

La confiance
ça se mérite

Amundi
ASSET MANAGEMENT

Avril 2019

Génépierre

SCPI de bureaux à capital variable

*Durée d'investissement recommandée de 8 ans
Comporte un risque de perte en capital*

Immobilier

SCPI GÉNÉPIERRE DIVERSIFIEZ VOTRE PATRIMOINE AVEC L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

AVERTISSEMENT

Lorsque vous investissez dans une SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- Il s'agit d'un placement à long terme, il est donc 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 du taux d'occupation des immeubles ;
 - du montant du capital que vous percevrez, lors de la vente de vos parts. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de retrait sur le marché primaire ou du prix d'exécution sur le marché secondaire au moment de la vente des parts ;
 - de la durée du placement.
- En cas de recours à l'emprunt pour la souscription de parts de SCPI :
 - le souscripteur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;
- En cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte en capital ;
- En cas de vente des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existante entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la vente de ses parts.



BON À SAVOIR

Dans une SCPI à capital variable, vous pouvez souscrire de nouvelles parts à tout moment.

TOUS LES IMMEUBLES EN PHOTO DANS CETTE BROCHURE FONT PARTIE DU PATRIMOINE DE LA SCPI GENEPIERRE À LA DATE DU 01/01/2019

Telekom Campus - Hambourg, Allemagne

Génépierre, une SCPI à capital variable investie en immobilier d'entreprise

- La stratégie d'investissement de Génépierre est de privilégier les immeubles récents ou rénovés (bureaux, commerces,...), dans les grandes métropoles françaises et à titre secondaire à l'étranger.
- Génépierre se classe parmi les SCPI à capital variable les plus importantes du marché avec une capitalisation de 843 M€ au 31 décembre 2018.
- Génépierre vous permet d'accéder au secteur de l'immobilier d'entreprise réservé habituellement aux investisseurs professionnels, historiquement plus rentable que l'immobilier résidentiel (source MSCI 31/12/2018). Cependant les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
- Vous percevez des revenus potentiels complémentaires, dont le montant, non garanti, est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale. Ces revenus sont issus principalement des recettes locatives de la SCPI et des participations au sein des SCI et ils peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse.



Rendez-vous sur la carte interactive de Génépierre pour suivre facilement et en temps réel les investissements réalisés par Génépierre : <https://carte-actifs-reels.amundi.com/genepierre>

Quelques exemples des dernières acquisitions réalisées par Génépierre

Les investissements réalisés ne présagent pas des futures acquisitions.



Bureaux
Tour Hekla, Puteaux La Défense (92)



Bureaux
Atrium, Strawinskylaan 3051, Amsterdam, Pays-Bas



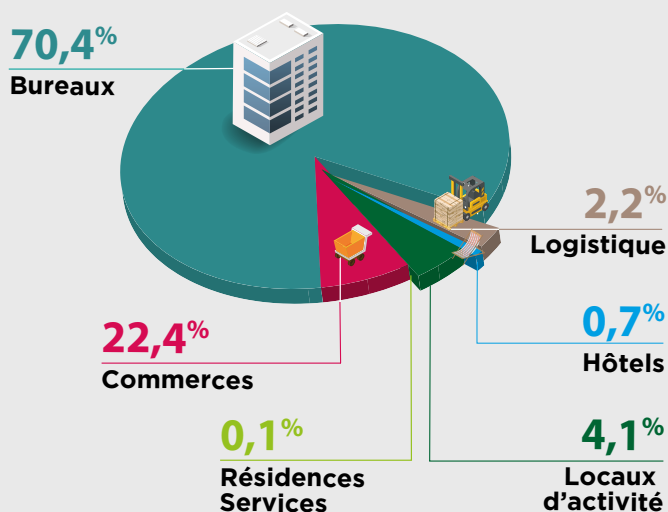
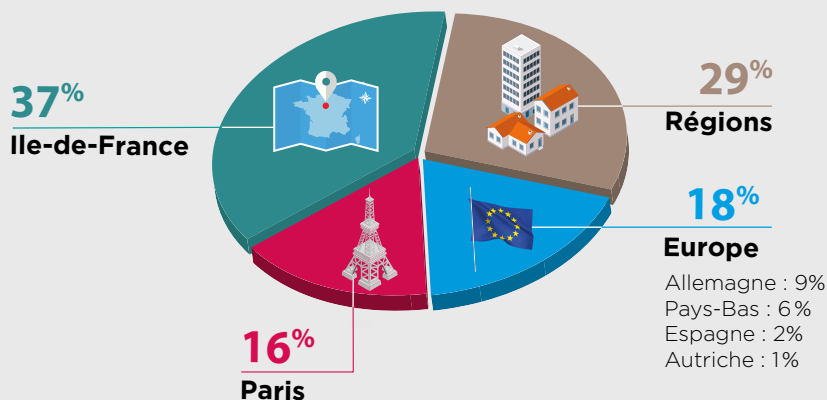
Bureaux
Cœur Défense, Courbevoie La Défense (92)



