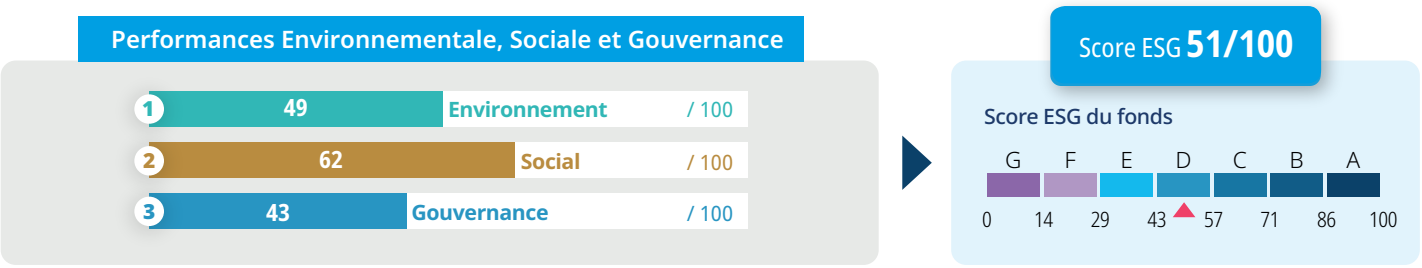
Ainsi chaque immeuble est noté sur 14 thématiques réparties sur les trois piliers ESG

- **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).

- Ces notes et scores, établis sur l'ensemble des actifs gérés par le Fonds, sont ensuite agrégés à l'échelle de celui-ci, pondérés par leur valeur vénale. Cela permet de connaitre et de suivre l'évolution de la performance extra-financière du Fonds.

Ainsi **au 31/12/2025, GÉNÉPIERRE obtient le score ESG global de 51/100.**

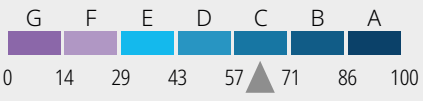


En décembre 2024, date marquant la fin du premier cycle de trois ans du label ISR, des démarches nécessaires ont été réalisées pour renouveler le label. Après analyse du portefeuille, compte tenu de l'atteinte des objectifs pour ce premier cycle et de la nouvelle méthodologie de notation intégrant d'autres enjeux ESG, des objectifs ont été redéfinis pour les trois prochaines années. Pour ce nouveau cycle, une note seuil a été actualisée à 53/100 avec l'objectif de faire progresser la note moyenne de la poche Best in Progress et de maintenir la note moyenne de la poche Best in Class à horizon 2027.

Les actifs dits Best-in-class

bénéficient d'une performance extra-financière satisfaisante.

Ces actifs, supérieurs à la note seuil, ont pour objectif de maintenir leur performance ESG sur la durée voire de l'améliorer tout au long de leur gestion.



Au 31/12/2025 la note moyenne de la poche Best In Class est de 59,5/100

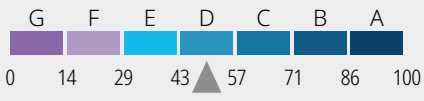
Le poids de la poche Best In Class dans le portefeuille est de 37,5 %

investissement socialement responsable ISR
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Les actifs dits Best-in-Progress

Correspondent aux actifs ayant une note inférieure à la note seuil fixée sur le Fonds.

Ces actifs feront l'objet d'une réflexion autour de la mise en place d'un plan d'amélioration afin de contribuer à l'atteinte du niveau de performances ESG fixé pour le Fonds.



Au 31/12/2025 la note moyenne de la poche Best In Progress est de 45,8/100

Le poids de la poche Best In Progress dans le portefeuille est de 62,5 %

3) La cartographie de suivi des actifs du portefeuille immobilier de GÉNÉPIERRE

L'ensemble des actifs de GÉNÉPIERRE est analysé pour apprécier le Score ESG individuel, cette étude permet de mettre en évidence :

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

Dans cette partie, les données concernant les actifs ne sont pas prises en quote-part de détention par GÉNÉPIERRE mais dans leurs totalités.

Pour chaque actif, sont mentionnés quelques exemples qui illustrent certains points forts de leur performance ESG.

Les 5 actifs immobiliers de GÉNÉPIERRE les plus performants

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

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

Tour Egée

9-11 Allée De l'Arche
92400 Puteaux

Bureaux
53 121 m²

Score ESG
71/100
au 31/12/2025

Environnement : 68/100

Énergie :
- L'immeuble est connecté à un réseau urbain pour la production d'énergie pour le chauffage. Par ailleurs, l'immeuble dispose d'une équipe de mainteneurs pour suivre et améliorer les consommations d'énergie.

Social : 88/100

Accessibilité PMR :
- Les espaces de travail, les sanitaires et la cafeteria sont totalement accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Mobilité douce :
- Mise à disposition de bornes de recharges pour véhicules électriques ainsi que de racks à vélos pour favoriser les déplacements à moindre émission carbone.

Gouvernance : 59/100

Engagement des parties prenantes :
Un plan d'action sera déployé pour intégrer dans le contrat des prestataires intervenants au niveau de l'immeuble des clauses ESG basées sur la charte fournisseur d'Amundi Immobilier.

In Town

4 Place de Budapest,
75009 Paris

Bureaux
21 326 m²

Score ESG
63/100
au 31/12/2025

Environnement : 67/100

Performance énergétique, carbone et eau :
- Le site est raccordé aux réseaux de chaud et froid urbain. Un système de gestion centralisé (GTB) est installé, facilitant la supervision et le pilotage des installations. La GTB régule l'ensemble des équipements CVC (Chauffage, Ventililation et Climatisation) ainsi que l'éclairage. Aucun fluide frigorigène n'est utilisé sur site.

Gestion de l'eau :
- Des dispositifs hydro-économes sont mis en place avec des chasses d'eau double flux. Grâce à ses équipements photovoltaïques et géothermiques, l'immeuble produit plus d'énergie qu'il n'en consomme.

Social : 68/100

Transports :
Offre multiple de services car la localisation de l'immeuble permet aux utilisateurs d'avoir accès à des transports en commun et à des services de proximité. Aussi, les utilisateurs ont à leur disposition des racks pour vélos bien éclairés et sécurisés avec des casiers et des douches.

Santé et bien-être :
Plusieurs espaces de détente sont aménagés pour les utilisateurs.

Gouvernance : 46/100

Résilience :
Le bâtiment est vulnérable aux inondations et aux tempêtes

Sécurité :
L'immeuble est doté d'un PC sécurité, de caméras et de contrôle d'accès.

Neuilly Ancelle

2 Rue Ancelle
92200 Neuilly-sur-Seine

Bureaux
17 226 m²

Score ESG
62/100
au 31/12/2025

Environnement : 62/100

Performance Énergie/Carbone :
- L'immeuble affiche une performance énergétique et carbone satisfaisante.

Social : 76/100

Santé et Bien-être des occupants :
- Les utilisateurs de l'immeuble bénéficient d'espaces de détente aménagés.

Accessibilité PMR :
- Le déploiement de l'analyse ESG a permis de constater que l'immeuble répondait à l'ensemble des critères définis de notre méthodologie. Ainsi, l'immeuble dispose d'un aménagement adéquat pour faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite.

Gouvernance : 46/100

Certifications :
L'immeuble dispose d'une Certification Breeam In Use récompensant la qualité intrinsèque du bâtiment ainsi que la gestion du site.

Engagement des parties prenantes :
Le gestionnaire de biens en charge de l'immeuble a fait l'objet d'une notation ESG basée sur la prise en compte des 11 principes de notre charte fournisseur. Il obtient une excellente note. Par ailleurs, au cours des prochaines années, un travail sera mené pour intégrer des clauses ESG dans le contrat des prestataires intervenant au niveau de l'immeuble (mainteneur technique, ascensoriste, nettoyage, entretien des espaces verts et accueil).

Tour Hekla

(SCI Hekla) Route de la Demi-Lune, avenue du Général de Gaulle
92800 Puteaux

Bureaux
73 303 m²

Score ESG
62/100
au 31/12/2025

Environnement : 63/100

Performance Énergie/Carbone :
Les enjeux Énergie et Carbone ont été considérés dès la phase de conception pour mettre à disposition un immeuble performant durablement notamment en surpassant de près de 50 % les exigences de la Réglementation Thermique (dite RT 2012).

Social : 67/100

Transports :
Le réseau de transport en commun est accessible dans un rayon de 500 mètres autour du bâtiment, avec un accès sécurisé pour les piétons.

Parking vélos :
Des stationnements sécurisés sont mis à disposition des utilisateurs pour favoriser les déplacements moins émetteurs en carbone

Gouvernance : 54/100

Engagement des parties prenantes :
Une maintenance multi-technique est en place avec pour engagement de maitriser et réduire les consommations énergétiques.

Cœur Défense

100 Esplanade du Général de Gaulle,
92400 Courbevoie

Bureaux
182 766 m²

Score ESG
61/100
au 31/12/2025

Environnement : 59/100

Énergie/Carbone :
Cœur Défense a été récompensé à plusieurs reprises du prix Cube, attestant son niveau de performance énergétique mais également le travail réalisé au niveau du site par l'équipe de maintenance.

Social : 79/100

Mobilité douce :
- L'immeuble dispose d'un espace pour stationner en toute sécurité les vélos des locataires. L'espace de stationnement est complété par un vestiaire comprenant des casiers. Ces aménagements favorisent le recours à des moyens de déplacement moins émetteurs de gaz à effet de serre (GES).

Gouvernance : 46/100

Engagement des parties prenantes :
Le prestataire chargé d'assurer la maintenance du site s'est engagé via la signature d'un Contrat de Performance Énergétique (CPE) à maîtriser et réduire les consommations au niveau du site. Ainsi, l'immeuble atteint dès à présent les objectifs 2030 fixés par le Dispositif Eco Énergie Tertiaire

Les 5 actifs immobiliers de GÉNÉPIERRE les moins performants

- Ils correspondent aux actifs ayant la notation la plus faible au sein de la SCPI.
- Ils font partie de la poche Best in Progress. Celle-ci fait l'objet d'un plan d'amélioration dans le but de faire progresser son score ESG moyen à la note seuil de GÉNÉPIERRE : 53/100.

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

Zone Commerciale Plan de Campagne

ZAC Plan de Campagne - Rue Honoré Martin, 13480 CABRIES

Centre commercial
5 667 m²

Score ESG
28/100
au 31/12/2025

Environnement : 28/100

Énergie :
Le raccordement des systèmes de chauffage, ventilation et éclairage à une GTB (Gestion technique des bâtiments) pourrait permettre un suivi optimisé des consommateurs.

Eau :
Des dispositifs hydro-économes et des systèmes de récupération des eaux pluviales pourraient être installés pour réduire les consommations.

Déchets :
L'aménagement d'un local conforme pour le tri des déchets, avec un suivi mensuel des volumes, pourrait être envisagé.

Social : 22/100

Accessibilité PMR :
Il serait pertinent d'ajouter des équipements conformes aux normes, tels que des rampes, des sanitaires et des ascenseurs adaptés.

Bien-être :
La création d'espaces de détente, comme des terrasses, jardins ou cafétérias, pourrait améliorer le confort des utilisateurs.

Gouvernance : 34/100

Certifications :
L'obtention d'une certification HQE ou BREEAM pourrait renforcer la valeur environnementale du bâtiment.

Contrats :
L'intégration de clauses ESG dans les contrats des prestataires pourrait garantir une gestion plus durable et responsable.

Loopsite

Werinherstaße 79, 81, 91 Munich Allemagne

Bureaux
45 896 m²

Score ESG
33/100
au 31/12/2025

Environnement : 29/100

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 : 45/100

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.

Gouvernance : 29/100

Engagements des parties prenantes :
Au cours du prochain cycle de labellisation, des actions seront menées pour engager les parties prenantes clés intervenant au niveau de l'immeuble par le biais de clauses ESG dans leurs contrats.

Claye Souilly

ZAC des Sablons - 9 bis rue Jean Monnet,
77410 - Claye Souilly

Commerce
2 035 m²

Score ESG
34/100
au 31/12/2025

Environnement : 34/100

Énergie :
L'immeuble dispose d'équipements favorisant un suivi et une maîtrise des consommations d'énergie.

Eau :
Améliorer le suivi de la consommation d'eau via un outil tel que Deepki.
Installer des équipements hydroéconomes permettant de réduire les consommations d'eau.

Déchets :
Aménager un local déchet extérieur / intérieur permettant de faire un tri de deux types de déchets recyclables (DIB -Déchet Industriel Banal / Papier Carton / Verre / Plastique / etc.)

Social : 29/100

Accessibilité PMR :
Équiper l'actif de trois mesures parmi la liste suivante pour l'accessibilité PMR : Rampe ou élévateur pour PMR /Portes automatiques / Sanitaires accessibles /Ascenseurs accessibles / Boutons en braille /Dispositif sonore.

Gouvernance : 39/100

Certifications :
L'obtention d'une certification HQE ou BREEAM pourrait renforcer la valeur environnementale du bâtiment.

Contrats :
L'inclusion de clauses ESG dans les contrats des prestataires pourrait garantir une gestion durable et responsable.

Zalando Lahr

Einsteinalle, no.26,
77933 Lahr

Logistique
130 445 m²

Score ESG
35/100
au 31/12/2025

Environnement : 28/100

Énergie :
Le suivi des consommations énergétiques pourrait être optimisé via une plateforme dédiée et un raccordement des équipements à une GTB.

Déchets :
Un local adapté pour le tri des déchets, accompagné d'un suivi mensuel, pourrait être mis en place.

Gouvernance : 46/100

Contrats :
L'intégration de clauses ESG dans les contrats prestataires serait pertinente pour encourager des pratiques durables.

Social : 40/100

Transports :
L'installation de bornes de recharges pour véhicules électriques permettrait une mobilité plus respectueuse de l'environnement

Accessibilité PMR :
L'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite pourrait être renforcée avec des rampes, sanitaires et ascenseurs adaptés.

Kermen

788/696 Rue Yves Kermen,
92100 Boulogne Billancourt

Bureaux
2 207 m²

Score ESG
36/100
au 31/12/2025

Environnement : 27/100

Eau :
Installer un dispositif de récupération d'eau de pluie pour un usage sur site (arrosage, chasses d'eau, incendie, etc.)

Énergie :
Le suivi des consommations énergétiques pourrait être optimisé via une plateforme dédiée et un raccordement des équipements à une GTB

Déchets :
Un local adapté pour le tri des déchets, accompagné d'un suivi mensuel, pourrait être mis en place

Gouvernance : 39/100

Certification :
L'obtention de certifications HQE ou BREEAM pourrait valoriser les performances du bâtiment.

Contrats :
L'intégration de clauses ESG dans les contrats prestataires serait pertinente pour encourager des pratiques durables.

Social : 52/100

Accessibilité PMR :
L'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite pourrait être renforcée avec des rampes, des sanitaires et des ascenseurs adaptés.

Les 5 actifs immobiliers de GÉNÉPIERRE les plus importants en valeur

- Ils correspondent aux actifs ayant la valorisation la plus importante au sein de la SCPI.
- Le suivi de leur notation est important compte tenu de leur impact significatif sur la note moyenne de GÉNÉPIERRE.

Coeur Défense

100 Esplanade du Général de Gaulle, 92400 Courbevoie

Bureaux
182 766 m²

Score ESG **61/100** au 31/12/2025

Environnement : 59/100

Énergie/Carbone :
Cœur Défense a été récompensé à plusieurs reprises du prix Cube attestant son niveau de performance énergétique mais également le travail réalisé au niveau du site par l'équipe de maintenance.

Social : 79/100

Mobilité douce :
- L'immeuble dispose d'un espace pour stationner en toute sécurité les vélos des locataires. L'espace de stationnement est complété par un vestiaire comprenant des casiers. Ces aménagements favorisent le recours à des moyens de déplacement moins émetteurs de gaz à effet de serre (GES).

Gouvernance : 46/100

Engagement des parties prenantes :
Le prestataire chargé d'assurer la maintenance du site s'est engagé via la signature d'un Contrat de Performance Énergétique (CPE) à maîtriser et réduire les consommations au niveau du site. Ainsi, l'immeuble atteint dès à présent les objectifs 2030 fixés par le Dispositif Eco Énergie Tertiaire

In Town

4 Place de Budapest, 75009 Paris

Bureaux
21 326 m²

Score ESG **63/100** au 31/12/2025

Environnement : 67/100

Performance énergétique, carbone et eau :
- Le site est raccordé aux réseaux de chaud et froid urbain. Un système de gestion centralisé (GTB) est installé, facilitant la supervision et le pilotage des installations. La GTB régule l'ensemble des équipements CVC (Chauffage, Ventilation et Climatisation) ainsi que l'éclairage. Aucun fluide frigorigène n'est utilisé sur site.

Gestion de l'eau :
- Des dispositifs hydro-économes sont mis en place avec des chasses d'eau double flux. Grâce à ses équipements photovoltaïques et géothermiques, l'immeuble produit plus d'énergie qu'il n'en consomme.

Social : 68/100

Transports :
Offre multiple de services car la localisation de l'immeuble permet aux utilisateurs d'avoir accès à des transports en commun et à des services de proximité. Aussi, les utilisateurs ont à leur disposition des racks pour vélos bien éclairés et sécurisés avec des casiers et des douches.

Santé et bien-être :
Plusieurs espaces de détente sont aménagés pour les utilisateurs.

Gouvernance : 46/100

Résilience :
Le bâtiment est vulnérable aux inondations et aux tempêtes

Sécurité :
L'immeuble est doté d'un PC sécurité, de caméras et de contrôle d'accès.

Mérignac

52 avenue de la Somme, 33700 Mérignac

Centre commercial
23 008 m²

Score ESG **45/100** au 31/12/2025

Environnement : 48/100

Énergie :
- L'immeuble est efficient sur le plan énergétique notamment grâce à une réduction des consommations d'énergie. Un suivi détaillé des consommations a permis d'optimiser l'exploitation de l'immeuble.

Social : 49/100

Sécurité :
- Des équipements ont été mis en place pour maintenir le bon niveau de sécurité à l'échelle du bâtiment et pour les utilisateurs.

Gouvernance : 34/100

Certifications :
L'immeuble bénéficie d'une double certification BREEAM New Construction Very Good et BREEAM in use Good.

Zeneo

14 boulevard des Frères Voisins,
92130 Issy les Moulineaux

Score ESG
52/100
au 31/12/2025

Bureaux
5 301 m²

Environnement : 53/100

Eau :
- La thématique préservation des ressources en eau est bien traitée au niveau du site grâce à l'installation de dispositifs de récupération d'eau de pluie.

Social : 62/100

Santé et bien-être :
- Le confort et le bien-être des utilisateurs ont été considérés à travers l'aménagement d'espaces de détente.

Gouvernance : 39/100

Engagement des parties prenantes :
Le gestionnaire de biens en charge de l'immeuble a fait l'objet d'une notation ESG basée sur la prise en compte des 11 principes de notre charte fournisseur. Le gestionnaire obtient une excellente note. Par ailleurs, au cours des prochaines années un travail sera mené pour intégrer des clauses ESG dans le contrat de prestataires intervenant au niveau de l'immeuble (mainteneur technique, ascensoriste, nettoyage, entretien des espaces verts, accueil).

Tour Helka*

(SCI Helka) Route de la Demi-Lune,
Avenue du Général de Gaulle,
92800 Puteaux

Score ESG
62/100
au 31/12/2025

Bureaux
73 303 m²

Environnement : 63/100

Performance Énergie/Carbone :
Les enjeux Énergie et Carbone ont été considérés dès la phase de conception pour mettre à disposition un immeuble performant durablement notamment en surpassant de près de 50 % les exigences de la Réglementation Thermique (dite RT 2012).

Social : 67/100

Transports :
Le réseau de transport en commun est accessible dans un rayon de 500 mètres autour du bâtiment, avec un accès sécurisé pour les piétons.

Parking vélos :
Des stationnements sécurisés sont mis à disposition des utilisateurs pour favoriser les déplacements moins émetteurs en carbone

Gouvernance : 54/100

Engagement des parties prenantes :
Une maintenance multi-technique est en place avec pour engagement de maitriser et réduire les consommations énergétiques.

*Fiche mise à jour le 26/06/2026.

LE SUIVI DE L'ENGAGEMENT ISR DE LA SCPI GÉNÉPIERRE EN 2025

1) Les neuf indicateurs suivis sur GÉNÉPIERRE

Dans le cadre de sa politique ISR (1), le Fonds suit plus spécifiquement 9 critères qui reflètent les aspects principaux de son engagement, parmi les 47 critères analysés dans la notation du score ESG. Cette notation concerne 100 % des actifs immobiliers contrôlés par Amundi Immobilier (hors exceptions dûment justifiées auprès du certificateur).

Sur ces 9 axes sont indiquées la note obtenue par GÉNÉPIERRE et la note de référence auquel le Fonds peut se comparer.

- Pour les **2 premiers enjeux,** la référence est celle de l'index énergétique et carbone Deepki, comparateur international des performances ESG des actifs "réels".
- Pour les 7 **enjeux suivants**, la référence est une référence interne à Amundi Immobilier qui porte sur l'ensemble du patrimoine immobilier géré.

La comparaison est réalisée avec ce référentiel interne car actuellement, sur la place nationale ou internationale, il n'y a pas de normes disponibles sur ces enjeux.

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

Notes obtenues au 31/12/2025 par GÉNÉPIERRE sur les 9 enjeux environnementaux, sociaux et gouvernance.

À noter : Il n'existe pas d'historique du cycle pour les derniers enjeux dans ce rapport car l'année 2024 marque le départ d'un nouveau cycle reposant sur une nouvelle méthodologie de notation et de nouveaux objectifs.

Les 9 enjeux environnementaux de GÉNÉPIERRE au 31/12/2025

1 Enjeu énergétique

138 kwh/m² par an

Intensité énergétique moyen

162 kwh/m² par an

Note référence Index Energétique Deepki

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

Au 31/12/2025, la moyenne des performances énergétiques des immeubles de Génépierre est de 138 kWh/m²/an. Pour un fonds identique en termes de typologie des actifs, la référence attribue une performance énergétique de 162 kWh/ m²/an.

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

Enjeu énergétique	2023	2024	2025
Performance du fonds	152 kwh/ m² par an	154 kwh/ m² par an	138 kwh/ m² par an
Indice de référence Deepki	163,12 kwh/ m² par an	162 kwh/ m² par an	162 kwh/ m² par an

2 Enjeu carbone

16 kgCO2/m² par an

Intensité carbone moyen

33 kgCO2/m²

Note référence Index Carbone Deepki

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

Au 31/12/2025, la moyenne des performances carbones des immeubles de Génépierre est évaluée à 16 kgCO2/m²/an. Pour un fonds identique en termes de typologie des actifs, la notation de l'index carbone attribue une performance carbone de 33 kg CO2/m²/an. Le fonds Génépierre est donc plus performant sur cet enjeu que le référentiel proposé.

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

Enjeu Carbone	2023	2024	2025
Performance du fonds	26 kgCO2/ m².an	22 kgCO2/ m².an	16 kgCO2/ m².an
Indice de référence Deepki	30,96 kgCO2/ m².an	33 kgCO2/ m².an	33 kgCO2/ m².an

3 Enjeu mobilité

75
Note Génépierre

78
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
- casiers de rangements
- vestiaires hommes et femmes séparés
- douches et zones de séchage

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 75/100 : 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

83
Note Génépierre

78
Note référence
Amundi Immobilier

- Il s'appuie sur la notation obtenue par les Property Managers basée sur **les principes et exigences de la Charte Fournisseurs**.

La note de 83/100 à l'échelle du Fonds Génépierre traduit la note moyenne des performances RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) des Property Managers. Cette notation repose sur un questionnaire complété par le prestataire évalué et sur un barème de points mis en place par Amundi Immobilier.

