

SCPI Génépierre

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Bulletin d'information du 2^e semestre 2022



Période analysée : 1^{er} juillet 2022 au 31 décembre 2022

Valable du : 1^{er} janvier 2023 au 30 juin 2023

Chiffres clés au 31/12/2022



165 immeubles



Note ESG ⁽¹⁾
63/100



Surface du patrimoine
274 478 m²



Taux d'Occupation
Financier annuel
92,30 %



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



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
9 143

Edito

Chers Associés,

L'activité locative pour 2022 est en amélioration avec un taux d'occupation financier (TOF) annuel de 92,30 % contre 91,32 % en 2021. Cette progression, de près d'un pour cent, s'explique par la cession fin 2021 d'immeubles vacants et fin 2022 de 2 actifs également vacants, l'immeuble de bureaux de "Camélinat" à Gennevilliers (11 M€), et un commerce à Metz (0,6 M€).

Le TOF est stable au 2^e semestre, 92,28 % contre 92,31 % au 1^{er}. Toutefois, il est diminué par la livraison récente de la tour Hekla à la Défense, pas encore louée et qui représente 3 % de la vacance. Elle fait l'objet d'une commercialisation dynamique, avec de nombreuses visites d'entreprises intéressées pour louer un ou plusieurs étages.



Benoit Dubail, Asset Manager Amundi Immobilier

La Tour Hekla, nouvel emblème architectural dessinée par Jean Nouvel, a été inaugurée jeudi 1^{er} décembre à Puteaux, après plus de 4 années de travaux. Depuis 2017, Génépierre est investie dans cet actif à travers la SCI Hekla.

Hekla, dont le nom se réfère à un volcan islandais, surplombe la Défense, de ses 220 m de haut, 48 étages et 76 000 m².

Destinée à un usage de bureaux, elle offre à ses occupants 5 restaurants et de nombreux services (auditorium de 250 places, espace de bien-être, conciergerie, salle de sport, bar panoramique au dernier étage de la tour).

L'immeuble fait également la part belle aux espaces extérieurs, avec des loggias à tous les étages, des terrasses et un rooftop végétalisé.

Elle pourra accueillir 5 800 salariés sur de vastes plateaux de 1 700 m² et 3 mètres de hauteur sous plafond.

D'une qualité environnementale "unique", elle a 6 labels, notamment HQE exceptionnel et Breeam Excellent, preuves de sa sobriété énergétique.



Tour Hekla - La Défense - Puteaux (92)
Immeuble de bureaux - 76 000 m² - 48 étages

Génépierre a acquis (via un OPPCI et une SCI) :

- un portefeuille de commerces (0,7 M€) en Allemagne, déjà loués à 90 % et avec des rendements attractifs.
- et un ensemble commercial "Shopping Parc Carré Sénart" * à Lieusaint (77), entièrement loué.

La collecte nette a atteint 5,3 M€ réalisée principalement au premier semestre. Les souscriptions du deuxième semestre ne permettant pas de compenser l'intégralité des demandes de retraits, des parts sont restées en attente au 31/12/2022 représentant 0,7 % du nombre total de parts de la SCPI.

La distribution annuelle 2022 par part (avant impôt sur revenus financiers) est de 10,17 €, identique à celle des deux dernières années et en ligne avec nos prévisions fixées entre 9,50 € et 10,50 € par part.

Après paiement par la SCPI de la fiscalité (en France et/ou à l'étranger) de 0,14 € par part, la distribution brute annuelle est de 10,31 € par part soit un taux de distribution de 3,82 %.

Pour 2023, l'objectif est fixé entre 9,50 € et 10,50 € par part.



Génépierre a obtenu en décembre 2022 le **label ISR**, gage de transparence et visibilité sur la démarche ESG appliquée à votre SCPI. La SCPI a fixé son plan d'actions pour son parc immobilier selon 3 axes :

- **Environnement** : réduction des émissions de gaz à effet de serre, réintroduction de la biodiversité en territoires urbains par des projets de végétalisation,
- **Social** : amélioration du bien-être des utilisateurs des actifs,
- **Gouvernance** : contribution à des pratiques immobilières durables par un dialogue étroit avec les parties prenantes (gérants des immeubles, locataires, fournisseurs).