Bureaux
In Town, 18-20 rue de Budapest, Paris (75)

Répartition du patrimoine

(valeurs vénales au 31/12/2018)

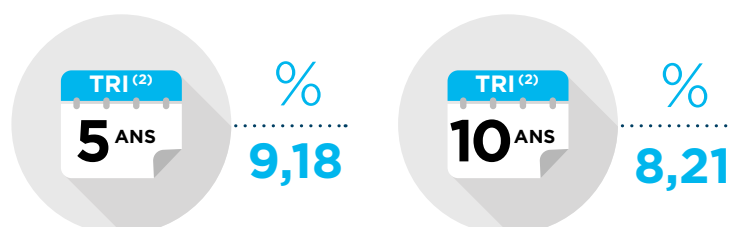


GÉNÉPIERRE, UNE SOLUTION PROCURANT DES REVENUS COMPLÉMENTAIRES POTENTIELS

En détention directe, Génépierre distribue potentiellement chaque trimestre des revenus fonciers issus des recettes locatives et des participations au sein des SCI, en fonction des résultats de la SCPI et soumis au vote de l'assemblée générale des porteurs de parts.

- L'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, logistique, hôtellerie,...) est un secteur d'investissement généralement réservé aux investisseurs professionnels, mais qui par le biais de la SCPI est accessible aux personnes physiques. Il peut toutefois venir compléter des investissements réalisés en immobilier résidentiel car ces marchés ne reposent pas sur les mêmes variables économiques et sociales.
- L'immobilier résidentiel dépend en effet de critères tels que la croissance et la solvabilité des ménages alors que l'immobilier de bureaux est essentiellement guidé par l'emploi tertiaire. L'immobilier de commerce repose quant à lui essentiellement sur la consommation et les règles d'urbanisme commercial.
- Principalement investie en immobilier de bureaux et de commerces, la SCPI Génépierre est soumise à l'évolution des cycles immobiliers.

Performances⁽¹⁾



(1) Source : Amundi Immobilier - 31 décembre 2018.

(2) 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.

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)⁽³⁾

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Distribution (en €)	11,52 €	11,90 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	13,00 €	14,00 €	15,25 €
dont RAN et/ou PVI (%)	n.c	7,48 %	23,46 %	21,92 %	15,4 %	1,7 %	11,5 %	6 %	6 %	5 %
Prix n (en €)	266,50 €	266,50 €	266,50 €	266,50 €	255,92 €	194,47 €	209,48 €	274,91 €	248,48 €	226,67 €
Taux de distribution (en %)	4,32 %	4,47 %	4,88 %	4,88 %	5,08 %	6,68 %	6,21 %	4,72 %	5,63 %	6,73 %

(3) Correspond au dividende brut (non optant au PFL jusqu'en 2012) versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année n. RAN : report à nouveau / PVI : plus-value immobilière.

Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus - sur l'année⁽⁴⁾

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Prix n (en €)	266,50 €	266,50 €	266,50 €	266,50 €	255,92 €	194,47 €	209,48 €	274,91 €	248,48 €	226,67 €
Variation n/n-1 (en %)	0,00 %	0,00 %	0,00 %	4,13 %	31,6 %	-7,17 %	-23,80 %	10,64 %	9,62 %	-0,76 %

(4) La variation du prix moyen de la part se détermine 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 la part acquéreur moyen de l'année n-1.

Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Génépierre, votre investissement immobilier en toute simplicité

Vous accédez à tout moment, via vos parts de SCPI, à l'immobilier d'entreprise, par une détention en direct (nominatif) ou par un contrat d'assurance vie ou de capitalisation ⁽¹⁾. En direct, Génépierre est accessible dès 2 685 € (commission de souscription incluse), soit 10 parts pour la première souscription (pas de minimum pour les souscriptions suivantes).