5 Enjeu Énergies Renouvelables

36
Note Génépierre

38
Note référence
Amundi Immobilier

- **Il valorise la mise en place de contrats ou de dispositifs de production d'énergie renouvelable** sur les actifs pour favoriser la transition énergétique et le recours à des énergies décarbonées.

La note de 36/100 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

6 Enjeu Potentiel d'accueil de la biodiversité

15
Note Génépierre

15
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. Cet enjeu traduit le fait que plus la surface végétalisée d'un site est importante, plus un immeuble se voit attribuer un nombre de points conséquent sur cet enjeu.

7 Enjeu Place de stationnement pour véhicules électriques usagers

38
Note Génépierre

42
Note référence
Amundi Immobilier

- Cet indicateur vise à mesurer le niveau de couverture en place de stationnement pour véhicules électriques avec bornes de recharge.

8 Enjeu résilience aux changements climatiques

67
Note Génépierre

67
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 mesures sur tous les actifs. La SCPI GÉNÉPIERRE obtient une note de **67/100.** Il a diagnostiqué l'ensemble de son patrimoine immobilier au regard des risques liés aux changements climatiques. Cet enjeu est détaillé au point 2 ci-après.

9 Enjeu Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

71
Note Génépierre

73
Note référence
Amundi Immobilier

- **L'indicateur valorise la capacité de l'immeuble à accueillir des personnes à mobilité réduite (PMR).**

Ainsi, notre méthodologie de notation prend en considération la qualité des équipements, les aménagements des espaces pour apprécier le caractère accessible du site.

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

L'évaluation spécifique du risque lié au changement climatique

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

Les risques physiques se traduisent par des évènements chroniques ou exceptionnels. Sept risques sont considérés dans l'analyse réalisée, ce sont deux risques supplémentaires par rapport à l'année dernière suite à un renforcement de l'outil déployé :

- La hausse du niveau de la mer,
- Les inondations dues aux pluies,
- Les tempêtes,
- La hausse de la température moyenne,
- Les phénomènes de canicules,
- Les sécheresses,
- Les feux de forêts.

Chaque actif se voit attribuer une note sur 100 pour chacun des 7 aléas en fonction de la géolocalisation de l'immeuble ainsi que des équipements qui lui permettent d'améliorer sa capacité d'adaptation :

- Une note élevée signifiera que le risque d'exposition à l'aléa climatique identifié est fort.
- Inversement, plus une note sera faible, plus le risque d'exposition sera moindre.

À partir de l'ensemble des actifs agrégés, le Fonds GÉNÉPIERRE mesure son exposition globale à ces mêmes risques.

Pour Génépierre : score de risque physique lié au changement climatique

Une note comprise entre 50 et 75 correspond à une exposition moyenne aux risques liés aux changements climatiques et une note comprise entre 25 et 49 correspond à une exposition faible à ces risques.

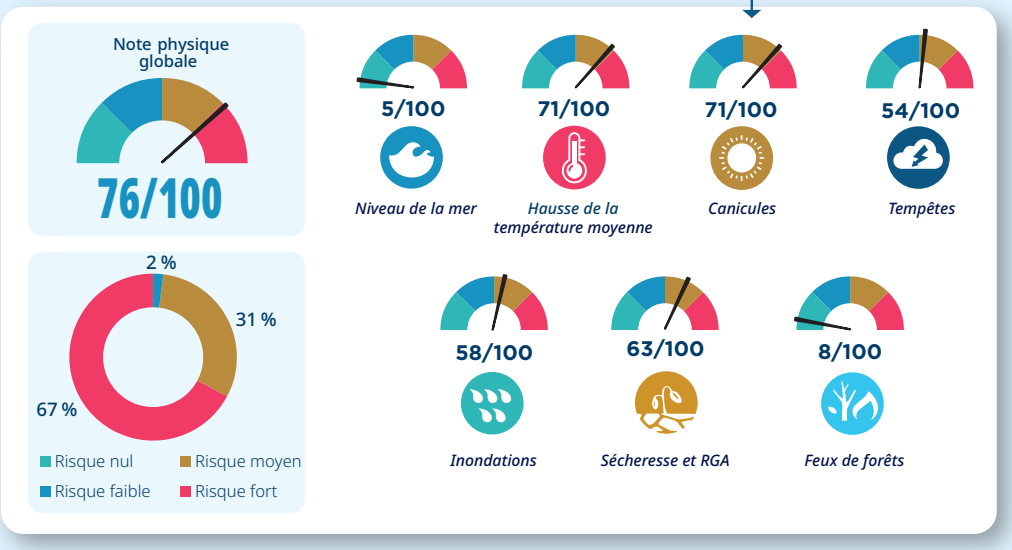
GÉNÉPIERRE a un risque fort.

1 La note moyenne des risques physiques liés au changement climatiques de Génépierre est calculée par rapport au risque le plus fort identifié parmi **les 7 aléas climatiques.**

Il s'agit ici du risque de canicules évalué à 71/100.

2 Il est ensuite complété par l'analyse de l'ensemble des autres risques identifiés pour obtenir **la note finale de 76/100.**

Enfin, il présente la répartition des actifs de **GÉNÉPIERRE** selon leur exposition aux risques physiques liés aux changements climatiques.



3) La politique d'engagement appliquée par le Fonds par les locataires et les parties prenantes

Depuis 2021, Amundi Immobilier déploie une politique d'engagement à destination des principales parties prenantes (Property Manager[1], Facility Manager[2] et Promoteurs) pour les sensibiliser et les inciter à agir en faveur des enjeux Environnementaux, Sociaux et de qualité de Gouvernance (ESG). Cette politique se traduit par la mise en place d'une Charte Fournisseurs (lancée en 2019) promouvant l'amélioration des pratiques du secteur sur 11 principes. L'ensemble des parties prenantes (tels que les locataires, les gestionnaires de biens, les prestataires intervenant dans l'immeuble,...) clés doivent désormais y adhérer. Les 11 principes sont détaillés dans notre politique d'engagement sur le site internet d'Amundi Immobilier :

Notre Démarche ESG | Home Amundi Immobilier (https://www.amundi-immobilier.com/Notre-Engagement-Responsable)

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

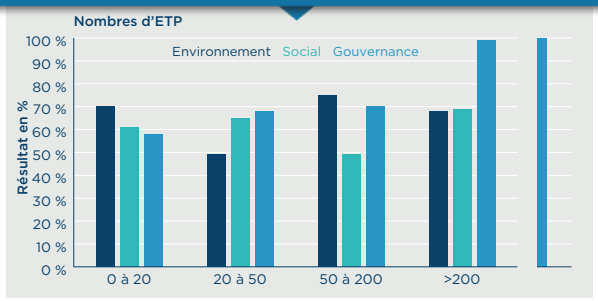
Depuis 2023, l'ensemble des Property Managers œuvrant pour Amundi Immobilier ont été sollicité sur leur stratégie ESG. Cette notation est le support d'une série d'entretiens réalisée avec l'équipe ESG d'Amundi Immobilier afin de valoriser et d'accompagner ces acteurs dans l'amélioration de leurs performances ESG. L'analyse des résultats a également permis d'adapter la notation aux plus petites structures, tout en gardant un niveau d'exigence élevé afin de favoriser la prise en compte des sujets ESG auprès de l'ensemble des acteurs.

Le graphique de droite représente le résultat moyen des gestionnaires pour les critères Environnement, Social et Gouvernance.

Le critère environnement est moins bon dans les petites structures. Tandis que le volet social est plutôt satisfaisant dans chacun des groupes.

On remarque une très bonne gouvernance dans les entreprises de plus de 200 ETP.

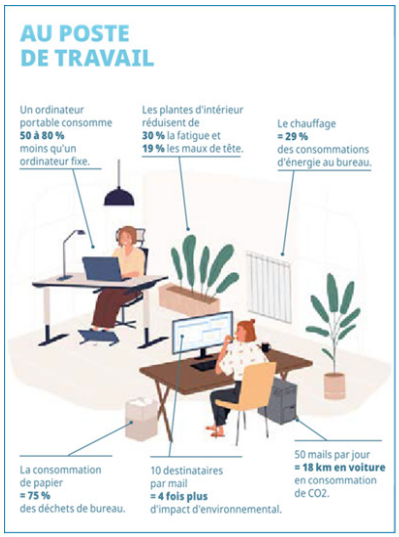
Moyenne des résultats pour les critères **Environnement, Social** et **Gouvernance** en fonction du nombre d'employés



Amundi Immobilier souhaite également sensibiliser les utilisateurs des actifs tertiaires au sein de son parc immobilier sur les économies d'eau et d'énergie à entreprendre sur leur lieu de travail. Pour ce faire un guide dénommé « guide Ecogeste » (extraits ci-dessous), créé dès 2021, a été envoyé à l'ensemble des locataires des actifs gérés par Amundi Immobilier avant la fin de l'année 2024.

Dans le tableau ci-dessous, nous présentons les indicateurs de suivis relatifs à la politique d'engagement de la SCPI Génépierre :

Prestataire concerné	Nombre de signataires	Nombre total de prestataires	Pourcentage
Property Manager	20	20	100,00 %
Facility Manager	61	65	93,85 %
Promoteurs	1	1	100,00 %



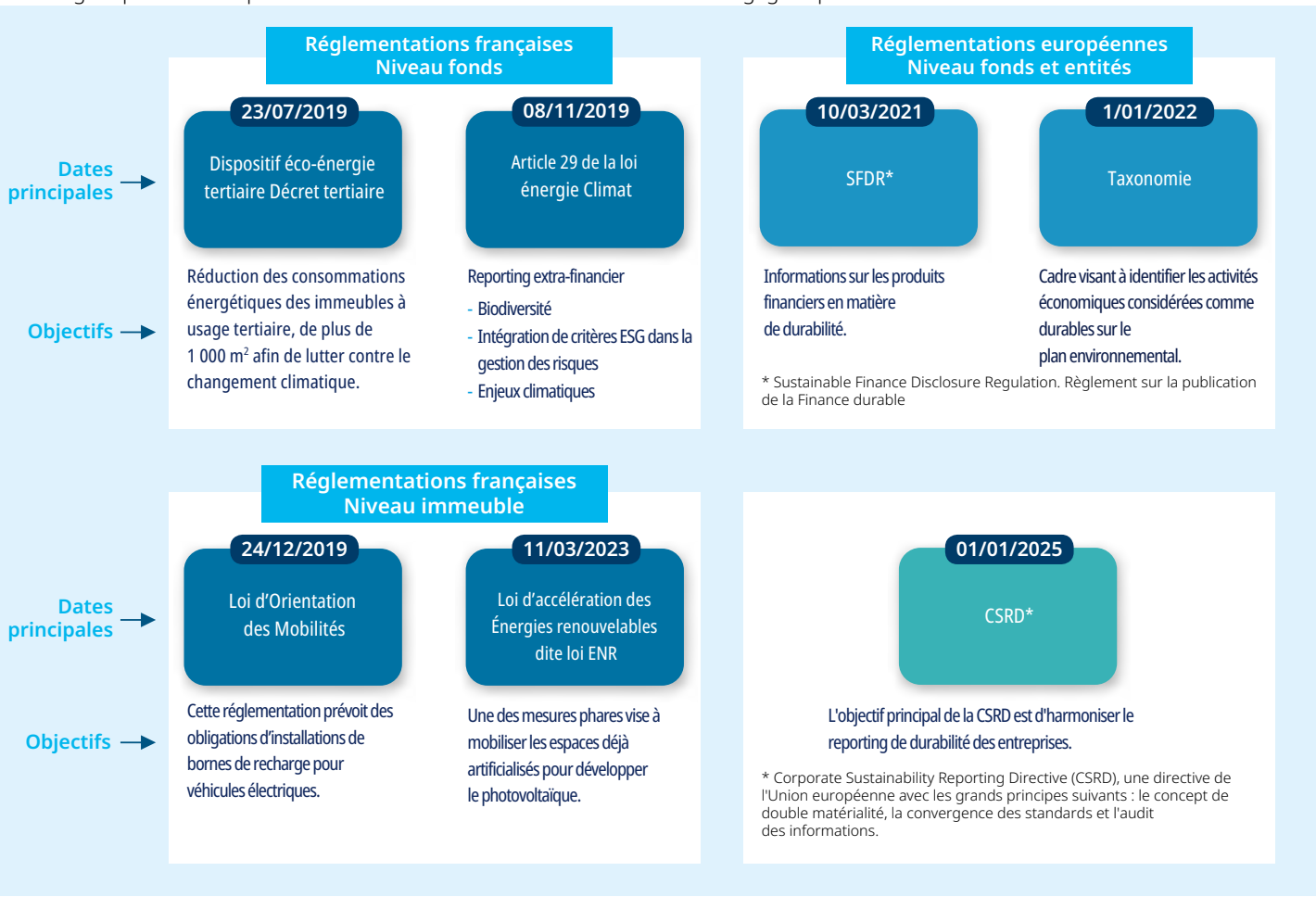
L'ensemble des Property Managers ont été contactés pour diffuser le guide de bonnes pratiques aux locataires.

(1) Gestionnaires immobilier.
(2) Planifie les interventions des équipes de maintenance et des prestataires.

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 1er octobre 2019.

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

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

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

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

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

En parallèle, des audits énergétiques ont été réalisés durant les années 2022 et 2023 sur le parc d'actifs du Fonds afin d'identifier les potentiels travaux à mettre en œuvre pour réduire la consommation énergétique des bâtiments (isolation, optimisation des réglages des bâtiments, changements des équipements,...).Les actions associées sont en cours de déploiement depuis 2024 et s'étaleront sur plusieurs exercices...

2) Article 29 de la loi Energie-Climat et Résilience

Dans le cadre de sa politique d'investissement responsable, Amundi Immobilier s'appuie sur des partenaires spécialisés afin de déployer une stratégie ESG et climat cohérente avec ses ambitions.

Le fonds affirme son ambition de réduire ses émissions de gaz à effet de serre et renforce, chaque année, son dispositif de suivi et de pilotage. La collecte ainsi que la qualité des données énergétiques ont été significativement améliorés au niveau des actifs immobiliers, notamment grâce à l'extension des outils facilitant avec l'accord des locataires la récupération automatique des données auprès des fournisseurs d'énergies et à l'intégration automatisée des données via une plateforme dédiée. Ces évolutions permettent d'établir un indicateur carbone consolidé, fiable, audité dans le cadre du Label ISR. Publié chaque année, cet indicateur confirme une dynamique continue de réduction des émissions carbone du parc immobilier.

Parallèlement, Amundi Immobilier s'est engagé, en tant que membre fondateur, dans le programme de recherche BIG (Biodiversity Impulsion Group - http://biodiversity-impulsiongroup.fr/), lancé fin 2021. Ce groupe de travail réunit différents acteurs de l'immobilier afin de construire un cadre commun d'analyse des impacts du secteur sur la biodiversité.

Les travaux menés ont permis d'identifier quatre axes principaux d'évaluation :

- La sensibilité écologique du site, qui mesure l'environnement naturel autour du bâtiment ;
- Le potentiel d'accueil de biodiversité d'un bâtiment existant ;
- L'impact sur les sols pour les projets en développement ;
- Les co-bénéfices liés à la présence de biodiversité, notamment en matière de rafraîchissement, de gestion des eaux pluviales, de santé et de bien-être.

Ces travaux ont conduit à la création de l'outil BIODI-BAT, mis à disposition sur la plateforme R4RE de l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Cet outil permet d'évaluer, bâtiment par bâtiment, différents indicateurs liés à la biodiversité et de contribuer au pilotage d'une stratégie de préservation plus structurée.

Dans le cadre de son analyse ESG, Amundi Immobilier a ainsi intégré les enjeux de biodiversité dans sa méthodologie de notation à travers :

- Le coefficient d'emprise au sol ;
- La prise en compte des actions de préservation de la biodiversité locale ;
- Et, depuis la mise à disposition de BIODI-BAT, l'évaluation du potentiel d'accueil de biodiversité des bâtiments.

Cette dernière dimension, désormais intégrée à la méthodologie de notation ESG d'Amundi Immobilier déployée en 2024, repose sur l'analyse :

- Du bâti et de la structure ;
- Des espaces extérieurs ;
- Et des pratiques de gestion du bâtiment et de ses abords.

En étroite collaboration avec les Property Managers et grâce à la mise en œuvre de sa nouvelle méthodologie de notation, Amundi Immobilier a intégré plus de 250 actifs dans la plateforme BIODI-BAT en renseignant l'ensemble de leurs caractéristiques intrinsèques. Cette démarche permet de disposer d'une cartographie des enjeux de biodiversité à l'échelle du patrimoine.

Bien que les actifs présentent des caractéristiques diverses — notamment en termes de localisation, de taille, de typologie de façade ou encore d'année de construction — plusieurs actions peuvent être mises en œuvre afin d'améliorer leur potentiel d'accueil de la biodiversité, à l'échelle de l'immeuble puis du fonds telles que :

- L'installation d'abris pour la faune adaptés aux espèces locales, tels que des nichoirs pour les passereaux, des gîtes pour les chauves-souris, des hôtels à insectes, des refuges pour les hérissons ou encore des abris pour les amphibiens, afin de favoriser l'hivernage, la résilience des espèces et la connectivité écologique
- La récupération et la réutilisation des eaux pluviales, permettant de renforcer la disponibilité locale en eau douce, d'alimenter des zones humides temporaires et de créer des micro-habitats favorables à certaines espèces, notamment les amphibiens, les insectes aquatiques et les oiseaux
- La mise en place de dispositifs anti-collision sur les surfaces vitrées, afin de limiter les risques pour les espèces, en fortes périodes de migration.

L'analyse des résultats issus de BIODI-BAT, complétée par des audits écologiques, permettra de définir des plans d'action ciblés pour les immeubles du fonds présentant les enjeux de biodiversité les plus significatifs.

(1) Pour en savoir plus : Référentiel - Indicateur d'état de la biodiversité
(2) Pour en savoir plus : Référentiel – Potentiel d'accueil de la biodiversité
(3) Indicateur encore en cours de développement
(4) Pour en savoir plus : Référentiel - Rafraîchissement
(5) Pour en savoir plus : Référentiel - Gestion des eaux pluviales
(6) Indicateur encore en cours de développement
(7) Pour en savoir plus : https://biodiversity-impulsion-group.fr/biodi-bat/

3) Règlement SFDR sur le risque de durabilité et incidences négatives

Le règlement européen sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers du 27 novembre 2019 dit **« Règlement Disclosure » ou « SFDR »** établit des règles harmonisées pour les acteurs des marchés financiers relatives à la transparence de l'intégration des risques en matière de durabilité, de la prise en compte des incidences négatives et de la promotion des caractéristiques environnementales ou sociales dans le processus d'investissement ou les objectifs d'investissement durable des produits financiers.

GÉNÉPIERRE promeut, dans le cadre de sa politique d'investissement, des caractéristiques environnementales et/ ou sociales et à ce titre est classifié (e) Article 8 au titre du Règlement Disclosure.

Vous trouverez de plus amples informations sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales en annexe ci-après.

4) Règlement Taxonomie sur les activités durables

Le Règlement européen sur la Taxonomie du 18 juin 2020 et modifiant le Règlement "Disclosure" sur la mise en place d'un cadre visant à favoriser les investissements durables permet d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental et/ social au sein de l'Union Européenne.

Il s'agit dans un premier temps d'établir une nomenclature des activités économiques selon leur contribution au changement climatique.

Le degré d'alignement du portefeuille sur les investissements durables se trouve en annexe ci-après..

I - ANNEXE

Par **investissement durable,** on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

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

- **DÉNOMINATION DU PRODUIT : GÉNÉPIERRE**
- **IDENTIFIANT D'ENTITÉ JURIDIQUE : 969500TNAC6D1P2EI960**

La **taxonomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste **d'activités économiques durables sur le plan environnemental.**

Ce règlement n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?	
● ● ☐ **Oui**	● ○ ☒ **Non**
☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental : %** ☐ dans des activités économiques **qui sont** considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE. ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.	☒ Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 34,3 % d'investissements durables ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques **qui sont** considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☒ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques **qui ne sont pas** considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐ **ayant un objectif social.**
☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social : %**	☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables.**

I - ANNEXE (SUITE)

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Au cours de la période, le produit a promu des caractéristiques environnementales et sociales en favorisant l'amélioration des actifs en gestion.

Le produit est labellisé ISR (Investissement socialement responsable). Il a cherché tout au long de l'année à promouvoir les 3 dimensions (environnementale, sociale et de gouvernance) en prenant en compte de la notation ESG des immeubles dans la construction du portefeuille.

L'ensemble des actifs immobiliers du produit ont été notés selon la méthodologie ESG d'Amundi Immobilier. Par rapport à l'ensemble des notations réalisées sur les actifs, le produit GÉNÉPIERRE s'est fixé une note dite « seuil » de 53/100 qui permet de répartir les immeubles en deux poches.

Poche d'actifs	Note	Objectif du fonds
Best in Class	≥53/ 100	Ces actifs ont pour objectif de maintenir leur performance ESG dans le temps voire de l'améliorer tout au long de leur gestion.
Best in Progress	<53/100	Ces actifs feront l'objet d'un plan d'amélioration sous 3 ans pour que la poche best-in-progress atteigne ou dépasse la note seuil ou présente une progression de 20 points

Le produit met en œuvre des plans d'amélioration des actifs qui vise à faire évoluer les actifs de la poche Best in Progress afin d'améliorer les performances ESG globales du produit.

En parallèle, la notation ESG des immeubles vise à apprécier leur capacité à gérer l'impact négatif potentiel de leurs activités sur les facteurs de durabilité. Cette analyse évalue ainsi leurs comportements Environnementaux, Sociétaux et en termes de Gouvernance en leur attribuant une notation ESG allant de A (meilleure note) à G (moins bonne note), de sorte à réaliser une appréciation plus globale des risques.

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit sont atteintes.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Amundi Immobilier a développé son propre processus de notation ESG interne.

La notation ESG d'Amundi Immobilier utilisée pour déterminer le score ESG est un score quantitatif ESG basé sur 14 piliers et qui se traduit en une notation allant de A (meilleur score) à G (le plus mauvais).

100 % des actifs immobiliers ont une notation ESG sauf exceptions dûment justifiées auprès du certificateur

Les 14 piliers retenus sont les suivants :

Aspects environnementaux :

- Énergie
- Intensité carbone
- Biodiversité
- Déchets
- Eau
- Pollution

Aspects Sociaux :

- Santé et Bien-être
- Transports
- Sécurité

Aspects gouvernances :

- Audit Technique
- Certifications environnementales
- Contrat prestataire
- Résiliance au changement climatique
- Engagement des parties prenantes (note PM)
- Mise en place de procédure d'urgence
- Engagement des parties prenantes (note PM)

I - ANNEXE (SUITE)

La note ESG moyenne pondérée du portefeuille est de 51/100.

Les indicateurs de durabilité utilisés pour ce produit sont les 9 indicateurs suivants au 31/12/2025 :

1. La performance énergétique kwh/ m^2 : 138 kwh/ m^2
2. La performance carbone kgCO2/ m^2 : 16 kgCO2/ m^2
3. Mobilité douce : 75 /100
4. Parties prenantes : 83/100
5. Énergies renouvelables : 36/100
6. Végétalisation et biodiversité : 15/100
7. Sécurité des usagers" sur les actifs : 63/100
8. Résilience aux changements climatiques : 67/100

...et par rapport aux périodes précédentes ?

La performance énergétique en 2024 était de 154kwh/ m^2

La performance carbone en 2024 était de 22 kgCO2/ m^2

Les indicateurs de durabilité 3 à 8 ci-dessus n'ont pas été comparés à ceux des périodes précédentes car une nouvelle méthodologie de notation a été déployée.

