

## SCPI Génépierre

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

**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.

Chiffres clés\*  
au 30/09/2025Distribution <sup>(1)</sup> par part  
trimestrielle

2,37 € T1 / 2,38 € T2 / 2,37 € T3

Taux d'Occupation Financier  
85,04 %Prix de souscription :  
180,00 € par partPrix de retrait :  
165,60 € par part

Capitalisation : 637,3 M€

Nombre d'immeubles  
155Surface du patrimoine  
218 421 m<sup>2</sup>Note ESG <sup>(2)</sup> au 31/12/2024  
67/100Nombre de parts  
3 540 706Nombre d'associés  
9 008

\*Source : Amundi Immobilier.

(1) Avant prélèvement d'impôts sur revenus financiers.

(2) Environnement, Social et Gouvernance.

## Edito

Chers associés,

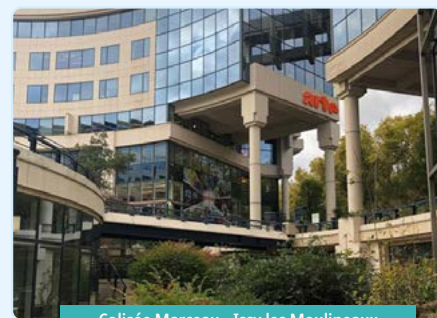
En zone euro, l'inflation reste stable et la reprise de la croissance se confirme (1,5 % sur 1 an au 2<sup>e</sup> trimestre 2025). Cette dernière diffère de la situation en France, où la croissance du PIB n'atteint que 0,8 % sur un an au T2 2025. Les 1<sup>ères</sup> estimations à fin septembre montrent une légère progression annuelle de l'investissement immobilier en Europe, soutenue par un début d'année encourageant. Néanmoins le marché demeure atone et l'incertitude notamment politique en France pourrait peser sur son attractivité. Par ailleurs, l'activité des marchés locatifs des bureaux en Ile-de-France a reculé au T3 2025, portant la vacance à plus de 10 %, cependant certains segments comme Paris Centre Ouest (nord-ouest de Paris) restent plus résilients, autour de 6 %. Au 3<sup>e</sup> trimestre 2025, Génépierre affiche un taux d'occupation financier (TOF) de 85,04 % contre 85,35 % au second trimestre. Au cours du trimestre, votre SCPI a signé des nouveaux baux représentant 1,0 M€ de loyers annuels, légèrement inférieurs aux loyers annuels des locaux libérés (1,1 M€). Ci-après, deux exemples pour illustrer l'activité locative sur les surfaces de bureaux : la prise à bail sur l'immeuble sis au 10 boulevard des Frères Voisin à Issy-les-Moulineaux auprès d'un preneur dans l'audiovisuel déjà implanté dans le secteur et le renouvellement de bail sur l'immeuble sis au 2-8 rue Ancelle à Neuilly-sur-Seine auprès du cabinet d'avocats, et enfin le maintien d'un locataire sur l'immeuble au 9-11 allée de l'Arche à La Défense avec réduction de surfaces. Grâce à la qualité de vos immeubles et de leurs emplacements, dans un contexte où les locataires réduisent leur surface et demandent des mesures d'accompagnement plus importantes qu'auparavant, le taux d'occupation de votre SCPI se maintient.

**Colisée Marceau à Issy les Moulineaux (92) : Prise à bail par un acteur majeur de l'audiovisuel**

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2025, les équipes ont emménagé dans ces nouveaux locaux au sein du Bâtiment A (R+7) de l'immeuble du Colisée Marceau sis au 10 Boulevard des Frères Voisin – Issy les Moulineaux. Ces locaux constituent désormais leur siège social et réunissent l'ensemble des équipes franciliennes et leurs studios de production.

**Chiffres et dates clé :**

- Prise d'effet du bail : 1<sup>er</sup> septembre 2025
- Durée ferme du bail : 9 ans et six mois
- Surface locative : 8 836 m<sup>2</sup>
- Loyer annuel : 3 970 465 € HT (actif détenu à 8,74 % par Génépierre).

