

# SCPI Génépierre

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

## Bulletin d'information du 2<sup>e</sup> semestre 2023



Période analysée : 1<sup>er</sup> juillet 2023 au 31 décembre 2023

Valable du : 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 30 juin 2024



REPUBLIQUE FRANÇAISE

### Chiffres clés au 31/12/2023



162 immeubles



Surface du patrimoine  
272 653 m<sup>2</sup>



Note ESG <sup>(1)</sup> (au 31/12/2022)  
65/100



Taux d'Occupation  
Financier annuel  
90,05 %



Distribution <sup>(2)</sup> par part  
du semestre  
2,37 € T3 / 3,05 € T4

Taux de distribution  
2023  
3,81 % <sup>(3)</sup>

Taux de distribution sur  
prix de souscription au  
01/08/2023  
4,60 % <sup>(4)</sup>



Capitalisation  
793 M€



Prix de souscription  
par part  
224,00 €



Prix de retrait  
par part  
206,08 €



Nombre de parts  
3 540 961



Nombre d'associés  
8 954

### Edito

Chers Associés,

Depuis 2021, la zone euro et la France ont subi une hausse généralisée des prix et donc de l'inflation. Pour lutter contre cet effet, la banque centrale européenne a décidé de durcir sa politique monétaire en remontant significativement ses taux directeurs. Cette politique a entraîné une augmentation des taux dits "sans risques", conduisant à une baisse des prix de l'immobilier pour retrouver davantage d'attractivité (hausse du rendement), dans un contexte de fort attentisme se reflétant dans une forte baisse des volumes investis. L'inflation devrait être plus modérée en 2024 (autour de 2,4 % d'après Amundi Institute, 01/2024), ouvrant la voie à des probables baisses de taux par la Banque centrale européenne. Cela serait un signe encourageant dans les perspectives de reprise du marché immobilier.

Le taux d'occupation financier (TOF) du 2<sup>e</sup> semestre 2023 est de 90,47 %, en hausse par rapport à celui du 1<sup>er</sup> semestre (89,63 %).

Les locations du semestre ont porté sur 765 K€ de loyers annuels, compensant l'impact des libérations de 462 K€.

#### Trois cessions ont été effectuées pour 16,6 M€ :

- un immeuble de bureaux à Paris détenu via la SCI Parc Avenue, entièrement vacant : 10,2 M€
- un immeuble de bureaux à Boulogne : 5,7 M€
- un actif de commerce situé à Charenton-le-Pont pour 690 K€ et permettant de dégager une plus-value de 455 K€ soit 0,13 € par part.



#### Marie-Catherine Adam, location de l'actif Marido

ARTE France vient de prendre à bail de son futur siège social au sein de l'ensemble Colisée Marceau à Issy-les-Moulineaux.

La chaîne culturelle européenne était précédemment installée sur deux sites depuis plus de 20 ans (Issy les-Moulineaux et Vanves).

L'immeuble pris à bail (8 800 m<sup>2</sup> sur 7 niveaux) fait partie de l'ensemble immobilier Colisée Marceau, détenu à 8,74 % par Génépierre. Il fera l'objet de travaux de rénovation importants visant à le repositionner aux standards de marché, notamment du point de vue environnemental et énergétique.

Cet immeuble repensé pourra alors accueillir les effectifs franciliens d'ARTE France et ses studios de production.

#### ► Citation Amundi Immobilier :

*Hubert Joachim (Directeur des Investissements et de l'Asset Management) : "Arte France est un locataire historique de l'ensemble Colisée Marceau, dont plusieurs bâtiments sont détenus par Génépierre. Le nouveau BEFA signé avec Arte France s'inscrit dans la poursuite d'une collaboration constructive et existante de longue date. Nous sommes ravis d'accompagner Arte France dans leur démarche d'optimisation par ce projet de rénovation qui lui permettra de disposer d'un immeuble très performant avec des studios de production dernière génération, et ce, sur un site unique".*

Votre SCPI constate à ce jour 3,40 % de parts en attente dont 2,18 % de porteurs personnes physiques à comparer à la moyenne des parts en attente du marché des SCPI à 1,28 %.

