

SCPI Génépierre

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Période analysée : 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2024

Le prochain Bulletin Semestriel sera établi sur la base des données au 31/12/2024

Chiffres clés
au 30/06/2024*Nombre d'immeubles
161Note ESG⁽¹⁾ au 31/12/2023
67/100Surface du patrimoine
241 423 m²Taux d'Occupation
Financier
89,91 %Distribution ⁽²⁾ par part
du semestre
2,37 € T1 / 2,38 € T2Capitalisation
740 M€Prix de souscription
par part
209,00 €Prix de retrait
par part
192,28 €Nombre de parts
3 540 811Nombre d'associés
8 965

Edito

Chers associés,

Ce trimestre, le taux d'occupation financier (TOF) de 89,86 % est quasiment identique à celui du 1^{er} trimestre 2024. Les locations du trimestre ont porté sur 922 K€ en année pleine, compensant largement les libérations enregistrées sur cette même période pour 70 K€. Nous avons notamment reloué l'intégralité de l'actif du Coruscant à Saint Denis au profit de la SNCF.

Aucune acquisition n'a été réalisée au cours du 2^e trimestre 2024.

L'actif de logistique de Cestas a été vendu le 30 avril 2024 pour 24,5 M€.

**Rivca FELDMAN et Lucie MOREL – Investment & Asset Manager Commerces et Logistiques Amundi Immobilier****Cession de la plateforme logistique de classe A de 31 230 m² située à Cestas (en périphérie Sud-Ouest de Bordeaux)**

Génépierre a cédé, le 30 avril 2024, l'entrepôt logistique qu'elle détenait à Cestas au cœur du principal pôle logistique bordelais. Cette plateforme construite en 2007 a été acquise par la SCPI Génépierre en 2013. Le bâtiment, entièrement loué à la société C-Logistics (logisticien français spécialisé dans le e-commerce) avait fait l'objet d'un renouvellement de son bail en avril 2022 pour une nouvelle période de 10 ans.

Cette opération de cession permet à la SCPI de générer une plus-value immobilière de près de 7 M€, consolidant ainsi les réserves et la performance de la SCPI.



Plateforme logistique - Cestas (Bordeaux)

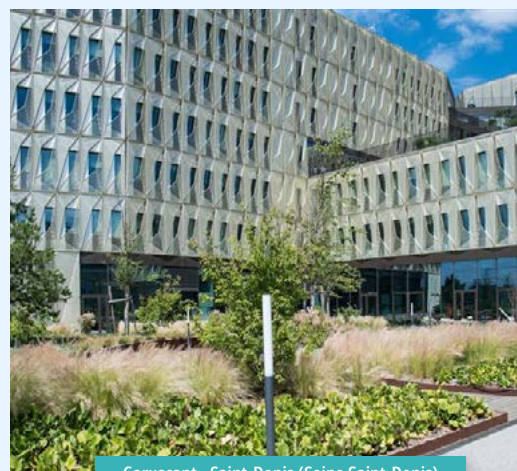
**Benoit DUBAIL – Investment & Asset Manager Bureaux Amundi Immobilier****Cession Relocation du Coruscant à St Denis**

Nous sommes ravis de vous annoncer la signature du renouvellement du bail de la SNCF, preneur unique sur l'immeuble Coruscant à Saint Denis que la SCPI Génépierre détient à 15 %.

Cette signature, aboutissement de longues négociations avec le locataire depuis plusieurs années, nous permet de sécuriser pour les 7 ans à venir l'occupation de l'immeuble développant près de 15 000 m².

Ceci confirme les qualités de l'actif qui ont conduit le locataire, très fortement implanté sur la zone, à en poursuivre l'occupation.

Le bail signé prévoit également la collaboration du Preneur et du Bailleur pour la définition et la mise en œuvre de travaux d'amélioration de l'immeuble dans les prochaines années.



Coruscant - Saint-Denis (Seine Saint-Denis)

Dans le contexte actuel de taux d'intérêt élevés la collecte reste atone sur ce début d'année et ne permet pas de faire face aux demandes de retrait. Nous enregistrons 137 137 parts en attente à fin juin 2024.

La distribution de ce 2^e trimestre s'établit à 2,38 € par part conformément à l'objectif de distribution prévu pour 2024.

