



# SCPI Génépierre

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

## Bulletin d'information du 1<sup>er</sup> semestre 2022



Période analysée : 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 30 juin 2022  
Valable du : 1<sup>er</sup> juillet 2022 au 31 décembre 2022

### Edito

Chers Associés,

**Le taux d'occupation financier (TOF) de votre SCPI est à 92,31 %** en progression de près d'un point ce semestre contre 91,52 % au 2<sup>e</sup> semestre 2021. Le plein effet des ventes du 4<sup>e</sup> trimestre 2021 de l'immeuble de bureaux à Valbonne (06) et des commerces de Montigny-les-Cormeilles (95), faiblement loués, explique principalement cette amélioration.

Le 23 juin 2022, votre SCPI a pris livraison d'une VEFA : un bâtiment de logistique situé à Heudebouville (27), et loué à une grande enseigne d'ameublement. Un challenge important pour la suite de l'année, sera la livraison au 3<sup>e</sup> trimestre de la Tour Hekla à La Défense, actif iconique de par ses aménagements et ses atouts environnementaux, en cours de commercialisation.

### Chiffres clés au 30/06/2022



162 immeubles



Note ESG  
63/100



Surface du patrimoine  
282 040 m<sup>2</sup>



Taux d'Occupation  
Financier  
92,31%



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



Capitalisation  
989 693 910 €



Prix de souscription  
par part  
270,00 €



Prix de retrait  
par part  
248,40 €



Nombre de parts  
3 665 533



Nombre d'associés  
9 185



### Rivca Feldman, Asset Manager Amundi Immobilier Le secteur de la logistique, une classe d'actif toujours en plein essor soutenue par le développement du e-commerce.

- Le parc que nous détenons à Cestas appartient à la zone la plus vaste de Nouvelle-Aquitaine, et confirme son attractivité par les professionnels en recherche de locaux de logistique (stockage, préparation de commandes, expédition de produits).
- Notre locataire, entreprise française leader du e-commerce ne s'y est pas trompé puisqu'il a signé la reconduction de son bail au cours du semestre pour une période de 10 ans.
- Cet entrepôt, d'un peu plus de 31 000 m<sup>2</sup>, accessible par le réseau autoroutier est exploité par l'entreprise pour le compte de grands utilisateurs. Ce renouvellement permet de sécuriser les revenus locatifs de cet actif sur longue période.



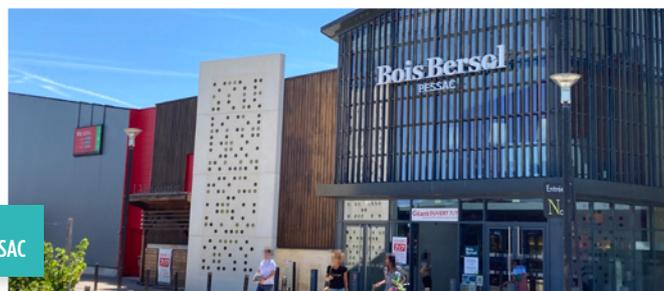
Batiments logistique Pot au Vin 33160 CESTAS  
31 000 m<sup>2</sup>, bail de 10 ans



### Un nouvel investissement

La SCI EKINOX (véhicule d'investissement spécialisé en commerce) dont Génépierre détient 10,56 % a acquis une grande surface alimentaire et de services à Pessac (33).

Supermarché  
1 avenue Gustave Eiffel 33600 PESSAC



### Les cessions

- L'hôtel de Cannes Francia (06) cédé à 5 M€ en mai a dégagé une plus-value de 2 M€ distribuée aux associés dans l'acompte du 2<sup>e</sup> trimestre.
- Une autre cession est en cours, l'immeuble "Camélinat" (Gennevilliers (92)), vacant et représentant 1,5 % de la vacance financière de votre SCPI.

