

La confiance, ça se mérite

SCPI Génépierre

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

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 du capital, des revenus et de la liquidité / L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement / La distribution n'est pas garantie / Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Colisée Marceau, actif détenu au 30 juin 2025

Chiffres clés au 30/06/2025*



Distribution⁽¹⁾ par part
du semestre
2,37 € T1 / 2,38 € T2



Taux d'Occupation Financier
86,39 %



Prix de souscription :
180,00 € par part

Prix de retrait :
165,60 € par part

Valeur de réalisation⁽³⁾ :
520,8 M€

Valeur de reconstitution⁽³⁾ :
602,2 M€

Capitalisation : **637,3 M€**

Endettement : **261,38 M€**



Nombre d'immeubles
155

Surface du patrimoine
218 421 m²



Note ESG⁽²⁾ au 31/12/2024
67/100



Nombre de parts
3 540 706



Nombre d'associés
9 002

Edito

Chers associés,

En France, le premier semestre affiche des signes encourageants sur le marché de l'investissement, avec une hausse d'environ 30 % des volumes investis en immobilier d'entreprise sur un an. Le retour de transactions de taille importante (> 100 M€), qu'elles soient finalisées ou en cours d'exclusivité, témoigne d'un regain de confiance des investisseurs. La demande se concentre majoritairement sur des emplacements prisés, comme en atteste la baisse des taux de rendement pour les bureaux parisiens les plus recherchés. Cette tendance soutient la stabilité, voire la progression, des valeurs dans les localisations centrales, contrairement aux zones périphériques.

(Source : Amundi Immobilier, Amundi Institute, brokers - 2025T2)

Le taux d'occupation financier (TOF) du semestre s'élève à 86,39 % en recul de -1,3 % par rapport au deuxième semestre 2024 (87,69 %). Les nouveaux baux signés principalement sur le centre commercial de Mérignac Soleil, St Martin du Touch, à la Défense (Cœur Défense, Tour Hekla et Tour Egée) et sur l'immeuble El Portico à Madrid ont partiellement compensé les congés enregistrés sur la même période. Les surfaces relouées l'ont été à la valeur locative de marché (VLM) qui se révèle souvent inférieure à la valeur des surfaces libérées. Cette différence explique la baisse du TOF malgré des surfaces relouées plus importantes que les surfaces libérées. Sur le semestre, les nouveaux baux et relocations totalisent un montant de loyer de 1,62 M€ pour 6 063 m².

Au premier semestre, votre SCPI a procédé à la cession de l'immeuble de Francfort, qui affichait un taux de vacance de 60 %. Cette vente, réalisée le 31 mars, s'est conclue pour un montant de 0,6 million d'euros (quote-part de Génépierre).

A la même date, Amundi Immobilier a décidé un ajustement du prix de souscription à 180 € par part, à la suite des expertises en date du 31 décembre 2024.



Focus sur les immeubles de la Défense

La commercialisation des immeubles de La Défense, de par leur importance en volume, est au cœur des préoccupations de nos équipes d'Asset Management. Depuis le début de l'année, nous constatons un regain d'intérêt des locataires pour les locaux situés à La Défense. De nombreuses visites sont réalisées dans nos 3 actifs, aboutissant à la signatures de baux.

Cœur Défense demeure un pilier majeur de la SCPI.

Au premier semestre, la commercialisation active de cet ensemble immobilier s'est traduite par :

- 14 000 m² de surfaces renouvelées,
- 6 500 m² de surfaces nouvellement commercialisées,
- 3 200 m² sous exclusivité,
- Soit 3 200 m² disponibles au 30 juin 2025, hors surfaces gelées pour travaux.



Cœur Défense



Tour Hekla

Les efforts soutenus de commercialisation visent à optimiser l'occupation de cet actif emblématique livré en 2022. Depuis la fin de l'année dernière, le rythme des visites s'est intensifié. Cinq baux, portant sur plus de 12 000 m², ont été signés ou sont en cours de signature, ce qui représente un taux d'occupation potentiel de 33 %.



