

SCPI Génépierre

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable



Période analysée : 1^{er} juillet 2024 au 31 décembre 2024
Le prochain Bulletin Semestriel sera établi sur la base des données au 30/06/2025

Chiffres clés
au 31/12/2024*

Nombre d'immeubles
157



Note ESG⁽¹⁾ au 31/12/2023
67/100



Surface du patrimoine
219 873 m²



Taux d'Occupation Financier
annuel
88,83 %



Distribution ⁽²⁾ par part
du semestre
2,37 € T3 / 3,05 € T4



Capitalisation
676,3 M€



Prix de souscription
par part
191,00 €



Prix de retrait
par part
175,72 €



Nombre de parts
3 540 811



Nombre d'associés
8 995

Edito

Chers associés,

Le taux d'occupation financier (TOF) du 2nd semestre 2024 atteint 87,69 %, en retrait par rapport à celui du 1^{er} semestre (89,91 %). Cette baisse s'explique essentiellement par les départs du monolocatrice de l'actif Atrium dans la SCI Patio Coeur Boulogne et d'un locataire important sur l'actif The Crown à Nice.

Les libérations du semestre représentent 1,4 M€ en termes de loyers annuels, non compensés entièrement par les locations (1,2 M€).

Parmi les locations les plus significatives pour Génépierre, nous avons signé plusieurs baux sur l'actif de la Tour Egée. Aucune acquisition n'a été réalisée au cours de ce semestre.

Cinq actifs ont été cédés pour un total de 33 M€ :

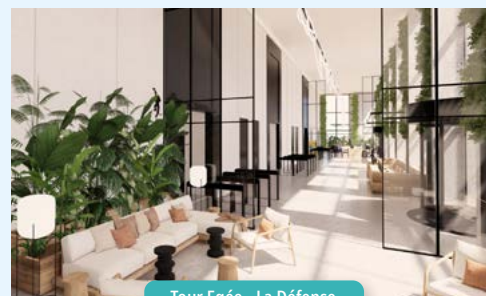
- un immeuble mixte (bureaux/commerce/habitations) situé Avenue de l'Opéra à Paris, détenu via la SCI Edrim pour un montant de 17 M€, signé le 10 juillet 2024,
- un portefeuille de 4 sites de locaux d'activité pour un total de 16 M€, signé le 25 juillet 2024.

Cyril PHAM, Investment and Asset
Manager – Bureaux

La Tour Egée : une tour rénovée, mettant à disposition tous les services recherchés par les locataires et offrant des plateaux divisibles et flexibles.

La stratégie de commercialisation mise en place sur la Tour depuis quelques mois a montré ses effets puisqu'au cours de l'année 2024, nous avons renouvelé des baux sur 7 764 m² et signé de nouveaux baux auprès de 20 nouveaux locataires pour un total de 9 239 m².

Des négociations sont en cours avec d'autres candidats locataires.



Tour Egée - La Défense

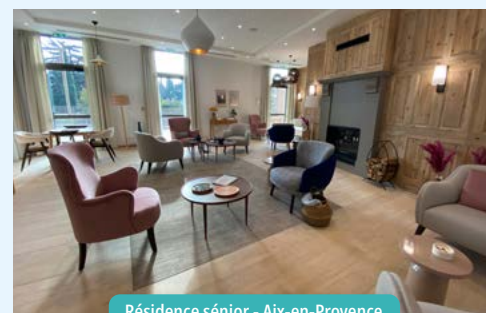


Patrick Panis, Asset Manager

La SCI AIRS dans laquelle Génépierre détient 10 %, a pris livraison de sa résidence sénior, à Aix-en-Provence, le 30 décembre 2024.

La livraison s'accompagne de la signature d'un bail ferme de 12 ans. La résidence d'une surface de 3 133 m² comprend 70 appartements et 23 places de stationnement en sous-sol. Elle est également équipée d'une piscine et d'un jardin potager pour le confort de ses habitants.

Idéalement située à l'entrée du cœur de ville historique, elle offre un cadre de vie agréable avec l'animation des commerces, des infrastructures culturelles et les parcs de la ville.



Résidence sénior - Aix-en-Provence

S'agissant du marché des parts, les parts en attente de retrait représentent 4,3 % de la capitalisation de la SCPI. La distribution du 3^{ème} trimestre est de 2,37 € par part et celle du 4^{ème} trimestre de 3,05 € par part, soit 10,17 € par part en 2024, identique à celle réalisée en 2023 et conforme aux prévisions annoncées.