Toute l'équipe d'Amundi Immobilier vous remercie de la confiance accordée et vous souhaite une belle et heureuse année 2023.

Bien cordialement

Pierre Alba, Gérant de la SCPI

(1) au 31 décembre 2021.

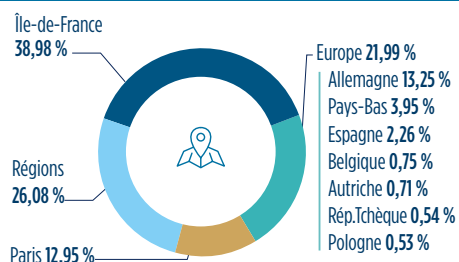
(2) avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers.

*via la SCI ARPE (ex EKINOX). La SCPI n'a pas participé au financement d'actif.

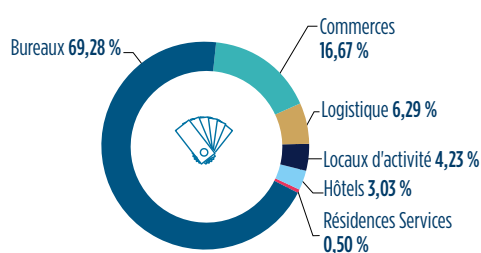
Le patrimoine immobilier de la SCPI

165 immeubles / 274 478 m²

Répartition géographique ⁽¹⁾



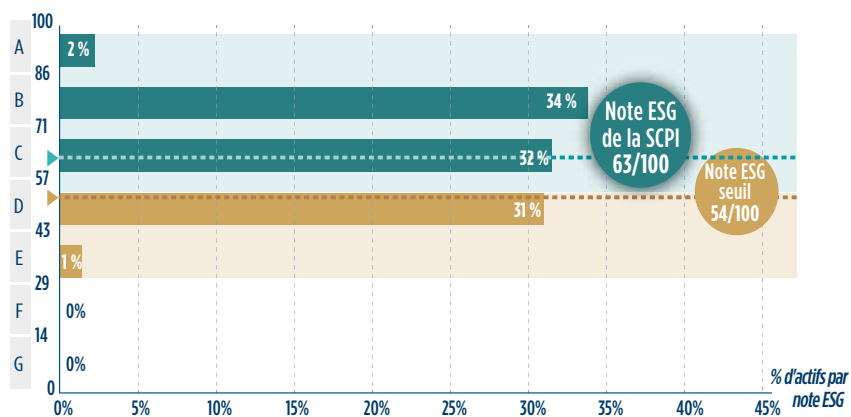
Répartition sectorielle ⁽¹⁾



(1) en valeur v n le estimée au 31/12/2022.

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

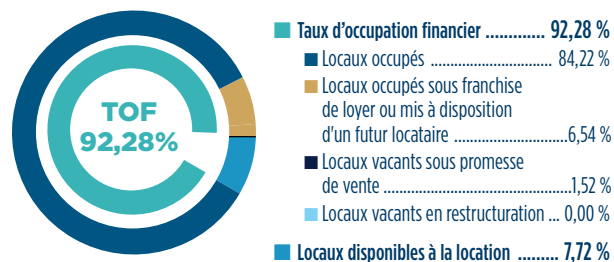
Note ESG des actifs (A étant la meilleure note située entre 86 et 100)



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

Activité locative du 2  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 d'encaissement des loyers : 93,30 %
Loyers encaissés : 22,2 M 

Situation Locative



Locations

Nombre de baux signés	117
Surface	4 366 m ²
Montant annuel loyers	1,3 M�

Principales locations

5-7 esplanade de la Défense - 92400 Courbevoie (via la sci Hold)
1 121 m² de bureaux - Bail de 9 à 12 ans

788 rue Yves Kermen - 92100 Boulogne Billancourt
382 m² de bureaux - Bail de 9 ans

9-11 allée de l'Arche - 92400 Courbevoie (via la sci Seo)
142 m² de bureaux - Bail de 1 an



