

Bulletin d'information 2<sup>nd</sup> semestre 2025Période analysée : 1<sup>er</sup> juillet 2025 au 31 décembre 2025Valable du : 1<sup>er</sup> janvier 2026 au 30 juin 2026

Amundi

Investment Solutions

La confiance, ça se mérite

# Génepierre

**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.

**Chiffres clés<sup>(1)</sup> au 31/12/2025**

Distribution<sup>(2)</sup> par part du semestre  
**2,37 € T3 / 1,07 € T4**



Taux d'occupation Financier annuel  
**85,54%**



Prix de souscription :  
**180,00 € par part**  
Prix de retrait :  
**165,60 € par part**

Valeur de réalisation<sup>(4)</sup> :  
**511,7 M€**

Valeur de reconstitution<sup>(4)</sup> :  
**591,7 M€**

Capitalisation : **637,3 M€**

Endettement : **269,4 M€**



Nombre d'immeubles  
**150**

Surface du patrimoine  
**217 871 m<sup>2</sup>**



Note ESG<sup>(3)</sup> au 30/06/2025  
**51/100**



Nombre de parts  
**3 540 706**



Nombre d'associés  
**9 004**

(1) Source : Amundi Immobilier.

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

(3) Environnement, Social et Gouvernance

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

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

**Edito**

Chers associés,

Malgré des tensions géopolitiques (Ukraine, Moyen-Orient, guerres commerciales), la zone euro a conservé en 2025 une dynamique économique positive mais hétérogène. La Banque Centrale Européenne a maintenu ses taux directeurs au deuxième semestre dans un contexte inflationniste modéré. L'investissement en immobilier d'entreprise européen a poursuivi une légère reprise sur 9 mois (~114 Md€), restant environ 25 % sous la moyenne décennale. Les investisseurs ont continué de diversifier leurs allocations en diminuant la part des bureaux. En France, des transactions majeures ont animé le marché, mais l'instabilité politique et les tensions budgétaires ont pu ralentir des prises de décisions. En Île-de-France, la demande de bureaux recule de 9 % en glissement annuel en 2025, en fin d'année la vacance y dépasse 10 % et les mesures d'accompagnement atteignent 30,3 % pour les locaux supérieurs à 1 000 m<sup>2</sup>. Source : Amundi Immobilier, Amundi Institute, brokers, Immostat.

Le taux d'occupation de Génepierre s'élève à 84,7 % au second semestre 2025 contre 86,39 % au semestre précédent, cette baisse est principalement liée à deux actifs situés à la Défense et au Pays-Bas. Les relocations de ce semestre représentent 3 567 m<sup>2</sup> et un loyer annuel de 1,47 M€. Elles n'ont pas compensé les congés enregistrés pour un total de 9 736 m<sup>2</sup> équivalent à 3,1 M€ de loyer annuel.

Les principales relocations conclues ce semestre par votre SCPI sont :

- La prise à bail sur l'immeuble sis 10 bd des Frères Voisin à Issy-les-Moulineaux d'un acteur de l'audiovisuel public
- Le renouvellement d'un bail par un cabinet d'avocat au 2 rue Ancelle à Neuilly-sur-Seine
- La renégociation d'un bail sur la Tour Egée à la Défense avec restitution d'une partie des surfaces

Ce semestre, deux actifs ont été cédés :

- Un commerce à St Tropez a été cédé pour 3,8 M€ (voir encadré)
- Un portefeuille de commerces en Allemagne dont Génepierre détenait 0,9 % pour un montant de 0,5 M€ le 31/10/2025.

**Michaël Sourp, Asset Manager**

Cet actif « historique » de la SCPI GENEPIERRE a toujours bénéficié d'une visibilité importante car c'est un endroit emblématique de St Tropez et de la Place Des Lices connue de tous pour ses fameuses parties de pétanques très médiatisées par la presse « people ».

Au fil du temps et surtout ces derniers mois, nous avons reçu des marques d'intérêts pour son acquisition, notamment par des acteurs locaux, très identifiés dans l'activité et la notoriété de Saint-Tropez.

