

Génépière

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 le prospectus afférent. L'investisseur peut exercer son droit de réclamation⁽¹⁾ à l'adresse associe-amundi-immobilier@amundi.com



L'Académie - Montrouge

Chiffres clés⁽²⁾



Capitalisation
740 M€⁽³⁾



Nombre d'immeubles
161



Taux d'Occupation Financier annuel (TOF)
89,91%⁽⁵⁾



Surface totale gérée
241 423 m²

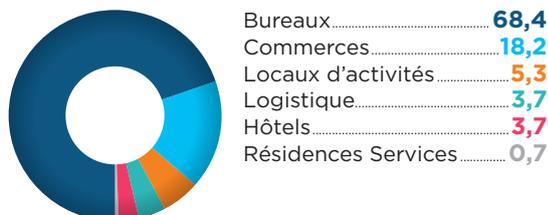
Investissez indirectement dans l'immobilier d'entreprise dans les grandes métropoles françaises ou européennes

- **La SCPI Génépière** se classe parmi les SCPI à capital variable les plus importantes du marché de par une capitalisation de 740 M€ au 30 juin 2024⁽³⁾.
- **Génépière se caractérise par sa diversification sectorielle.** La stratégie d'investissement de Génépière consiste à privilégier les immeubles neufs ou rénovés tels que les bureaux, parcs d'activité, plateformes logistiques, commerces, murs d'hôtel, résidences gérées...
- **Génépière 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⁽²⁾

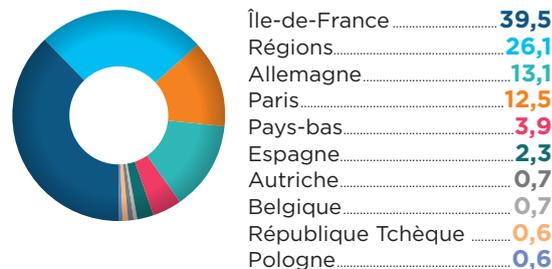
Valeurs vénales par type de locaux

(en % - toutes zones géographiques confondues)



Valeurs vénales par zones géographiques

(en %)



Une démarche d'investissement Socialement Responsable

Génépière a obtenu le label ISR au mois de décembre 2022*

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

- E** Réduire les émissions de gaz à effet de serre de son portefeuille.
- 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.
- S** Favoriser l'amélioration du confort et du bien-être des utilisateurs.
- G** Établir un dialogue avec les principales parties prenantes (Property Manager - gestionnaire locatif et technique, Facility Management - gestion du fonctionnement des immeubles et Promoteurs Immobiliers) pour une adhésion collective aux ambitions ESG de la SCPI.



Pour plus d'informations, vous pouvez consulter le rapport annuel de Génépière, 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. Renouvellement en décembre 2025.

(1) En l'absence de réponse dans un délai de 2 mois à compter de l'envoi de la demande par l'investisseur, et dans la mesure où vous êtes une personne physique n'agissant pas pour des besoins professionnels, vous pouvez vous adresser au Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers, 17 place de la Bourse, 75082 Paris Cedex 02 ou en vous rendant sur www.amf-france.org. - Sources : (2) Amundi Immobilier au 30/06/2024. - (3) IEIF juin 2024. - (4) Voir liste des immeubles certifiés dans le Rapport Annuel 2022 - (5) Selon les nouvelles modalités de calcul des données financières des SCPI de l'ASPIM, applicables au 01/01/2022. - (6) Réglementation sur la diffusion d'informations relatives à l'investissement durable et les risques associés.



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)⁽⁶⁾ entré en vigueur le 10 mars 2021. Pour plus d'informations, vous pouvez consulter la note d'information de Génépière disponible sur le site internet de la société de gestion.

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 2019

Indicateur de risque : Niveau 4

1 2 3 4 5 6 7

Éligibilité Assurance vie ou détention en direct (nominatif)

Minimum de souscription 1 part soit 191 € 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 175,72 €

Commission de gestion annuelle : 5,75 % TTI pour 2023. 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 2023.

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.

Il s'agit d'une présentation simplifiée des frais de la SCPI, pour plus de détails se reporter à la Note d'Information.



IMMEUBLES EMBLÉMATIQUES

- 1. Nord 1, Allemagne** : 1, Europa-allee 12-22, Francfort-sur-le-Main. Bureaux, 23 208 m².
- 2. La Haye, Pays-Bas** : Prinses Beatrixlaan 5-7, La Haye. Bureaux, 17 047 m².
- 3. Tour Égée, France** : 9-11 allée de l'Arche, Courbevoie (92400). Bureaux, 54 059 m².
- 4. El Portico, Espagne** : Calle Mahonia 2, Madrid. Bureaux, 21 000 m².
- 5. Enjoy, France** : 81 rue Mstilav Rostropovich (75017), Bureaux, 16 970 m².

Performances au 31/12/2023

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 10 ans
5,72%

TRI 20 ans
6,35%

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ⁽¹⁾

	2023	2022	2021	2020	2019
Dividende avant impôt sur revenus financiers	10,17 €	10,17 €	10,17 €	10,17 €	11,30 €
Prix n	224 € ⁽²⁾	270,00 €	270,00 €	270,00 € ⁽³⁾	268,50 € ⁽⁴⁾
Variation n/n-1 ⁽⁵⁾	-17,04%	0,00 %	0,00 %	0,56 %	0,75 %
Taux de distribution	3,81%	3,82%	3,84 %	3,78 %	4,22 %

(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^{er} janvier de l'année n. - (2) Le prix de souscription a évolué de 270,00 € à 224,00 € le 24 juillet 2023. - (3) Le prix de souscription a évolué de 268,50 € à 270,00 € le 1^{er} mars 2020. - (4) Prix souscription moyen en 2019 : le prix de souscription a évolué de 266,50 € à 268,50 € le 1^{er} 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 Génépière, 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 of 1933. La définition de « U.S. Person » vous est fournie dans les mentions légales du site 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, Ryan Wolff, Laurent Zylberman. Conception graphique : Atelier Art'6 - 10/2024.