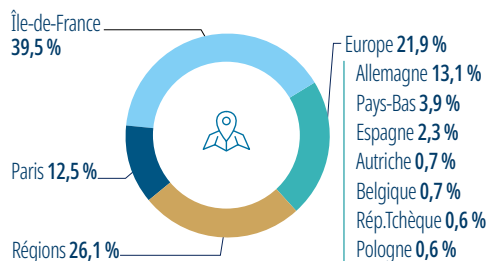
Cordialement,

Anne Duperche-Rabant, Gérante de la SCPI

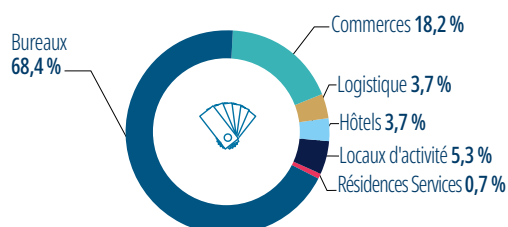
Le patrimoine immobilier de la SCPI*

161 immeubles / 241 423 m²

Répartition géographique

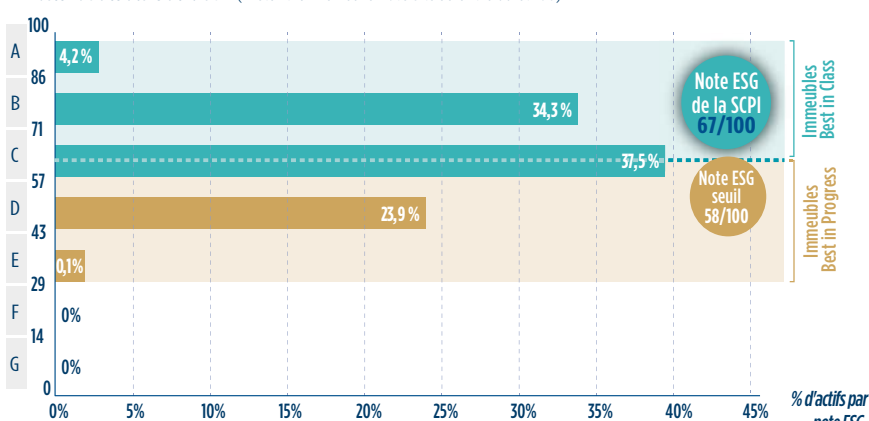


Répartition sectorielle



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

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



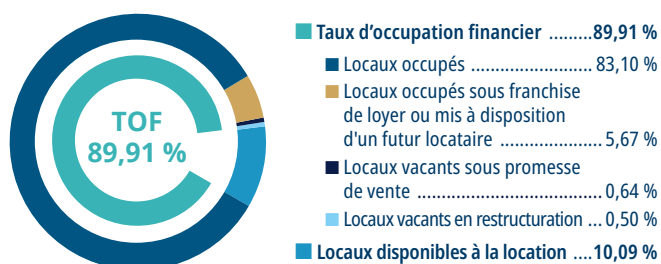
   l'obtention de son label ISR en d  cembre 2022, la note seuil du fonds G  NEPI  RE   tait de 55/100. En janvier 2024, la note seuil du fonds a   t   r   valu  e    58/100 avec l'accord du certificateur.

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

- les actifs Best in Class b  n  ficient d'une note ESG sup  rieure    la note seuil
- les actifs Best in Progress s'inscrivent dans une d  marche d'am  lioration de leur note ESG pour atteindre la note seuil

Activit   locative du 1 r semestre 2024*

Taux d'occupation financier (TOF)



TOF : rapport entre le montant des loyers factur  s et le total des loyers qui seraient factur  s si l'ensemble du patrimoine   tait lou  . Calcul   suivant les recommandations de l'ASPIM (Association fran  aise des Soci  t  s de Placement Immobilier) pour permettre la comparaison entre SCPI. Il met en   vidence les actifs disponibles    la location.

