

# Génépierre

SCPI de bureaux à capital variable

**Durée d'investissement recommandée de 8 ans - Comporte un risque de perte en capital**  
Le présent document est un document publicitaire. Avant toute décision relative à un investissement, l'investisseur est invité à consulter la note d'information de la SCPI.



L'Académie - Montrouge

## Investissez indirectement dans l'immobilier d'entreprise dans les grandes métropoles françaises ou européennes

- La SCPI **Génépierre** se classe parmi les SCPI à capital variable les plus importantes du marché avec une capitalisation de 985 M€ au 30 décembre 2021<sup>(2)</sup>.
- **Génépierre se caractérise par sa diversification sectorielle.** La stratégie d'investissement de Génépierre consiste à privilégier les immeubles neufs ou rénovés à usage de bureaux et de tout autre type d'actifs immobiliers professionnels, tels que parcs d'activité, plateformes logistiques, commerces, murs d'hôtel, résidences gérées...
- **Génépierre privilégie les immeubles de grande taille**, en phase avec les demandes locatives à Paris, en Île-de-France et dans les grandes métropoles européennes.

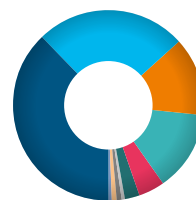
## Répartition du patrimoine<sup>(1)</sup>

Valeurs vénales par type de locaux  
(en % - toutes zones géographiques confondues)



Bureaux.....	<b>69,81</b>
Commerces.....	<b>16,75</b>
Logistique.....	<b>5,92</b>
Locaux d'activités.....	<b>4,11</b>
Hôtels.....	<b>3,04</b>
Résidences Services.....	<b>0,37</b>

Valeurs vénales par zones géographiques  
(en %)



Île-de-France.....	<b>37,89</b>
Régions.....	<b>25,64</b>
Paris.....	<b>13,34</b>
Allemagne.....	<b>13,74</b>
Pays-bas.....	<b>4,52</b>
Espagne.....	<b>2,25</b>
Belgique.....	<b>0,81</b>
Autriche.....	<b>0,74</b>
République Tchèque.....	<b>0,71</b>
Pologne.....	<b>0,52</b>

## Une démarche d'investissement Socialement Responsable

**Génépierre a obtenu le label ISR au mois de décembre 2022\***

Conscient des enjeux environnementaux, Génépierre s'engage sur plusieurs objectifs ESG :

<p><b>E</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Réduire les émissions de gaz à effet de serre de son portefeuille.</li> <li>■ Accorder une importance toute particulière à la réintroduction de la biodiversité en territoires urbains sur les projets de végétalisation menés sur les actifs du fonds.</li> </ul>	<p><b>S</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Favoriser l'amélioration du confort et du bien-être des utilisateurs.</li> </ul>
<p><b>G</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Établir un dialogue avec les principales parties prenantes pour une contribution commune positive à des pratiques immobilières durables.</li> </ul>	



Pour plus d'informations, vous pouvez consulter le rapport annuel de Génépierre, qui intègre une partie dédiée à l'ESG et le code de transparence du fonds, disponibles sur le site internet d'Amundi Immobilier.

\*Le label ISR est obtenu pour une durée de 3 ans et son attribution est réévaluée à l'issue de cette période.

**Promoteur ESG Characteristic**

**ARTICLE 8**

**LA PRISE EN COMPTE DE CRITÈRES EXTRA-FINANCIERS DANS SON PROCESSUS D'INVESTISSEMENT**

Le fond promeut des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) au sens de l'article 8 du Règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation)<sup>(5)</sup> entré en vigueur le 10 mars 2021. Pour plus d'informations, vous pouvez consulter la note d'information de Génépierre disponible sur le site internet de la société de gestion.

Sources : (1) Amundi Immobilier au 31/12/2021. (2) IEF septembre 2021. (3) Voir liste des immeubles certifiés dans le Rapport Annuel 2021. (4) Selon les nouvelles modalités de calcul des données financières des SCPI de l'ASPIM, applicables au 01/01/2022. (5) Réglementation sur la diffusion d'informations relatives à l'investissement durable et les risques associés.

### AVERTISSEMENT

Il s'agit d'un placement à long terme, il est recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 8 ans ;

■ **Cet investissement présente un risque de perte en capital ;**

■ **La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :**

- des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et des conditions d'occupation des immeubles ;
- du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier d'entreprise lors de la cession sur la durée de placement ;
- de la durée du placement.