I - ANNEXE (SUITE)

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

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

S'agissant de la poche immobilière :

Les indicateurs des incidences négatives ont été pris en compte comme détaillédans le premier filtre DNSH (Do Not Significant Harm) ci-dessus : le premier filtre DNSH repose sur le suivi des indicateurs obligatoires des Principales Incidences Négatives de l'Annexe 1, Tableau 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 à savoir l'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers et l'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique. Amundi Immobilier prend en outre en compte les Principales Incidences Négatives spécifiques liées à la consommation d'énergie. Tous les indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (inclus dans l'Annexe 1, Tableau 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 font l'objet d'un suivi annuel lorsque des données sont disponibles.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?

S'agissant de la poche immobilière :

Oui, les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ont été intégrés dans la méthodologie de notation ESG développée par Amundi Immobilier. En effet, le modèle comporte un critère qui permet de s'assurer, dans la relation avec les principales parties prenantes de l'immeuble, du respect de thématiques liées aux droits humains fondamentaux et notamment les conditions de travail, la lutte contre la discrimination, le recours au secteur aidé, les chaînes d'approvisionnement responsables.

▶ **La taxinomie de l'UE** établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Amundi Immobilier a pris en compte, dans la gestion de la SPPICAV les indicateurs obligatoires des principales incidences négatives et s'est appuyé sur une combinaison de politiques d'intégration de la notation ESG dans le processus d'investissement et d'engagement. Amundi Immobilier a surveillé en permanence tous les indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (inclus dans l'Annexe 1, Tableau 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 lorsque des données étaient disponibles). La qualité des données disponibles devrait s'améliorer au fil du temps.

Amundi Immobilier a pratiqué en outre une politique d'engagement avec les principales parties prenantes de l'immeuble et plus particulièrement le Property Manager au moyen d'un processus continu et ciblé visant à influencer les activités ou le comportement de ces prestataires.

L'objectif de l'engagement étaient double : engager le prestataire à améliorer la façon dont il intègre la dimension environnementale et sociale et l'accompagner pour améliorer son impact sur les questions environnementales, sociales et relatives aux droits de l'Homme ou autres questions de durabilité importantes pour la société et l'économie mondiale.

Pour des informations supplémentaires sur la manière dont les indicateurs obligatoires des Principales Incidences Négatives sont utilisés, veuillez consulter le site internet de la Société de Gestion : www.amundi- immobilier.com/Notre-Engagement-Responsable.

Pour des informations supplémentaires sur la manière dont les indicateurs obligatoires des Principales Incidences Négatives sont utilisés, veuillez consulter la Déclaration du Règlement SFDR disponible sur https://www.amundi-immobilier.com/ezjscore/call/ezjscamundibuzz::sfForwardFront::paramsList=service=ProxyGedApi&routeId=_dl_1ad16b89-3be1-4fac-932d-1d5bdff0b316_inline.

I - ANNEXE (SUITE)

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

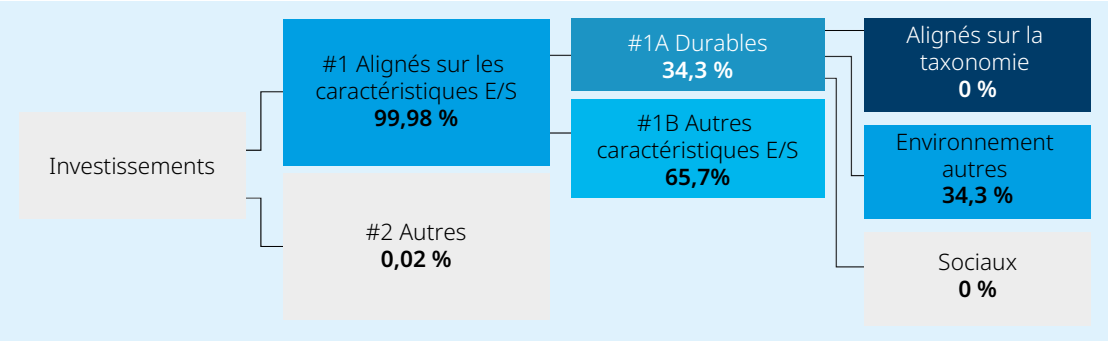
La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : **du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025**

Immeuble	Typologie	Poids dans le portefeuille	Pays
Cœur Défense - 92400 Courbevoie	8%	Bureaux	France
In Town - 75009 Paris	6%	Bureaux	France
52 avenue de la Somme - 33700 Merignac	4%	Commerces	France
Zeneo - 92130 Issy-Les-Moulineaux	4%	Bureaux	France
Tour Hekla - 92800 Puteaux	3%	Bureaux	France
ZAC Saint-Martin du Touch - 31300 Toulouse	3%	Parc d'activité	France
L'Académie - 92120 Montrouge	2%	Bureaux	France
Loopsite - Munich Allemagne	2%	Bureaux	Allemagne
70 rue Rivay 92300 Levallois-Perret	2%	Bureaux	France
Greenelle - 75015 Paris	2%	Bureaux	France
Enjoy - Paris	2%	Bureaux	France
37-39 Rue du Sauvage - 68100 Mulhouse	2%	Commerces	France
West Bridge - 92300 Levallois-Perret	2%	Bureaux	France
El Portico - Madrid Espagne	2%	Bureaux	Espagne
Mercedes Platz Area D	1%	Hôtel	Allemagne

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

Quelle était l'allocation des actifs ?

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



- La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.
- La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

- La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :
  - la sous- catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables sur le plan environnemental et social.
  - la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvre les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas qualifiés d'investissements durables.

I - ANNEXE (SUITE)

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

Les investissements immobiliers ont été réalisés dans les secteurs économiques suivants :
(situation au 31/12/2025)

Typologie	% dans le portefeuille
Bureaux	67 %
Commerces	20 %
Locaux d'activité	3 %
Hôtels	4 %
Logistique	5 %
Résidence Services	1 %

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte ;
- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Des données fiables concernant la Taxonomie n'étaient pas disponibles au cours de la période.

Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE[1] ?

☐ Oui ☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

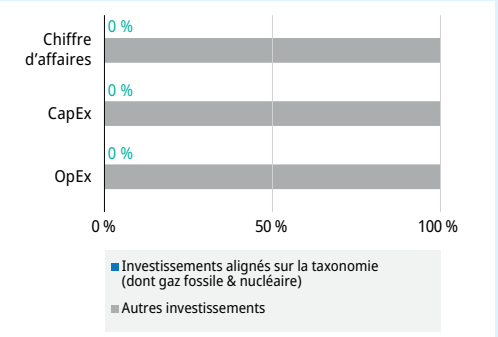
☒ Non

(1) Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

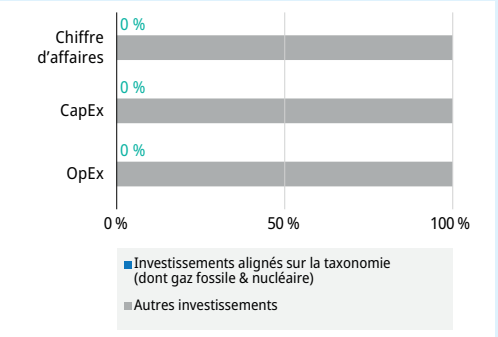
1. Alignement des investissements sur la taxonomie, **obligations souveraines incluses***

0 % car les données ne sont pas encore disponibles



2. Alignement des investissements sur la taxonomie, **hors obligations souveraines***

0 % car les données ne sont pas encore disponibles



Données non-encore disponibles

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

I - ANNEXE (SUITE)

Les activités habilitantes permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondant aux meilleures performances réalisables.

Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Aucune donnée fiable concernant les activités dites « transitoires et habilitantes « n'était disponible au cours de la période.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE a-til évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

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

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.

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

Parmi les investissements durables alignés sur les caractéristiques E/S, la part des investissements durables avec un objectif environnemental non aligné sur la taxonomie était de 34,3 **%** à la fin de la période...

Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

La part des investissements durables sur le plan social était de **0 %** à la fin de la période.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Les investissements inclus dans la catégorie « autres » sont les investissements ne répondant pas aux critères d'un investissement durable au sens d'Amundi Immobilier.

Dans la mesure où la stratégie d'investissement du produit s'applique aux actifs concernés par la catégorie « autres », la stratégie extra-financière du produit décrite précédemment s'applique également à eux.

I - ANNEXE (SUITE)

Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Les indicateurs d'investissement durable sont suivis trimestriellement par les équipes de gestion et ESG afin de s'assurer que les engagements du produit seront respectés à leurs échéances respectives.

Les analyses et actions déployées interviennent tout au long de la durée de détention de l'actif, de son acquisition à sa cession en passant par la phase de gestion. Cela permet d'assurer la conformité aux caractéristiques environnementales et sociales promues par le produit.

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

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

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

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

Liste des certifications des immeubles

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

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

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

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

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

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

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

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

Certification 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, d'aménagement d'intérieurs commerciaux, etc.

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

Certification Biodivercity : 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 règlementation en vigueur lors de la construction ou la rénovation du bâtiment.

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

Définitions et Abréviations

GES : gaz à effets de serre

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

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

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

I - PATRIMOINE

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

Les acquisitions

Immeubles en direct

Néant.

Titres de participation

Néant.

Les cessions

Immeuble détenu en direct				
Adresse	**Type d'actif**	**Prix de vente (H.D)* *(en €)***	**Plus-moins value comptable *(en €)***	**Impôts** *(en €)*
3, place des Lices 83990 Saint Tropez	Commerces	3 800 000	3 070 995	318

Immeuble détenu au travers de SCI				
Adresse	**Type d'actif**	**Prix de vente (H.D)* *(en €)***	**Plus-moins value comptable *(en €)***	**Impôts** *(en €)*
Europaallee 12-22 Francfiort Allemagne	Bureaux	569 185	4 094	
Johann-Hammer-Straße 1 Bad Mergentheim Allemagne	Commerces	204 844	20 332	
Seilerweg 2 Bad Urach Allemagne	Commerces	77 717	19 470	
Gartenweg 5 Mosbach Allemagne	Commerces	135 820	7 099	
Rotenburg a. d. Fulda Rotenburg Allemagne	Commerces	96 371	-3 501	

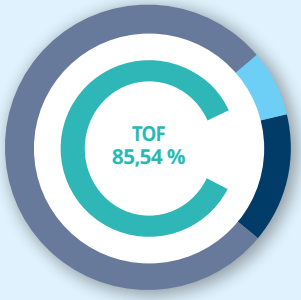
** H.D : hors droits.*

Le patrimoine immobilier de Génépierre

2- Gestion locative des immeubles

Le taux d'occupation financier (TOF) pour l'année 2025 calculé selon la méthodologie ASPIM [1]

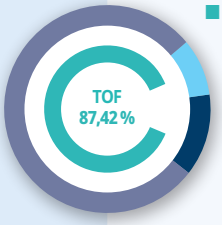
Annuel



Taux d'occupation financier	85,54 %
Locaux occupés	77,92 %
Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire	7,57 %
Locaux vacants sous promesse de vente	0,05 %
Locaux vacants en travaux de restructuration	0,00 %
Locaux disponibles à la location	14,46 %

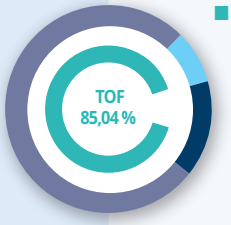
Trimestriel

T1



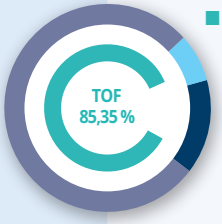
Taux d'occupation financier	87,42 %
Locaux occupés	78,52 %
Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire	8,79 %
Locaux vacants sous promesse de vente	0,08 %
Locaux vacants en travaux de restructuration	0,03 %
Locaux disponibles à la location	12,58 %

T3



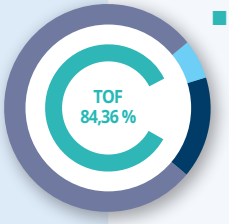
Taux d'occupation financier	85,04 %
Locaux occupés	76,94 %
Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire	8,06 %
Locaux vacants sous promesse de vente	0,00 %
Locaux vacants en travaux de restructuration	0,04 %
Locaux disponibles à la location	14,96 %

T2



Taux d'occupation financier	85,35 %
Locaux occupés	78,03 %
Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire	7,29 %
Locaux vacants sous promesse de vente	0,00 %
Locaux vacants en travaux de restructuration	0,03 %
Locaux disponibles à la location	14,65 %

T4



Taux d'occupation financier	84,36 %
Locaux occupés	78,19 %
Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire	6,17 %
Locaux vacants sous promesse de vente	0,00 %
Locaux vacants en travaux de restructuration	0,00 %
Locaux disponibles à la location	15,64 %

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.

(1) Association Française des Sociétés de Placement Immobilier.

Les baux

Durant l'année 2025, 155 baux ont été signés, représentant une surface globale de 8 001 m² et un loyer annuel global HT de 4 203 K€ en année pleine.

Les principaux baux signés en 2025 (en quote-part de la SCPI) :

Adresse immeuble	Surface	Loyer annuel (K€)
18-20 place de Budapest, Saint Lazare 75009 Paris (via la sci Budlon)	2 693	2 265
5-7 Esplanade de la Défense - 92400 Courbevoie (via la sci Hold)	888	587
2-8 rue Ancelle - 92200 Neuilly-sur-Seine (via la sci MPA)	517	319

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2025, le stock de locaux vacants s'élevait à 32 189 m².

(en m²)	Bureaux	Activités	Entrepôts	Commerces	Héber-gement	Santé	Total
Paris	0			52			52
Ile-de-France	13 495		0	90	1 746		15 330
Province	6 002		1 989	3 581	0		11 571
International	5 232		0	4	0		5 235
Total	**24 728**	**0**	**1 989**	**3 726**	**1 746**	**0**	**32 189**

Les contentieux

Provisions contentieux

(en €)	31/12/2025 (a)	31/12/2024 (b)	Var. (a-b)/b
Provision pour contentieux début de période	-1 391 040,77	-1 125 883,32	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	-496 172,45	-610 364,83	
Reprises de provisions pour dépréciation de créances	865 566,19	345 207,38	
Provision pour contentieux fin de période	**-1 021 647,03**	**-1 391 040,77**	**-26,56 %**

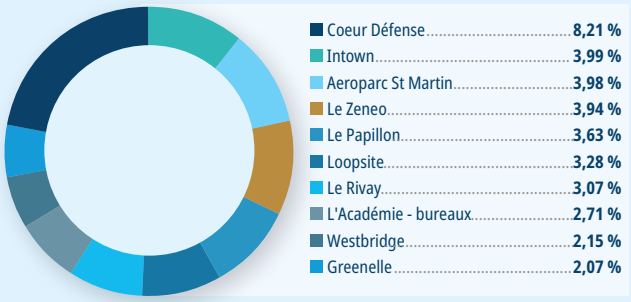
Contentieux significatifs

Nom Immeuble	Montant des contentieux en quote part de GENEPIERRE au 31/12/2025 en k€
HILTON CLICHY	535
HAMPTON & INDIGO	101

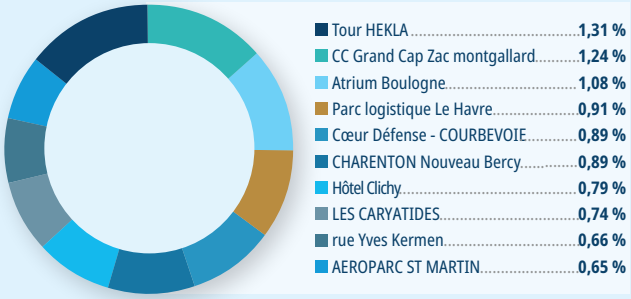
Xénios – Clichy :

Contentieux entre la SCI Xenios et Naos (locataire de l'immeuble Perisight à Clichy) en raison de l'impayé locatif depuis janvier 2023 et qui s'élevait au 31 décembre 2024 à **719 346 €**. Après une procédure de redressement judiciaire, le locataire a été placé en liquidation judiciaire en décembre 2024 et a quitté l'immeuble. Les discussions se poursuivent avec le liquidateur afin de fixer le montant définitif de la créance et poursuivre son recouvrement.

TOP 10 des actifs avec les loyers les plus importants représentant 37,04 % du loyer total



TOP 10 des surfaces vacantes représentant 9,16 % de la surface totale



II - MARCHÉS DES PARTS, CAPITAL ET VALEUR DE LA SCPI

1- Marché des parts

Marché Primaire

Mois	Souscriptions			Demande de retraits		
	Nombre de parts	Prix de souscription *(en €)*	Montant souscrit *(en €)*	Nombre de parts	Montant *(en €)*	Nombre de parts en attente de retrait
Janvier	114	191	21 774	114	20 032	155 476
Février	0	191	0	0	0	158 223
Mars	0	180	0	0	0	161 333
Avril	278	180	50 040	383	63 425	157 825
Mai	100	180	18 000	100	16 560	167 540
Juin	0	180		0	0	173 504
Juillet	270	180	48 600	270	44 712	175 223
Août	0	180			0	191 715
Septembre	340	180	61 200	340	56 304	193 490
Octobre	55	180	9 900	55	9 108	194 788
Novembre	0	180	0	0	0	199 014
Décembre	0	180	0	0	0	207 816
Total 2025	**1 157**		**209 514**	**1 262**	**210 141**	**207 816***

*Nombre total de parts en attente au 31/12/2025

Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2025.

Marché de gré à gré

1 104 parts ont été échangées de gré à gré au cours de l'exercice 2025.

2- Le capital

Évolution du capital fin de période

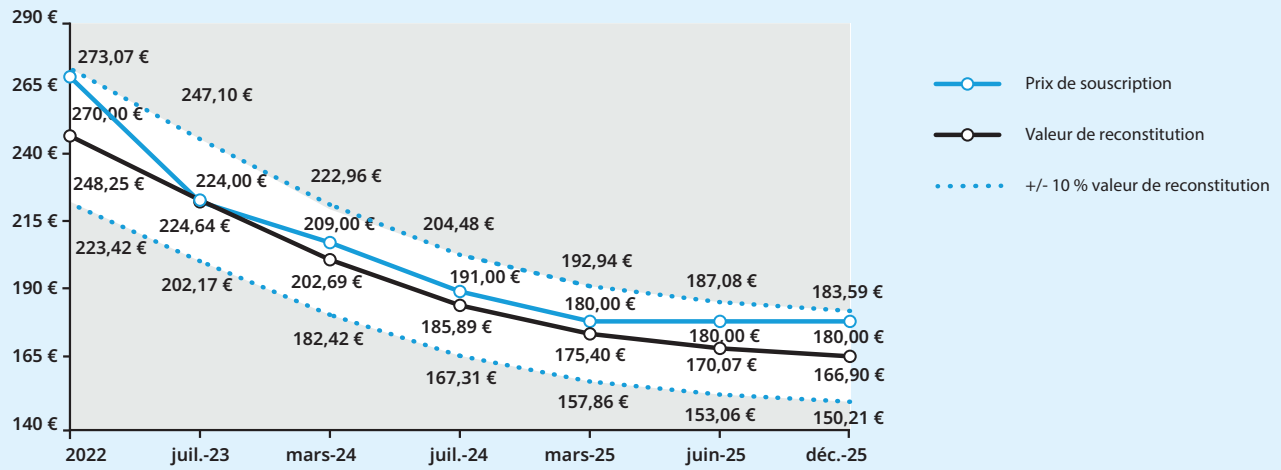
	2021	2022	2023	2024	2025
Montant du capital nominal (€)	558 494 370	560 826 549	541 767 033	541 744 083	3 540 706
Nombre de parts	3 650 290	3 665 533	3 540 961	3 540 811	3 540 706
Nombre d'associés	9 295	9 143	8 954	8 995	9 004
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (€) (1)	9 362 520	4 115 610			0
Rémunération TTI de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (€)	1 858 150	1 529 669	426 613	30 557	18 273
Prix d'entrée au 31 décembre (€) (2)	270	270	224	191	180

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

Historique des valeurs de souscription depuis 2022

Le prix de souscription d'une SCPI à capital variable est fixé par la Société de Gestion dans un tunnel règlementaire de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution. Au 31 décembre 2025, le prix de souscription fixé à 180 € se situe à 7,85 % au-dessus de la valeur de reconstitution.

Évolution du prix de souscription et valeur de reconstitution



3- Les valeurs de la SCPI

Les expertises

Vous trouverez en annexe aux états financiers l'inventaire détaillé des placements immobiliers, ainsi que les principales caractéristiques. La société CBRE VALUATION, Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale a procédé fin 2025 à l'expertise des immeubles qui constituent le patrimoine de GÉNÉPIERRE.

Sur la base de ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 653 904 159,18 € hors droits et à 686 515 877,67 € droits inclus à rapprocher de la valeur d'acquisition de 884 309 480,14 €.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs et passifs conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2025 de 511 053 804,27 €, soit une baisse de 5,07 %.