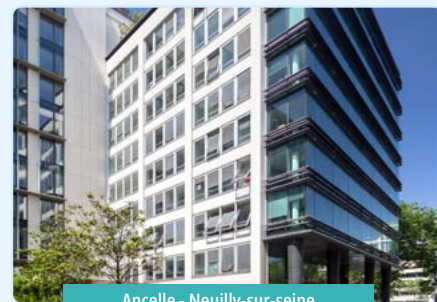


Colisée Marceau - Issy les Moulineaux

**2/4 rue Ancelle à Neuilly-sur-seine (92) : Renouvellement du bail d'un cabinet d'avocat**

Etant mono-locataire de l'immeuble depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014 jusqu'au 31 août 2026, ce locataire a souhaité renouveler son bail par anticipation. Ce renouvellement a pris effet au 1<sup>er</sup> septembre 2025 selon les modalités suivantes :

- Prise d'effet du renouvellement : 1<sup>er</sup> septembre 2025
- Durée ferme du bail : 9 ans
- Surface locative : 17 226 m<sup>2</sup>
- Loyer annuel : 10 648 701 € HT (actif détenu à 3,0 % par Génépierre).



Ancelle - Neuilly-sur-seine

Concernant les transactions, votre SCPI a signé le 28 juillet 2025 une promesse de vente d'un actif de "Commerce" situé sur la Côte d'Azur. La signature de l'acte est attendue avant la fin de l'année et la vente de celui-ci devrait générer une plus-value. Au 30 septembre 2025, Génépierre enregistre 5,46 % de sa capitalisation de parts en attente de retrait, en augmentation (+0,56 %) par rapport au 30 juin 2025.

La distribution de ce 3<sup>e</sup> trimestre s'établit à 2,37 € par part, identique à celle réalisée sur la même période en 2024.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 20 novembre 2025 soumettra à votre approbation les critères d'éligibilité au Fonds de Remboursement pour les associés ayant enregistré un ordre de retrait en attente. L'objectif est d'exécuter une partie des parts en attente, en privilégiant les porteurs personnes physiques selon l'ordre chronologique de l'horodatage et selon les conditions votées pendant ladite Assemblée Générale. Le prix appliqué sur le Fonds de Remboursement sera décoté par rapport au prix de retrait et s'inscrira dans la limite définie par la réglementation (comprise entre la Valeur de Réalisation et Valeur de Réalisation -10 %).

Bien cordialement,

**L'Equipe SCPI**

Source : Amundi Immobilier, Amundi Institute, brokers, Immostat (2025 T3)

## Le patrimoine immobilier de la SCPI\*

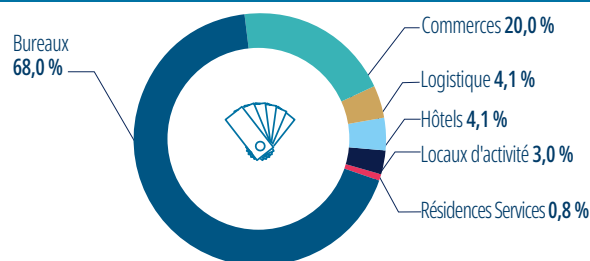
155 immeubles / 218 421 m<sup>2</sup>

### Répartition géographique



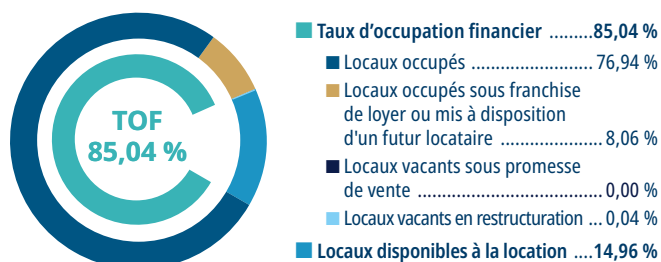
\*Source Amundi Immobilier

### Répartition sectorielle



## Activité locative du 3<sup>e</sup> trimestre 2025\*

### 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 d'encaissement des loyers\*\* : 92,78 %**  
**Loyers encaissés : 10,08 M€**

\*\* % de loyers encaissés du trimestre au 30/09/2025.