Actif de qualité, seule une offre le valorisant fortement, a retenu notre attention.

Nous avons pu ainsi céder cet actif 35 % au-dessus de la dernière expertise ce qui lui confère un rendement effectif de 3,35 %, ce qui fait du prix de cette cession, l'un des plus élevés pour la ville de Saint-Tropez rapporté à la surface.



L'expertise du patrimoine de votre SCPI se stabilise avec une variation de -1,07 % par rapport au 30 juin 2025. Pour l'année 2026, Génepierre souhaite réduire la part «bureau» de son allocation au profit d'actifs diversifiés (santé, commerce, hôtellerie...).

Fin 2025, les parts en attente de retrait représentent 5,87 % du nombre total de parts. L'Assemblée Générale du 20 novembre 2025 a validé les conditions d'éligibilité au Fonds de Remboursement.

Après avoir maintenu le niveau de distribution depuis plusieurs années, en utilisant les plus-values de cession réalisées antérieurement, la SCPI a décidé d'ajuster la distribution à son résultat et aux projections anticipées pour les années futures, qui se traduit par des distributions de 7,12 € par part sur les 3 premiers trimestres 2025 et 1,07 € par part pour le 4<sup>ème</sup>. Ainsi la distribution annuelle atteint 8,19 € par part en 2025. Au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2026, la distribution prévisionnelle est de 1,62 € par part et devrait rester stable au cours des trimestres suivants.

Nous vous remercions de votre confiance et nous vous présentons nos meilleurs voeux pour 2026.

Bien cordialement,

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

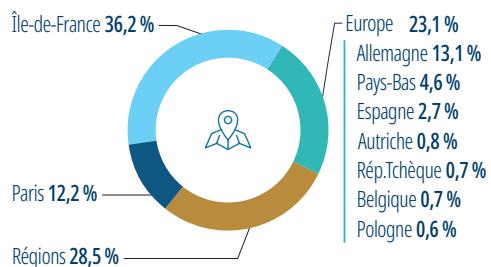




## Le patrimoine immobilier de la SCPI\*

150 immeubles / 217 871 m<sup>2</sup>

### Répartition géographique au 31/12/2025



### Note ESG 2025\* du patrimoine immobilier (Environnement/Social/Gouvernance)

Note ESG  
du fonds  
51/100

Notation des poches  
Best In Progress et  
Best In Class

Note moyenne de la  
poche Best in Progress

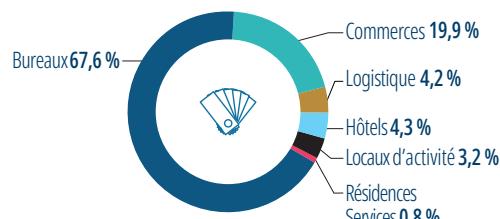
45,1/100

Note Seuil  
53/100

Note moyenne de la  
poche Best in Class

58,8/100

### Répartition sectorielle au 31/12/2025



En décembre 2025, le fonds Génepierre a obtenu le renouvellement de son label ISR immobilier, confirmant la réalisation des objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) définis au début du cycle en 2022. Le label est reconduit pour une période de trois ans. Dans le cadre de cette révision, l'ensemble des actifs a fait l'objet d'une nouvelle notation ESG, basée sur une méthodologie actualisée : la note seuil a été fixée à 53/100 (contre 58/100). Concrètement, la moyenne pondérée (par la valeur des actifs) de la poche « Best in Progress » devra atteindre cette note d'ici à 2028.

Pour y parvenir, des plans d'amélioration ciblés seront déployés sur les immeubles afin d'en renforcer la performance extra-financière.

\* Données au 30/06/2025.

## Activité locative du 2<sup>nd</sup> semestre 2025\*

### Taux d'occupation financier (TOF)



Taux d'occupation financier .....	84,70 %
Locaux occupés .....	77,57 %
Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire .....	7,11 %
Locaux vacants sous promesse de vente .....	0,00 %
Locaux vacants en restructuration ....	0,02 %
Locaux disponibles à la location ...	15,30 %

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\*\* : 94,58 %**  
**Loyers encaissés : 20,6 M€**

\*\* % de loyers encaissés du semestre au 31/12/2025.