	31/12/2025	31/12/2024	Évolution 2024/2025
Valeur de réalisation	511 053 804,27	538 323 668,91	-5,07 %

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

Les différentes valeurs de la SCPI

Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
Valeurs de la société		
Valeur comptable	736 712 973,01	736 477 981,34
Valeur de réalisation	511 053 804,27	538 323 668,91
Valeur de reconstitution	590 940 785,60	621 046 755,98
Valeurs de la société ramenées à une part		
Valeur comptable	208,07	208,00
Valeur de réalisation	144,34	152,03
Valeur de reconstitution	166,90	175,40

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*

Taux de rendement interne (TRI)

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

Taux de rendement interne (TRI) (1)

10 ans (2015-2025)
0,36 %

Performance globale annuelle

$$\text{Performance globale annuelle} = \frac{\text{Distribution brute de l'année n} + \text{Variation du prix de souscription par part entre les années n+1 et n}}{\text{Prix de souscription au 1er janvier de l'année n}}$$

Performance globale annuelle (1)

2025	2024
-1,38 %	-10,10 %

Taux de distribution

$$\text{Le taux de distribution de la SCPI} = \frac{\text{Distribution brute, versée au titre de l'année n}}{\text{Prix de souscription au 1er janvier de l'année n}}$$

	2025	2024
Taux de distribution (1)	**4,38 %**	**4,63 %**
■ **Distribution brute par part (2)**	**8,36 €**	**10,38 €**
- Dont revenus non récurrents (3) en %	*9,81 %*	*0,00 %*
- Dont impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé (4) en %	*2,03 %*	*2,03 %*
■ **Prix de souscription par part au 01/01 année n**	**191,00 €**	**224,00 €**

Calcul de la distribution brute par part		2025	2024
Distribution brute (2)	= A + B	**8,36 €**	**10,38 €**
= Distribution avant impôt sur revenus financiers	A	**8,19 €**	**10,17 €**
+ Impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé (4)	B =(a)+(b)	0,17 €	0,21 €
• **Impôt payé sur la plus-value des cessions d'actifs (5)**	(a)	0,00 €	0,10 €
• **Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger (6)**	(b)	0,17 €	0,11 €
• **Impôt payé sur les revenus financiers en France (7)**	(c)	0,30 €	0,26 €
Distribution versée après impôt sur revenus financiers	C = A - (c)	**7,89 €**	**9,91 €**

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

	2025	2024	2023	2022	2021
Prix de souscription au 01/01	191,00 €	224,00 €	270,00 €	270,00 €	270,00 €
Variation n/n-1	-14,73 %	-17,04 %	0,00 %	0,00 %	0,56 %
Valeur de réalisation par part au 31/12	144,34	152,03	175,16 €	215,34 €	228,91 €
Variation n/n-1	-5,06 %	-13,21 %	-18,66 %	-5,93 %	1,72 %

* Source : Amundi Immobilier. (1) Valeurs au 31/12/2025. (2) Distribution avant prélèvement forfaitaire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, intègre les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées. La distribution brute est considérée au titre de l'année N, sans considération du délai de jouissance, opposable, le cas échéant, aux nouveaux porteurs. (3) La distribution non récurrente comprend la distribution de plus-values de cessions d'immeubles ainsi que le recours au report à nouveau. (4) Impôts payés sur les plus-values des cessions d'actifs et sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger (n'intègre pas les impôts payés sur les revenus financiers en France). (5) En cas de vente d'un immeuble par la SCPI, les associés sont redevables de l'éventuel impôt sur la plus-value. Pour les associés personnes physiques ou morales non assujetties à l'impôt sur les sociétés, l'impôt est prélevé directement par le notaire, lors de la vente de l'immeuble, la fiscalité est payée directement par la SCPI pour le compte de l'associé. Pour les associés qui ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt en raison de leur statut fiscal, une distribution de régularisation est réalisée. (6) Quant à l'imposition des revenus éventuels perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur. (7) S'agissant des associés personnes physiques résidentes en France, les revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 % : imposition à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (sauf cas de dispense justifié) et prélèvements sociaux au taux de 17,2 % (jusqu'au 31/12/2025). Le montant mentionné est un montant moyen calculé pour une part en jouissance sur la période. Ces retenues à la source viennent en déduction du montant

IV - LES COMPTES SIMPLIFIÉS

Présentation simplifiée du compte de résultat, de la distribution

(en €)	31/12/2025 (a)	31/12/2024 (b)	Var (a-b)/b
Produits			
Produits de l'activité immobilière [1]	15 538 250,95	17 081 972,49	
Autres produits de l'activité immobilière [2]	229 845,39	153 429,56	
Produits financiers [3]	19 564 841,73	20 824 126,69	
Sous-total produits	**35 332 938,07**	**38 059 528,74**	**-7,16%**
Charges et provisions			
Charges immobilières [4]	-1 048 556,22	-1 116 730,15	
Frais généraux	-3 530 478,68	-3 476 348,70	
Travaux de remise en état	-53 229,55	-4 885,96	
Provisions nettes [5]	-784 757,20	-724 508,51	
Provisions pour charges non récupérables	-964 132,03	-252 408,98	
Charges financières sur emprunts	-2 841 424,02	-3 155 791,44	
Sous-total charges et provisions	**-9 222 577,70**	**-8 730 673,74**	**5,63%**
Résultat exceptionnel	0,00	0,00	
Résultat comptable	**26 110 360,37**	**29 328 855,00**	**-10,97%**
Résultat comptable par part [6]	7,37	8,28	-10,97%
Distribution avant prélèvement d'impôts sur revenus financiers par part [7]	-8,19	-10,17	-19,47%
Dont Distribution plus-value immobilière	-0,88	-1,35	-34,57%
Dont Distribution exceptionnelle RAN N-1	-0,30	-0,30	-0,01%
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part [8]	5,38	5,31	1,25%

(1) Loyers et ensemble des produits annexes de gestion locative ; (2) Produits de participations dans les sociétés ; (3) Produits de rémunération des placements de trésorerie et des comptes bancaires ; (4) Charges d'entretien du patrimoine non récupérables, hors provisions pour charges et impact redditions de charges sur exercices antérieurs ; (5) Y compris les pertes sur créances irrécouvrables ; (6) Ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance) ; (7) Pour une part portée en jouissance pour une année ; (8) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions ; n.a : non applicable.

Précisions sur certains postes de charges

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

(en €)	31/12/2025 (a)	31/12/2024 (b)	Var (a-b)/b
Entretiens et réparations	-80 820,87	-188 931,41	
Assurances	-3 812,59	-4 214,56	
Honoraires	-622 345,97	-644 111,99	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-289 396,97	-254 681,10	
Autres	-52 179,82	-24 791,09	
Total	**-1 048 556,22**	**-1 116 730,15**	**-6,10 %**

▪ Dont entretien et réparations

Ce poste se compose des dépenses engagées au cours de l'exercice et des exercices précédents non refacturables auprès des locataires. Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

Sites	Code postal	Ville	Nature	(en €)
218 avenue du Président Wilson	93200	Saint-Denis	Travaux de remise en état des locaux	-27 897,60
Centre commercial Soleil (15 % de l'indivision)	33700	Mérignac	Travaux annuels d'entretien	-23 633,78
2 avenue Pasteur (7,5 % de l'indivision)	94160	Saint Mandé	Travaux de remise en état du rideau métallique.	-8 824,80
14-18 avenue du Général de Gaulle (15 % de l'indivision)	94220	Charenton-le-Pont	Mise à jour des plans.	-7 812,00
Boulevard Paul Montel (25 % de l'indivision)	06000	Nice	Remise en état des locaux suite aux dégats des eaux	-7 072,41
Autres Immeubles				-5 580,28
Total				**-80 820,87**

■ **Dont assurances**

Le montant de 3 812,59 € représente la quote-part des cotisations d'assurance non récupérables et sur locaux vides au 31 décembre 2025.

■ **Dont honoraires**

Nature	(en €)
Honoraires d'avocat, de conseil et de fiscalité	-111 840,96
Honoraires de gestion des administrateurs de biens	-357 048,62
Honoraires de relocation	-109 396,76
Honoraires d'états des lieux	0,00
Audits techniques et diagnostics	0,00
Divers	-44 059,63
Total	**-622 345,97**

■ **Dont impôts fonciers et fiscalité immobilière**

Nature	(en €)
Impôts fonciers non refacturables	-244 412,69
Taxes sur bureaux	-44 984,28
Impôts et taxes diverses	0,00
Total	**-289 396,97**

■ **Dont autres : 52 179,82 €**

Ce poste correspond principalement à des frais d'actes et de contentieux.

Provision pour gros entretien (PGE)

La constitution de la provision pour gros entretien permet de garantir l'exécution des travaux en limitant les impacts sur le compte de résultat. Le principe retenu est de provisionner une charge de gros entretien sur cinq années en fonction du plan quinquennal 2026-2030.

	(en €)
Stock de PGE final au 31/12/2024	**-4 056 811,00**
Dotations aux provisions	-1 594 513,74
Reprises de provisions	815 907,57
Diminution du stock sur immeuble vendu	0,00
Stock PGE fin de période 31/12/2025	**-4 835 417,17**
Solde dotations reprises	-778 606,17
Gros entretien	-25 638,72
Impact net gros entretien	**-804 244,89**

Détail du poste gros entretien par immeuble

Immeuble	Code postal	Ville	Nature des travaux	(en €)
218 avenue du Président Wilson	93200	Saint-Denis	Elagage des arbres, taille des haies, nettoyage des abords et location de benne.	-9 924,00
106 -108 boulevard Victor Bordier	95370	Montigny-les-Cormeilles	Elagage des arbres site ETAM	-7 188,00
Avenue Paul Vaillant Couturier (33 % de l'indivision)	93000	Bobigny	Matériaux travaux groupe froid	-4 857,57
Boulevard Paul Montel (25 % de l'indivision)	06000	Nice	Contrôle d'accès piétons au parking	-2 619,15
Autres Immeubles				-1 050,00
Total				**-25 638,72**

Travaux de remises en état

Immeuble	Code postal	Ville	Nature	(en €)
14 boulevard des Frères Voisin	92130	Issy-les-Moulineaux	Travaux de peinture anti-dérapante coursives.	-29 935,00
Boulevard Paul Montel (25 % de l'indivision)	06000	Nice	Remplacement des modules GTB CVC et l'ensemble des vannes chaud et froid	-23 294,55
Total				**-53 229,55**

Frais généraux

(en €)	31/12/2025 (a)	31/12/2024 (b)	Var. (a-b)/b
Rémunérations de gestion	-2 369 652,32	-2 566 139,64	
Honoraires de Commissaires aux comptes	-33 481,00	-33 481,00	
Frais divers de gestion	-762 971,87	-798 887,88	
Impôts étrangers	-364 373,49	-77 840,18	
Total	**-3 530 478,68**	**-3 476 348,70**	**1,56 %**

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 2 330 169,22 € en 2025. L'assiette des charges servant au calcul est plafonnée à 15 % TTI des recettes locatives.
  - La commission de gestion des sociétés (frais de fund management) dans lesquelles la SCPI détient une participation : il sera appliqué un montant de 10 000 € par an, et par participation, réparti à due proportion du pourcentage de détention de la SCPI au sein de la participation pour 39 483,10 €.
- Les frais divers de gestion pour un montant de 762 971,87 € incluent notamment :
  - les honoraires d'intermédiaires, d'expertises et de dépositaires 228 914,47 €,
  - les honoraires d'expertises comptables 224 220,00 €,
  - des coûts liés à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales 163 984,00 €,
  - les pertes sur placements et pertes de change 14 591,00 €,
  - la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises et autres taxes 31 005,00 €,
  - les frais bancaires 77 928,55 €.

Provision pour charges non récupérables

La provision pour charges non récupérables se décompose comme suit :

- les charges sur locaux vacants pour 406 396,16 €,
- les charges non récupérables par nature ou liées à des baux spécifiques pour 139 150,81 €,
- Impact positif des redditions de charges sur exercices antérieurs pour 418 585,06 €.

Charges financières sur emprunts

Etablissement prêteur	Date du prêt	Montant contracté (€)	Montant des intérêts (€)	Remboursement en 2025
LCL	17/12/2018	25 000 000	472 500,00	Non
Crédit Agricole Ile de France	26/10/2018	25 000 000	327 777,78	Oui
Crédit Agricole Ile de France	29/11/2019	30 000 000	323 367,56	Oui
Crédit Agricole Ile de France	26/08/2020	30 000 000	365 085,26	Non
Crédit Agricole Ile de France	26/01/2024	10 000 000	184 726,43	Non
Crédit Agricole Ile de France	22/12/2025	30 000 000	27 450,00	Non
Crédit Agricole Ile de France	23/10/2025	25 000 000	167 450,00	Non
SG	18/11/2022	30 000 000	973 066,99	Non
Total			**2 841 424,02**	

La distribution

Distribution et report à nouveau 2025

(en €)	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	18 803 696,16	5,31
Résultat comptable	26 110 360,37	7,37
Distribution avant impôt sur revenus financiers	-28 996 565,88	-8,19
Dont distribution RAN exercices antérieurs	*-1 062 101,42*	*-0,30*
Dont plus-values immobilières distribuées	*-3 121 197,18*	*-0,88*
Report à nouveau comptable après affectation du résultat (1)	19 038 687,83	5,38

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

La fiscalité pour une part (en €)

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable (1)	Distribution avant impôt sur revenus financier	Revenus imposables	Revenus fonciers (1)	Produits financiers (2)
7,37 €	8,19 €	7,73 €	6,68 €	1,05 €

(1) Calculé sur la base du nombre moyen de parts en jouissance au 31/12/2025.

(2) Calculé sur la base du nombre de parts en jouissance au 31/12/2025.

Pour les personnes morales, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Distribution avant impôt sur revenus financier	Revenus imposables (3)
7,37 €	8,19 €	4,25 €

(3) Calculé sur la base du nombre de parts souscrites au 31/12/2025.

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

Vision directe des filiales - Transparisation des comptes de la SCPI Génépierre

Amundi Immobilier et les autres Sociétés de Gestion membres de l'ASPIM ont travaillé en 2022 pour apporter un éclairage immobilier sur les produits financiers issus de filiales détenant des immeubles. Ces produits proviennent principalement des dividendes des filiales de la SCPI, comme les SCI et OPPCI professionnels qui portent aussi au sein de leurs structures des immeubles.

L'objectif poursuivi a été d'avoir un traitement homogène entre les immeubles détenus par les filiales et ceux détenus directement par la SCPI. On parle de **transparisation des participations indirectes.**

Le travail comptable de transparisation a consisté à assembler les comptes des filiales à ceux de la SCPI. Il ne s'agit pas d'une combinaison ou d'une consolidation des comptes au sens des règles comptables actuelles. Les règles d'agrégation des comptes pour les données de transparisation font l'objet d'une définition de Place recommandée par la profession.

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

Les données de la SCPI et les données transparisées des filiales sont regroupées sous trois thématiques :

- Actifs immobiliers,
- Financements,
- Résultat de la SCPI.

Tableau des actifs immobiliers détenus, selon leur typologie

Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Logistique / Hébergements / Parc d'activités	TOTAL
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	113 171	35 520	69 180	217 871
Prix d'acquisition à l'acte hors droit (1)	739 970 758	154 733 256	83 583 181	978 287 195
Valeurs brutes fin de période (2)	703 980 397	163 575 584	88 908 714	956 464 695
Valeurs estimées du patrimoine (3)	522 665 899	142 903 082	91 397 121	756 966 101

(1) valeurs d'achat AEM des immeubles à la date d'acquisition

(2) valeurs comptables brutes des immeubles, à fin 2025

(3) valeurs estimées résultant des expertises 2025

Tableau des financements mis en place

	SCPI	Filiales			Total du périmètre
	Direct	Bureaux	Commerces	Total	
Emprunts affectés à l'immobilier	-147 000 000	-102 060 572	-20 312 453	-122 373 026	-269 373 026
Emprunts affectés à l'exploitation					
Lignes de crédits					
Découverts bancaires	-68 285			-134 068	-202 353

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

(en €)	SCPI	Filiales	Total	
Résultat de l'activité immobilière				
Loyers	15 768 096	29 478 711	45 246 808	100 %
Charges non récupérables	-2 065 918	-4 114 307	-6 180 225	-14 %
Travaux non récupérables et gros entretien (1)	-804 245	-2 642	-806 887	-2 %
Impact des douteux	349 857	-46 746	303 111	1 %
Frais de gestion et de fonctionnement				
Commission de gestion de la SGP (2)	-2 369 652	-302 484	-2 672 136	-6 %
Autres charges d'exploitation (3)	-1 160 826	-1 388 903	-2 549 729	-6 %
Résultat de l'activité financière				
Intérêts des emprunts	-2 841 424	-4 073 372	-6 914 796	-15 %
Autres charges financières	-330 369	-329 128	-659 497	-1 %
Produits financiers	94 077	250 134	344 212	1 %
Résultat exceptionnel				
Résultat exceptionnel	**0**	**-500**	**-500**	**-0 %**

(1) Les travaux et entretiens des immeubles de SCPI font l'objet d'une provision pour gros entretien, autorisée par leurs règles comptables spécifiques. Cette provision ne l'est pas pour les immeubles des filiales.

(2) La commission de gestion payée par la SCPI seule pour 2 369 652 € est réellement afférente aux loyers de la SCPI et des filiales

(3) La SCPI supporte seule un certain nombre de frais notamment relatif à sa structure propre et à la vie sociale inhérente d'une SCPI.

Profil de risque

La SCPI est investie conformément à la réglementation en vigueur et à ses statuts. Le fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance. Au cours de l'exercice 2025 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 connaitre 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'évènements 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 règlementation 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 2025 est de 35,1 %, 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 2025 est de 0,01 %.

Indicateurs de levier "AIFM" :

- levier méthode brute : 150,7 %
- levier méthode de l'engagement : 152,7 %

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 2025 a prévu la couverture du montant des investissements en actifs immobiliers hors zone euro, via l'utilisation de dérivés (tels que change à terme, swaps de change ou options) régulièrement ajustée. Le fonds peut néanmoins présenter un risque de change accessoire.

f. Risque opérationnel

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la Société de Gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation. Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie établie selon les catégories déterminées par le comité de Bâle. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire.

V - 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 de 3 à 12 membres maximum nommés par l'Assemblée Générale, pour trois ans.

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

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

Le règlement intérieur du Conseil de Surveillance précise et complète les droits et obligations des membres du conseil de Surveillance ainsi que sa composition, mission et son fonctionnement. Le règlement intérieur peut être modifié par le Conseil de Surveillance en concertation avec la Société de Gestion.

Rôle et fonctionnement général du Conseil

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

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

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

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

Le Conseil est tenu régulièrement informé des évènements 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

1. Textes de référence

L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur de la banque, des services de paiement et des services d'investissement soumises au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution,

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

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

2. Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

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

- Le déploiement du dispositif de contrôle interne répond aux principaux objectifs suivants :
  - conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes,
  - prévention et détection des actes de fraude et de corruption,
  - s'assurer de la mise en place de procédures au sein de chaque service,
  - exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables,
  - connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques,
  - performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes.
- Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne d'Amundi sont :
  - la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
  - la responsabilisation de l'ensemble des collaborateurs,
  - la définition précise des fonctions et des tâches,
  - la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
  - le suivi et contrôle des délégations,
  - le développement et l'application des normes et procédures,
  - l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1er niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3e niveau, réalisés par l'audit interne du groupe Amundi.

B) Description du dispositif

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

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

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

Le dispositif de Contrôle Interne s'articule autour de trois niveaux de contrôle Le contrôle permanent de 1er niveau, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles au sein desquelles chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.

- Le contrôle permanent de 2e 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. À 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 importantes ou critiques externalisées auprès de tiers. 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 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 3e niveau ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi. Il s'assure de la régularité, de la sécurité et de l'efficacité des opérations et de la maîtrise des risques de toute nature.

3. Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus et notice d'information d'un produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG et l'ASPIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, 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. À cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre, en particulier en matière de connaissance des relations d'affaires,
  - la protection de l'intérêt des clients et leur information : classification clients/produits conformément à la Directive MIF, suivi des réclamations clients, contrôle de la documentation juridique et commerciale, validation du lancement de nouveaux produits, etc...
  - l'éthique professionnelle : remise d'un manuel de déontologie à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur et suivi du respect de leurs dispositions
  - la gestion des conflits d'intérêts,
  - la prévention de la fraude et de la corruption,
  - l'intégrité des marchés
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.

Le Responsable Conformité et Contrôle Interne a un double rattachement :

- rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
- rattachement à la Direction de la Ligne Métier Conformité du groupe Amundi.

Le Comité Conformité tenu de façon périodique, a pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés et de prendre toute décision nécessaire s'y rapportant.

4. Risques et Contrôle Permanent

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

III - Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

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

De plus, la politique de rémunération est conforme au Règlement (UE) 2019/2088 (« SFDR »), intégrant le risque de développement durable et les critères Investissement Responsable 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 Investissement Responsable 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 31 janvier 2025, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2024 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2025.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2025, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

1. Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2025, 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 (133 bénéficiaires[1]) s'est élevé à 11 520 936 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 586 493 euros, soit 83 % 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 (y compris actions de performance) et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 1 934 443 euros, soit 17 % 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, aucune somme correspondant à un retour sur investissement dans des parts de carried interest n'a été versée pour l'exercice.

Du fait du nombre réduit de « cadres dirigeants et cadres supérieurs » (4 bénéficiaires) et de « gérants décisionnaires » dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun bénéficiaire), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

[1] Nombre de collaborateurs (CDI, CDD) payés au cours de l'année, qu'ils aient été ou non encore présents au 31/12/2025

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

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

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

Les rémunérations variables attribuées au personnel du Groupe Amundi sont déterminées en combinant l'évaluation des performances du collaborateur concerné, de l'unité opérationnelle auquel il appartient et des résultats d'ensemble du Groupe. Cette évaluation des performances individuelles prend en compte aussi bien des critères quantitatifs que qualitatifs, ainsi que le respect des règles de saine gestion des risques.

Les critères pris en compte pour l'évaluation des performances et l'attribution des rémunérations variables dépendent de la nature de la fonction exercée :

1. *Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille*

Critères quantitatifs :

- Performance brute/absolue/relative des stratégies d'investissement (basées sur des composites GIPS) sur 1,3, 5 ans,
- Performance en fonction du risque basée sur Ratio d'Information / Ratio de Sharpe sur 1, 3 et 5 ans,
- Classements concurrentiels à travers les classements Morningstar,
- Collecte nette / demande de soumission, mandats réussis,
- Performance fees,
- Investissement Responsable :
  - Respecter la politique « beat the benchmark » de l'Investissement Responsable,
  - Délivrer de l'alpha tout en respectant les objectifs Investissement Responsable des fonds (basés sur le rating d'Amundi),
  - Dans le contexte des nouvelles politiques d'exclusion, désinvestir selon le calendrier, lorsqu'il y a lieu,
  - Contribuer au développement de l'offre Net Zéro

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et des règles légales,
- Qualité du management,
- Innovation/développement produit,
- Transversalité et partage des meilleures pratiques,
- Engagement commercial incluant la composante Investissement Responsable dans les actions commerciales,
- Investissement Responsable :
  - Respect de la politique Investissement Responsable,
  - Intégration de l'Investissement Responsable dans les processus d'investissement,
  - Capacité à promouvoir et diffuser les connaissances sur l'Investissement Responsable en interne et en externe,
  - Aptitude à concilier la combinaison rendement et Investissement Responsable (rendement / risque ajusté de l'Investissement Responsable),
  - Intégration de la composante Investissement Responsable dans l'engagement des clients.

2. *Fonctions commerciales*

Critères quantitatifs :

- Collecte nette, notamment pour les produits Investissement Responsable,
- Revenus,
- Collecte brute,
- Développement et fidélisation de la clientèle ; gamme de produits,
- Investissement Responsable :
  - Nombre d'actions commerciales par an et capacité à présenter l'offre Investissement Responsable, notamment en matière de prospection,
  - Nombre de clients contactés sur leur stratégie Net Zéro.

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et des règles légales,
- Prise en compte conjointe des intérêts d'Amundi et des intérêts du client,
- Sécurisation / développement de l'activité,
- Satisfaction client,
- Qualité du management,
- Transversalité et partage des meilleures pratiques,
- Esprit d'entreprise,
- Investissement Responsable :
  - Aptitude à expliquer et promouvoir les politiques, l'expertise et les solutions Investissement Responsable d'Amundi,
  - Capacité à promouvoir et diffuser les connaissances sur l'Investissement Responsable en interne et en externe,
  - Accompagnement des clients dans le nouveau contexte SFDR.

3. *Fonctions de support et de contrôle*

En ce qui concerne les fonctions de contrôle, l'évaluation de la performance et les attributions de rémunération variable sont indépendantes de la performance des secteurs d'activités qu'elles contrôlent.

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

- Principalement des critères liés à l'atteinte d'objectifs qui leur sont propres (maîtrise des risques, qualité des contrôles, réalisation de projets, amélioration des outils et systèmes etc.)
- Lorsque des critères financiers sont utilisés, ils tournent essentiellement autour de la gestion et l'optimisation des charges.

Les critères de performance ci-dessus énoncés, et notamment ceux appliqués au Personnel Identifié en charge de la gestion, s'inscrivent plus largement dans le respect de la réglementation applicable aux fonds gérés ainsi que de la politique d'investissement du comité d'investissement du gestionnaire.

En outre, le Groupe Amundi a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à aligner les rémunérations sur la performance et les risques à long terme, et à limiter les risques de conflits d'intérêts.

À 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.

VI - COMPLÉMENTS ET TABLEAUX ANNEXES

1) La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2026

Les développements ci-après ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable aux revenus imposables au titre de l'année 2025. Les détenteurs de parts de la SCPI sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

Régime fiscal général des Sociétés Civiles de Placement Immobilier

Aux termes de l'article 239 septies du Code général des impôts (ci-après « CGI »), les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés (ci-après « IS ») mais chacun de leurs membres est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu (ci-après « IR »), soit de l'IS s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt.

Il en résulte que 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

Le régime fiscal décrit ci-dessous concerne les investisseurs personnes physiques, résidant fiscalement en France et agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé.

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

Impôt sur le revenu et prélèvement à la source

Lorsque les porteurs de parts sont des personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, 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 % (étant toutefois précisé qu'une fraction de la CSG, à hauteur de 6,8 %, est déductible du revenu global de l'année de son paiement).

Aux termes de l'article 28 du CGI, le revenu foncier imposable est égal à la différence entre le revenu brut défini à l'article 29 du CGI (qui correspond aux loyers et ses accessoires encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété définies à l'article 31 du CGI (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.

Depuis le 1er janvier 2019, un prélèvement à la source s'applique au titre de l'IR. 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'IR 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 et 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 1er 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.

