

## SCPI Génépierre

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

L'essentiel du 3<sup>e</sup> trimestre 2022

Données au 30/09/2022

Chiffres clés  
au 30/09/2022

167 Immeubles

Note ESG  
63/100Surface du patrimoine  
281 362 m<sup>2</sup>Taux d'occupation  
financier  
93,58 %Distribution par part \*  
Trimestrielle2,37 € T1 / 2,38 € T2 /  
2,37 € T3Annuelle prévisionnelle  
9,50 € à 10,50 €Capitalisation  
989 693 910 €Prix de souscription  
270,00 €Prix de retrait  
248,40 €Nombre de parts  
3 665 533Nombre d'associés  
9 134

## Édito

Chers associés,

Le taux d'occupation financier (TOF) de votre SCPI poursuit son amélioration, de plus de 1,20 %, pour atteindre 93,58 % ce trimestre contre 92,33 % au 2<sup>e</sup> trimestre.

Ce taux progresse principalement grâce à la signature d'une promesse de vente d'un immeuble entièrement vacant. Il s'agit de l'immeuble "Camélinat" (Gennevilliers (92)), en cours de cession à 11,3 M€ contre une valeur d'expertise de 7,6 M€. Cette opération représente une opportunité d'améliorer financièrement le bilan de la SCPI et son taux d'occupation.

Une autre cession est en cours : un commerce, situé rue Serpenoise à Metz\*, vacant depuis le départ d'un locataire du secteur du luxe durant la phase post Covid. Le changement d'habitudes des consommateurs dans cette rue passante, a fait opter votre SCPI pour la stratégie de vente.

Génépierre poursuit son processus de diversification du patrimoine avec les acquisitions :

- d'un portefeuille de commerces\*\* en Allemagne. Ces actifs sont déjà loués avec un taux d'occupation de l'ordre de 90 % et des rendements attractifs.
- d'un retail park "Shopping Parc Carré Sénart"\*\*\* à Lieusaint (77), entièrement loué.



## Deux nouveaux investissements dans des commerces

Votre SCPI diversifie sectoriellement et géographiquement son patrimoine pour renforcer son attractivité auprès des professionnels et des usagers.

Laurent Le Viguelloux, Asset Manager Amundi Immobilier

Segment en immobilier de commerces particulièrement résistant durant la pandémie, les retail parks (parcs d'activité commerciale) devraient, selon notre conviction, continuer à afficher de solides performances.

Shopping Parc Carré Sénart a été privilégié en raison de sa localisation au sein du 1<sup>er</sup> pôle commercial du sud de l'Île-de-France, puissante zone de chalandise de 4 millions de personnes, et de ses synergies avec le centre commercial attenant.

Actif récent aux standards environnementaux élevés, ce retail park bénéficie aussi d'une parfaite accessibilité et visibilité, grâce à un maillage routier (A5, A6, N104 et N7) et une desserte de bus.

Rivca Feldman, Asset Manager Amundi Immobilier

L'investissement dans un portefeuille de commerces allemands est localisé dans 4 villes : Bad Mergentheim, Rotenburg, Bad Urach et Mosbach. Loués à de grandes enseignes allemandes et internationales, ces actifs offrent des baux sécurisés, compris entre 4,8 et 6,6 années.



Shopping Parc Carré Sénart (77) – 33 283 m<sup>2</sup>  
35 cellules commerciales modulables  
1 173 places de parking



Commerces (Mosbach-Allemagne) – 7 803 m<sup>2</sup>  
Surface totale des 4 sites : 37 544 m<sup>2</sup>

La distribution des trois premiers trimestres de l'année atteint 7,12 € par part, conforme à l'objectif de distribution minimum 2022 de 9,50 € par part, ajustable jusqu'à 10,50 € par part selon les résultats 2022 et perspectives 2023.

Bien cordialement,

Pierre Alba, Gérant de la SCPI

\* via la SCI ARPE (ex EKINOX).

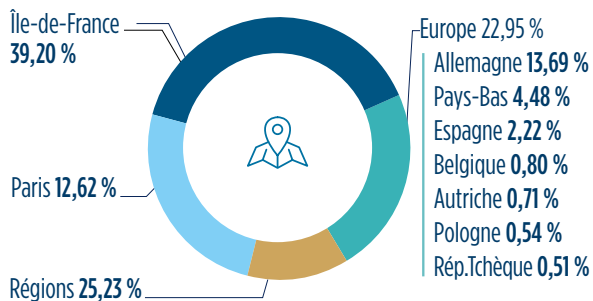
\*\* via sa détention dans l'OPPCI ERGAMUNDI.