Tour Egée

La stratégie de relocation des petites surfaces (dès 200 m²) offre une plus grande flexibilité face à la demande. A ce jour, neuf baux totalisant plus de 4 000 m² ont été signés depuis le début de l'année.

Les expertises de mi-année révèlent une légère baisse de 1,49 % de la valeur du patrimoine hors droits, laissant entrevoir une potentielle stabilisation des valeurs. Cette diminution concerne principalement des bureaux en Île-de-France, notamment à Charenton, où un départ de locataire a impacté l'état locatif.

En revanche, les bureaux parisiens, hôtels et locaux d'activité ont vu leur valeur s'apprécier au cours du semestre, soutenus par la signature de nouveaux baux et des relocations.

Au 30 juin 2025, votre SCPI constate 4,9 % de parts en attente de retrait.

Les distributions versées au titre du premier et du second trimestre se sont élevées respectivement à 2,37 € et 2,38 € par part, en ligne avec celles du premier semestre 2024.

Bien cordialement,

Mathieu Gauthier, Gérant de la SCPI

*Source : Amundi Immobilier.

(1) Avant prélèvement d'impôts sur revenus financiers.

(2) Environnement, Social et Gouvernance

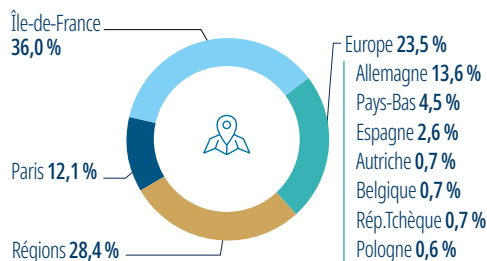
(3) Valeur de réalisation : somme des valeurs vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs.

Valeur de reconstitution : valeur de réalisation augmentée des frais et droits d'acquisition.

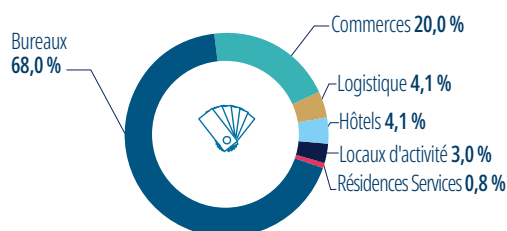
Le patrimoine immobilier de la SCPI*

155 immeubles / 218 421 m²

Répartition géographique au 30/06/2025



Répartition sectorielle au 30/06/2025



Note ESG 2024 * du patrimoine immobilier (Environnement/Social/Gouvernance)

Note ESG
du fonds
67/100

Notation des poches
Best In Progress et
Best In Class

Note moyenne de la
poche Best in Progress

56,2/100

Note Seuil
58/100

Note moyenne de la
poche Best in Class

73,2/100

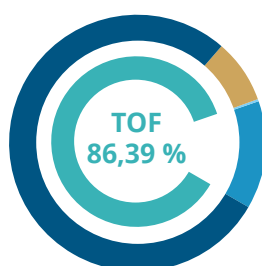
Dans le cadre de l'obtention du Label ISR, le fonds Génepierre s'est fixé pour objectif à horizon 2025 de faire progresser la note moyenne de la poche Best in Progress pour atteindre la note de 58/100. Un plan d'action est en cours de déploiement au niveau de chaque immeuble pour y parvenir.

Pour rappel, la poche Best in Progress est composée des immeubles dont la note ESG est inférieure à 58/100.

*Données au 31/12/2024.