Pour 2025, les équipes d'Amundi Immobilier restent fortement mobilisées pour préserver les revenus du patrimoine immobilier de votre SCPI.

Nous vous remercions de votre confiance et nous vous présentons nos meilleurs vœux pour 2025.

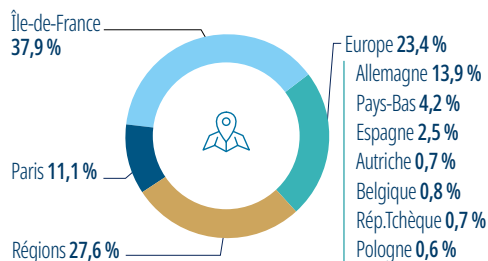
Cordialement,

Anne Duperche-Rabant, Gérante de la SCPI

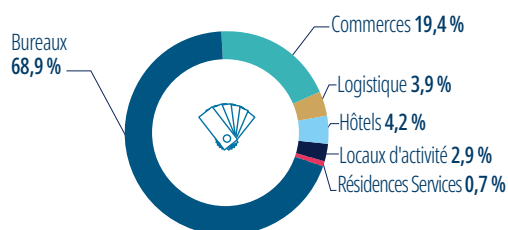
Le patrimoine immobilier de la SCPI*

157 immeubles / 219 873 m  

Répartition géographique au 30/09/2024

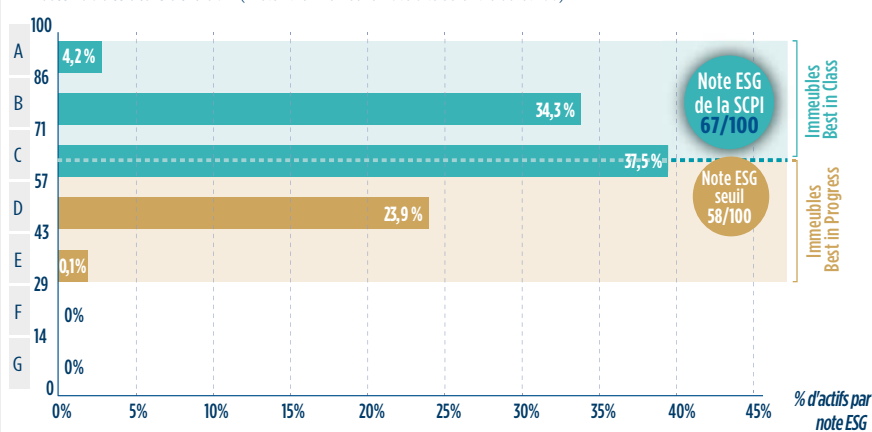


Répartition sectorielle au 30/09/2024



Note ESG 2023 du patrimoine immobilier (Environnement/Social/Gouvernance)

Notes ESG des actifs de la SCPI (A étant la meilleure note située entre 86 et 100)



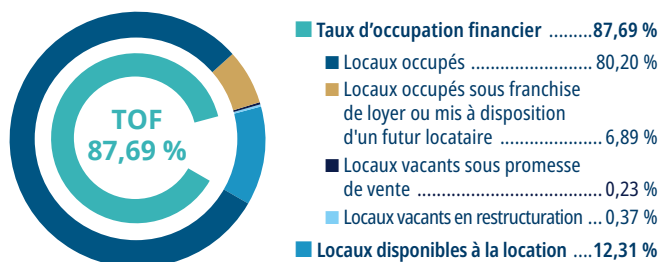
   l'obtention de son label ISR en décembre 2022 pour 3 ans, la note seuil du fonds G  NEPI  RE était de 55/100. En janvier 2024, la note seuil du fonds a été réévaluée à 58/100 avec l'accord du certificateur.

La SCPI a défini une note seuil ESG de 58/100 au niveau du fonds.

- les actifs Best in Class bénéficient d'une note ESG supérieure à la note seuil
- les actifs Best in Progress s'inscrivent dans une démarche d'amélioration de leur note ESG pour atteindre la note seuil

Activité locative du 2   semestre 2024*

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 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** : 91,85 %
Loyers encaissés : 20,60 M  

** % de loyers encaissés du semestre au 31/12/2024.

Situation Locative



Locations

		Principales locations
Nombre de baux signés	97	5-7 Esplanade de la Défense - 92400 Courbevoie (via la SCI Hold) - 403 m�� de bureaux - Plusieurs baux de 5 mois, 6/9 et 10 ans
Surface	4 252 m��	9-11 allée de l'Arche - 92400 Courbevoie (via la SCI Seo) 439 m�� de bureaux - Plusieurs baux de 9 ans avec période ferme entre 3 et 9 ans
Montant annuel loyers	1 173 K��	12 rue du Caulet - 31000 Saint-Martin-du-Touch 1 141 m�� d'activité - Baux de 9 et 10 ans