La distribution du 3<sup>e</sup> trimestre est de 2,37 € par part et celle du 4<sup>e</sup> trimestre de 3,05 € par part, soit 10,17 € par part sur l'année, identique à celle réalisée en 2022 et conforme aux prévisions annoncées en janvier 2023 dans les bulletins semestriels.

Au titre de 2024, nous maintenons comme pour 2023 des acomptes trimestriels de 2,37 € par part sur les trois 1<sup>ers</sup> trimestres, soit une base annuelle de 9,50 € par part. En fonction des événements favorables qui interviendraient les trimestres prochains, la distribution pourrait être ajustée à la hausse.

Nous vous remercions pour votre confiance et vous souhaitons une excellente année 2024.

Bien cordialement,

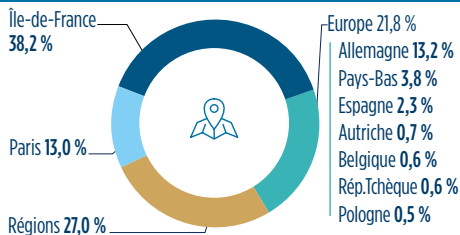
**Anne Duperche-Rabant, Gérante de la SCPI**

(1) Environnement, Social, Gouvernance  
 (2) avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers  
 (3) dividende brut, versé au titre de l'année n / Prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n  
 (4) A titre informatif, dividende brut, versé au titre de l'année n / Prix de souscription au 1<sup>er</sup> août 2023

## Le patrimoine immobilier de la SCPI\*

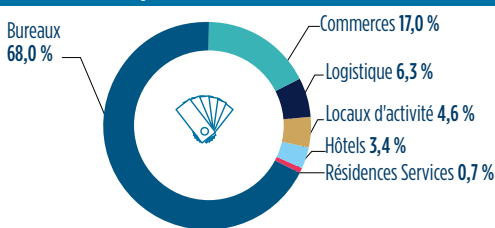
162 immeubles / 272 653 m<sup>2</sup>

### Répartition géographique



N.B. Données au 30/09/2023, l'établissement des répartitions au 31/12/2023 est en cours

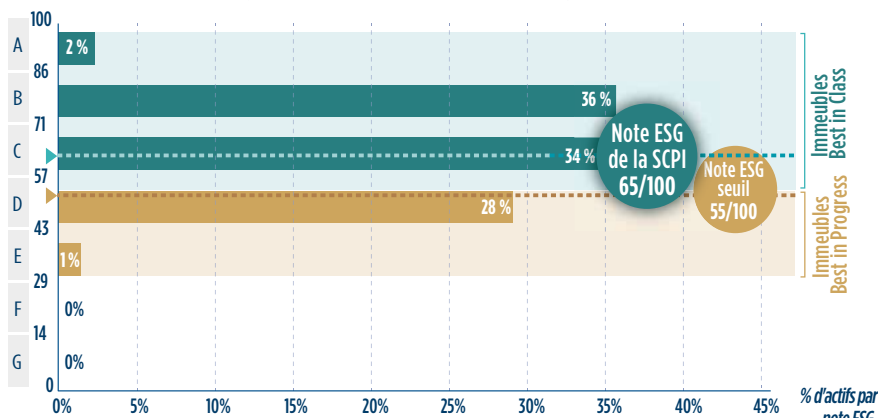
### Répartition sectorielle



N.B. Données au 30/09/2023, l'établissement des répartitions au 31/12/2023 est en cours

### Note ESG 2022 du patrimoine immobilier (Environnement/Social/Gouvernance)

Notes ESG des actifs de la SCPI (A étant la meilleure note située entre 86 et 100)



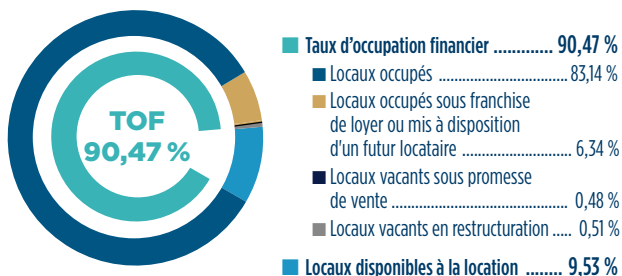
La SCPI a défini une note seuil ESG par immeuble de 55/100 :