Le prélèvement à la source ne modifie pas l'obligation d'établir en année N, une déclaration des revenus perçus en N-1. L'imposition correspondant aux revenus N-1 donne lieu au cours de l'année N à l'établissement d'un avis d'imposition des revenus de l'année N-1 et la liquidation définitive de l'IR tient compte des prélèvements acquittés en N-1.

Les revenus fonciers de source étrangère

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'État 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 États. 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 mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français, imputable 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.

Le démembrement de propriété sur les parts de la SCPI
Répartition du résultat

Sauf convention contraire prévoyant une répartition particulière des résultats entre usufruitier et nu-propriétaire, l'ensemble du bénéfice foncier courant dégagé par la SCPI est imposable au nom du seul usufruitier (la décision ultérieure d'affectation du résultat que vote l'assemblée est sans incidence sur l'établissement de l'IR).

La jurisprudence récente reconnait à l'usufruitier des parts d'une société relevant de l'article 8 du CGI, la possibilité d'être titulaire de la part du déficit correspondant à ses droits dans la société.

Une répartition différente de la charge fiscale entre le nu-propriétaire et l'usufruitier peut être prévue dans les statuts ou dans une convention de répartition des résultats régulièrement conclue et enregistrée avant la clôture de l'exercice, pour autant qu'elle soit fondée économiquement. S'agissant des démembrements de propriété organisés par Amundi Immobilier, une information spécifique est fournie dans le bulletin de demande de souscription en nue-propriété des parts de SCPI concernées.

Intérêts d'emprunts contractés pour l'acquisition des droits sur les parts

Les intérêts d'emprunts effectivement payés par l'usufruitier de parts d'une SCPI détenant un immeuble loué, destinés à financer l'acquisition de l'usufruit de ces parts, sont déductibles de la quote-part du bénéfice foncier de la SCPI au titre de laquelle il est imposable (sous réserve que l'associé soit placé sous le régime réel d'imposition des revenus fonciers).

En revanche, les intérêts d'emprunts contractés personnellement par le nu-propriétaire de parts d'une société détenant un immeuble loué, pour financer l'acquisition de la nue-propriété de ces parts, ne peuvent être déduits des revenus fonciers, dès lors que ces charges financières ne peuvent être considérées comme engagées directement en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un revenu ou de la propriété de l'immeuble donné en location.

Les régimes de déclaration des revenus fonciers (réel et micro-foncier)

Deux régimes de déclaration des revenus fonciers sont susceptibles de s'appliquer : le régime réel et le régime micro foncier.

Le régime réel

Le porteur de parts de SCPI est obligatoirement soumis au régime réel notamment si les revenus fonciers de son foyer fiscal :

- proviennent uniquement de parts de SCPI/SCI/GF/FPI ; ou
- proviennent à la fois d'immeubles loués nus détenus en direct et de parts de SCPI/SCI/GF et sont supérieurs à 15 000 €.

Les revenus fonciers sont à déclarer via le formulaire n° 2044 en précisant les revenus fonciers bruts, les charges déductibles et les intérêts d'emprunt, pour calculer le revenu net imposable, lequel est reporté sur le formulaire n° 2042.

Le régime micro-foncier

Aux termes de l'article 32 du CGI, et sauf exclusions spécifiques visées ci-après, le porteur de parts de SCPI est placé de plein droit sous le régime du micro-foncier, si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- les revenus proviennent à la fois de locations d'immeubles non meublés détenus en direct et de parts de SCPI/SCI/GF/FPI ;
- le revenu foncier brut cumulé de l'année civile est inférieur ou égal à 15 000 €.

Ce régime donne droit à un abattement forfaitaire de 30 % sur les revenus fonciers bruts, représentatif de l'ensemble des charges réelles déductibles (aucune autre déduction ne peut être opérée sur le revenu brut). Aucun déficit ne peut être constaté.

Les porteurs de parts soumis de plein droit au régime du micro-foncier peuvent opter pour le régime réel d'imposition. Dans ce cas, l'option est globale et s'applique à l'ensemble des revenus fonciers réalisés par le foyer fiscal. Elle s'applique irrévocablement pour une durée de trois ans. À l'issue de cette période le contribuable peut y renoncer à tout moment en se plaçant sous le régime du micro-foncier (sous réserve que ses conditions d'application soient toujours réunies). Dans le cas où le porteur de parts sort du champ d'application du régime du micro-foncier, l'option cesse de produire ses effets et le régime réel s'applique de plein droit.

Le régime du micro-foncier n'est pas applicable lorsque le contribuable ou un membre de son foyer fiscal est propriétaire d'investissements ouvrant droit à certains dispositifs de déduction fiscale (notamment Robien, Besson, Périssol et Cosse), au titre de la période pendant laquelle le bénéfice de dispositions dérogatoires est demandé ou sur les années au titre desquelles les déductions spécifiques en fonction du revenu brut se trouvent applicables.

A l'inverse, la circonstance que le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt Duflot, Pinel, Denormandie, Scellier ou Malraux (régime après 2009) ne fait pas obstacle au régime micro-foncier.

Les revenus bruts sont à déclarer directement sur le formulaire de déclaration de revenus n° 2042.

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

Les produits du portefeuille-titres et des placements financiers réalisés par la SCPI sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Il peut s'agir :

- de dividendes et distributions assimilées ;
- de produits de placements à revenu fixe (intérêts).

Dans le respect de l'objet social de la SCPI, ces produits représentent une valeur accessoire par rapport aux loyers, excepté pendant les phases de constitution du patrimoine ou de liquidation.

Les revenus financiers perçus par la SCPI sont soumis, en principe, au prélèvement forfaitaire unique (« PFU ») au taux de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % (applicable jusqu'au 31 décembre 2025), soit une imposition globale de 30 %.

À compter du 1er janvier 2026, le taux de la CSG est porté à 10,6 % sur certains revenus du capital (dont les dividendes et les produits de placement à revenu fixe), portant ainsi le taux global des prélèvements sociaux de 17,2 % à 18,6 %. Cette augmentation entraine mécaniquement une hausse du taux global d'imposition des revenus soumis au PFU, qui passe de 30 % à 31,4 % (18,6 % de prélèvements sociaux + 12,8 % de PFU).

Concernant l'impôt sur le revenu

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 % (PFU) 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 le taux de l'IR est identique 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. En ce cas, l'abattement de 40 % s'applique aux dividendes éligibles et une fraction de la CSG est déductible.

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

- S'agissant des dividendes : une dispense de prélèvement peut être sollicitée par les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 50 000 € (pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 € (pour les contribuables soumis à une imposition commune). La demande de dispense, qui prend la forme d'une attestation sur l'honneur rédigée sur papier libre, par laquelle le contribuable indique à l'établissement payeur, outre son identité, le fait que son revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas 50 000 € ou 75 000 €, doit être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du versement des revenus en principe soumis au prélèvement ;
- S'agissant des produits de placement à revenu fixe : une dispense de prélèvement peut être demandée dans les mêmes conditions que celles prévues pour les dividendes sous réserve toutefois de la condition tenant au montant du revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année, qui ne doit pas excéder dans ce cas, 25 000 € (pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou 50 000 € (pour les contribuables soumis à une imposition commune).

Concernant les prélèvements sociaux

La société de gestion, conformément à la réglementation en vigueur, applique à la source les prélèvements sociaux sur les produits de placement.

Régime d'imposition des plus-values immobilières sur cession des parts de SCPI par le porteur ou sur cession d'immeubles par la SCPI

Les plus-values réalisées (i) par le porteur de parts à l'occasion de la cession des 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, en règle générale, par la SCPI pendant au moins cinq ans.

Détermination de l'assiette imposable

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

Le prix d'acquisition peut être majoré des dépenses suivantes :

1. En cas de cession des parts de SCPI par le porteur. Le prix d'acquisition des parts est majoré des frais d'acquisition des parts (limitativement énumérés par la loi) pour leur montant réel.

2. En cas de cession d'un immeuble par la SCPI

La plus-value de cession est exonérée lorsque le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 €, ce seuil s'appréciant bien par bien. Le prix d'acquisition de l'immeuble est majoré des frais d'acquisition de l'immeuble pour leur montant réel ou pour un montant forfaitaire égal à 7,5 % du prix d'acquisition. Le prix d'acquisition est également majoré des éventuelles dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement et d'amélioration pour leur montant réel ou un montant forfaitaire égal à 15 % du prix d'acquisition de l'immeuble, s'il est cédé plus de 5 ans après son acquisition.

3. Dans les deux cas (cession des parts ou cession d'un immeuble)

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 :

a. Pour la détermination du montant des plus-values immobilières imposables à l'IR, l'abattement pour durée de détention est déterminé comme suit :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 4 % au titre de la vingt-deuxième année de détention.

Il en résulte que les plus-values sont exonérées d'IR à l'expiration d'une durée de détention de vingt-deux ans.

b. Pour la détermination du montant des plus-values immobilières imposables aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est déterminé comme suit :

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
- 9 % par année de détention au-delà de la vingt-deuxième année.

Il en résulte que les plus-values sont exonérées de prélèvements sociaux à l'expiration d'une durée de détention de trente ans.

Modalités d'imposition

Les plus-values sont soumises à l'IR au taux forfaitaire de 19 % majoré des prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %, soit une imposition globale de 36,2 %.

Sauf exception, la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits immobiliers cédés n'est imputable ni sur les plus-values de même nature, ni sur le revenu global.

Taxe sur les plus-values immobilières élevées

Les plus-values nettes imposables d'un montant supérieur à 50 000 € (après abattement pour durée de détention retenu pour l'IR) réalisées dans le cadre de la cession d'immeubles par la SCPI ou de parts de SCPI sont assujetties à une contribution supplémentaire dont le taux progresse par tranche, variant de 2 % pour les plus-values supérieures à 50 000 € jusqu'à 6 % pour les plus-values supérieures à 260 000 €. Dès lors que le seuil de 50 000 € est dépassé, la taxe est applicable dès le premier euro sur le montant total de la plus-value nette imposable.

En cas de plus-value immobilière réalisée par une SCPI, le seuil de 50 000 € est apprécié au niveau de la SCPI au regard du montant de la plus-value imposable correspondant aux droits des seuls associés redevables de l'IR. Ainsi, il n'est pas tenu compte pour l'appréciation du seuil de 50 000 € de la quote-part de plus-value revenant à des associés soumis à l'IS.

Modalités de déclaration des plus-values

En cas de cession de parts, la société de gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement constatée. En pratique, cet impôt sera déduit du prix de vente au moment du règlement.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux global de 36,2 %) 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'IR dans la catégorie des plus-values immobilières.

En outre, la Société de Gestion indique le montant des plus-values immobilières dans les informations fiscales annuelles adressées aux associés pour remplir leurs déclarations de revenus. Ces données sont à reporter sur la déclaration de revenus n° 2042 C afin que l'Administration fiscale calcule le revenu fiscal de référence des contribuables.

Les plus-values immobilières réalisées à l'étranger

Le régime d'imposition des plus-values sur cession d'immeubles situés à l'étranger dépend des conventions fiscales en vigueur entre l'État de source des revenus (État 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 États.

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 mais 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 Pologne font l'objet d'une exonération d'IR et de prélèvements sociaux.

Régime d'imposition des 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 prise en compte, au niveau de l'associé et à proportion de ses droits dans les bénéfices, afin de déterminer le gain ou la perte nette au niveau de son foyer fiscal au titre de l'année d'imposition. En cas de gain net, ce gain est soumis à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 %, ou sur option globale (visant les plus-values, dividendes et intérêts perçus par le foyer au cours de l'année) et annuelle du contribuable au barème progressif de l'IR. Dans ce dernier cas, une fraction de la CSG est déductible.

Aux termes de l'article 150-0 D du CGI, lorsque le contribuable a exercé l'option globale pour l'imposition des revenus relevant du PFU au barème progressif, les plus-values de cession de titres acquis ou souscrits avant le 1er janvier 2018 sont susceptibles de bénéficier d'un dispositif d'abattement. Le dispositif de droit commun conduit à appliquer 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, les plus-values sont soumises aux prélèvements sociaux dont le taux global a été porté à 18,6 % à compter de l'imposition

des revenus 2025 pour certains revenus du capital (dont les plus-values de cession de valeurs mobilières. Les prélèvements sociaux s'appliquent sur le montant de la plus-value, sans prise en compte d'abattement.

Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR)

Les porteurs de parts dont le foyer fiscal a un revenu fiscal de référence supérieur à 250 000 € (célibataires, divorcés, séparés ou veufs) ou 500 000 € (mariés ou pacsés, soumis à imposition commune) sont susceptibles d'être soumis à raison des revenus et des plus-values à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Cette contribution est prélevée au taux de 3 % (pour la fraction de revenu fiscal de référence comprise entre 250 000 et 500 000 € pour les contribuables célibataires, divorcés, séparés ou veufs ; et celle comprise entre 500 000 et 1 000 000 € pour les contribuables mariés ou pacsés, soumis à une imposition commune) ou 4 % (pour la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 500 000 € pour les contribuables célibataires, divorcés, séparés ou veufs ; et celle supérieure à 1 000 000 € pour les contribuables mariés ou pacsés, soumis à une imposition commune).

Contribution différentielle sur les hauts revenus

La loi de finances pour 2025 a instauré une nouvelle contribution différentielle sur les hauts revenus (CDHR), visant à assurer une imposition minimale de 20 % à l'IR pour les contribuables disposant des revenus les plus élevés. Initialement prévue pour s'appliquer uniquement au titre de l'imposition des revenus de l'année 2025, cette contribution a été prorogée par l'article 2 de la loi de finances pour 2026. La CDHR s'appliquera désormais jusqu'à l'imposition des revenus de l'année au titre de laquelle le déficit public des administrations publiques deviendra inférieur à 3 % du PIB. Elle s'ajoute à l'IR et à la CEHR.

Les contribuables concernés par le CDHR sont ceux fiscalement domiciliés en France au sens de l'article 4B du CGI, dont le revenu fiscal de référence (après retraitement de certains revenus ou abattements exclus du calcul ou pris en compte partiellement) excède :

- 250 000 € pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés ;
- 500 000 € pour les contribuables mariés ou pacsés soumis à une imposition commune.

Ces limites s'apprécient au niveau du foyer fiscal, sans majoration pour personnes à charge.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

L'impôt sur la fortune immobilière (« IFI ») est assis sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par le contribuable et s'applique dès lors que le patrimoine immobilier net taxable du foyer fiscal (couples mariés ou liés par un PACS ou concubins notoires et leurs enfants mineurs) excède 1 300 000 € au 1er janvier de l'année d'imposition.

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

Chaque année, la société de gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de référence. Ce ratio tient compte des biens situés en France ainsi que, sous réserve des conventions internationales, des biens situés à l'étranger.

A la valeur de référence est réintégrée la part des dettes non déductibles, notamment celles qui font l'objet d'un calcul spécifique lorsque la SCPI a souscrit des prêts in fine pour financer l'acquisition de ses actifs immobiliers et celles afférentes aux actifs non imposables le cas échéant. En cas de démembrement de la propriété des parts de la SCPI, l'usufruitier est en principe seul imposable sur la valeur en pleine propriété des parts.

Par exception, il existe certains cas (limitativement énumérés à l'article 968 du CGI) dans lesquels l'usufruitier et le nu-propriétaire sont imposés séparément sur la valeur de leur droit, à condition que l'usufruit ne soit ni vendu ni cédé à titre gratuit par son titulaire.

L'IFI se déclare en même temps que la déclaration d'IR n° 2042 via le formulaire n° 2042-IFI.

Pour la détermination de leur patrimoine taxable, les associés sont tenus de prendre en compte la fraction de la valeur taxable au 1er janvier des parts de SCPI qu'ils détiennent. Lorsque les parts de SCPI ont été acquises moyennant un emprunt, est déductible au titre de l'IFI (i) le capital restant dû au 1er janvier de l'année d'imposition, (ii) les intérêts échus et non payés au 1er janvier et (iii) les intérêts courus au 1er janvier. La déduction du passif est réalisée au prorata de la valeur taxable des parts. Des règles particulières s'appliquent en cas de prêt prévoyant le remboursement du capital au terme du contrat (prêt « in fine ») ou sans terme.

Fiscalité des associés personnes morales résidents fiscaux français

Le régime fiscal décrit ci-dessous concerne les investisseurs personnes morales, établis fiscalement en France. Les personnes physiques associées de personnes morales sont invitées à se reporter aux indications données en partie I en ce qui concerne l'impôt sur la fortune immobilière (sous réserve de certaines particularités en matière d'impôt sur la fortune immobilière).

Régime d'imposition des loyers et des produits de placement de trésorerie 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.

- 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 ;
- Si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif du bilan de personnes morales translucides fiscalement et dont les résultats sont calculés selon les règles des bénéfices industriels et commerciaux (« BIC ») ou des bénéfices agricoles (« BA ») (selon le régime réel), dont les titres sont détenus par des personnes physiques, ces personnes peuvent (sur option expresse) intégrer la quote-part de résultat de la SCPI 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 de la SCPI 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) ;
- Si les parts de la SCPI sont détenues par une société civile, soumise également à l'IR, ayant une activité patrimoniale, détenue par des personnes physiques dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, les règles de taxation sont similaires à la situation dans laquelle les parts sont détenues directement par des associés personnes physiques (pour plus de détails, cf. I. ci-dessus) ;
- Si les parts de la SCPI sont détenues par un organisme sans but lucratif, la quote-part correspondant aux revenus fonciers devrait être exonérée (en ce sens BOI-IS-CHAMP-10-50-20-20 n° 260 et 270).

Les revenus fonciers de source étrangère

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 seront imposés dans ces Etats.

En France, le traitement fiscal applicable à ces revenus est le suivant :

- Pour les personnes morales relevant de l'IS, ces revenus sont exonérés du fait de l'application d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français (s'agissant des revenus provenant d'Allemagne et d'Espagne) ou d'une exonération d'IS (s'agissant des revenus provenant des Pays-Bas et de Pologne).
- Pour les associés personnes physiques (résidents fiscaux français) d'une personne morale translucide fiscalement :

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

Régime d'imposition des plus-values immobilières (sur cession des parts de SCPI par le porteur ou sur cession d'immeubles par la SCPI) et mobilières (sur cession de valeurs mobilières issues du placement de la trésorerie)

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

- La quote-part de plus-value revenant à un associé personne morale soumis à l'IS relève du régime des plus-values professionnelles à court terme (la quote-part y afférente est intégrée dans le résultat imposable à l'IS au taux de droit commun ;
- La quote-part de plus-value revenant à un associé personne morale translucide fiscalement et dont les résultats relèvent de 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 (immobilières ou mobilières selon les cas) prévu pour les personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé ;
- 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'IS.

Les plus-values immobilières réalisées à l'étranger

Le régime d'imposition des plus-values sur cession d'immeubles situés à l'étranger dépend des conventions fiscales en vigueur entre le pays source des revenus et la France.

Dans le cas des SCPI 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 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 ou l'IS, ce crédit d'impôt ne peut toutefois excéder l'impôt français correspondant à ces revenus ;
- les plus-values immobilières provenant des Pays-Bas et de Pologne font l'objet, en France, d'une exonération d'IR et de prélèvements sociaux, ou d'IS.

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents fiscaux français

Le régime fiscal décrit ci-dessous concerne les investisseurs personnes physiques, ne résidant fiscalement pas en France et agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé.

Les règles suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales conclues entre la France et le pays de résidence fiscale de l'associé concerné.

Les personnes non domiciliées fiscalement en France sont imposables en France sur les revenus réalisés à raison de la détention des parts de SCPI. Un taux de prélèvement majoré de 75 % peut s'appliquer lorsque les paiements sont faits dans certains Etats ou territoires non coopératifs au sens de l'article 238-0 A du CGI (ETNC) (selon la nature du revenu, une analyse spécifique est nécessaire). D'après l'arrêté du 18 avril 2025, la liste des ETNC est la suivante : Anguilla, Antigua-et-Barbuda, Îles Turques-et-Caïques, Vanuatu, Fidji, Guam, Îles Vierges américaines, Palaos, Panama, Russie, Samoa, Samoa américaines, et Trinité-et-Tobago (les Seychelles, les Bahamas et le Bélize ont été retirés)

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

Les revenus fonciers de source française réalisés par une société semi-transparente française sont, sous réserve des conventions fiscales comportant des dispositions spécifiques aux sociétés de personnes, imposables en France quel que soit l'État de résidence fiscale de l'associé. En ce qui concerne le calcul de l'impôt, il convient de retenir les règles de droit commun applicables aux contribuables résidents fiscaux français sous réserve de la spécificité suivante : afin de ne pas avantager indûment les contribuables domiciliés hors de France, qui sont imposés à raison de leurs seuls revenus de source française, par rapport aux contribuables domiciliés en France, un taux minimum d'imposition est institué.

Pour les revenus perçus ou réalisés depuis le 1er janvier 2018, l'impôt ne peut être inférieur à un montant calculé en appliquant un taux de 20 % à la fraction du revenu net imposable inférieure ou égale à la limite supérieure de la deuxième tranche du barème de l'IR et un taux de 30 % à la fraction supérieure de cette limite.

Le taux minimum de 20 % n'est pas applicable si le contribuable justifie que le taux moyen qui résulterait de l'imposition en France de l'ensemble de ses revenus de source française et étrangère serait inférieur à ce taux minimum.

Outre l'IR, ces revenus de source française supportent les prélèvements sociaux au taux global en vigueur de 17,2 %, ou uniquement 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 ou britannique et ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français.

Les associés non-résidents sont tenus de déposer une déclaration annuelle faisant état de ces revenus.

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 l'État de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable. Les revenus de source non française (d'Allemagne, d'Espagne, de Pologne et des Pays-Bas) perçus par la SCPI sont imposés dans ces États et ne sont pas imposables en France ; les modalités de suppression d'une éventuelle double imposition doivent, le cas échéant, être analysées au cas particulier de l'associé concerné.

Régime d'imposition des plus-values immobilières sur cession des parts de la SCPI par le porteur ou sur cession d'immeubles par la SCPI

L'imposition des plus-values sur cessions d'immeubles situés en France réalisées par les SCPI sont imposables en France quel que soit l'État 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'État 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 réalisées à titre occasionnel et 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'État de résidence de l'associé cédant.

Ces plus-values, lorsqu'elles sont imposables en France, sont soumises au prélèvement spécifique de l'article 244 bis A du CGI. Le taux du prélèvement est fixé à 19 %. Sauf exceptions, les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents fiscaux français décrites ci-dessus, 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 € et la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus sont également applicables.

En outre, les plus-values immobilières réalisées par les associés personnes physiques non-résidents supportent les prélèvements sociaux au taux global de 17.2 % (porté à 18.6 % pour les plus-values réalisées à compter du 1er janvier 2026) ou uniquement le prélèvement de solidarité au taux de 7,5 % lorsque lesdits associés relèvent d'un régime de sécurité sociale au sein de l'Espace économique européen (Union-Européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou de la Suisse ou britanniques et ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français.

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 l'État 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, celles-ci ne sont pas imposables en France. La situation des associés non-résidents doit être examinée au regard des règles applicables dans leur État de résidence et notamment, de la convention fiscale applicable le cas échéant.

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 % (article 119 bis du CGI). La possibilité pour un associé personne physique d'une SCPI, non domicilié fiscalement en France, de se prévaloir du taux réduit de retenue à la source prévue par la convention fiscale liant la France à son État de résidence, est incertaine.

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.

Produits de placement à revenu fixe

En application des dispositions de l'article 125 A du CGI, les produits de placements à revenu fixe, ne sont pas soumis à une retenue à la source (sauf paiement dans un Etat ou territoire non coopératif).

L'imposition de ces sommes dans le pays de résidence fiscale de l'associé est déterminée 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 et son foyer fiscal (époux, partenaires de PACS et concubins, ainsi que leurs enfants mineurs) dès lors que la valeur nette taxable de ce patrimoine immobilier excède 1 300 000 € au 1er janvier de l'année d'imposition.

