

L'essentiel du 1<sup>er</sup> trimestre 2022

## SCPI Génépierre

SCPI de bureaux à capital variable

Données au 31/03/2022

Chiffres Clés  
au 31/03/2022

162 Immeubles

Surface du patrimoine  
282 803 m<sup>2</sup>Taux occupation financier  
92,30 %Distribution\*  
du trimestre  
2,37 €Capitalisation  
986 831 910 €Prix de souscription  
270,00 €Prix de retrait  
248,40 €Nombre de parts  
3 654 933Nombre d'associés  
9 223

\* avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers

## Édito

Chers associés,

## Contexte économique et marché de l'immobilier

En lien avec la guerre en Ukraine, l'activité économique de la zone euro a décéléré en fin de 1<sup>er</sup> trimestre sans toutefois baisser.

L'indice des prix à la consommation a atteint de nouveaux sommets en zone euro (+7,5 % sur 1 an en mars 2022), surtout du fait d'une nouvelle hausse des prix de l'énergie. Par le jeu de l'indexation, cela devrait être favorable aux loyers des baux en cours, constituant à cet égard une relative protection des revenus face à l'inflation.

En Ile de France, les signes de reprise du marché des bureaux observés en 2021 persistent avec la 2<sup>e</sup> performance trimestrielle post pandémie, un niveau proche de la moyenne décennale. Des secteurs établis comme Paris Centre Ouest et La Défense ont notamment tiré leur épingle du jeu en termes d'activité. Si le taux de vacance s'est globalement stabilisé au 1<sup>er</sup> trimestre 2022, une tension à l'offre pour les meilleurs immeubles est observée, tandis que nous constatons une vacance plus élevée en périphérie, ce qui devrait amener à des dynamiques différentes pour les loyers.

Concernant l'investissement en France, malgré des volumes en baisse, pénalisés par un manque de grandes transactions, les bureaux restent la 1<sup>ère</sup> classe d'actif d'immobilier d'entreprise, suivis par les actifs de logistique-locaux d'activités. Tout en restant plus contenus, les commerces voient leurs volumes rebondir en lien avec une transaction d'envergure sur le marché. Les taux de rendement prime (meilleurs emplacements) sont à des niveaux très bas au 1<sup>er</sup> trimestre 2022. Il faudra rester attentif aux évolutions macroéconomiques, géopolitiques et financières, notamment les hausses des taux à 10 ans, qui ont augmenté au 1<sup>er</sup> trimestre, et leur impact sur les coûts de financement.

Marché immobilier	Niveau T1 2022	Variation sur 1 an
Locations ou ventes aux occupants (bureaux Ile-de-France)	503 900 m <sup>2</sup>	40 %
Investissement en bureaux, commerces, logistique et locaux d'activité	4,6 Mds €	-7 %

Source Immostat (2022 T1)

## Votre SCPI

La situation locative de votre SCPI s'améliore ce trimestre.

- Le taux d'occupation financier de Génépierre est de 92,30 % au 31/03/2022. Ce ratio est désormais calculé suivant les nouvelles recommandations de l'ASPIM (cf. *précisions au verso*).
- Ainsi, la part de locaux occupés sous franchise représente 6,09 %. Grâce aux cessions des immeubles vacants de Valbonne (06) et de Montigny les Cormeilles (95) en décembre 2021, les locaux vacants disponibles à la location représentent 7,70 % ce trimestre contre 8,82 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2021 (intégrant le coût des lots non occupés sous promesse de vente).
- Le taux d'encaissement des loyers se situe à 94,26 % sur ce trimestre.

Génépierre a acquis via la SCI EKINOX (véhicule d'investissement spécialisé en commerce) une grande surface alimentaire à Pessac. La SCPI n'a pas participé au financement de cet actif. Cette acquisition porte la participation de Génépierre dans la SCI EKINOX à 10,56 %.

Par ailleurs, la SCPI a signé ce trimestre une promesse de vente sur l'actif de Cannes Francia dont la cession pourrait intervenir au 2<sup>e</sup> trimestre 2022.

Conformément aux objectifs annoncés dans le bulletin semestriel S2 2021, la distribution du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 est fixée à 2,37 € par part.

Bien cordialement,

Pierre Alba, Gérant de la SCPI



## A noter dans vos agendas !

Les Matinales d'Amundi Immobilier le 14 juin 2022 à 11 h accessible via votre Espace Privé

Nous vous invitons à la réunion d'information annuelle des investisseurs de **Génépierre** qui se déroulera quelques jours avant l'Assemblée Générale.

Nous aurons le plaisir de vous présenter l'actualité et les perspectives de votre SCPI et de répondre à vos questions.