### Situation Locative



#### Locations

Nombre de baux signés	68
Surface (m <sup>2</sup> )	3 567
Montant des loyers (k€)	1 470

#### Principales locations

10 boulevard des Frères Voinin - 92130 Issy-les-Moulineaux (via Ergamundi) - 772 m <sup>2</sup> - bail de 9 ans et 6 mois ferme
2-8 rue Ancelle - 92200 Neuilly-sur-Seine (via la sci MPA) - 517 m <sup>2</sup> - bail de 9 ans ferme
5-7 Esplanade de la Défense - 92400 Courbevoie (via la sci Hold) - 418 m <sup>2</sup> - baux de 9 ans ferme et 10 ans ferme



#### Libérations

Nombre de libérations	72
Surface (m <sup>2</sup> )	9 736
Montant des loyers (k€)	3 082

#### Principales libérations

247 avenue Paul-Vaillant Couturier - 93000 Bobigny (en indivision) - 4470 m <sup>2</sup> de bureaux
9-11 allée de l'Arche - 92400 Courbevoie (via la sci Seo) - 809 m <sup>2</sup> de bureaux
14 boulevard des Frères Voinin - 92130 Issy-les-Moulineaux - 723 m <sup>2</sup> de bureaux

\*Source Amundi Immobilier



## Distributions 2025\*

		T1	T2	T3	T4	Total
<b>Distribution brute</b>	A+B	2,42 €	2,41 €	2,42 €	1,11 €	8,36 €
<b>=Distribution avant impôt sur revenus financiers</b>	A	2,37 €	2,38 €	2,37 €	1,07 €	8,19 €
+ Impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé	B=(a)+(b)	0,05 €	0,03 €	0,05 €	0,04 €	0,17 €
• Impôt payé sur la plus value immobilière des cessions d'actifs <sup>(2)</sup>	(a)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger	(b)	0,05 €	0,03 €	0,05 €	0,04 €	0,17 €
• Impôt payé sur les revenus financiers en France <sup>(3)</sup>	(c)	0,06 €	0,11 €	0,06 €	0,07 €	0,30 €
<b>Distribution versée après impôt sur revenus financiers<sup>(3)</sup></b>	C=A-(c)	2,31 €	2,27 €	2,31 €	1,00 €	7,89 €
Montant des revenus financiers		0,21 €	0,37 €	0,20 €	0,27 €	1,05 €
Date de versement du dividende		22/04/25	21/07/25	20/10/25	20/01/26	
<b>Distribution brute</b>	A+B	2,42 €	2,41 €	2,42 €	1,11 €	8,36 €
- dont revenus récurrents en %		90,15%	85,06%	78,12%	96,38%	88,16%
- dont revenus non récurrents <sup>(4)</sup> en %		7,86%	13,69%	19,82%	0,00%	9,81%
- dont impôts payés par la SCPI pour les comptes de l'associé <sup>(5)</sup> en %	(a+b)/(A+B)	2,07%	1,24%	2,06%	3,62%	2,03%

## Performances 2025

Taux de Rendement Interne <sup>(1)</sup>	
<b>TRI 10 ans (2015 - 2025)</b>	0,36 %
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).	
Performance globale annuelle <sup>(1)</sup>	
<b>2025</b>	-1,38 %
La performance globale annuelle de l'année N est égale au rapport entre (Distribution brute de l'année N + (prix de souscription au 01/01/N+1 - prix de souscription au 01/01/N) et le prix de souscription au 01/01/N.	
Taux de distribution <sup>(1)</sup>	
<b>2025</b>	4,38 %
Le taux de distribution pour l'année N est égal au rapport entre la distribution brute versée au titre de l'année N (avant prélèvement libéatoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, en France ou à l'étranger et incluant les acomptes exceptionnels ainsi que la quote-part de plus-values distribuées) et le prix de souscription au 01/01/N (191 € par part au 01/01/2025).	
Distribution brute : 8,36 € par part	
- dont revenus non récurrents <sup>(4)</sup> : 0,82 € par part (9,81 %)	
- dont impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé <sup>(5)</sup> : 0,17 € par part (1,98 %)	
Pour information, le taux de distribution sur la base du prix de souscription actuel de 180 € par part (depuis le 31 mars 2025) est de 4,64%.	

