

# SCPI Génépierre

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable



Données au 30/09/2024



## Chiffres clés au 30/09/2024

Nombre d'immeubles  
**157**Note ESG<sup>(1)</sup> au 31/12/2023  
**67/100**Surface du patrimoine  
**219 794 m<sup>2</sup>**Taux d'Occupation  
Financier  
**88,55 %**Distribution<sup>(2)</sup> par part  
trimestrielle  
**2,37 € T1 / 2,38 € T2 /  
2,37 € T3**Annuelle prévisionnelle  
**9,48 € à 10,17 €** par partCapitalisation  
**740 M€**Prix de souscription  
par part  
**209,00 €**  
(jusqu'au 10/10/2024)  
**191,00 €**  
(à compter du 11/10/2024)Prix de retrait par part  
**192,28 €**  
(jusqu'au 10/10/2024)  
**175,72 €**  
(à partir du 11/10/2024)Nombre de parts  
**3 540 811**Nombre d'associés  
**8 983**

## Edito

Chers Associés,

Ce trimestre, le taux d'occupation financier (TOF) a atteint 88,55 % contre 89,86 % au trimestre précédent à cause des cessions du trimestre d'une part et de la libération d'un actif de bureaux monocataire impactant le 3<sup>e</sup> trimestre d'autre part.

Parmi les locations les plus significatives pour Génépierre, nous avons signé un bail avec un opérateur dans le domaine de la restauration sur la tour Egée et un bail avec une entreprise informatique de renommée internationale sur l'actif situé sur le boulevard Montel à Nice.

Concernant les cessions, la SCPI a signé la vente d'un portefeuille composé de quatre locaux d'activité situés en région parisienne avec de nombreux travaux pour respecter le décret tertiaire et d'un actif à prépondérance bureau situé dans le quartier de l'Opéra à Paris dont vous trouverez le focus ci-dessous.

Ces cessions nous ont permis de rembourser des financements.



### Véronique MATHE - Investment & Asset Manager Bureaux Amundi Immobilier - Vente de l'actif situé Avenue de l'Opéra à Paris (détenu à 18 % par Génépierre)

L'immeuble situé 5 avenue de l'Opéra à Paris, acquis en 2017 par des SCPI et OPCI gérés par Amundi Immobilier a été cédé au 1<sup>er</sup> semestre 2024 avec une conclusion de la vente au 10 juillet 2024 à 94 M€, la TVA résiduelle et les franchises résiduelles restant en outre à la charge de l'acquéreur.

Cette transaction a été une des transactions phares de l'année 2024 par son montant d'une part et par son taux de rendement de 4 % d'autre part.

L'immeuble a attiré les investisseurs privés ce qui a permis une compétition permettant d'améliorer les offres initiales, ce qui est devenu rare depuis septembre 2022.

En outre aucune diminution de prix n'a été consentie entre la promesse et l'acte, l'acquéreur faisant son affaire de l'évolution de la situation locative et des franchises de loyer résiduelles.

Cet actif a été vendu à un rendement particulièrement faible dans le contexte actuel, pour la SCPI.

S'agissant du marché des parts, les parts en attente de retrait restent autour de 4 % environ de la capitalisation de la SCPI.

Par ailleurs, afin de refléter la valeur d'expertise du patrimoine de la SCPI au 31 juillet 2024, Amundi Immobilier a décidé d'ajuster le prix de souscription de la SCPI. Ainsi, son nouveau prix de souscription s'élève à 191 € à compter du 11/10/2024 et son nouveau prix de retrait à 175,72 € (les valeurs précédentes se trouvent dans la bannière de chiffres clés à gauche).

Enfin, la distribution de ce 3<sup>e</sup> trimestre s'établit à 2,37 € par part conformément à l'objectif de distribution prévu pour 2024.

Bien cordialement,

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

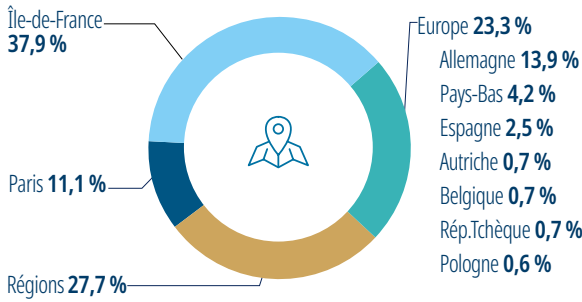
<sup>(1)</sup> Environnement, Social, Gouvernance

<sup>(2)</sup> avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers.