■ **La SCPI pourra avoir recours à l'endettement dans la limite de 40 %** (sur la base de la valeur d'expertise des immeubles, diminuée des engagements pris et restants à payer, majorée de la trésorerie disponible).

**CARACTÉRISTIQUES**

Date de lancement : 1978

Indicateur de risque : 3 sur une échelle de 7



Éligibilité : Assurance vie ou détention en direct (nominatif)

Minimum de souscription : 1 part soit 270 € commission de souscription incluse.

Frais de souscription : 8 % TTI. 10 % TTI maximum du prix de la souscription : frais de collecte à hauteur de 8 % TTI\* et frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisation des augmentations de capital à hauteur de 2 % TTI.

Prix de retrait : 248,40 €

Commission de gestion annuelle : 5,75 % TTI pour 2021. Taux maximum de 8 % TTI des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets. Pour le détail des frais supportés par la SCPI : se référer à la Note d'Information.

Délai de jouissance : À compter du premier jour du troisième mois suivant la date de souscription. Les premiers dividendes potentiels seront versés prorata temporis, à la fin du trimestre suivant la date d'entrée en jouissance des parts.

Frais de cession de parts

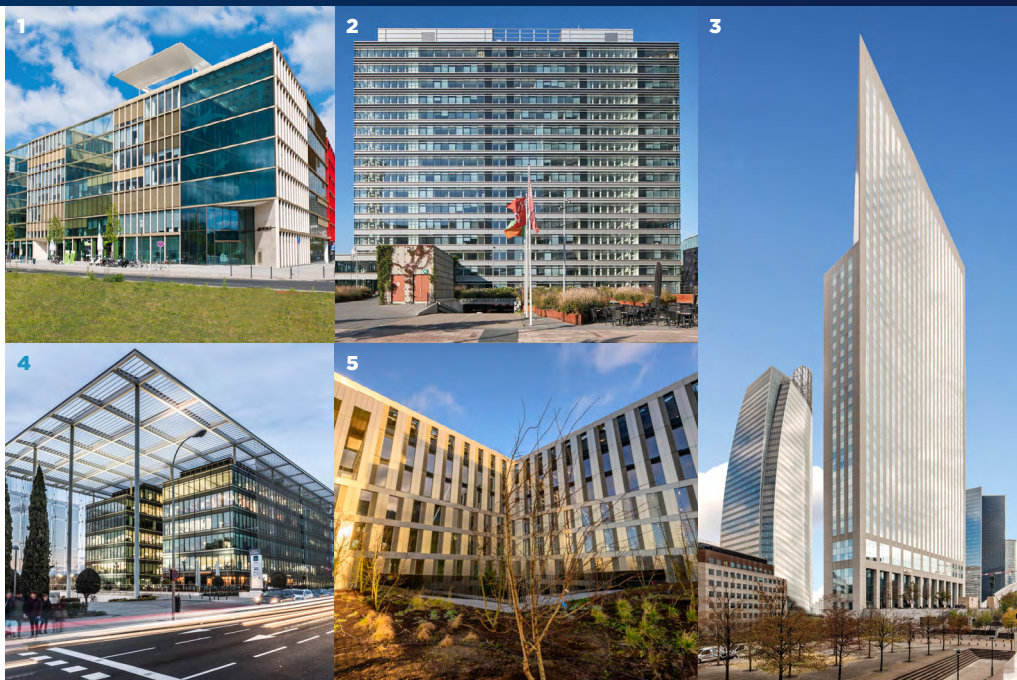
Marché primaire : commission de retrait de 1% maximum TTI du prix de retrait. 0 % en 2021.

Marché secondaire : 5 % TTI du montant de la transaction + droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur.

Cession à titre gratuit : en cas de décès ou de cession de gré à gré : droits d'enregistrement à acquitter.

Modalités de sortie : Se référer à la Note d'information.

\* TTI : Toutes Taxes Incluses.



**IMMEUBLES EMBLÉMATIQUES**

- 1. Nord 1, Allemagne** : 1, Europa-allee 12-22, Francfort-sur-le-Main. Bureaux, 23 208 m<sup>2</sup>.
- 2. La Haye, Pays-Bas** : Prinses Beatrixlaan 5-7, La Haye. Bureaux, 17 047 m<sup>2</sup>.
- 3. Tour Égée, France** : 9-11 allée de l'Arche, Courbevoie (92400). Bureaux, 54 059 m<sup>2</sup>.
- 4. El Portico, Espagne** : Calle Mahonia 2, Madrid. Bureaux, 21 000 m<sup>2</sup>.
- 5. Enjoy, France** : 81 rue Mstilav Rostropovich (75017), Bureaux, 16 970 m<sup>2</sup>.