Activité locative du 1^{er} semestre 2025*

Taux d'occupation financier (TOF)



Taux d'occupation financier	86,39 %
Locaux occupés	78,27 %
Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire	8,04 %
Locaux vacants sous promesse de vente	0,04 %
Locaux vacants en restructuration	0,04 %
Locaux disponibles à la location	13,61 %

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 d'encaissement des loyers : 95,68 %**
Loyers encaissés : 21,04 M€

** % de loyers encaissés du semestre.

Situation Locative



Locations

Nombre de baux signés	83
Surface	6 063 m ²
Montant annuel loyers	1 624 K€

Principales locations

37-39 rue du Sauvage - 68100 Mulhouse 3 596 m ² de commerce - Plusieurs baux de 3/6/9/12 ans et 3/4 ans
Calle de la Mahonia 2 MADRID (via la SCI Titan) 528 m ² de bureaux - Plusieurs baux de 5 ans et 3/5 ans
5-7 Esplanade de la Défense - 92400 Courbevoie (via la SCI Hold) - 213 m ² de bureaux - Plusieurs baux de 9 et 10 ans fermes et 4/5/6/9 ans



Libérations

Nombre de libérations	69
Surface	4 877 m ²
Montant annuel loyers	1 701 K€

Principales libérations

14-18 avenue du Général de Gaulle 94220 Charenton le Pont (en indivision) 1 931 m ² de bureaux
788 rue Yves Kermen - 92100 Boulogne Billancourt 1 427 m ² de bureaux
Georg Glock StraBe 3 - 40474 Dusseldorf Allemagne (via la SCI Georg) - 437 m ² de bureaux

Distributions au 30 juin 2025*

		T1	T2	Total
Dividende brut	= A + B	2,42 €	2,41 €	4,83 €
= Dividende avant impôt sur revenus financiers	A	2,37 €	2,38 €	4,75 €
+ Intégration des Impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé	B = (1) + (2)	0,05 €	0,03 €	0,08 €
• Impôt payé sur la plus-value des cessions d'actifs ⁽³⁾	(1)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger	(2)	0,05 €	0,03 €	0,08 €
• Impôt payé sur les revenus financiers en France ⁽⁴⁾	(3)	0,06 €	0,11 €	0,17 €
Dividende versé après impôt sur revenus financiers⁽⁴⁾	C = A - (3)	2,31 €	2,27 €	4,58 €
Montant des revenus financiers		0,21 €	0,37 €	0,58 €
Date de versement du dividende		22/04/2025	21/07/2025	-
Dividende brut - acompte		2,42 €	2,41 €	4,83 €
- dont revenus récurrents en %		90,08 %	85,06 %	87,58 %
- dont revenus non récurrents ⁽²⁾ en %		7,85 %	13,69 %	10,77 %
- dont impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé ⁽⁵⁾ en %		2,07 %	1,24 %	1,66 %

* Source Amundi Immobilier

⁽¹⁾ Valeurs au 31/12/2024; ⁽²⁾ La distribution non récurrente comprend la distribution de plus-values de cessions d'immeubles et la fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI pour le compte de l'associé ainsi que le recours au report à nouveau; ⁽³⁾ 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; ⁽⁴⁾ S'agissant des associés personnes physiques résidentes en France, ces 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 %. 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 distribué par la SCPI. Ces chiffres peuvent varier selon la situation fiscale et les conditions d'imposition à l'étranger des dividendes perçus par les porteurs. ⁽⁵⁾ 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). Quant à l'imposition des dividendes 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.

Performances 2024*

Taux de Rendement Interne ⁽¹⁾	
TRI 10 ans (2014 - 2024)	1,01 %
Le taux de rendement interne (TRI) est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant).	
Taux de distribution ⁽¹⁾	
Année 2024	4,63 %
Le taux de distribution est égal à la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1 ^{er} janvier de l'année n.	
Distribution brute : 10,38 € par part	
- dont revenus non récurrents ⁽²⁾ : 1,88 € par part (18,07 %)	
- dont impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé ⁽³⁾ : 0,21 € par part (2,02 %)	
Rendement global immobilier ⁽¹⁾	
Année 2024	-8,57 %
Le rendement global immobilier correspond au taux de distribution de l'année n + variation de la valeur de réalisation par part entre les années n et n-1	