## Le patrimoine immobilier de la SCPI\*

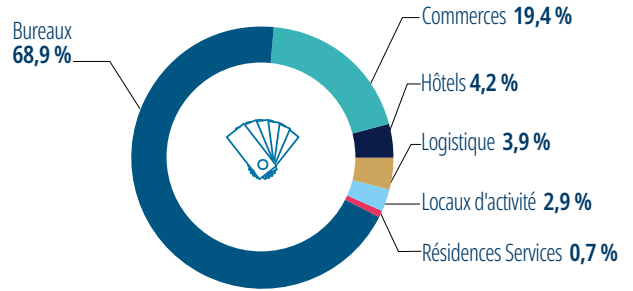
157 immeubles / 219 794 m<sup>2</sup>

### Répartition géographique



\*Source Amundi Immobilier

### Répartition sectorielle



## Activité locative du 3<sup>e</sup> trimestre 2024

### Taux d'occupation financier (TOF)



Taux d'occupation financier	88,55 %
Locaux occupés	80,16 %
Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire	7,49 %
Locaux vacants sous promesse de vente	0,37 %
Locaux vacants en restructuration	0,53 %
Locaux disponibles à la location	11,45 %

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\*\* : 90,16 %**  
**Loyers encaissés\*\* : 10,14 M€**

\* Source Amundi Immobilier \*\* au 3<sup>e</sup> trimestre uniquement

### Situation locative



#### Locations

Nombre de baux signés	38
Surface	928 m <sup>2</sup>
Montant annuel loyers	258 K€

#### Principales locations

Boulevard Paul Montel - 06200 Nice (indivision) - 300 m <sup>2</sup> de bureaux - Bail de 3/6/9 ans
Georg Glock StraBe 3 - 40474 Dusseldorf - Allemagne (via la sci Georg) - 88 m <sup>2</sup> de bureaux - Bail de 5 ans
48/52 Cours Mirabeau - 13100 Aix en Provence (via la sci ARPE) 27 m <sup>2</sup> de commerces - Bail de 3/6/9/10 ans



#### Libérations

Nombre de libérations	43
Surface	2 737 m <sup>2</sup>
Montant annuel loyers	468 K€

#### Principales libérations

5-7 Esplanade de la Défense - 92400 Courbevoie (via la sci Hold) - 224 m <sup>2</sup> de bureaux
9-11 allée de l'Arche - 92400 Courbevoie (via la sci Seo) 140 m <sup>2</sup> de bureaux
50 bis rue de la Champmeslé - 76100 Rouen 231 m <sup>2</sup> de commerces

## Distribution par part du 3<sup>e</sup> trimestre 2024

Dividende brut	=	A + B	2,41 €
= Dividende avant impôt sur revenus financiers		A	2,37 €
+ Intégration des impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé		B = (1) + (2)	0,04 €
• Impôt payé sur la plus-value des cessions d'actifs		(1)	0,01 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger		(2)	0,03 €
• Impôt payé sur les revenus financiers* en France		(3)	0,06 €
Dividende versé après impôt sur revenus financiers*		C = A - (3)	2,31 €
Montant des revenus financiers			0,22 €
Date de versement du dividende			21/10

\* 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.

## Marché des parts du 3<sup>e</sup> trimestre 2024

Souscriptions	94 259 € (267 367 € sur les 3 premiers trimestres 2024)
Retraits compensés	86 718 € (245 978 € sur les 3 premiers trimestres 2024)
Nombre de parts en attente de retrait	145 906 parts

A compter du 11/10/2024, le prix de souscription par part est de 191,00 € (commission de souscription incluse) et le prix de retrait par part est de 175,72 €.



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

Information synthétique sur la SCPI reprenant les principaux éléments du 3<sup>e</sup> trimestre 2024 (source : Amundi Immobilier). Le bulletin d'information du 2<sup>e</sup> semestre 2024 sera disponible en janvier/février 2025.

**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.

**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 - 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.