- les actifs **Best in Class** bénéficient d'une note ESG supérieure à la note seuil
- les actifs **Best in Progress** s'inscrivent dans une démarche d'amélioration de leur note ESG pour atteindre la note seuil

Plus de précisions sont apportées dans le rapport annuel 2022 de la SCPI disponible sur le site Internet Amundi Immobilier.

## Activité locative du 2<sup>e</sup> semestre 2023\*

### Taux d'occupation financier (TOF)



TOF : rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué. Calculé suivant les recommandations de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) pour permettre la comparaison entre SCPI. Il met en évidence les actifs disponibles à la location.

**Taux encaissement des loyers\*\* : 93,64 %**  
**Loyers encaissés : 22,74 M€**

\*\* % de loyers encaissés du semestre au 31/12/2023

### Situation Locative

#### Locations

Nombre de baux signés	91
Surface	7 222 m <sup>2</sup>
Montant annuel loyers	765 K€

#### Principales locations

Überseering 2 Hambourg 22297 - Allemagne (via la sci Überseering), 846 m <sup>2</sup> de bureaux, Bail de 10 ans
12 rue du Caulet 31000 Saint Martin du Touche 1 854 m <sup>2</sup> d'activités, Bail de 9 ans
172 avenue Gallieni 93140 Bondy 3 229 m <sup>2</sup> de commerces, Bail de 1 an

#### Libérations

Nombre de libérations	71
Surface	1 523 m <sup>2</sup>
Montant annuel loyers	462 K€

#### Principales libérations

Aleje Jerozolimskie 93 Varsovie - Pologne (via la sci Nowo) - 277 m <sup>2</sup> de bureaux
9-11 allée de l'Arche - 92400 Courbevoie (via la sci Seo) - 142 m <sup>2</sup> de bureaux
5-7 Esplanade de la Défense - 92400 Courbevoie (via la sci Hold) - 89 m <sup>2</sup> de bureaux

\* Source Amundi Immobilier

## Distribution 2023

Par part		T1	T2	T3	T4	Total
Dividende brut	= A + B	2,40 €	2,41 €	2,40 €	3,09 €	10,30 €
= Dividende avant impôt sur revenus financiers	A	2,37 €	2,38 €	2,37 €	3,05 €	10,17 €
+ Intégration des Impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé	B = (1) + (2)	0,03 €	0,03 €	0,03 €	0,04 €	0,13 €
• Impôt payé sur la plus-value des cessions d'actifs (1)		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger (2)		0,03 €	0,03 €	0,03 €	0,04 €	0,13 €
• Impôt payé sur les revenus financiers en France (arrondi) (3)		0,08 €	0,07 €	0,07 €	0,05 €	0,28 €**
<b>Dividende versé après impôt sur revenus financiers*</b>	<b>C = A - (3)</b>	<b>2,29 €</b>	<b>2,31 €</b>	<b>2,30 €</b>	<b>3,00 €</b>	<b>9,89 €</b>
Montant des revenus financiers		0,29 €	0,26 €	0,25 €	0,19 €	0,99 €
Date de versement du dividende		20/04/2023	20/07/2023	20/10/2023	22/01/2024	

\* L'impôt est de 30 % correspondant aux prélèvements sociaux de 17,2 % et au titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu de 12,8 %. Le montant mentionné est un montant moyen calculé pour une part en jouissance sur la période.

\*\* Ce montant total est donné à titre indicatif car calculé sur des moyennes trimestrielles arrondies. Les montants réels par associé seront communiqués dans les informations fiscales transmises en avril 2024.