Taux encaissement des loyers : 95,10 %**
Loyers encaiss  s : 23,30 M  

** % de loyers encaiss  s du semestre au 30/06/2024.

Situation Locative



Locations

		Principales locations
Nombre de baux sign��s	68	17 rue Jean-Philippe Rameau 2 place aux Etoiles - 93418 Saint-Denis (en indivision) 2 217 m ² de bureaux - Bail 6/9/10 ans
Surface	5 108 m ²	Rose de Cherbourg - 92800 Puteaux (via la sci Tour H��kla) 479 m ² de bureaux - Bail 6/9 ans
Montant annuel loyers	1 661 K��	Georg Glock Stra��e 3 40474 - Dusseldorf - Allemagne (via la sci Georg) 526 m ² de bureaux - Baux de 1 an et 5 ans



Lib  rations

		Principales lib��rations
Nombre de lib��rations	62	Georg Glock Stra��e 3 40474 - Dusseldorf - Allemagne (via la sci Georg) 525 m ² de bureaux
Surface	2 056 m ²	3-5 avenue Pasteur - 14bis rue du commerce 74100 Annemasse 129 m ² de commerce
Montant annuel loyers	519 K��	B��t A - 43 place Vauban / B��t B - 71 place Vauban 34000 Montpellier 242 m ² de bureaux

* Source Amundi Immobilier

Distribution du S1 2024

		T1	T2	Total
Dividende brut	= A + B	2,41 �	2,50 �	4,91 �
= Dividende avant impôt sur revenus financiers	A	2,37 �	2,38 �	4,75 �
+ Intégration des Impôts pay�s par la SCPI pour le compte de l'associé	B = (1) + (2)	0,04 �	0,12 �	0,16 �
• Impôt payé sur la plus-value des cessions d'actifs	(1)	0,00 �	0,09 �	0,09 �
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés � l'étranger	(2)	0,04 �	0,03 �	0,07 �
• Impôt payé sur les revenus financiers en France	(3)	0,08 �	0,06 �	0,14 �
Dividende versée après impôt sur revenus financiers*	C = A - (3)	2,29 �	2,32 �	4,61 �
Montant des revenus financiers		0,27 �	0,21 �	0,48 �
• Date de versement du dividende		22/04/2024	22/07/2024	

* 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 2023*

Taux de distribution ⁽¹⁾	Taux de distribution sur prix de souscription au 15/03/2024	Rendement global immobilier ⁽¹⁾
3,81 %	4,93 %	-14,84 %
(dividende brut, vers� au titre de l'année n / Prix de souscription au 1�r janvier de l'année n)	(dividende brut, vers� au titre de l'année 2023/Prix de souscription au 15/03/2024)	(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
5,72 %

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 au 31/12/2023. *Source Amundi Immobilier

Marché des parts

Marché primaire

	Total année 2023	1�r trimestre	2� trimestre	Total 1� semestre 2024
Souscriptions				
Nombre de parts	16 525	412	405	817
Prix de souscription (�)		224 / 209*	209	
Montant (�)	4 461 750	88 463	84 645	173 108
Demande de retraits				
Nombre de parts compensées	16 525	412	405	817
Prix de retrait (�)		206,08 / 192,28*	192,28	
Montant (�)	4 104 810	81 386	77 873	159 259
Nombre de parts en attente de retrait	56 083	127 797	137 137	137 137

Capital social : 541 744 083 à au 30 juin 2024 contre 541 767 033 à au 31 décembre 2023.

Marché de gré à gré : Aucune part n'a été  chang e de gré à gré au cours du 1 r semestre 2024.

Modalités de souscription et de retrait

***Souscription de parts :** depuis le 15 mars 2024 le prix de souscription est de 209 à (commission de souscription incluse) et le prix de retrait est de 192,28 à.

Le minimum de souscription est d'une part. Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1 r 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 pr c dent 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

Au cours de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI G NEPIERRE du 27 juin 2024, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Candidats réélus : M. Jacques MORILLON, La Société SOGECAP
M. Michel MAS, M. Pierre-Yves BOULVERT, La société SNRT, M. Christian CUNEY, La société MINOS, M. Daniel GEORGES, La société JBCA LE COEURVILLE

Candidats  lus : Mme Laetitia DE LAROUILLIERE, M. Eric LALECHERE

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 2025.

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 2023 est inférieur à 50 000 à (les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 à (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 2023 est inférieur à 25 000 à (célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 à (soumis à une imposition commune).

Jusqu'au 30 novembre 2024, vous pouvez demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus de capitaux mobili rs ayant nature d'intérêts et/ou de dividendes à percevoir en 2025. Dans ce cas, retourner le formulaire joint au présent bulletin semestriel, par email ou par courrier postal.

  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) d  au titre de l'année 2025. S'il excède l'impôt d , l'exc dent 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 et des revenus financiers issus du placement de la trésorerie 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 r 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 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



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