\*\*\* via la SCI ARPE (ex EKINOX). La SCPI n'a pas participé au financement de cet actif. Cette acquisition porte la participation de Génépierre dans la SCI ARPE à 6,83 %.

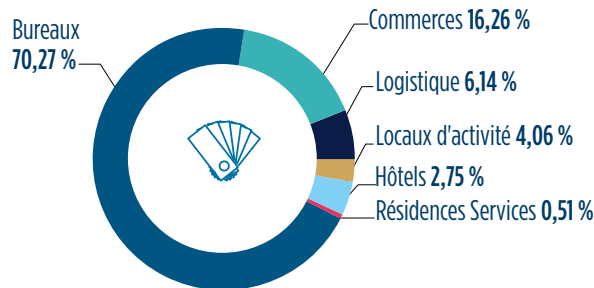
## Le patrimoine immobilier de la SCPI

167 immeubles / 281 362 m<sup>2</sup>

### Répartition géographique

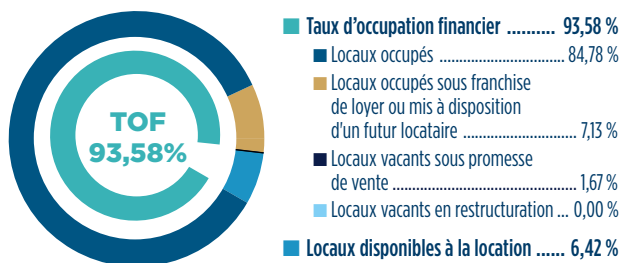


### Répartition sectorielle



## Activité locative du 3<sup>e</sup> trimestre 2022

### 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 nouvelles 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 d'encaissement des loyers : 93,57 %**  
Loyers encaissés : 11 M€

### Situation locative



#### Locations

Nombre de baux signés	55
Surface	1 660 m <sup>2</sup>
Montant annuel loyers	356 K€

#### Principales locations

788 rue Yves Kermen - 92100 Boulogne Billancourt  
382 m<sup>2</sup> de bureaux - Bail 3/6/9 ans

Werinherstrasse 79, 81, 91 - 81541 Munich - Allemagne  
207 m<sup>2</sup> de bureaux - Bail 5 ans

44 rue de la République et 12 rue du Président Carnot - 69002 Lyon - 46 m<sup>2</sup> de commerces - Bail 3/6/9/10 ans



#### Libérations

Nombre de libérations	40
Surface	853 m <sup>2</sup>
Montant annuel loyers	179 K€

#### Principales libérations

Werinherstrasse 79,81,91 - 81541 Munich - Allemagne  
165 m<sup>2</sup> de bureaux

Bât A - 43 place Vauban / Bât B - 71 place Vauban - 34000 Montpellier - 226 m<sup>2</sup> de bureaux

## Distribution par part du 3<sup>e</sup> trimestre 2022

Dividende brut	=	<b>A + B</b>	2,40 €
= Dividende avant impôt sur revenus financiers		<b>A</b>	2,37 €
+ Intégration des impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé		<b>B = (1) + (2)</b>	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)		0,05 €
<b>Dividende versé après impôt sur revenus financiers*</b>		<b>C = A - (3)</b>	<b>2,32 €</b>
Montant des revenus financiers			0,19 €
Date de versement du dividende			20/10

\* 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 du 3<sup>e</sup> trimestre 2022 (en montant)

Souscriptions	4 292 190 € (15 391 080 € sur les 3 premiers trimestres 2022)
Retraits compensés	3 948 815 € (10 373 432 € sur les 3 premiers trimestres 2022)

Information synthétique sur la SCPI reprenant les principaux éléments du 3<sup>e</sup> trimestre 2022 (source : Amundi Immobilier). Le bulletin d'information du 2<sup>e</sup> semestre 2022 sera disponible en janvier/février 2023.

**Avertissement** : ce document non contractuel ne constitue pas un conseil en investissement / Risque de perte 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 qui ne sont pas garanties.

**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.

**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 € 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, Christophe Audebert.



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

Votre espace privé : [espace-prive.amundi-immobilier.com](http://espace-prive.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 €/mn + coût d'un appel)



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