**Performances** au 31/12/2021

Le Taux de Rentabilité Interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement, en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

TRI 5 ans  
**2,83%**

TRI 10 ans  
**6,10%**

**TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ <sup>(1)</sup>**

	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Distribution</b>	10,17 €	10,17 €	11,30 €	11,52 €	11,90 €
<b>Dont Revenus non récurrents <sup>(2)</sup></b>	11,60 %	18,69 %	11,56 %	8,11 %	7,48 %
<b>Prix n</b>	270,00 €	269,10 € <sup>(3)</sup>	267,89 € <sup>(4)</sup>	266,50 €	266,50 €
<b>Variation n/n-1 <sup>(5)</sup></b>	0,56 %	0,45 %	0,52 %	0,00 %	0,00 %
<b>Taux de distribution</b>	3,84 %	3,78 %	4,22 %	4,32 %	4,47 %

(1) Le taux de distribution = dividende brut versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé. Dividende défini sans considération du délai de jouissance, opposable, le cas échéant, aux nouveaux porteurs) / prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n.  
 (2) Revenus non récurrents = recours au report à nouveau et distribution de plus-values immobilières.  
 (3) Le prix de souscription a évolué de 268,50 € à 270,00 € le 1<sup>er</sup> mars 2020.  
 (4) Prix souscription moyen en 2019 : le prix de souscription a évolué de 266,50 € à 268,50 € le 1<sup>er</sup> avril 2019.  
 (5) Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année, déterminé par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1, par le prix de l'acquéreur moyen de l'année n-1.

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

**FISCALITÉ**

**Revenus** : vous êtes imposé sur les revenus perçus par la SCPI, au prorata de votre investissement, même si ces revenus n'ont pas été totalement distribués. Les revenus fonciers provenant des loyers encaissés par la SCPI sont soumis à l'Impôt sur le Revenu (dans la catégorie des revenus fonciers). Les revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30%, ou imposés (selon le choix du contribuable) à son taux marginal d'imposition.

**Plus-value** : les plus-values dégagées lors de la vente des parts suivent le régime fiscal des plus-values immobilières dont le niveau varie selon la durée de détention des parts. Elles s'appliquent aussi sur les ventes d'immeubles.

**POUR EN SAVOIR PLUS :**  
Retrouvez la Note d'Information, le Rapport Annuel et les bulletins semestriels sur : <https://www.amundi-immobilier.com/>

Information promotionnelle et non contractuelle ne constituant ni un conseil en investissement, ni une recommandation d'investissement, ni une sollicitation d'achat ou de vente. Le produit présente un risque de liquidité. Des rachats ne sont possibles que dans la limite des souscriptions que le produit reçoit. Il existe également un risque de perte en capital. La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et des conditions d'occupation des immeubles ;
- du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier d'entreprise lors de la cession sur la durée de placement ;
- de la durée du placement.

La SCPI pourra avoir recours à l'endettement dans la limite de 40% (sur la base de la valeur d'expertise des immeubles, diminuée des engagements pris et restants à payer, majorée de la trésorerie disponible). Préalablement à la remise du kit de souscription de la SCPI, le DIC PRIIPS devra être remis à l'investisseur conformément à la réglementation en vigueur. La note d'information, les statuts, le dernier bulletin d'information et le dernier rapport annuel de la SCPI Génépierre, ainsi que le bulletin de souscription, doivent être remis préalablement à toute souscription. La note d'information a reçu de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le Visa SCPI n°20-03 du 24 janvier 2020. Elle est disponible gratuitement dans votre agence habituelle ou auprès de la Société de gestion. La Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 214-24 et suivants L 214-86 et suivants, L 231-8 et R 214-130 et suivants du Code Monétaire et Financier. Ce document n'est pas destiné à l'usage des résidents ou citoyens des États-Unis d'Amérique et des « U.S. Persons », telle que cette expression est définie par la « Regulation S » de la Securities and Exchange Commission en vertu du U.S. Securities Act de 1933. La définition de « U.S. Person » vous est fournie dans les mentions légales du site [www.amundi.fr](http://www.amundi.fr). Édité par Amundi Immobilier, société de gestion de la SCPI, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033. Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660 €. Siège social : 91-93 bd Pasteur 75730 Paris - France - RCS Paris 315 429 837. Crédits photos : My Photo Agency, RyanWolf, Laurent Zylberman. Conception graphique : Atelier Art'6 - 12/2022.