

# SCPI Génépierre

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

## L'essentiel du 1<sup>er</sup> trimestre 2023



Données au 31/03/2023



REPUBLIQUE FRANÇAISE

### Chiffres clés au 31/03/2023



**165 Immeubles**



**Note ESG<sup>(1)</sup>  
65/100**



**Surface du patrimoine  
274 550 m<sup>2</sup>**



**Taux d'occupation  
financier  
89,46 %**



**Distribution par part<sup>(2)</sup>  
Trimestrielle  
2,37 € T1**

**Annuelle prévisionnelle  
9,50 € à 10,50 €**



**Capitalisation  
989 693 910 €**



**Prix de souscription  
270,00 €**

**Prix de retrait  
248,40 €**



**Nombre de parts  
3 665 533**



**Nombre d'associés  
9072**

### Édito

Chers associés,

Concernant la situation locative de Génépierre, votre SCPI a signé pour 2 255 m<sup>2</sup> de nouvelles locations ou renouvellements de baux, principalement dans des actifs de qualité et des localisations recherchées tels que notre immeuble situé au 5 avenue de l'Opéra - 75001 Paris ou au sein de la SCI Munich 104 (Werinherstrasse 79, 81, 91 - 81541 Munich). Les libérations enregistrées représentent 1 950 m<sup>2</sup>.

Le taux d'occupation financier du premier trimestre 2023 est de 89,46 % contre 91,03 % au quatrième trimestre 2022. Ce taux intègre des locaux sous franchise de loyers pour 6,82 %.

La livraison de la tour Hekla le 6 octobre 2022 est la principale raison de l'augmentation de la vacance de votre SCPI en fin d'année 2022. L'immeuble est proposé à la location à la division c'est à dire par lots de plateaux et nous pouvons déjà évoquer la signature d'un 1<sup>er</sup> bail pour près de 10 000 m<sup>2</sup>.

Le taux d'encaissement des loyers est de 93,99 % sur le trimestre.

Le nombre de parts en attente de retrait se stabilise à 0,6 % du nombre total de parts de la SCPI.

Conformément aux objectifs annoncés dans le bulletin semestriel S2 2022, la distribution du 1<sup>er</sup> trimestre 2023 est fixée à 2,37 € par part.

Bien cordialement,

**Pierre Alba, Gérant de la SCPI**



#### A noter dans vos agendas !

À l'approche de l'Assemblée Générale de la SCPI GÉNÉPIERRE, Amundi Immobilier vous propose plusieurs séquences sur l'actualité de votre SCPI sous format de courtes vidéos.

Les vidéos seront disponibles le **22 juin à 11h** sur le site d'Amundi Immobilier via le QR Code ci-joint.

Une première partie, présentée par **Marc Bertrand, Directeur Général d'Amundi Immobilier (2 vidéos)** :

- Un point sur le marché de l'immobilier d'entreprises : bilan de l'année passée et perspectives
- L'impact des réglementations environnementales sur la gestion du patrimoine de votre SCPI

Une deuxième partie, présentée par **Pierre de La Batie, Responsable Développement Commercial** :

- Présentation des chiffres clés de la SCPI
- Informations spécifiques de gestion
- Résolutions principales d'Assemblée Générale
- Nouveautés 2023



Pour vous connecter  
flashez le QR Code

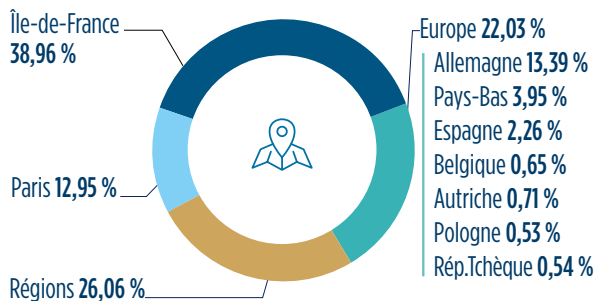
<sup>(1)</sup> au 31/12/2022.

<sup>(2)</sup> avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers.

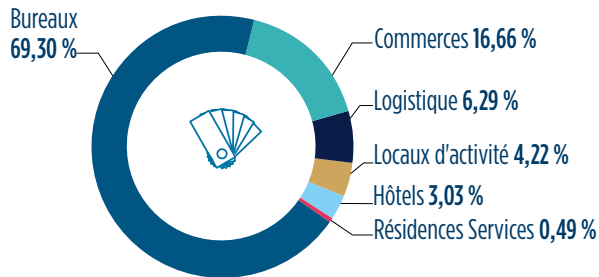
## Le patrimoine immobilier de la SCPI

165 immeubles / 274 550 m<sup>2</sup>

### Répartition géographique

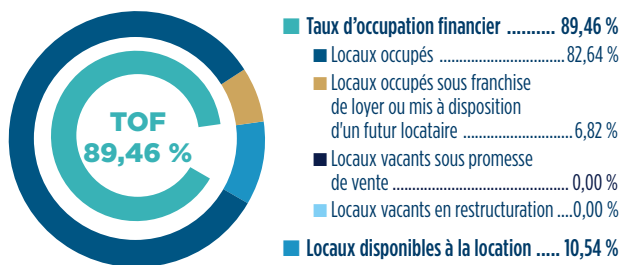


### Répartition sectorielle



## Activité locative du 1<sup>er</sup> trimestre 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 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.

**Taux d'encaissement des loyers : 93,99 %**  
Loyers encaissés : 11,28 M€

### Situation locative

#### Locations

Nombre de baux signés	37
Surface	2 255 m <sup>2</sup>
Montant annuel loyers	562 K€

#### Principales locations

Werinherstrasse 79,81,91 - **81541 Munich** (via la SCI Munich 104) - 683 m<sup>2</sup> de bureaux - Baux de 3 à 5 ans.  
Potsdamer Platz 10 - **Berlin** (via la SCI Potsbock) - 171 m<sup>2</sup> de bureaux - Baux de 5 à 8 ans.  
5 avenue de l'Opéra - **75001 Paris** (via la SCI Edrim) - 65 m<sup>2</sup> de bureaux - Bail 9 ans

#### Libérations

Nombre de baux signés	31
Surface	1 950 m <sup>2</sup>
Montant annuel loyers	536 K€

#### Principales libérations

172 avenue Gallieni - **93140 Bondy** - 1 230 m<sup>2</sup> de commerces  
9-11 allée de l'Arche - **92400 Courbevoie** (via la SCI Seo) - 70 m<sup>2</sup> de bureaux  
95 rue de Paris - **94220 Charenton** - 66 m<sup>2</sup> de commerces

## Distribution par part du 1<sup>er</sup> trimestre 2023

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)		0,08 €
Dividende versé après impôt sur revenus financiers*		<b>C = A - (3)</b>	2,29 €
Montant des revenus financiers			0,29 €
Date de versement du dividende			20/04

\* 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 1<sup>er</sup> trimestre 2023 (en montant)

Souscriptions	3 585 870 €
Retraits compensés	3 299 000 €

## Valeur IFI\* par part au 01/01/2023

Valeur IFI résident	232,59 €
Valeur IFI non résident	190,50 €

\* 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 2022 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 : 29 juin 2023**

Information synthétique sur la SCPI reprenant les principaux éléments du 1<sup>er</sup> trimestre 2023 (source : Amundi Immobilier). Le bulletin d'information du 1<sup>er</sup> semestre 2023 sera disponible en juillet/août 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