## Performances 2023

(Sauf pour le Rendement global immobilier calculé pour 2022)

Taux de distribution 2023 <sup>(1)</sup>	Taux de distribution sur prix de souscription au 01/08/2023 <sup>(1)</sup>	Rendement global immobilier <sup>(2)</sup>
<b>3,81 %</b>	<b>4,60 %</b>	<b>-2,11 %</b>
(dividende brut, versé au titre de l'année n / Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier de l'année n)	(dividende brut, versé au titre de l'année n / Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> août 2023)	(taux de distribution de l'année n + variation de la valeur de réalisation par part entre les années n et n-1)
Taux de rendement Interne (TRI)		
<b>TRI 10 ans</b> <b>5,72 %</b>	Rentabilité d'un investissement sur une période donnée en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des dividendes bruts sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.	

(1) valeurs estimées au 31/12/2023

(2) en 2022. Les données 2023 sont en cours d'établissement.

## Marché des parts

### Marché primaire

	1 <sup>er</sup> trimestre 2023	2 <sup>e</sup> trimestre 2023	3 <sup>e</sup> trimestre 2023	4 <sup>e</sup> trimestre 2023	Total 2023
<b>Souscriptions</b>					
Nombre de parts	13 281	3 244	2 552	1 336	20 413
Prix de souscription (€)	270,00	270,00	224,00	224,00	
Montant (€)	3 585 870	875 880	571 648	299 264	5 332 662
<b>Demande de retraits</b>					
Nombre de parts compensées	13 281	3 244	2 552	1 336	20 413
Prix de retrait (€)	248,40	248,40	206,08	206,08	
Montant (€)	3 299 000	805 810	525 916	275 323	4 906 049
Nombre de parts en attente de retrait*	21 130	56 083	183 786	76 858	76 858

\* Le nombre de parts en attente de retrait en fin de période est la résultante des traitements de chaque marché mensuel de la période.

### Fonds de remboursement

	1 <sup>er</sup> trimestre 2023	2 <sup>e</sup> trimestre 2023	3 <sup>e</sup> trimestre 2023	4 <sup>e</sup> trimestre 2023	Total 2023
Nombre de parts				124 572	124 572
Prix (en €)				186	186
Montant (€)				23 170 392	23 170 392



La SCPI a constitué un fonds de remboursement issu du produit de cessions d'actifs. Ce fonds a été utilisé à hauteur de 23,17 M€ au 4<sup>e</sup> trimestre 2023.

**Capital social** : 5 41 767 033 €

**Marché de gré à gré** : aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2023.

### Modalités de souscription et de retrait

**Souscription de parts** : A compter du 24/07/2023, le prix de souscription par part est de 224 € (commission de souscription incluse) et le prix de retrait par part est de 206,08 €.

Le minimum de souscription est d'une part. Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> jour du 3<sup>e</sup> mois suivant la date de souscription.

**Retrait et cession de parts** : deux possibilités offertes aux associés

**1. Retrait des parts (vente des parts par l'associé)** : s'effectue par une demande de retrait au prix de retrait en vigueur déterminé par la Société de Gestion (prix de souscription diminué de la commission de souscription). La demande de retrait ne peut être satisfaite que si elle est compensée par des souscriptions.

Un associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois et ne peut déposer un nouvel ordre de retrait que lorsque le précédent a été totalement satisfait ou annulé. Les parts retirées perdent jouissance à compter du premier jour du mois suivant le retrait.

**2. Cession des parts de gré à gré** : s'effectue directement entre les associés et sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant (celui qui vend) et le cessionnaire (celui qui achète).

##   savoir ce semestre

### Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI GENEPIERRE se tiendra le **jeudi 27 juin 2024   10h00**.

L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation ou par voie électronique.

### Renouvellement du Conseil de Surveillance

Le présent Conseil de Surveillance a été nommé lors de l'Assemblée Générale du 23 juin 2021 pour un mandat de trois exercices.

Il doit être renouvelé en intégralité lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023. De 7 à 11 postes sont donc à pourvoir. Tout associé, répondant aux critères d'éligibilité rappelés ci-après, peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter.