Libérations

		Principales libérations
Nombre de libérations	95	12 rue du Caulet - 31000 Saint-Martin-du-Touch 4 148 m�� d'activité
Surface	9 116 m��	Boulevard Paul Montel - 06200 Nice (en indivision) 524 m�� de bureaux
Montant annuel loyers	1 434 K��	9-11 allée de l'Arche - 92400 Courbevoie (via la SCI Seo) 70 m�� de bureaux

* Source Amundi Immobilier



Distributions 2024

		T1	T2	T3	T4	Total
Dividende brut	= A + B	2,41 €	2,50 €	2,41 €	3,06 €	10,38 €
= Dividende avant impôt sur revenus financiers	A	2,37 €	2,38 €	2,37 €	3,05 €	10,17 €
+ Intégration des Impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé	B = (1) + (2)	0,04 €	0,12 €	0,04 €	0,01 €	0,21 €
• Impôt payé sur la plus-value des cessions d'actifs	(1)	0,00 €	0,09 €	0,01 €	0,00 €	0,10 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger	(2)	0,04 €	0,03 €	0,03 €	0,01 €	0,11 €
• Impôt payé sur les revenus financiers en France	(3)	0,08 €	0,06 €	0,06 €	0,06 €	0,26 €
Dividende versé après impôt sur revenus financiers*	C = A - (3)	2,29 €	2,32 €	2,31 €	2,99 €	9,91 €
Montant des revenus financiers		0,27 €	0,21 €	0,22 €	0,23 €	0,94 €
• Date de versement du dividende		22/04/2024	22/07/2024	21/10/24	20/01/25	

* 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 2024*

sauf pour le Rendement global immobilier calculé pour 2023

Taux de distribution ⁽¹⁾	Taux de distribution sur prix de souscription au 11/10/2024	Rendement global immobilier ⁽²⁾
4,63 %	5,43 %	-14,84 %
(dividende brut, versé au titre de l'année n / Prix de souscription au 1 ^{er} janvier de l'année n)	(dividende brut, versé au titre de l'année 2024 / Prix de souscription au 11/10/2024)	(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 ⁽¹⁾

TRI 10 ans
(2014 - 2024)
1,01 %

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.

(1) valeurs estimées au 31/12/2024.

(2) Données 2023. Les données 2024 sont en cours d'établissement.

*Source Amundi Immobilier

Marché des parts

Marché primaire	1 ^{er} trimestre	2 ^e trimestre	3 ^e trimestre	4 ^e trimestre	Total 2024
Souscriptions					
Nombre de parts	412	405	451	600	1 868
Prix de souscription (€)	224 / 209	209	209	191*	
Montant (€)	88 463	84 645	94 259	114 600	381 967
Demande de retraits					
Nombre de parts compensées	412	405	451	600	1 868
Prix de retrait (€)	206,08 / 192,28	192,28	192,28	175,72*	
Montant (€)	81 386	77 873	86 718	105 432	351 410
Nombre de parts en attente de retrait	127 797	137 137	145 906	152 730	152 730

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

Marché de gré à gré : 252 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 2^e semestre 2024.

Modalités de souscription et de retrait

***Souscription de parts** : depuis le 11 octobre 2024 le prix de souscription est de 191,00 € (commission de souscription incluse) et le prix de retrait est de 175,72 €.

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).



  savoir ce semestre



Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI G NEPIERRE se tiendra le jeudi **26 juin 2025   10h00**.

L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.

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-privé.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 2025.

Nous vous informons par avance que le Conseil de Surveillance sera intégralement renouvelé en 2027.

Informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2024 et l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2025

Elles seront disponibles sur votre Espace privé fin 1^{ère} quinzaine du mois d'avril et envoyées par voie postale au cours de la 2^e 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 tr sor rie disponible. Les revenus financiers sont soumis à une imposition forfaitaire de 30 % composé 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 immobili rs 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 les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation ou valeur du marché secondaire au 31/12 de l'année n-1.

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 / Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Génépierre : 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 à - 315 429 837 RCS Paris / Société de Gestion de Portefeuille agr  e 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-privé.amundi-immobilier.com

Nous contacter



associe-amundi-immobilier@amundi.com



0820 04 10 30 - lundi-vendredi
(8h30/17h30) / (0,12 à/mn + coût d'un appel)



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