**La distribution du semestre est de 4,75 € par part** (2,37 € au 1<sup>er</sup> trimestre et 2,38 € au 2<sup>e</sup> trimestre), conforme à l'objectif de distribution 2022 de 9,50 € par part, voire jusqu'à 10,50 € selon les résultats 2022.

Bien cordialement  
Pierre Alba, Gérant de la SCPI

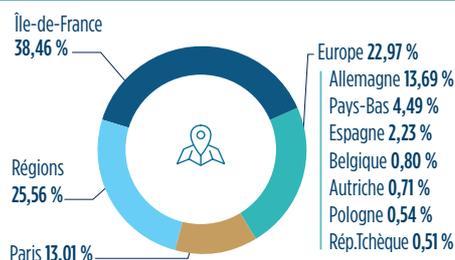
Retrouvez l'actualité  
et les perspectives  
de votre SCPI en vidéo.



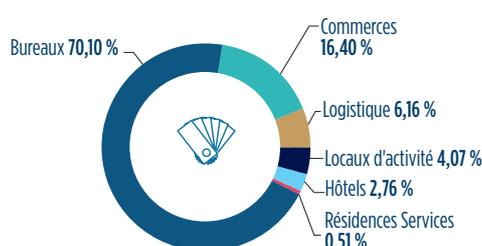
## Le patrimoine immobilier de la SCPI

162 immeubles / 282 040 m<sup>2</sup>

### Répartition géographique

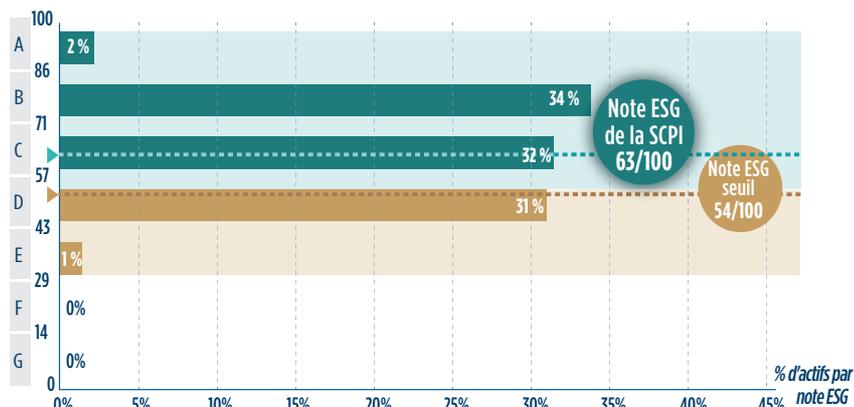


### Répartition sectorielle



### Note ESG 2021 du patrimoine immobilier (Environnement/Social/Gouvernance)

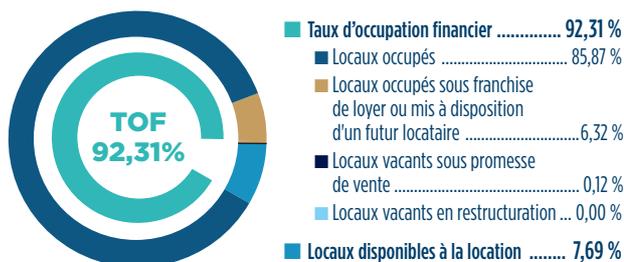
Note ESG des actifs (A étant la meilleure note située entre 86 et 100)



Plus de 62 % des actifs de Génepierre ont une note supérieure à la note ESG seuil fixée par immeuble à 54/100.