L'équipe de gestion de votre SCPI présentera :

- Un point sur le marché de l'immobilier d'entreprises : bilan de l'année 2021 et perspectives,
- L'impact des réglementations environnementales sur la gestion de notre patrimoine,
- Les chiffres clés de la SCPI,
- Informations spécifiques de gestion,
- Résolutions principales d'AG

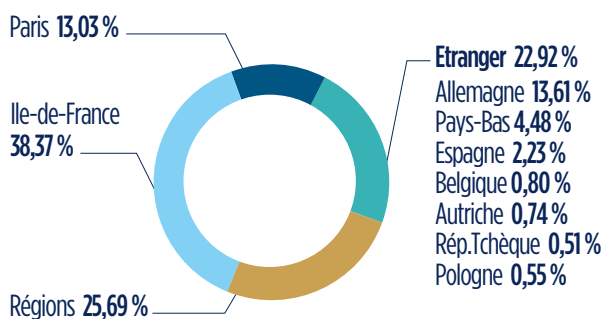
Le président de votre Conseil de Surveillance s'exprimera également sur la vie de la SCPI en 2021



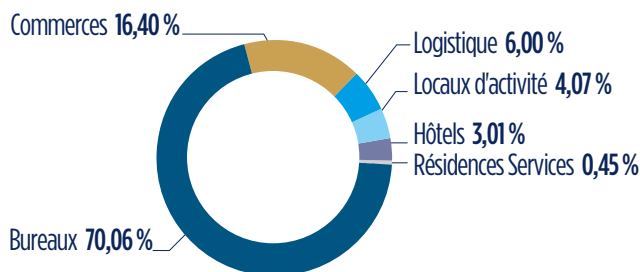
Pour poser vos questions : rendez-vous jusqu'au **30 mai 2022 12h** sur le site Amundi Immobilier [espace-privé.amundi-immobilier.com](https://espace-privé.amundi-immobilier.com).

## Répartition du patrimoine en valeur vénale

### Répartition géographique



### Répartition sectorielle



## Activité Locative

### Taux d'occupation financier



Le TOF du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 est de 92,30 % contre 91,51 % au 2<sup>e</sup> semestre 2021.

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

\* ou mis à disposition d'un futur locataire

### Situation Locative

#### ■ Locations du T1 2022

• Nombre de baux signés	: 56	<i>Exemples</i>
• Surface	: 3 482 m <sup>2</sup>	• 2 rue du Caulet 31000 Toulouse 1145 m <sup>2</sup> de locaux mixtes
• Montant loyers	: 467 K€	• 10 rue Guilibert Gauthier 13100 Aix-en-Provence 585 m <sup>2</sup> de bureaux

#### ■ Libérations du T1 2022

• Nombre de libérations	: 32	<i>Exemples</i>
• Surface	: 532 m <sup>2</sup>	• 147 rue de la Delivrande 14040 Caen 159 m <sup>2</sup> de bureaux
• Montant loyers	: 316 K€	• Zac des Grottes de Pichaury 13855 Aix-en-Provence 105 m <sup>2</sup> de bureaux

## Distribution du T1 2022

Dividende brut	= A + B	2,40 €
= Dividende avant impôt sur revenus financiers	A	2,37 €
+ Intégration des Impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé	B = (1) + (2)	0,03 €
• Impôt payé sur la plus value des cessions d'actifs	(1)	0,00 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger	(2)	0,03 €
• Impôt payé sur les revenus financiers en France	(3)	0,07 €
Dividende versé après impôt sur revenus financiers*	C = A - (3)	2,30 €

\* 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.

## Marché des parts T1 2022

Souscriptions	4 295 430 €
Retraits compensés	2 798 474 €

### Valeur IFI\* par part au 01/01/2022

Valeur IFI résident	229,41 €
Valeur IFI non résident	184,70 €

\* Valeur Impôt sur la Fortune Immobilière représentative de l'immobilier dans la valeur de référence de la part

## Autres informations

- Les **informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2021 et l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)** ont été envoyées par voie postale et sont aussi **disponibles sur votre Espace privé sur le site Amundi Immobilier.**
- Assemblée Générale : 22 juin 2022

Cette information synthétique sur la SCPI reprend les principaux éléments du 1<sup>er</sup> trimestre 2022. Le bulletin d'information semestriel du 1<sup>er</sup> semestre 2022 sera disponible en juillet 2022.

**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.

Génépière : 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. Siège Social : 91-93 Boulevard Pasteur, 75730 Paris Cedex 15.

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

Conception graphique Art'6 - crédit photo MyPhotoAgency