Sous réserve des conventions fiscales, les parts de SCPI détenues par des non-résidents sont en principe assujetties à l'IFI à hauteur de la fraction de leur valeur taxable qui est représentative de biens ou droits immobiliers situés en France.

2) Tableaux annexes

Évolution du marché des parts

	2021	2022	2023	2024	2025
Nombre de parts cédées ou retirées	51 351	55 575	20 413	1 868	1 262
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	1,41	1,52	0,58	0,05	0,04
Demandes de cession ou de retraits en attente		24 762	76 858	152 730	207 816
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	1 MOIS	PLUSIEURS MOIS	PLUSIEURS MOIS	PLUSIEURS MOIS	PLUSIEURS ANNEES
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € TTI)					

Évolution de la distribution par part 5 ans

(en €)	2021	2022	2023	2024	2025
Report à nouveau avant affectation du résultat	8,57	7,36	6,79	5,85	5,31
Distribution au titre de l'année *(avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers)*	10,17	10,17	10,17	10,17	8,19
Dont distribution de plus-value immobilière		*0,55*	*0,13*	*1,35*	*0,88*
Dont distribution RAN exercices antérieurs		*0,22*	*0,30*	*0,30*	*0,30*
Résultat de l'exercice	8,97	9,05	8,90	8,28	7,37
Report à nouveau après affectation du résultat [1]	7,36	6,79	5,85	5,31	5,38
Plus ou moins-values comptable sur cessions d'immeubles	-6,57	-0,98	0,00	0,00	0,00

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

Emploi des fonds

(en €)	2024	Variation	2025
I - FONDS COLLECTÉS	**853 829 936,93**	**20 000 000,00**	**873 829 936,93**
Capital	541 744 083,00	-538 203 377,00	3 540 706,00
Primes nettes de souscription / fusion [1]	185 085 853,93	538 203 377,00	723 289 230,93
Financements / emprunt	127 000 000,00	20 000 000,00	147 000 000,00
II - EMPLOIS DES FONDS	**-853 922 213,90**	**-12 645 671,50**	**-866 567 885,40**
Plus ou moins-value comptables			
Réserves			
Report à nouveau	19 649 808,42	-1 908 213,68	17 741 594,74
Investissements	-873 572 022,32	-10 737 457,82	-884 309 480,14
Total I+II	**-92 276,97**	**7 354 328,50**	**7 262 051,53**
III - ENGAGEMENTS			
Sommes restant à payer sur VEFA [2]			
Total III	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Montant restant à investir (I + II + III)	**-92 276,97**	**7 354 328,50**	**7 262 051,53**

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

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

Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2025 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		28	26	47	375	476
Montant total des factures concernées H.T.		82 473,72	94 701,82	226 132,53	1 380 162,01	1 783 470,08
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice		0,42%	0,48%	1,14%	6,98%	9,02%

Aucune créance relative à des créances litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

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

Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2025 par date d'échéance.

Factures émises 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			5	2		7
Montant total des factures concernées H.T.			11 168,87	3 454,60		14 623,47
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice			0,11%	0,03%		0,15%

Aucune dette 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.

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

Pour une part en jouissance	2021		2022		2023		2024		2025	
	€	% Total revenus	€	% Total revenus	€	% Total revenus	€	% Total revenus	€	% Total revenus
Revenus [1]										
Recettes locatives brutes	4,88	44,67 %	4,92	43,44 %	5,10	44,29 %	4,82	44,88 %	4,39	43,98 %
Produits de participations	5,94	54,44 %	6,26	55,30 %	6,20	53,89 %	5,80	53,93 %	5,50	55,11 %
Produits financiers avant prélèvement forfaitaire unique	0,02	0,14 %	0,01	0,05 %	0,16	1,43 %	0,08	0,79 %	0,03	0,27 %
Produits divers	0,08	0,75 %	0,14	1,22 %	0,04	0,39 %	0,04	0,40 %	0,06	0,65 %
Total des revenus	**10,92**	**100,00 %**	**11,32**	**100,00 %**	**11,51**	**100,00 %**	**10,75**	**100,00 %**	**9,98**	**100,00 %**
Charges externes [1]										
Commission de gestion	-0,68	-6,25 %	-0,71	-6,28 %	-0,72	-6,23 %	-0,82	-7,67 %	-0,67	-6,71 %
Autres frais de gestion	-0,39	-3,61 %	-0,30	-2,66 %	-0,29	-2,55 %	-0,26	-2,39 %	-0,33	-3,30 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-0,03	-0,25 %	-0,07	-0,62 %	-0,06	-0,48 %	-0,10	-0,90 %	-0,05	-0,45 %
Charges locatives non récupérables	-0,10	-0,92 %	-0,50	-4,43 %	-0,19	-1,62 %	-0,25	-2,31 %	-0,55	-5,47 %
Sous-total charges externes	**-1,20**	**-11,02 %**	**-1,58**	**-14,00 %**	**1,25**	**-10,88 %**	**-1,43**	**-13,26 %**	**-1,59**	**-15,93 %**
Charges internes [1]										
Amortissements										
- Patrimoine										
- Autres										
Provisions nettes [2]										
- Pour travaux	-0,09	-0,79 %	-0,20	-1,76 %	-0,48	-4,13 %	-0,06	-0,52 %	-0,22	-2,20 %
- Autres	-0,08	-0,74 %	0,23	2,07 %	-0,06	-0,49 %	-0,09	-0,80 %	0,01	0,11 %
Sous-total charges internes	**-0,17**	**-1,53 %**	**0,04**	**0,31 %**	**-0,53**	**-4,62 %**	**-0,14**	**-1,32 %**	**-0,21**	**-2,09 %**
Total des charges	**-1,37**	**-12,55 %**	**-1,55**	**-13,69 %**	**-1,80**	**-15,61 %**	**-1,57**	**-14,65 %**	**-1,80**	**-18,02 %**
Charges financières	-0,58	-5,33 %	-0,71	-6,31 %	-0,83	-7,21 %	-0,90	-8,35 %	-0,81	-8,08 %
Résultat courant	**8,97**	**82,12 %**	**9,06**	**80,02 %**	**8,88**	**77,33**	**8,28**	**77,00 %**	**7,37**	**73,90 %**
Produits exceptionnels					0,01	0,05 %				
Charges exceptionnelles			-0,01	-0,05 %						
Résultat net comptable	**8,97**	**82,12 %**	**9,05**	**79,97 %**	**8,9**	**77,23**	**8,28**	**77,00 %**	**7,37**	**73,90 %**
Variation du report à nouveau [3] Dotation (-) Reprise (+)	1,20	11,03 %	0,58	5,12 %	1,15	10,01 %	0,54	4,98 %	-0,07	-0,67 %
Revenu distribué	**10,17**	**93,15 %**	**10,17**	**89,88 %**	**10,17**	**88,40 %**	**10,17**	**94,61 %**	**8,19**	**82,07 %**
Dont distribution exceptionnelle sur RAN exercices antérieurs			*0,22*	*1,94 %*	*0,30*	*2,61 %*	*0,30*	*2,79 %*	*0,30*	*3,01 %*
Dont plus-value immobilières réalisées [4]			*0,55*	*4,85 %*	*0,13*	*1,17 %*	*1,35*	*12,53 %*	*0,88*	*8,83 %*

(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 2025

ÉTAT DU PATRIMOINE

(en €)	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
1- Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements Construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	262 265 808,02	231 818 900,00	260 172 301,85	243 714 750,00
Immobilisations en cours	281 864,58		134 907,77	
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	**262 547 672,60**	**231 818 900,00**	**260 307 209,62**	**243 714 750,00**
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretiens	-4 835 417,17		-4 056 811,00	
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers	**-4 835 417,17**	**0,00**	**-4 056 811,00**	**0,00**
3 - Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	506 326 425,89	297 494 225,78	505 724 725,89	311 011 694,22
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-9 155 651,75		-9 155 651,75	
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés	**497 170 774,14**	**297 494 225,78**	**496 569 074,14**	**311 011 694,22**
Total I - Placements immobiliers	**754 883 029,57**	**529 313 125,78**	**752 819 472,76**	**554 726 444,22**
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	124 591 033,40	124 591 033,40	116 695 738,56	116 695 738,56
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
Total II - Immobilisations financières	**124 591 033,40**	**124 591 033,40**	**116 695 738,56**	**116 695 738,56**
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
1 - Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	113 338,54	113 338,54	115 275,81	115 275,81
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	**113 338,54**	**113 338,54**	**115 275,81**	**115 275,81**
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	3 557 885,09	3 557 885,09	4 409 741,28	4 409 741,28
Provisions pour dépréciation des créances	-1 021 647,03	-1 021 647,03	-1 391 040,77	-1 391 040,77
Autres créances	12 346 422,86	12 346 422,86	11 143 114,73	11 143 114,73
Sous-total 2 - Créances	**14 882 660,92**	**14 882 660,92**	**14 161 815,24**	**14 161 815,24**

ÉTAT DU PATRIMOINE (SUITE)

(en €)	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	3 576 477,88	3 576 477,88		
Fonds de remboursement	1 000 000,00	1 000 000,00	25 058,00	25 058,00
Autres disponibilités	5 876 437,68	5 876 437,68	4 807 321,06	4 807 321,06
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	**10 452 915,56**	**10 452 915,56**	**4 832 379,06**	**4 832 379,06**
Total III - Actifs d'exploitation	**25 448 915,02**	**25 448 915,02**	**19 109 470,11**	**19 109 470,11**
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-294 841,14	-294 841,14	-11 490,92	-11 490,92
Dettes				
Dettes financières	-151 357 182,70	-151 357 182,70	-130 946 756,25	-130 946 756,25
Dettes d'exploitation	-2 333 833,29	-2 333 833,29	-2 532 241,16	-2 532 241,16
Dettes diverses	-14 314 167,71	-14 314 167,71	-18 680 423,90	-18 680 423,90
Total IV - Passifs d'exploitation	**-168 300 024,84**	**-168 300 024,84**	**-152 170 912,23**	**-152 170 912,23**
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	9 243,74	9 243,74	12 396,48	12 396,48
Autres comptes de régularisation	89 264,95		61 283,89	
Produits constatés d'avance	-8 488,83	-8 488,83	-49 468,23	-49 468,23
Total V - Comptes de régularisation actif et passif	**90 019,86**	**754,91**	**24 212,14**	**-37 071,75**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**736 712 973,01**		**736 477 981,34**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		**511 053 804,27**		**538 323 668,91**

(*) 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 1er juillet 1971

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2025
1 - Capital				
Capital souscrit	541 744 083,00		-538 203 377,00	3 540 706,00
Capital en cours de souscription				
Sous-total 1 - Capital	**541 744 083,00**		**-538 203 377,00**	**3 540 706,00**
2 - Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	323 372 701,91		538 221 650,12	861 594 352,03
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-138 286 847,98		-18 273,12	-138 305 121,10
Sous-total 2 - Primes d'émission	**185 085 853,93**		**538 203 377,00**	**723 289 230,93**
3 - Autres capitaux propres				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-9 155 651,75			-9 155 651,75
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées				
Réserves				
Report à nouveau	19 649 808,42	-1 908 213,68		17 741 594,74
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	**10 494 156,67**	**-1 908 213,68**	**0,00**	**8 585 942,99**
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	29 328 855,00	-29 328 855,00	26 110 360,37	26 110 360,37
Acomptes sur distribution	-30 174 967,26	30 174 967,26	-24 813 267,28	-24 813 267,28
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	**-846 112,26**	**846 112,26**	**1 297 093,09**	**1 297 093,09**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)	**736 477 981,34**	**-1 062 101,42**	**1 297 093,09**	**736 712 973,01**

(1) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions pour 0 € afin de garantir un report à nouveaux par part équitable entre chaque associé.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
Dettes garanties [1]	33 430 000,00	33 430 000,00
Engagements donnés		
Engagements reçus [2]	3 000 000,00	23 000 000,00
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions [3]	1 054 880,96	1 017 470,32

(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 : 37/39 rue Sauvage, 68110 Mulhouse et 12 rue du Caulet, 31100 Toulouse.
(2) Correspond à des emprunts contractés auprès de divers établissements de crédit et qui n'ont pas été tirés.
(3) Correspond aux cautions bancaires des locataires.

ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES

Aucun engagement réciproque n'a été contracté.

COMPTE DE RÉSULTAT

(en €)	31/12/2025		31/12/2024	
	Détail	Total	Détail	Total
I - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits immobiliers				
Loyers	15 538 250,95		17 081 972,49	
Charges facturées	3 993 448,32		3 575 405,93	
Produits des participations contrôlées	17 739 920,87		19 005 364,45	
Produits annexes	229 845,39		153 429,56	
Reprise de provisions	815 907,57			
Transfert de charges immobilières			455 971,77	
Sous total 1 - Produits immobiliers		**38 317 373,10**		**40 272 144,20**
2 - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 993 448,32		3 575 405,93	
Travaux de gros entretien	25 638,72		142 107,76	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	134 050,42		199 981,53	
Dotation aux provisions pour gros entretiens	1 594 513,74		198 890,00	
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	1 931 867,38		1 630 015,33	
Sous total 2 - Charges immobilières		**7 679 518,58**		**5 746 400,55**
Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)		**30 637 854,52**		**34 525 743,65**
II - RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprise de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	865 566,19		345 207,38	
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation			381 794,29	
Autres produits	0,04		0,19	
Sous total 1 - Produits d'exploitation		**865 566,23**		**727 001,86**
2 - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de Gestion	2 369 652,32		2 917 376,57	
Charges d'exploitation de la société	1 128 230,62		868 666,47	
Diverses charges d'exploitation	37 534,91		127 338,18	
Dotation aux amortissements d'exploitation	47 018,94		39 572,56	
Dotation aux provisions d'exploitation	283 350,22			
Dépréciation des créances douteuses	496 172,45		610 364,83	
Sous total 2 - Charges d'exploitation		**4 361 959,46**		**4 563 318,61**
Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)		**-3 496 393,23**		**-3 836 316,75**

COMPTE DE RÉSULTAT SUITE

(en €)	31/12/2025		31/12/2024	
	Détail	Total	Détail	Total
III - RÉSULTAT FINANCIER				
1 - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants	1 730 843,54		1 519 816,66	
Autres produits financiers	94 077,32		298 945,58	
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous total 1 - Produits financiers		**1 824 920,86**		**1 818 762,24**
2 - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	2 841 424,02		3 155 791,44	
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	6,76		22,50	
Dépréciations des charges financières	14 591,00		23 520,20	
Sous total 2 - Charges financières		**2 856 021,78**		**3 179 334,14**
Total III - Résultat financier (1-2)		**-1 031 100,92**		**-1 360 571,90**
IV - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL				
1 - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels				
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous total 1 - Produits exceptionnels		**0,00**		**0,00**
2 - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles				
Dotation aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Sous total 2 - Charges exceptionnelles		**0,00**		**0,00**
Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)		**0,00**		**0,00**
RÉSULTAT NET (I + II + III + IV)		**26 110 360,37**		**29 328 855,00**

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Faits caractéristiques de l'exercice

Les comptes annuels au 31 décembre 2025 ont été préparés dans un contexte économique complexe notamment marqué par des incertitudes géopolitiques internationales (guerres en Ukraine et au Moyen-Orient ainsi que par le retour de Donald Trump à la présidence américaine enclenchant une guerre commerciale) et une instabilité politique intérieure en France qui est devenue une source d'inquiétude alors que la notation de la dette souveraine française a été dégradée. Ce contexte est également marqué par une volatilité accrue des marchés immobiliers et un marché de l'investissement en immobilier d'entreprise européen qui est resté ralenti bien qu'en progression sur un an.

En France, l'année a été marquée par le retour des transactions d'envergure dans un marché qui reste attentiste. La phase de stabilisation des taux de rendement prime s'est en moyenne poursuivie en Europe en 2025 dans un contexte de marchés très segmentés.

Ces conditions ont eu des répercussions sur les états financiers de la Société, notamment en ce qui concerne l'évolution des loyers et des charges, la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant), ainsi que la liquidité, avec une attention particulière portée au respect des covenants bancaires et aux conditions de financement actuelles et futures.

Ces facteurs peuvent influencer rapidement le comportement des utilisateurs et des investisseurs. Il est donc important de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement de la valeur de la Société.

** Source : Amundi Immobilier, Amundi Institute, Immostat, CBRE Recherche, brokers (2025 T4)*

Évènements post-clôture

Les opérations militaires en Iran qui ont commencé le 28 février 2026 et qui affectent d'autres pays du Moyen-Orient peuvent avoir des incidences directes ou indirectes sur l'activité de nombreuses entreprises et ont déjà une incidence sur l'économie mondiale. La Société n'ayant pas d'exposition directe dans cette zone, il n'y a pas d'impact de cet évènement sur son patrimoine immobilier et financier à la clôture de cet exercice. Les risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont présentés conformément aux du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Changements de méthodes comptables :

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Les incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025 concernent principalement la suppression des comptes de transferts de charges. Ci-dessous la liste des postes concernés :

Postes	Commentaires	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2025	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2024
Charges d'exploitation	Commissions de souscriptions (charge)	18 273,12	30 557,36
	Imputation sur la prime d'émission (charge)	-18 273,12	
Transfert de charges	Imputation sur la prime d'émission des commissions de souscription (produit)		-30 557,36
Charges immobilières	Frais de cessions (charge)	166 051,00	447 429,61
	Imputation sur la plus ou moins-value (charge)	-166 051,00	
Transfert de charges	Imputation sur la plus ou moins-value des frais de cessions (produit)		-447 429,61
Charges d'exploitation	Commissions d'arbitrage (charge)	206 920,47	351 236,93
	Imputation sur la plus ou moins-value (charge)	-206 920,47	
Transfert de charges	Imputation sur la plus ou moins-value des commissions d'arbitrage (produit)		-351 236,93

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 1er 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 a minima effectuées d'après une visite triennale des actifs donnant lieu à un rapport complet avec des actualisations semestrielles pour les périodes intermédiaires. Les experts tiennent compte dans leur valorisation des éléments prévisionnels de travaux. Sont souvent utilisées, conjointement ou non, les méthodes par capitalisation (capitalisation de loyers par un taux de capitalisation), la méthode des cash-flows actualisés ou Discounted Cash-flows method (actualisation des flux financiers futurs générés par l'actif) et la méthode par comparaison (établissement de la valeur via la comparaison avec des transactions ou éléments comparatifs existants). Toutefois, la Société de Gestion peut choisir de retenir une valeur différente de celle de l'expert, lorsqu'elle estime que les prix de transactions sont susceptibles d'en différer significativement.

Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 09 février 2026.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Modalités de détermination des dépréciations sur titres contrôlés

En conformité avec le plan comptable applicable aux SCPI, une provision pour dépréciation sur titres contrôlés peut être comptabilisée en capitaux propres. Cette provision est possible uniquement dans le cas d'une destruction significative de l'actif ou de sa cession complète par la société, cette dernière se retrouvant sans aucun actif immobilier et sans décision de réemploi des fonds. La provision sera déterminée par comparaison entre la valeur des titres contrôlés et l'actif net de ces titres.

Créances et dettes

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

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

Dettes : Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Provisions pour créances locataires

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

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

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

Charges prélevées sur la prime d'émission

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

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

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

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

Travaux de remise en état

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

Provision pour gros entretiens

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

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2026-2030) a été établi en concertation avec les gérants des immeubles et les locataires afin de garantir l'état et la valorisation du patrimoine. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- Gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- Travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- Opérations de réhabilitation ou de rénovation
- Mise en conformité

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

Commissions de la Société de Gestion

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

- 6 % TTI (commission exonérée de TVA) pour rechercher les capitaux et couvrir les frais de collecte.
- 2 % TTI pour la recherche des investissements.

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes, fixées dans les conditions prévues dans la note d'information :

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

Provision pour risques et charges

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

Une provision pour risque de non-recouvrement des redditions de charges à effectuer auprès de locataires partis est constituée dans les comptes afin d'anticiper le non-recouvrement effectifs des sommes qui restent à leur appeler.

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

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

Engagements hors bilan

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

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

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(en €)	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	146 836 730,94	100 873 900,00	144 751 570,49	110 559 750,00
Commerces	85 232 086,63	92 755 000,00	85 578 068,48	96 685 000,00
Locaux d'activité et mixtes	20 559 762,98	24 490 000,00	20 067 866,52	23 070 000,00
Hôtel / Hébergement	9 919 092,05	13 700 000,00	9 909 704,13	13 400 000,00
Logistique / stockage				
Immobilisations en cours				
Sous-total terrains et constructions locatives	**262 547 672,60**	**231 818 900,00**	**260 307 209,62**	**243 714 750,00**
Titres et créances de participation contrôlées				
Bureaux / commerces	630 917 459,29	422 085 259,18	622 420 464,45	427 707 432,78
Sous-total titres et créances de participation contrôlées	**630 917 459,29**	**422 085 259,18**	**622 420 464,45**	**427 707 432,78**
Total	**893 465 131,89**	**653 904 159,18**	**882 727 674,07**	**671 422 182,78**

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 m²)*	Valeur vénale hors droits *(en €)*	Droits *(en €)*	Prix d'acquisition *(en €)*	Travaux *(en €)*	Valeur nette comptable *(en €)*
Ile-de-France									
788 rue Yves Kermen	92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	10/10/2012	Bureaux	2 207			11 080 000,00	824 966,12	11 904 966,12
14 boulevard des Frères Voisin	92130 - ISSY LES MOULINEAUX	20/12/2011	Bureaux	5 605			35 190 424,91	4 858 206,87	40 048 631,78
70 rue Rivay (50 % de l'indivision)	92300 - LEVALLOIS PERRET	07/11/2012	Bureaux	2 704			17 182 500,00	1 026 393,45	18 208 893,45
Avenue Paul Vaillant Couturier (33 % de l'indivision)	93000 - BOBIGNY	19/11/2012	Bureaux	4 466			18 310 026,09	160 657,17	18 470 683,26
14-18 avenue du Général de Gaulle (15 % de l'indivision)	94220 - CHARENTON	13/11/2013	Bureaux	1 930			9 970 033,93	19 359,98	9 989 393,91
2 place aux Etoiles (15 % de l'indivision)	93200 - SAINT DENIS	24/04/2017	Bureaux	2 217			16 080 000,00	76 585,63	16 156 585,63
2 avenue Pasteur (7,5 % de l'indivision)	94160 - SAINT MANDE	02/05/2017	Bureaux	1 602			12 726 512,28	23 594,44	12 750 106,72
Sous total Bureaux			**7 immeubles**	**20 731**	**78 798 900,00**	**6 241 743,62**	**120 539 497,21**	**6 989 763,66**	**127 529 260,87**
5 avenue Victor Cresson	92130 - ISSY LES MOULINEAUX	13/12/1989	Commerce	940			1 798 898,40	67 846,12	1 866 744,52
172 avenue Gallieni	93140 - BONDY	21/10/2013	Commerce	1 638			4 896 190,50	37 003,12	4 933 193,62
Square Columbia Centre gare	95000 - CERGY PONTOISE	29/12/1987	Commerce	430			725 207,14	25 189,74	750 396,88
106 -108 boulevard Victor Bordier	95370 - MONTIGNY LES CORMEILLES	23/05/2013	Commerce	444			1 838 114,60	56 932,55	1 895 047,15
167 avenue Victor Bordier	95370 - MONTIGNY LES CORMEILLES	20/01/2014	Commerce	874			4 022 424,00	144 274,31	4 166 698,31
Sous total Commerces			**5 immeubles**	**4 326**	**15 570 000,00**	**1 240 314,33**	**13 280 834,64**	**331 245,84**	**13 612 080,48**
218 - 218 avenue du Président Wilson	93200 - SAINT DENIS	12/11/1982	Activité	1 718			938 803,31	516 831,50	1 455 634,81
Sous total Locaux d'activité			**1 immeuble**	**1 718**	**3 090 000,00**	**226 637,05**	**938 803,31**	**516 831,50**	**1 455 634,81**
TOTAL ILE-DE-FRANCE			**13 immeubles**	**26 775**	**97 458 900,00**	**7 708 695,00**	**134 759 135,16**	**7 837 841,00**	**142 596 976,16**
Paris									
30 rue Saint-Placide	75006 - PARIS	29/12/1983	Commerce	119			304 898,03	67 949,84	372 847,87
Sous total Commerces			**1 immeuble**	**119**	**1 360 000,00**	**105 350,72**	**304 898,03**	**67 949,84**	**372 847,87**
TOTAL PARIS			**1 immeuble**	**119**	**1 360 000,00**	**105 350,72**	**304 898,03**	**67 949,84**	**372 847,87**
Régions									
10 rue Guilibert Gauthier de la Lauzière	13100 - AIX EN PROVENCE	19/04/2000	Bureaux	1 172			1 362 131,97	214 323,25	1 576 455,22
147 rue de la Délivrande	14000 - CAEN	16/12/1981	Bureaux	653			450 002,14	94 550,43	544 552,57
43 place Vauban - Bâtiment B	34100 - MONTPELLIER	29/12/1988	Bureaux	3 064			3 079 470,15	1 006 432,79	4 085 902,94
24 / 26 boulevard Carnot	59000 - LILLE	29/06/1987	Bureaux	2 362			2 873 174,17	356 210,17	3 229 384,34
boulevard Paul Montel (25 % de l'indivision)	06000 - NICE	19/05/2015	Bureaux	2 689			9 731 253,76	139 921,24	9 871 175,00
Sous-total Bureaux			**5 immeubles**	**9 940**	**22 075 000,00**	**1 628 648,36**	**17 496 032,19**	**1 811 437,88**	**19 307 470,07**
Centre Commercial Soleil	33700 - MERIGNAC	28/03/1988	Commerce	2 491			15 377 457,25	607 342,88	15 984 800,13
59 / 61 / 63 avenue Charles de Gaulle	36000 - CHATEAUROUX	07/08/1986	Commerce	494			341 485,80	98 200,62	439 686,42
91 / 95 Cours Lafayette	69006 - LYON	28/08/1997	Commerce	264			525 949,11	19 602,02	545 551,13