## Activité locative du 1<sup>er</sup> semestre 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 encaissement des loyers : 94,93 %**

### Situation Locative

#### Locations

Nombre de baux signés	111	<b>Principales locations</b>
Surface	37 440 m <sup>2</sup>	Pot au Vin - 33610 Cestas 31 230 m <sup>2</sup> de logistique Bail de 6/9/10 ans
Montant annuel loyers	2,3 M€	7 Place Adrien Zeller - 67000 Strasbourg 619 m <sup>2</sup> de bureaux Bail de 4/5/6/9 ans
		12 rue du Caulet - 31000 Saint Martin du Touche 2 240 m <sup>2</sup> de bureaux Bail de 9 ans

#### Libérations

Nombre de libérations	69	<b>Principales libérations</b>
Surface	3 028 m <sup>2</sup>	788 rue Yves Kermen - 92100 Boulogne Billancourt 382 m <sup>2</sup> de bureaux
Montant annuel loyers	0,6 M€	8/16 rue Serpenoise - 57000 Metz 1 094 m <sup>2</sup> de commerces
		13, rue de la Haute Montée - 67000 Strasbourg 130 m <sup>2</sup> de commerces

## Distribution du 1<sup>er</sup> semestre 2022

Par part		T1	T2
Dividende brut	= A + B	2,40 €	2,43 €
= Dividende avant impôt sur revenus financiers	A	2,37 €	2,38 €
+ Intégration des Impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé	B = (1) + (2)	0,03 €	0,05 €
• Impôt payé sur la plus-value des cessions d'actifs	(1)	0,00 €	0,01 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger	(2)	0,03 €	0,04 €
• Impôt payé sur les revenus financiers en France (arrondi)	(3)	0,07 €	0,06 €
<b>Dividende versé après impôt sur revenus financiers*</b>	<b>C = A - (3)</b>	<b>2,30 €</b>	<b>2,32 €</b>
Montant des revenus financiers		0,26 €	0,20 €
• Date de versement du dividende		20/04/2022	20/07/2022
Les acomptes prévus pour les 3 <sup>e</sup> et 4 <sup>e</sup> trimestres sont de 2,37 € et 2,38 € (avant impôt sur revenus financiers) et interviendront respectivement les 20/10/2022 et 20/01/2023.			

\* 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.

## Performances 2021

### Taux de distribution

**3,84 %**

(dividende brut, versé au titre de l'année n / Prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n)

### Rendement global immobilier

**5,56 %**

(taux de distribution de l'année n + variation de la valeur de réalisation par part entre les années n et n-1)

### Taux de rendement Interne (TRI)

TRI 5 ans

**2,83 %**

TRI 10 ans

**6,10 %**

Rentabilité d'un investissement sur une période donnée en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des dividendes bruts sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

## Marché des parts

### Marché primaire

	Total année 2021	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>e</sup> trimestre	1 <sup>er</sup> semestre 2022
<b>Souscriptions</b>				
Nombre de parts	86 027	15 909	25 198	41 107
Prix de souscription (€)	270,00	270,00	270,00	270,00
Montant (€)	23 227 290	4 295 430	6 803 460	11 098 890
<b>Demande de retraits</b>				
Nombre de parts compensées	51 351	11 266	14 598	25 864
Prix de retrait (€)	248,40	248,40	248,40	248,40
Montant (€)	12 684 724	2 798 474	3 626 143	6 424 618
Nombre de parts en attente de retrait	0	4 269	9 530	9 530

**Capital social** : 560 826 549 € au 30 juin 2022 contre 558 494 370 € au 31 décembre 2021.

**Marché de gré à gré** : aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du semestre.

### Modalités de souscription et de retrait

**Souscription de parts** : le prix de souscription par part est de 270,00 € (commission de souscription incluse) et le prix de retrait par part est de 248,40 €.

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

Au cours de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI Génépière du 22 juin 2022, toutes les résolutions 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 2023.**

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 :

- **Dividendes (valeurs mobilières)** : les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence 2021 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 2021 est inférieur à 25 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (soumis à une imposition commune).

**Jusqu'au 30 novembre 2022, 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 2023. 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 2023. 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<sup>er</sup> janvier de l'année n. Pour les SCPI à capital variable, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de retrait retraitée de certains éléments.

**Valeur IFI** : Valeur IFI (01/01/2022) : 229,41 € (résident) / 184,70 € (non résident)



### Plus d'informations



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

**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.

**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.