Libérations

Nombre de libérations	92
Surface	2 942 m ²
Montant annuel loyers	0,7 M�

Principales libérations

Werinherstrasse 79,81,91 - 81541 Munich (via la sci Munich 104)
911 m² de bureaux

266 avenue du Président Wilson - 93210 Saint Denis (via la sci Seo) - 296 m² de bureaux

305 avenue le Jour se lève - 92100 Boulogne Billancourt
135 m² de bureaux

Distribution 2022

Par part		T1	T2	T3	T4	Total
Dividende brut	= A + B	2,40 €	2,43 €	2,40 €	3,08 €	10,31 €
= 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)	0,03 €	0,05 €	0,03 €	0,03 €	0,14 €
• Impôt payé sur la plus-value des cessions d'actifs	(1)	0,00 €	0,01 €	0,00 €	0,00 €	0,01 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger	(2)	0,03 €	0,04 €	0,03 €	0,03 €	0,13 €
• Impôt payé sur les revenus financiers en France (arrondi)	(3)	0,07 €	0,06 €	0,05 €	0,07 €	0,25 €**
Dividende versé après impôt sur revenus financiers* C = A - (3)		2,30 €	2,32 €	2,32 €	2,98 €	9,92 €
Montant des revenus financiers		0,26 €	0,20 €	0,19 €	0,24 €	0,89 €
• Date de versement du dividende		20/04/2022	20/07/2022	20/10/2022	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.

** Ce montant total est donné à titre indicatif car calculé sur des moyennes trimestrielles arrondies. Les montants réels par associé seront communiqués dans les informations fiscales transmises en avril 2023.

Performances 2022

(sauf pour le Rendement global immobilier calculé pour 2021)

Taux de distribution ⁽¹⁾	Rendement global immobilier ⁽²⁾
3,82 %	5,56 %
(dividende brut, versé au titre de l'année n / Prix de souscription au 1 ^{er} janvier de l'année n)	(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) ⁽¹⁾	
TRI 5 ans : 2,80 %	TRI 10 ans : 7,39 %
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 31/12/2022.

(2) en 2021. Les données 2022 sont en cours d'établissement.

Marché des parts

Marché primaire

	Total 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	Total 2022
Souscriptions						
Nombre de parts	86 027	15 909	25 198	15 897	13 814	70 818
Prix de souscription (€)	270,00	270,00	270,00	270,00	270,00	270,00
Montant (€)	23 227 290	4 295 430	6 803 460	4 292 190	3 729 780	19 120 860
Demande de retraits						
Nombre de parts compensées	51 351	11 266	14 598	15 897	13 814	55 575
Prix de retrait (€)	248,40	248,40	248,40	248,40	248,40	248,40
Montant (€)	12 684 724	2 798 474	3 626 143	3 948 815	3 431 398	13 804 830
Nombre de parts en attente de retrait	0	4 269	9 530	22 510	24 762	24 762

Capital social : 560 826 549 € au 31 décembre 2022 contre 560 826 549 € au 30 juin 2022.

Marché de gré à gré : 298 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 2^e 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^{er} jour du 3^e 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 29 juin 2023   10h00**, dont l'adresse du lieu sera précisée dans la convocation.

Vous pouvez voter soit par voie électronique, soit par correspondance, soit en étant présent à l'Assemblée ou par procuration à l'aide du bulletin de vote joint à la convocation.

Renouvellement du Conseil de Surveillance :

Le présent Conseil de Surveillance a été nommé lors de l'Assemblée Générale du 23 juin 2021 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 2023.

Le Conseil de Surveillance sera intégralement renouvelé en 2024.

Informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2022 et l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2023

Disponibles sur votre Espace privé fin 1 re quinzaine du mois d'avril et envoyées par voie postale au cours de la 2  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 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 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 variable, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de retrait retrait e de certains éléments.

Valeur IFI : non communiqué, en cours d'établissement.



Plus d'informations



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

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.

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 - 75710 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 e par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 n GP 07000033.

Conception graphique Art'6 - Crédit photo : MyPhotoAgency, Christophe Audebert.