\*Source Amundi Immobilier ; (1) Valeurs au 31/12/2025 ; (2) 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 ; (3) S'agissant des associés personnes 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 dépense justifiée) 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. (4) La distribution non récurrente comprend la distribution de plus-values de cessions d'immeubles ainsi que le recours au report à nouveau ; (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. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur.

## Marché des parts

	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>e</sup> trimestre	3 <sup>e</sup> trimestre	4 <sup>e</sup> trimestre	Total 2025
<b>Souscriptions</b>					
Nombre de parts	114	378	610	55	1 157
Prix de souscription (€)	191 €	180 €	180 €	180 €	191 / 180*
Montant (€)	21 774,00 €	68 040,00 €	109 800,00 €	9 900,00 €	209 514,00 €
<b>Demande de retraits compensées</b>					
Nombre de parts	114	483	610	55	1 262
Prix de retrait (€)	175,7 €	165,6 €	165,6 €	165,6 €	175,72 / 165,6*
Montant (€)	20 032,08 €	79 984,80 €	101 016,00 €	9 108,00 €	210 140,88 €
Nombre de parts en attente de retrait	161 333	173 504	193 490	207 816	207 816

**Capital social :** 3 540 706 € au 31 décembre 2025.

**Marché de gré à gré :** aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2025.

### Modalités de souscription et de retrait

**\*Souscription de parts :** depuis le 31 mars 2025 le prix de souscription est de 180,00 € (commission de souscription incluse) 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<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).



## À savoir ce semestre

### Assemblée Générale

Le 20 novembre 2025, une Assemblée Générale Ordinaire de votre SCPI GENEPIERRE s'est tenue, et l'unique résolution à caractère ordinaire a été adoptée à la majorité.

La date de l'Assemblée Générale annuelle de votre SCPI GENEPIERRE vous sera communiquée dans le bulletin trimestriel du 31 mars 2026.

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée Générale, soit par vote électronique (connectez-vous à votre espace privé <https://espace-prive.amundi-immobilier.com/login> muni de votre numéro d'associé), soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.

### Renouvellement du Conseil de Surveillance

Le présent Conseil de Surveillance a été nommé lors de l'Assemblée Générale du 27 juin 2024 pour un mandat de trois exercices. Aucun mandat ne venant à échéance à la prochaine Assemblée Générale, il n'y a donc pas d'appel à candidature pour l'année 2026. Nous vous informons par avance que le Conseil de Surveillance sera intégralement renouvelé en 2027.

### Informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2025 et l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2026

Elles seront disponibles sur votre Espace privé fin 1<sup>ère</sup> quinzaine du mois d'avril et envoyées par voie postale au cours de la 2<sup>e</sup> 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 et des revenus financiers issus du placement de la trésorerie disponible. Les revenus financiers 2025 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.

**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<sup>er</sup> janvier de l'année n.

## Dématérialisation

Tous vos documents sont disponibles sur votre Espace Privé : <https://espace-prive.amundi-immobilier.com/login>. Conformément à la législation et afin de réduire les coûts d'impression et d'envoi des documents papier, nous vous invitons à opter pour le vote en ligne aux **Assemblées générales** (avant fin mars 2026 pour les AG 2026) et à vous abonner aux e-documents (bulletins semestriels, bordereaux de distribution, IFU, courriers...). Ces deux actions sont indépendantes, consultez le mode opératoire disponible dans votre Espace Privé.

**GÉNÉPIERRE** : Visa AMF 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](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.



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

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

### Nous contacter



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



04 90 87 96 28

lundi-vendredi (09h00-16h45)



**Amundi Immobilier - Gestion des associés**  
TSA 56003/26906 VALENCE Cedex 9