\*Source Amundi Immobilier

### Situation Locative



#### Locations

|                       |                      |                                                                                                                            |
|-----------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nombre de baux signés | 40                   | 10 Boulevard des Frères Voisin - 92130 Issy-les-Moulineaux (via Ergamundi) - 772 m <sup>2</sup> de bureaux - Baux de 9 ans |
| Surface               | 2 398 m <sup>2</sup> | 2-8 rue Ancelle - 92200 Neuilly-sur-Seine (via la SCI MPA) - 517 m <sup>2</sup> de bureaux - Baux de 9 ans                 |
| Loyer annuel HT       | 1 046 K€             | 5-7 Esplanade de la Défense - 92400 Courbevoie (via la SCI Hold) - 244 m <sup>2</sup> de bureaux - Baux de 9 ans           |

#### Principales locations



#### Libérations

|                       |                      |                                                                                                  |
|-----------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nombre de libérations | 35                   | 9-11 allée de l'Arche - 92400 Courbevoie (via la SCI Seo) - 809 m <sup>2</sup> de bureaux        |
| Surface               | 2 070 m <sup>2</sup> | 14 Boulevard des Frères Voisin - 92130 Issy-les-Moulineaux - 723 m <sup>2</sup> de bureaux       |
| Loyer annuel HT       | 1 135 K€             | 5-7 Esplanade de la Défense - 92400 Courbevoie (via la SCI Hold) - 124 m <sup>2</sup> de bureaux |

#### Principales libérations

## Distribution par part du 3<sup>e</sup> trimestre 2025<sup>(1)</sup>

|                                                                                 |               |         |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------|
| Dividende brut                                                                  | = A + B       | 2,42 €  |
| = 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) | 0,05 €  |
| • Impôt payé sur la plus-value des cessions d'actifs <sup>(2)</sup>             | (1)           | 0,00 €  |
| • Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger  | (2)           | 0,05 €  |
| • Impôt payé sur les revenus financiers en France <sup>(4)</sup>                | (3)           | 0,06 €  |
| Dividende versé après impôt sur revenus financiers <sup>(4)</sup>               | C = A - (3)   | 2,31 €  |
| Montant des revenus financiers                                                  |               | 0,20 €  |
| Date de versement du dividende                                                  |               | 20/10   |
| Dividende brut - acompte                                                        |               | 2,42 €  |
| - dont revenus récurrents en %                                                  |               | 78,12 % |
| - dont revenus non récurrents <sup>(2)</sup> en %                               |               | 19,82 % |
| - dont impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé <sup>(3)</sup> en % |               | 2,06 %  |

<sup>(1)</sup> Source Amundi Immobilier.

<sup>(2)</sup> La distribution non récurrente comprend la distribution de plus-values de cessions d'immeubles et la fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI pour le compte de l'associé ainsi que le recours au report à nouveau.

<sup>(3)</sup> En cas de vente d'un immeuble par la SCPI, les associés sont redevables de l'éventuel impôt sur la plus-value. Pour les associés personnes physiques ou morales non assujetties à l'impôt sur les sociétés, l'impôt est prélevé directement par le notaire, lors de la vente de l'immeuble, la fiscalité est payée directement par la SCPI pour le compte de l'associé. Pour les associés qui ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt en raison de leur statut fiscal, une distribution de régularisation est réalisée.

<sup>(4)</sup> S'agissant des associés personnes physiques résidentes en France, ces revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 % : imposition à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (sauf cas de dispense justifié) et prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Le montant mentionné est un montant moyen calculé pour une part en jouissance sur la période. Ces retenues à la source viennent en déduction du montant distribué par la SCPI. Ces chiffres peuvent varier selon la situation fiscale et les conditions d'imposition à l'étranger des dividendes perçus par les porteurs.

<sup>(5)</sup> Impôts payés sur les plus-values des cessions d'actifs et sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger (n'intègre pas les impôts payés sur les revenus financiers en France). Quant à l'imposition des dividendes éventuels perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

## Marché des parts du 3<sup>e</sup> trimestre 2025

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| Souscriptions                         | 109 800 €     |
| Retraits compensés                    | 101 016 €     |
| Nombre de parts en attente de retrait | 193 490 parts |

**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](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.



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)



04 90 87 96 28  
lundi-vendredi (09h00-16h45)



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