### Rappel des règles statutaires et du règlement intérieur pour se porter candidat au Conseil de Surveillance :

- Nombre minimum de parts : 1

La lettre de candidature à télécharger sur le site Amundi Immobilier - Rubrique "Documents" de votre SCPI, doit être adressée accompagnée des pièces justificatives avant le **15 mars 2024**.

Par voie électronique	Par voie postale : lettre recommandée avec accusé de réception
vie-sociale-scp@amundi.com	Amundi Immobilier Secrétariat Général Vie sociale SCPI Bureau 91A - 05.J95 91-93 Boulevard Pasteur CS 21564 75730 Paris Cedex 15

### Très important :

- en cas de difficulté pour télécharger la lettre de candidature ou toute question relative aux mentions à renseigner,
- si vous n'avez pas reçu d'accusé de réception de votre candidature dans un délai de 15 jours suivant votre envoi.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre contact avec nos Services :  
Tél. : 0820 04 10 30 / Mail : contact-immobilier@amundi.com

### Informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2023 et l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2024

Disponibles sur votre Espace privé fin 1 re quinzaine du mois d'avril et envoyées par voie postale au cours de la 2  quinzaine d'avril.

## Fiscalité

### Fiscalité des revenus et plus-values des SCPI (associés assujettis à l'impôt sur le revenu)

**Revenus :** les SCPI sont fiscalement transparentes. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci. Les revenus de la SCPI sont constitués des **revenus fonciers** provenant de la location des immeubles situés en France ou à l'étranger et des **revenus financiers** issus du placement de la trésorerie ou de dividendes versés par les OPPCI (Organisme de Placement Professionnel Collectif Immobilier) dans lesquels la SCPI a investi. Les revenus financiers sont soumis à une imposition forfaitaire de 30 % composée de 17,2 % de prélèvements sociaux et de 12,8 % au titre d'impôt sur le revenu. S'agissant des revenus fonciers provenant d'immeubles à l'étranger, ils sont imposés dans les pays où sont situés les immeubles, selon les conventions fiscales entre la France et ces pays. Afin d'éviter la double imposition, ils sont exonérés de l'impôt français sous réserve des règles dites du taux effectif ou du crédit d'impôt.

**Plus-values immobilières (PVI) :** dans le cas de cession de parts, l'impôt sur la PVI est déduit du prix de vente au moment du règlement à l'associé. La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la PVI. Dans le cas de cession d'immeubles par la SCPI, la Société de Gestion établit la déclaration et paie l'impôt sur la PVI pour le compte de chacun des associés.

**Impôt sur la fortune immobilière (IFI) :** Il repose sur la valeur des seuls actifs immobilières détenus directement ou indirectement par la SCPI. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de référence de la part au 1 r janvier de l'année n. Pour les SCPI à capital variable, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de retrait retrait e de certains éléments.

**Valeur IFI :** non communiqué, en cours d'établissement.

### Plus d'informations



Votre site : [amundi-immobilier.com](http://amundi-immobilier.com)

Votre espace privé : [espace-privé.amundi-immobilier.com](http://espace-privé.amundi-immobilier.com)

### Nous contacter



[associe-amundi-immobilier@amundi.com](mailto:associe-amundi-immobilier@amundi.com)



**0820 04 10 30 - lundi-vendredi**  
(8h30/17h30) / (0,12 à/mn + coût d'un appel)



**Amundi Immobilier - Gestion des associés**  
TSA 56003/26906 VALENCE Cedex

**Avertissement :** ce document non contractuel ne constitue pas un conseil en investissement / Risque en capital : la SCPI n'offre aucune garantie de protection en capital / L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement / Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**Génépierre :** Visa COB n  96-07 du 3 septembre 1996 et n  03-30 du 13 octobre 2003, visa AMF n  14-29 du 19 septembre 2014 et n  17-12 du 05 mai 2017 et visa n 20-03 du 24 janvier 2020.

**Amundi Immobilier :** 91-93, boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 France / Site internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com) / Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660 à 315 429 837 RCS Paris / Société de Gestion de Portefeuille agrée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 n GP 07000033.

Conception graphique : Art'6 - Crédit photo : MyPhotoAgency, Christophe Audebert.