Adresse	Code postal - Ville	Date d'acquisition	Affectation	Surface *(en m²)*	Valeur vénale hors droits *(en €)*	Droits *(en €)*	Prix d'acquisition *(en €)*	Travaux *(en €)*	Valeur nette comptable *(en €)*
14 bis rue du Commerce 3 / 5 avenue Pasteur	74100 - ANNEMASSE	27/11/1985	Commerce	443			701 265,48	41 594,40	742 859,88
89 rue du Gros Horloge	76000 - ROUEN	28/09/1983	Commerce	218			343 010,29	18 197,02	361 207,31
50 bis rue de la Champmeslé	76000 - ROUEN	30/12/2013	Commerce	667			5 982 717,00	20 162,02	6 002 879,02
Rue de la Champmeslé	76000 - ROUEN	30/12/2013	Commerce	2 180			8 180 000,00	20 537,02	8 200 537,02
Centre Commercial Mesnil Roux / rue du 19 mars 1962	76360 - BARENTIN	19/06/2012	Commerce	1 707			6 200 000,00	49 776,45	6 249 776,45
54 place de l'Hôtel de Ville	76600 - LE HAVRE	08/02/1982	Commerce	390			252 069,11	48 429,79	300 498,90
12-14 Place du Général Leclerc	86000 - POITIERS	19/02/2015	Commerce	3 571			9 867 412,79	60 997,02	9 928 409,81
37 / 39 rue Sauvage	68100 - MULHOUSE	21/04/2016	Commerce	3 510			22 440 000,00	50 952,21	22 490 952,21
Sous total Commerces			**11 immeubles**	**15 935**	**75 825 000,00**	**5 627 098,42**	**70 211 366,83**	**1 035 791,45**	**71 247 158,28**
Quartier de la Falaise	74110 - AVORIAZ	06/04/1987	Loisir	1 855			3 201 429,36	657 948,51	3 859 377,87
6 rue de la Verrerie	06150 - CANNES	30/03/1987	Loisir	2 324			5 145 154,33	914 559,85	6 059 714,18
Sous total Loisirs			**2 immeubles**	**4 179**	**13 700 000,00**	**1 062 214,69**	**8 346 583,69**	**1 572 508,36**	**9 919 092,05**
12 rue du Caulet	31100 - TOULOUSE	29/11/2006	Locaux Mixtes	19 395			18 065 804,40	1 038 323,77	19 104 128,17
Sous total Locaux Mixtes			**1 immeuble**	**19 395**	**21 400 000,00**	**1 605 000,00**	**18 065 804,40**	**1 038 323,77**	**19 104 128,17**
SOUS TOTAL RÉGIONS			**19 immeubles**	**49 449**	**133 000 000,00**	**9 922 961,47**	**114 119 787,11**	**5 458 061,46**	**119 577 848,57**
TOTAL GENEPIERRE 2025 (en direct)			**33 immeubles**	**76 343**	**231 818 900,00**	**17 737 007,20**	**249 183 820,30**	**13 363 852,30**	**262 547 672,60**
TOTAL GENEPIERRE 2024 (en direct)			**34 immeubles**	**76 565**	**243 714 750,00**	**17 488 761,88**	**249 650 924,08**	**10 656 285,54**	**260 307 209,62**

Nom	Affectation	Date d'acquisition / constitution de la société	Nombre d'immeubles	Surface *(en m2)*	Valeur vénale hors droits *(en €)*	Droits *(en €)*	Prix d'acquisition *(en €)*	Travaux *(en €)*	Valeur nette comptable *(en €)*
SCI AGC	Titres & créances	07/11/2014	1	4 801			19 728 210,68		19 728 210,68
SCI AIRS	Titres & créances	28/12/2018	2	1 001			6 362 546,20		6 362 546,20
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	Titres & créances	29/10/2015	1	2 219			18 411 828,82		18 411 828,82
SCI GREENELLE	Titres & créances	20/12/2016	1	1 408			9 035 510,24		9 035 510,24
SCI DE MONARCH	Titres & créances	22/12/2016	4	7 796			37 959 065,25		37 959 065,25
SCI MPA	Titres & créances	24/03/2016	1	517			8 141 106,00		8 141 106,00
SCI SEO	Titres & créances	22/09/2016	3	4 230			39 124 007,78		39 124 007,78
SCI EDRIM OPERA	Titres & créances	16/12/2016	0	0			3 607 272,73		3 607 272,73
SCI STRESEMANN	Titres & créances	30/12/2016	1	1 376			9 597 200,00		9 597 200,00
SCI XENIOS	Titres & créances	21/12/2016	1	1 758			7 381 392,50		7 381 392,50
SCI HOLD	Titres & créances	30/10/2017	1	8 536			61 316 176,66		61 316 176,66
SCI HEKLA	Titres & créances	17/10/2017	1	3 794			31 961 295,99		31 961 295,99
SCI GEORG	Titres & créances	30/11/2017	1	2 139			12 687 000,00		12 687 000,00
SCI BUDLON	Titres & créances	12/12/2017	1	2 696			44 263 410,89		44 263 410,89
SCI ARPE (EX EKINOX)	Titres & créances	27/10/2017	23	7 507			33 639 382,06		33 639 382,06
SCI MUNICH 104	Titres & créances	29/09/2017	1	6 576			23 079 600,00		23 079 600,00
SCI PARC AVENUE	Titres & créances	27/07/2017	0	0			6 075 630,00		6 075 630,00
SCI UBERSEERING	Titres & créances	31/03/2017	1	2 473			6 422 689,66		6 422 689,66
SCI AIRDF	Titres & créances	24/01/2018	6	8 671			25 948 066,00		25 948 066,00
SCI TITAN	Titres & créances	18/07/2018	1	2 914			17 245 620,00		17 245 620,00
OPPCI ERGAMUNDI	Titres & créances	01/06/2017	23	16 871			74 394 334,16		74 394 334,16
SCI DEUTSCHLAND 2018	Titres & créances	28/02/2019	1	2 036			10 495 500,00		10 495 500,00
SCI BATIGNOLLES Lot 09	Titres & créances	12/12/2018	1	1 188			16 997 510,27		16 997 510,27
SCI POSTBOCK	Titres & créances	29/03/2019	2	1 917			11 338 700,00		11 338 700,00
SCI ALICE (EX AREELI)	Titres & créances	09/07/2019	6	39 093			34 630 245,08		34 630 245,08
SCI ACADEMIE MONTROUGE	Titres & créances	15/07/2019	2	3 369			16 724 256,04		16 724 256,04
SCI WESTBRIDGE	Titres & créances	18/10/2019	1	1 407			12 687 939,51		12 687 939,51
SCI LYON 1	Titres & créances	04/12/2019	17	1 601			8 809 403,50		8 809 403,50
SCI LYON 2	Titres & créances	04/12/2019	11	1 231			7 578 622,20		7 578 622,20
SCI AVILA	Titres & créances	07/04/2020	1	1 250			8 760 000,00		8 760 000,00
SCI NOWO	Titres & créances	15/04/2020	1	1 153			6 513 937,07		6 513 937,07
TOTAL GENEPIERRE 2025 (indirect)			**117**	**141 528**	**422 085 259,18**	**14 874 711,29**	**630 917 459,29**		**630 917 459,29**
TOTAL GENEPIERRE 2024 (indirect)			**122**	**142 060**	**427 707 432,78**	**15 550 584,71**	**622 420 464,45**		**622 420 464,45**
TOTAL GENEPIERRE 2025 (direct et indirect)			**150**	**217 871**	**653 904 159,18**	**32 611 718,49**	**880 101 279,59**	**13 363 852,30**	**893 465 131,89**
TOTAL GENEPIERRE 2024 (direct et indirect)			**156**	**218 625**	**671 422 182,78**	**33 039 346,59**	**872 071 388,53**	**10 656 285,54**	**882 727 674,07**

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	GENEPIERRE	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 ARPE (EX EKINOX)	40,90 %	52,32 %	6,78 %				
SCI MUNICH 104	28,00 %	38,00 %	15,00 %		1,90 %	17,10 %	
SCI EDRIM	37,00 %		18,00 %		4,50 %	40,50 %	
SCI PARC AVENUE	26,00 %	20,50 %	8,51 %	44,99 %			
SCI UBERSEERING	25,00 %	17,50 %	7,50 %	50,00 %			
SCI AIRDF		57,56 %	12,49 %				29,95 %
SCI TITAN	47,00 %	39,00 %	14,00 %				
OPPCI ERGAMUNDI	44,60 %	46,66 %	8,74 %				
SCI DEUTSCHLAND 2018	35,00 %	50,00 %	15,00 %				
SCI BATIGNOLLES LOT 09	24,00 %	19,00 %	7,00 %				50,00 %
SCI AIRS	40,00 %	50,00 %	10,00 %				
SCI POSTBOCK	24,00 %	69,00 %	7,00 %				
SCI ACADEMIE MONTROUGE	25,00 %	15,00 %	10,00 %				50,00 %
SCI ANTONY 501	19,00 %	24,00 %	10,00 %	47,00 %			
SCI ALICE (EX AREELI)	24,22 %	36,55 %	8,18 %	31,06 %			
SCI AVILA	35,00 %	50,00 %	15,00 %				
SCI CERGY 502	19,00 %	24,00 %	10,00 %	47,00 %			
SCI EVRY 503	19,00 %	24,00 %	10,00 %	47,00 %			
SCI LYON 1	14,00 %	28,00 %	5,00 %	18,00 %			35,00 %
SCI LYON 2	14,00 %	28,00 %	5,00 %	18,00 %			35,00 %
SCI NOWO	40,00 %	50,00 %	10,00 %				
SCI VILLEBON 504	19,00 %	24,00 %	10,00 %	47,00 %			
SCI WESTBRIDGE	17,79 %	9,71 %	5,00 %	19,42 %			48,08 %

PLAN PLURI-ANNUEL DE GROS ENTRETIEN

Article 150-66 du nouveau plan comptable

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Dotation		Reprise		Situation de clôture au 31/12/2025
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2025	Vente immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2025	
Dépenses prévisionnelles sur exercices antérieurs	4 056 811,00		980 630,08		-815 907,57	4 221 533,51
Dépenses prévisionnelles sur 2026			602 635,24			602 635,24
Dépenses prévisionnelles sur 2027			6 059,12			6 059,12
Dépenses prévisionnelles sur 2028			4 069,79			4 069,79
Dépenses prévisionnelles sur 2029			1 119,51			1 119,51
Dépenses prévisionnelles sur 2030						
Total	**4 056 811,00**	**0,00**	**1 594 513,74**	**0,00**	**-815 907,57**	**4 835 417,17**

Plan quinquennal

	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL
Plan gros entretien au 31/12/2025	4 824 168,75	7 573,90	6 782,98	2 798,77		4 841 324,41
%	100 %	80 %	60 %	40 %	20 %	
Stock Provision au 31/12/2025	**4 824 168,75**	**6 059,12**	**4 069,79**	**1 119,51**	**0,00**	**4 835 417,17**

TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2025
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	249 841 231,60		-467 103,78	249 374 127,82
Agencements et installations	10 331 070,25	2 560 609,95		12 891 680,20
Immobilisations en cours (1)	134 907,77	146 956,81		281 864,58
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	496 569 074,14	601 700,00		497 170 774,14
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	**756 876 283,76**	**3 309 266,76**	**-467 103,78**	**759 718 446,74**
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	115 275,81		-1 937,27	113 338,54
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations	116 695 738,56	7 895 294,84		124 591 033,40
Sous-total 3 - Immobilisations financières	**116 811 014,37**	**7 895 294,84**	**-1 937,27**	**124 704 371,94**
Total	**873 687 298,13**	**11 204 561,60**	**-469 041,05**	**884 422 818,68**

(1) correspond à des acquisitions en état futur d'achèvement.

TITRES DE PARTICIPATION

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

Titres contrôlés *(en €)*	Immeubles	Dettes	Autres actifs et passifs	Total	Écart d'acquisition	Prix d'acquisition	Valeur estimée
SCI PATIO COEUR BOULOGNE	18 100 272,36		-6 836 283,62	11 263 988,74	1 009 987,26	12 273 976,00	-389 853,10
SCI LALI							0,00
SCI MPA	7 900 659,80		240 446,45	8 141 106,25	-0,25	8 141 106,00	5 116 409,96
SCI SEO	36 986 715,20	-12 424 602,40	729 877,83	25 291 990,63	615 009,37	25 907 000,00	10 642 472,83
SCI DE MONARCH	39 547 397,26		-5 750 532,96	33 796 864,30	-5 991,30	33 790 873,00	20 886 125,00
SCI STRESEMANN	8 984 642,82		228 515,94	9 213 158,76	66 841,24	9 280 000,00	9 138 843,84
SCI GREENELLE	7 762 845,25	-6 499 999,29	-1 487 126,60	-224 280,64	9 256 203,41	9 031 922,77	9 315 772,55
SCI EDRIM			3 607 274,52	3 607 274,52	-0,00	3 607 274,52	177 033,59
SCI UBERSEERING	10 006 082,53	-3 675 000,00	-314 582,53	6 016 500,00	105 000,00	6 121 500,00	5 819 781,63
SCI DEUTSCHLAND 2018	10 499 277,30		-677 636,25	9 821 641,05	223 858,95	10 045 500,00	10 565 049,65
OPPCI ERGAMUNDI			64 826 613,63	64 826 613,63	-896 979,63	63 929 634,00	38 149 062,64
SCI ARPE	24 525 485,82	-6 929 341,74	10 810 769,42	28 406 913,50	5 212 190,34	33 619 103,84	17 297 880,75
SCI PARC AVENUE			90 954,25	90 954,25		90 954,25	91 006,78
SCI BUDLON	44 367 843,70	-16 957 709,41	293 874,70	27 704 008,99	-380 661,95	27 323 347,04	32 049 205,35
SCI TITAN	16 598 351,56		117 648,44	16 716 000,00		16 716 000,00	12 018 784,09
SCI MUNICH 104	29 454 737,24	-11 400 000,00	395 262,77	18 450 000,00	-0,00	18 450 000,00	3 381 692,86
SCI GEORG	11 453 583,28		691 916,72	12 145 500,00	534 000,00	12 679 500,00	6 856 075,52
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	14 016 750,38
SCI XENIOS	6 808 517,50		1 276 482,50	8 085 000,00	-1 050 000,00	7 035 000,00	5 341 515,65
SCI AIRDF	22 508 920,87	-6 714 417,41	10 153 562,54	25 948 066,00		25 948 066,00	19 671 715,82
SCI HEKLA	14 855 259,15		599 490,85	15 454 750,00	64 249,99	15 518 999,99	5 248 243,42
SCI AGC	18 989 734,39	-9 275 095,44	-1 281 199,99	8 433 438,97	7 810 361,03	16 243 800,00	-2 425 172,45
SCI BATIGNOLLES LOT 09	8 262 195,71		-4 442 370,26	3 819 825,45	8 803 407,83	12 623 233,28	10 395 181,18
SCI AIRS	1 054 666,56	4 183 000,00	-1 044 666,56	4 193 000,00		4 193 000,00	3 143 653,54
SCI POSTBOCK	17 579 464,12	-6 649 636,77	430 013,95	11 359 841,30	-21 141,30	11 338 700,00	7 600 594,38
SCI ANTONY 501							0,00
SCI CERGY 502							0,00
SCI EVRY 503							0,00
SCI VILLEBON 504							0,00
SCI AVILA	8 641 975,80		-2 338 178,42	6 303 797,38	-24 797,38	6 279 000,00	5 392 834,18
SCI ALICE	29 774 358,27		-9 086 433,59	20 687 924,68	1 957 741,50	22 645 666,18	19 545 776,88
SCI ACADEMIE MONTROUGE	27 046 495,00	-10 520 000,00	-3 486 295,00	13 040 200,00		13 040 200,00	7 348 453,99
SCI WESTBRIDGE	16 094 664,49	-8 108 599,48	1 011 785,55	8 997 850,56	2 052 085,32	11 049 935,88	3 697 913,11
SCI LYON 1	13 626 472,15	-6 595 899,25	-4 231 204,79	2 799 368,11	6 010 035,39	8 809 403,50	6 603 066,54
SCI LYON 2	11 022 153,00	-4 900 760,85	-1 616 577,80	4 504 814,35	3 073 807,85	7 578 622,20	6 233 263,80
SCI NOWO	6 444 815,80		-5 440,70	6 439 375,10	-71 375,10	6 368 000,00	4 565 091,42
TOTAL	**578 611 784,22**	**-151 648 062,03**	**29 000 842,35**	**455 964 564,54**	**44 377 185,60**	**500 341 750,14**	**297 494 225,78**

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 CONTROLES	Commentaires
SCI PATIO COEUR BOULOGNE	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI LALI	L'actif de la SCI a été vendu en décembre 2020.
SCI MPA	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI SEO	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI DE MONARCH	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI STRESEMANN	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI GREENELLE	La SCI a été acquise le 21/12/2016. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2016. Au 31/12/2019, l'écart d'acquisition a été modifié suite à la recapitalisation pour 3 070 000 €. Mise en place d'un emprunt en 2020
SCI EDRIM	L'actif de la SCI a été vendu en 2024.
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	L'actif de la SCI a été vendu en 2023.
SCI BUDLON	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI TITAN	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI MUNICH 104	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI GEORG	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI HOLD	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI XENIOS	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI AIRDF	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles. Des augmentations de capital sont réalisées au fur et à mesure des acquisitions d'actifs.
SCI TOUR HEKLA	SCI créée pour acquérir un immeuble en état futur d'achèvement.
SCI AGC	SCI acquise le 6/11/2014. Les comptes retenus sont ceux du 31/12/2014.
SCI BATIGNOLLES LOT 09	Acquisition de parts de la SCI au cours de l'exercice 2018. la SCI a acquis un immeuble à Paris 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. Mise en place d'un emprunt en 2021
SCI WESTBRIDGE	La SCI a été acquise le 31/12/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI LYON 1	La SCI a été acquise le 22/12/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI LYON 2	La SCI a été acquise le 22/12/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI NOWO	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.

TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2025
1- Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
2 - Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Total	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

DÉTAIL DES AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2025
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Créances locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	2 783 214,01	2 368 654,69			2 368 654,69
Locataires douteux	1 626 527,27	1 189 230,40			1 189 230,40
Dépréciation des créances	-1 391 040,77	-1 021 647,03			-1 021 647,03
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir	4 403 722,38	3 756 003,49			3 756 003,49
Etat et autres collectivités	2 901 918,53	3 785 184,40			3 785 184,40
Associés opération sur capital	340,64	340,64			340,64
Syndic					
Autres débiteurs	3 837 133,18	4 804 894,33			4 804 894,33
Total	**14 161 815,24**	**14 882 660,92**	**0,00**	**0,00**	**14 882 660,92**

TABLEAU DE VARIATION DE PROVISION - ACTIF

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Dotations	Reprises	Diminutions immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2025
Provision pour gros entretien	4 056 811,00	1 594 513,74	815 907,57		4 835 417,17
Total	**4 056 811,00**	**1 594 513,74**	**815 907,57**	**0,00**	**4 835 417,17**

DÉTAIL DES AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Degré d'exigibilité			Situation de clôture au 31/12/2025
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Provisions pour risques et charges	11 490,92	294 841,14			294 841,14
Dépôts de garantie reçus	3 814 840,14			3 931 578,93	3 931 578,93
Dettes auprès d'établissements de crédit	127 131 916,11	62 357 318,83	85 000 000,00		147 425 603,77
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 532 241,16	2 333 833,29			2 333 833,29
Dettes sur immobilisations	6 118,44	6 118,44			6 118,44
Locataires créditeurs	505 145,72	204 407,69			204 407,69
Dettes aux associés	12 460 913,05	5 801 768,20			5 801 768,20
Dettes fiscales	3 890 543,40	4 296 992,78			4 296 992,78
Autres dettes diverses	1 817 703,29	4 004 880,60			4 004 880,60
Total	**152 170 912,23**	**79 300 160,97**	**85 000 000,00**	**3 931 578,93**	**168 300 024,84**

TABLEAU DE VARIATION DE PROVISION - PASSIF

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2025
Dépréciations pour charges sur lots vacants et non récupérables				
Provision pour litiges				
Provision pour risques				
Provision pour charges	11 490,92	283 350,22		294 841,14
Total	**11 490,92**	**283 350,22**	**0,00**	**294 841,14**

EMPRUNTS

Emprunts

Établissement	Durée	Nature	Capacité d'emprunt *(en €)*	Emprunts tirés *(en €)*	Taux	Echéance
LCL	8 ans	immobilier	25 000 000,00	25 000 000,00	Fixe	31/12/2026
Crédit Agricole Ile de France	3 ans	immobilier	30 000 000,00	30 000 000,00	Fixe	22/12/2028
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	3 ans	immobilier	25 000 000,00	25 000 000,00	Fixe	23/10/2028
Crédit Agricole Ile de France	2 ans	immobilier	10 000 000,00	10 000 000,00	Fixe	26/01/2026
Société Générale	3 ans	immobilier	30 000 000,00	27 000 000,00	Fixe	18/11/2026
Total			**150 000 000,00**	**147 000 000,00**		

Détail des emprunts tirés

(en €)	Situation de clôture au 31/12/2025	Degré d'exigibilité		
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
1 - Emprunts à taux fixes				
LCL	25 000 000,00	25 000 000,00		
Crédit Agricole Ile de France	30 000 000,00		30 000 000,00	
Crédit Agricole Ile de France	30 000 000,00		30 000 000,00	
Crédit Agricole Ile de France	25 000 000,00		25 000 000,00	
Crédit Agricole Ile de France	10 000 000,00	10 000 000,00		
Société générale	27 000 000,00	27 000 000,00		
Sous total 1 - Emprunts à taux fixes	**147 000 000,00**	**62 000 000,00**	**85 000 000,00**	**0,00**
2 - Emprunts à taux variables				
Sous total 2 - Emprunts à taux variables	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Total	**147 000 000,00**	**62 000 000,00**	**85 000 000,00**	**0,00**

VARIATIONS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2025
Valeurs mobilières de placement		3 576 477,88		3 576 477,88
Fonds de remboursement	25 058,00	974 942,00		1 000 000,00
Autres disponibilités	4 807 321,06	3 544 846,22	-2 475 729,60	5 876 437,68
Total	**4 832 379,06**	**8 096 266,10**	**-2 475 729,60**	**10 452 915,56**

VARIATION DU POSTE DE COMPTES DE RÉGULARISATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2025
Charges constatées d'avance	12 396,48		-3 152,74	9 243,74
Autres comptes de régularisation	61 283,89	27 981,06		89 264,95
Produits constatés d'avance	-49 468,23	40 979,40		-8 488,83
Total	**24 212,14**	**68 960,46**	**-3 152,74**	**90 019,86**

DÉTAIL DES CAPITAUX PROPRES

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	3 540 811	1 157	1 262	3 540 706
Valeur nominale *(en €)**	153,00			1,00
Total	**541 744 083,00**	**1 157,00**	**1 262,00**	**3 540 706,00**

* Le prix de la part est passé de 153 € à 1 € au cours de l'exercice.