Marché des parts

Marché primaire

	1 ^{er} trimestre	2 ^e trimestre	Total 1 ^{er} semestre 2025
Souscriptions			
Nombre de parts	114	378	492
Prix de souscription (€)	191,00	180,00*	191,00 / 180,00
Montant (€)	21 774,00	68 040,00	89 814,00
Demande de retraits			
Nombre de parts compensées	114	483	597
Prix de retrait (€)	175,72	165,60*	175,72 / 165,60
Montant (€)	20 032,08	79 984,80	100 016,88
Nombre de parts en attente de retrait	161 333	173 504	173 504

Capital social : 541 728 018 € au 30 juin 2025 contre 541 744 083 € au 31 décembre 2024.

Marché de gré à gré : 1 010 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 1^{er} semestre 2025.

Modalités de souscription et de retrait

Souscription de parts* : Depuis le 31 mars 2025, le prix de souscription est de 180,00 € et le prix de retrait est de 165,60 €.

Le minimum de souscription est d'une part. Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1^{er} jour du troisième 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).

À savoir ce semestre



Assemblée Générale

Au cours de l'Assemblée Générale de la SCPI GENEPIERRE du **26 juin 2025**, sur première convocation, toutes les résolutions ordinaires et extraordinaires ont été adoptées à la majorité.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Néant.

Option dispense de prélèvement à la source

Demande de dispense du prélèvement forfaitaire non libératoire à titre d'acompte sur les revenus de placements à revenu fixe ou à revenu variable pour l'année 2026.

Les revenus financiers perçus par la SCPI sont soumis au prélèvement forfaitaire unique ("PFU") au taux de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %, soit une imposition globale de 30 %, ou sur option exercée sur la déclaration des revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Le PFU est retenu à la source par l'établissement financier.

Dans certains cas il est possible de **solliciter une dispense du prélèvement obligatoire** selon le type de revenus financiers :

- **Revenus distribués (issus de valeurs mobilières) :** les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence 2024 est inférieur à 50 000 € (les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 € (les contribuables soumis à une imposition commune).

- **Produits de placement à revenu fixes (placements financiers) :** les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal 2024 est inférieur à 25 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (soumis à une imposition commune).

Jusqu'au 30 novembre 2025, vous pouvez demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus de capitaux mobiliers ayant nature d'intérêts et/ou de dividendes à percevoir en 2026. Dans ce cas, retourner le formulaire joint au présent bulletin semestriel, par email ou par courrier postal.

À défaut de dispense, le prélèvement réalisé s'imputera sur l'impôt sur le revenu (taxation forfaitaire par défaut au taux de 12,8 % ou, sur option, barème progressif) dû au titre de l'année 2026. S'il excède l'impôt dû, l'excédent sera restitué par l'administration fiscale.

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 immobiliers 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^{er} janvier de l'année n. Pour Gënëpièrre, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de retrait traitée de certains éléments.

Valeurs IFI au 01/01/2025 : 173,26 € (résident)
139,02 € (non résident)



Découvrez notre Rapport d'Investisseur Responsable 2024 !

Cette 4^{ème} édition met en lumière les actions concrètes menées en 2024 avec nos entreprises et partenaires pour progresser collectivement sur les sujets environnementaux, sociaux et de gouvernance. **Cliquez ici** ou scannez le QR code pour découvrir comment les actions concrètes, l'écoute et le dialogue créent des trajectoires d'investissement responsable ambitieuses, réalistes et partagées, au service de tous nos clients.



Gënëpièrre : 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 - CS 21564 - 75730 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.



Votre site : amundi-immobilier.com

Votre espace privé : espace-prive.amundi-immobilier.com

Nous contacter



associe-amundi-immobilier@amundi.com



04 90 87 96 28

lundi-vendredi (09h00-16h45)



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