Capitaux propres *(en €)*	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Acomptes		
Capital	541 744 083,00				-538 203 377,00	3 540 706,00
Prime d'émission	274 572 581,88	538 221 650,12				812 794 232,00
Prime de fusion	48 800 120,03					48 800 120,03
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-114 576 664,17	-18 273,12				-114 594 937,29
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-23 710 183,81					-23 710 183,81
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-9 155 651,75					-9 155 651,75
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	5 225 794,83	3 121 197,18				8 346 992,01
Distribution de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	-5 225 794,83			-3 121 197,18		-8 346 992,01
Report à nouveau	19 649 808,42		29 328 855,00	-30 174 967,26	-1 062 101,42	17 741 594,74
Résultat et distribution	-846 112,26	846 112,26	26 110 360,37	-24 813 267,28		1 297 093,09
Total	**736 477 981,34**					**736 712 973,01**

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

DÉTAIL DES PLUS OU MOINS-VALUES

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2025
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	5 225 794,83	3 121 197,18		8 346 992,01
Distribution de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	-5 225 794,83		3 121 197,18	-8 346 992,01
Total	**0,00**	**3 121 197,18**	**3 121 197,18**	**0,00**

Immeubles cédés *(en €)*	Plus value	Moins value
Bistrot des Lices	3 070 995,21	
Imputation des moins values sur la prime d'émission		
Autres cessions d'immeubles sur exercices antérieurs	50 201,97	
Total	**3 121 197,18**	**0,00**

DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières	1 361 710,95	1 437 238,87
- Taxes bureaux	280 501,09	319 430,04
- Charges locatives	1 619 502,87	1 630 149,68
- Divers	731 733,41	188 587,34
Total	**3 993 448,32**	**3 575 405,93**
Détail des produits annexes		
- Indemnités de résiliation	128 400,00	63 195,11
- Divers	101 445,39	90 234,45
Total	**229 845,39**	**153 429,56**
Détail des transferts de charges		
- Frais acquisition		447 429,61
- Remboursement assurance		8 542,16
Total	**0,00**	**455 971,77**

Détail sur certains postes de charges immobilières

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
Détail des autres charges immobilières		
- Charges sur locaux vacants	873 465,98	161 227,74
- Charges non récupérables	90 666,05	80 046,84
- Assurances non récupérables	3 812,59	4 214,56
Total	**967 944,62**	**245 489,14**
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de gestion	357 048,62	320 148,91
- Honoraires de relocation	109 396,76	12 696,53
- Honoraires d'expertise		
- Honoraires d'avocats	111 840,96	111 211,13
- Commission d'arbitrage		447 429,61
- Honoraires d'acquisition		
- Honoraires divers	96 239,45	238 358,91
Total	**674 525,79**	**1 129 845,09**
Détail des impôts et taxes		
- Taxes foncières	201 944,93	208 890,33
- Taxes sur les ordures ménagères	42 467,76	14 660,52
- Taxes sur les bureaux	44 984,28	25 165,25
- Autres taxes	0,00	5 965,00
Total	**289 396,97**	**254 681,10**

Détail sur certains postes de produits d'exploitation

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
Détail des transferts de charges		
- Frais de souscription		30 557,36
- Commission sur cessions d'immeubles		351 236,93
- Commission sur acquisitions		
Total	**0,00**	**381 794,29**

Détail sur certains postes de charges d'exploitation

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	33 000,00	35 000,00
- Informations associés	41 920,41	44 699,49
- Frais d'assemblée	68 960,88	27 000,00
- Affranchissements	20 102,71	40 784,23
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	4 330,87	5 535,22
Total	**168 314,87**	**153 018,94**
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	5 452,00	5 807,00
- Coût dépositaire	56 961,18	55 111,13
- Droits d'enregistrement		
- Cotisation sur la valeur ajoutée	31 005,00	49 007,00
- Impôts étranger	364 373,49	77 840,18
- TVA non récupérable		
Total	**457 791,67**	**187 765,31**
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jeton de présence	17 998,00	18 000,00
- Perte sur créances irrécouvrables	19 536,89	78 780,74
- Commission sur les souscriptions	-	30 557,36
- Autres charges de gestion courante	0,02	0,08
Total	**37 534,91**	**127 338,18**

Détail du calcul des commissions

Nature des commissions	Base *(€)*	Taux TTI	Commission (€)
Commission de gestion [1]	40 524 682,09	5,75 %	2 330 169,22
Commission sur financement		0,15 %	
Commission sur participations [2]		n.a	39 483,10
Commission de souscriptions	228 414,00	8,00 %	18 273,12
Commission de cessions [3]	20 692 047,00	1,00 %	206 920,47
Commission sur acquisition			
Total			**2 594 845,91**

(1) Pour la gestion des biens sociaux (asset management) et l'administration de la SCPI (fund management), la société de gestion perçoit une commission d'un montant de 5,75 % TTI des recettes brutes hors taxes de toute nature encaissées par la société, incluant également les recettes brutes hors taxes des sociétés dans lesquelles la société détient une participation à proportion de ladite participation.

(2) Commission de gestion des sociétés (frais de fund management) dans lesquelles la SCPI détient une participation : il sera appliqué un montant de 10 000 € par an, et par participation, réparti à due proportion du pourcentage de détention de la SCPI au sein de la participation

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

Produits et charges financiers

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
1 - Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants	1 730 843,54	1 519 816,66
- Intérêts sur VEFA		
- Intérêts sur comptes bancaires, gains de change	94 077,32	298 945,58
- Reprise de provisions sur charges financières		
Total 1 - Produits financiers	**1 824 920,86**	**1 818 762,24**
2 - Charges financières		
- Intérêts sur emprunts	2 841 424,02	3 155 791,44
- Agios, commissions sur emprunt et pertes de change	6,76	22,50
- Pertes sur créances liées à des participations		
- Dépréciation des charges financières	14 591,00	23 520,20
Total 2 - Charges financières	**2 856 021,78**	**3 179 334,14**
Résultat financier (1-2)	**-1 031 100,92**	**-1 360 571,90**

Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
1 - Produits exceptionnels		
- Indemnités diverses		
- Produits divers		
Total 1 - Produits exceptionnels	**0,00**	**0,00**
2 - Charges exceptionnelles		
- Charges diverses		
- Litiges contentieux		
Total 2 - Charges exceptionnelles	**0,00**	**0,00**
Résultat exceptionnel (1-2)	**0,00**	**0,00**

PARTIES LIÉES

Le tableau ci-dessous présente les transactions réalisées entre :

- La société de gestion qui gère la SCPI et cette dernière,
- Les sociétés gérées par la même Société de Gestion que celle de la SCPI et cette dernière.

Entreprises liées *(en €)*	Postes du bilan			Compte de résultat		
	Comptes courant rattachés aux participations (1)	Autres créances rattachées aux participations (2)	Dettes fournisseurs (3)	Commissions (4)	Produits financiers de participation (5)	Produits financiers des comptes courants (6)
Amundi immobilier			-405 316,75	2 594 845,91		
SCI ACADEMIE MONTROUGE	3 684 056,04	0,03				
SCI AGC	3 484 410,68					136 338,56
SCI AIRDF	0,00	467 560,11			1 661 350,88	
SCI AIRS	2 169 546,20	59 076,10			255 353,70	
SCI ANTONY 501						
SCI ALICE	11 984 578,90	469 182,92			1 646 660,67	
SCI AVILA	2 481 000,00	105 000,00			381 276,00	
SCI BATIGNOLLES LOT 09	4 374 276,99	8 960,01			674 225,71	
SCI BUDLON	16 940 063,85	233,28			1 443 210,61	
SCI CERGY 502					26 749,40	
SCI DE MONARCH	4 168 192,25	359 856,84			1 369 508,70	
SCI DEUTSCHLAND 2018	450 000,00	311 410,10			644 921,10	
SCI EDRIM OPERA	-1,79	13 237,92			253 944,00	
SCI ARPE	20 278,22	288 313,34			1 099 726,38	
OPPCI ERGAMUNDI	10 464 700,16	316 864,95			1 778 254,40	462 469,12
SCI EVRY 503						
SCI GEORG	7 500,00	134 023,42			247 250,26	
SCI HEKLA	16 442 296,00					
SCI HOLD	20 653 744,97	3,48				1 132 035,86
SCI GREENELLE	3 587,47	-0,02			926 212,52	
SCI LALI					23 545,94	
SCI LYON 1		170 944,63			502 050,00	
SCI LYON 2		106 307,90			319 450,00	
SCI MPA		-66 000,00			210 000,00	
SCI MUNICH 104	4 629 600,00	14,42			681 540,00	
SCI NOWO	145 937,07	14 962,45			148 617,95	
SCI PARC AVENUE		87,78				
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	6 137 852,82	-9,12				
SCI POSTBOCK		104 316,26			504 572,15	
SCI SEO	13 217 007,78	116 233,11			1 051 462,86	
SCI STRESEMANN	317 200,00	147 452,71			367 119,77	
SCI TITAN	529 620,00	255 753,95			427 929,60	
SCI UBERSEERING	301 189,66	-0,12			302 986,50	
SCI VILLEBON 504						
SCI WESTBRIDGE	1 638 003,63	210 431,76			792 001,77	
SCI XENIOS	346 392,50					
Total	**124 591 033,40**	**3 594 218,21**	**-405 316,75**	**2 594 845,91**	**17 739 920,87**	**1 730 843,54**

(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 2025
(3) Les dettes fournisseurs sont constituées des charges facturées à la SCPI et non encore payée à la clôture
(4) Les commissions sont relatives à la gestion de la SCPI et aussi aux souscriptions et recherches d'actifs, conformément aux dispositions statutaires
(5) Les produits financiers de participations sont constitués des dividendes reçus et à recevoir au titre de l'exercice 2025
(6) Les produits de comptes courants sont constatés lorsque la convention de financement par compte courant est rémunérée

RAPPORT SPÉCIAL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

SUR LES RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRES

La Directive 2024/927 UE du 13 mars 2024 (dite « Directive AIMF 2 ») apporte plusieurs évolutions à la Directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 (dite « Directive AIFM ») notamment dans le but de renforcer la protection des investisseurs par la mise en place d'un cadre formel et documenté de gestion des rachats (gestion dela liquidité) visant à préserver l'intérêt des porteurs restant et préciser les conditions de la sortie des porteurs sortant en cas de tensions du marché immobilier et de baisse des valeurs d'expertises des actifs immobiliers.

Parmi ces nouvelles mesures, la Directive AIFM 2 impose notamment à tous les fonds de type « ouvert », existants au 16 avril 2026, la mise en place d'outils de gestion de la liquidité (« *liquidity management tools* » ou « *LMT* »).

Au sens de la Directive AIFM, sont considérés comme des fonds ouverts les fonds permettant aux associés un rachat de leurs parts à leur demande avant la liquidation du fonds et à partir des actifs immobiliers de ce dernier.

La SCPI est considérée selon cette définition comme un fonds fermé puisque les associés ne peuvent en principe être remboursés de leurs parts que s'il existe une souscription d'un montant équivalent. Néanmoins, la note d'information et les statuts de votre SCPI prévoient la possibilité de bénéficier de fenêtres de rachats pour les porteurs ayant passé un ordre en attente d'exécution sur le marché primaire et répondant aux conditions d'éligibilité fixées par l'assemblée générale du 20 novembre 2025, par l'intermédiaire d'un fonds de remboursement, doté avec des produits de cessions d'actifs immobiliers déjà réalisés et activés à la main de la Société de Gestion.

À la demande de l'Autorité des Marchés Financiers, il est donc proposé d'ajouter une précision dans la note d'information et dans les statuts de la SCPI afin d'indiquer qu'en cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de Gestion, les modalités ci-après décrites constituent deux modalités assimilables à celles proposées en annexe V de la Directive (UE) 2024/927 du Parlement Européen et du Conseil du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :

- La décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement (pouvant aller jusqu'à 10 % par rapport à la valeur de réalisation conformément à la réglementation), est assimilée à des frais de rachat acquis à la SCPI, tenant compte du coût de la liquidité, et qui garantissent que les associés restants dans la SCPI ne soient pas injustement désavantagés ;
- Le plafond de remboursement en nombre de parts par associé, fixé par l'assemblée générale de la SCPI, est assimilé à un plafonnement en montant remboursé à chaque associé. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement.

Nous vous proposons de modifier en conséquence les statuts de la SCPI en insérant à la fin de l'article 9, 2°, un nouveau paragraphe qui sera rédigé ainsi :

« *En cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de Gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier comportent deux modalités assimilables à celles proposées en annexe V de la Directive (UE) 2024/927 du Parlement Européen et du Conseil du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :*

- *La décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, dont le montant est fixé par la Société de Gestion, par rapport au prix de retrait compensé est assimilée à des frais de rachat acquis à la SCPI ;*
- *Le plafond de remboursement en nombre de parts par associé, fixé par l'assemblée générale de la SCPI, est assimilé à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement.* »

Les autres stipulations des statuts restent inchangées.

La note d'information de la SCPI sera mise à jour en conséquence par la Société de Gestion.

RAPPORT GÉNÉRAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément à la loi, notre rapport sur la gestion de GÉNÉPIERRE pour l'exercice 2025.

Le Conseil s'est réuni à trois reprises afin d'examiner les comptes de la Société, les rapports de gestion, l'évolution du marché des parts, la situation locative du patrimoine et l'opportunité d'arbitrer certains actifs.

L'information communiquée par la Société de gestion dans le cadre de nos réunions, nous a permis d'assurer notre mission générale de vérification et de contrôle, dont nous vous rendons compte.

Arbitrages et investissements

Dans un contexte de crise immobilière, la politique d'arbitrage a été limitée à 3 opérations, les cessions se sont élevées à 4,9 M€. Les cessions ont dégagé une plus-value distribuable de 2,8 M€ soit 1,35 € par part. Cessions pour lesquelles la Société de gestion nous a communiqué les éléments nous permettant de juger du bien-fondé de ces opérations. Ce travail d'arbitrage n'est pas suffisant, il devra nécessairement être augmenté en 2026 pour une réduction de l'endettement.

En raison d'un manque de collecte et d'un arbitrage limité, la SCPI n'a pas effectué d'acquisitions durant l'année 2025.

Valeur du patrimoine, valeur des parts

La valeur de réalisation de la SCPI, déterminée à partir des expertises immobilières indépendantes, s'élève à 511 M€. Au 31 décembre 2025, la valeur de réalisation par part est estimée à 144,35 €, en recul de 5 % par rapport à l'exercice précédent (152,03 €). Depuis le point haut atteint en 2021 (228,91 €), la baisse cumulée atteint ainsi 37 %, traduisant une dégradation marquée des valorisations.

Cette évolution s'explique notamment par la forte exposition du portefeuille au secteur de Paris La Défense, particulièrement sensible au contexte macroéconomique actuel. La remontée rapide des taux d'intérêt, le développement structurel du télétravail et la correction des valeurs des immeubles de bureaux pèsent significativement sur les actifs. À cela s'ajoutent l'endettement ainsi que l'impact des décotes appliquées aux immeubles récemment acquis et encore partiellement vacants.

Il convient de rappeler que, dans un environnement de marché particulièrement favorable autour de 2015, la société de gestion avait privilégié une stratégie d'acquisition d'actifs de grande taille, majoritairement situés à La Défense, en recourant de manière significative à l'effet de levier afin de bénéficier de conditions de financement historiquement attractives, avec des taux proches de 1 %. Les évolutions profondes intervenues depuis avec la crise sanitaire, l'ancrage du télétravail et la remontée rapide des taux ont fragilisé les fondements de cette stratégie, avec des conséquences défavorables tant sur les valorisations que sur les rendements.

Cette situation s'inscrit dans une tendance de marché plus globale, de nombreux investisseurs institutionnels ayant adopté des approches similaires et étant aujourd'hui confrontés aux mêmes contraintes. Par ailleurs, l'arrivée sur le marché de programmes initiés il y a une dizaine d'années accentue la pression concurrentielle et la suroffre, en particulier sur le segment des grandes surfaces de bureaux, dans un contexte de polarisation accrue entre les actifs de premières qualités et les actifs secondaires.

Dans ce cadre, la normalisation du marché devrait s'inscrire dans la durée et reposer sur plusieurs leviers : la résorption progressive de la vacance, l'adaptation des actifs aux nouvelles exigences des utilisateurs et, le cas échéant, la mise en œuvre d'arbitrages ciblés. La capacité à valoriser durablement le portefeuille dépendra en grande partie de la qualité intrinsèque des actifs, condition essentielle à leur repositionnement et à l'amélioration progressive de leur commercialisation dans un environnement appelé à rester exigeant.

Le marché des parts

La collecte qui s'est interrompue en 2023 n'a pas repris depuis, le rythme des retraits est resté stable. Cette année, le fonds de remboursement a été doté en fin d'année pour une activation début 2026. Au 31 décembre 2025, 152 730 parts, soit 4,3 %, restent en attente de souscription. Votre conseil a collaboré avec la société de gestion pour étudier plusieurs options visant faciliter la liquidité des parts. Le conseil de surveillance a souligné l'importance de veiller à ce que les retraits ne pénalisent pas les associés restants, notamment en ce qui concerne les contributions au fonds de remboursement.

Résultat de l'exercice 2025

Dans le contexte actuel, en 2025, le Taux d'Occupation Financier (TOF) a atteint 87 %, marquant une baisse par rapport à l'année précédente. La Tour Hekla occupée à 37 % ainsi que Cœur Défense occupé à 70 %, située à La Défense, affectent négativement et durablement le Taux d'Occupation Financier. Ce taux reste obstinément faible malgré la qualité du patrimoine immobilier de la SCPI. À la date de rédaction de ce rapport, aucune amélioration du taux d'occupation n'est en vue. Le résultat par part est encore en baisse de 11 % passant de 7,37 € en 2025, contre 8,28 € en 2024.

On relève également un taux d'endettement élevé de 35 %, représentant 273 millions d'euros, qui pèse sur le résultat en raison de la hausse des taux d'intérêt.

La distribution par part s'élève à 8,19 € incluant 0,52 € prélevé sur le report à nouveau (RAN). Depuis 2017, la réserve de report à nouveau a subit une lente érosion en raison de son utilisation pour la distribution, passant de 12.66 € par part en 2017 à un solde de 4,79 € en 2025. Cette distribution correspond à une rémunération de 4,94 %, calculée sur la base de la valeur de retrait au 31 décembre 2025.

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire

L'ensemble des documents et des résolutions qui vous sont présentés dans le rapport annuel, ont été débattus lors de la réunion préparatoire du 26 mars 2026. Les résolutions présentées ont été approuvées par votre Conseil.

L'assemblée générale se tiendra en présentiel. Nous avons réalisé notre mission du mieux possible dans le contexte actuel, en veillant à préserver au mieux les intérêts des associés. Le Conseil souhaite maintenir avec la société de gestion le dialogue et des échanges critiques et constructifs. Nous vous remercions de votre attention et de la confiance que vous nous accordez.

Rédigé le 28/03/2026 en concertation avec le Conseil de surveillance.

Jacques Morillon,
Président du conseil de surveillance

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale

SCPI GÉNÉPIERRE

91-93 Boulevard Pasteur

75015 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SCPI GÉNÉPIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Immobilisation locatives », « Titres, parts ou actions détenues par la SCPI et avances en comptes courants consenties par la SCPI » et « Modalités de détermination de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la Société de Gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 8 juin 2026

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Frédéric TROUILLARD MIGNEN

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Sur les conventions réglementées (Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

A l'Assemblée générale

SCPI GÉNÉPIERRE

91-93 boulevard Pasteur

75015 Paris

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 8 juin 2026

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Frédéric TROUILLARD MIGNEN

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

À titre ordinaire

Première résolution

(Approbation des comptes annuels)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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 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 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 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 majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, **prend acte** qu'aucun prélèvement sur la prime d'émission n'a été affectée au poste "report à nouveau".

Sixième résolution

(Affectation du résultat et fixation du dividende)

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

- **le résultat du dernier exercice clos de :** **26 110 360,37 €**
- **augmenté du report à nouveau antérieur de :** **17 741 594,74 €**
- **constitue un bénéfice distribuable de :** **43 851 955,11 €**

décide de l'affecter :

- **à la distribution d'un dividende à hauteur de :** **24 813 267,28** €

soit : 7,01 €

par part de la SCPI en pleine jouissance,

correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés en 2025

- **au compte de « *report à nouveau* » à hauteur de :** **19 038 687,83** €

Septième résolution

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

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

prend acte de la distribution de sommes d'un montant total de 3 121 197,18 €, soit 0,88 € par part en pleine jouissance, prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles », conformément à la 7e résolution de la précédente Assemblée Générale,

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

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

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

Huitième résolution

(Impôt sur les plus-values immobilières)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de 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 318 €.

et **prend acte** que le montant versé au titre de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au profit des associés non assujettis ou partiellement assujettis s'élève 0 €.

Neuvième résolution

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

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

Connaissance prise du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport de la Société de Gestion,

Autorise, lors de chaque arrêté trimestriel, la Société de gestion à procéder à l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession à cette date sur le compte prime d'émission afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre,

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

Dixième résolution

(Rémunération du Conseil de Surveillance)

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

fixe à 18 000 € la rémunération globale à allouer au Conseil de surveillance au titre de l'exercice en cours,

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

A titre extraordinaire

Onzième résolution

(Modification de l'article 9 2°) des Statuts – mise à jour règlementaire AIFM 2)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de majorités requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport de la Société de gestion, décide, conformément aux nouvelles exigences de la Directive AIFM 2, d'ajouter un paragraphe à la fin de l'article 9 2°) des statuts de la Société, qui sera rédigé comme suit :

« En cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de Gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier comportent deux modalités assimilables à celles proposées en annexe V de la Directive (UE) 2024/927 du Parlement Européen et du Conseil du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :

- La décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, dont le montant est fixé par la Société de Gestion, par rapport au prix de retrait compensé est assimilée à des frais de rachat acquis à la SCPI ;
- Le plafond de remboursement en nombre de parts par associé, fixé par l'assemblée générale de la SCPI, est assimilé à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement.

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.

© Crédits photos : GettyImages - Réalisation graphique : Pomelo-Paradigm.

Amundi
Investment Solutions

La confiance, ça se mérite

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

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