Atrium, Strawinskylaan 3051, Amsterdam, Pays-Bas

Le prix de la part sur le marché primaire, connu au moment de la souscription, reflète la valeur de Génépierre dont le patrimoine est évalué annuellement par des experts immobiliers indépendants.

Avec la SCPI Génépierre, vous êtes déchargé de toutes les démarches administratives et de la gestion immobilière au quotidien, moyennant une commission de gestion annuelle (9,30 % TTC des recettes brutes HT encaissées) : recherche d'immeubles, actes notariés, gestion locative, recouvrement des loyers, revente des biens...

La gestion de Génépierre est assurée par Amundi Immobilier qui bénéficie d'une expérience de plus de 40 ans dans la gestion de fonds immobiliers. La société de gestion met en place une politique de gestion active du portefeuille visant à la fois la valorisation des actifs (travaux de rénovation, mise aux normes, revente des actifs obsolètes...) et la recherche de rendement (sélection des entreprises locataires, suivi de leurs besoins...).

Contrairement à un investissement dans un bien immobilier unique, Génépierre vous offre une mutualisation des risques grâce à sa diversification tant au niveau géographique, que par le nombre d'immeubles ou la diversité des locataires.

Génépierre est un placement d'une durée recommandée de 8 ans minimum. En cas de besoin, vous pouvez demander le retrait de vos parts à tout moment. Les demandes de retrait ne seront exécutées que s'il existe une contrepartie.

Si vous détenez des parts de Génépierre dans un contrat d'assurance vie ou de capitalisation⁽²⁾, vous êtes informé de la valorisation de votre investissement au travers des relevés de situation de votre contrat. Si vous détenez des parts de Génépierre en direct, vous êtes tenu informé de l'actualité et de la valorisation de votre investissement grâce aux bulletins trimestriels et au rapport annuel retraçant la vie et les événements de votre SCPI qui vous sont adressés personnellement par courrier. Ces documents sont également disponibles sur le site Internet de la société de gestion.

À RETENIR

Génépierre est une solution :

- *de diversification de votre patrimoine,*
- *accessible avec un apport initial de 2 685 € en direct ou dans un contrat d'assurance vie ou de capitalisation en respectant les minimums du contrat,*
- *procurant un complément de revenu potentiel répondant à des objectifs patrimoniaux spécifiques (recours possible au crédit, démembrement de propriété...).*

Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation patrimoniale et à vos objectifs.

www.amundi-immobilier.com



(1) Au sein des contrats d'assurance vie et de capitalisation, la SCPI Génépierre est accessible sous forme d'unités de compte représentatives des parts de la SCPI Génépierre.

(2) Les conditions relatives aux contrats d'assurance vie et de capitalisation sont décrites dans l'annexe à la Note/Notice d'Information de votre contrat.



Génépierre en détail

Principales
caractéristiques
au 1^{er} avril 2019

Taux de TVA en vigueur
au 01/01/2019

CARACTÉRISTIQUES

Durée de placement recommandée	8 ans minimum.
Profil de risque	Indicateur Synthétique de Risque niveau 3 , sur une échelle allant de 1 à 7.
Prix de la part	268,50 € commission de souscription incluse.
Minimum de souscription	- Acquisition en direct : 10 parts soit 2 685 € commission de souscription incluse pour une 1 ^{re} souscription. - Pas de minimum pour les souscriptions suivantes. - En assurance vie : selon les contrats.
Modalités de souscription	Avec un bulletin de souscription, à un prix fixe, déterminé une fois par an dans une fourchette réglementaire de + ou - 10 % de la valeur de reconstitution calculée sur la base des valeurs d'expertise des immeubles et pouvant être réévalué par la société de gestion au cours de l'année si nécessaire.
Enveloppe de détention possible	Assurance vie ou détention en direct (nominatif)
Recours au crédit	Possible. Néanmoins, dans le cas où le rendement des parts achetées à crédit ne serait pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la revente des parts, la différence serait à votre charge.
Délai de jouissance	- Acquisition en direct : 1 ^{er} jour du 6 ^e 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. - En assurance vie : selon les conditions spécifiées dans votre contrat d'assurance vie.
Dividendes	Trimestriels. La distribution des revenus dépend des résultats annuels de la SCPI, elle n'est donc pas garantie et peut varier à la hausse comme à la baisse en fonction du marché immobilier. La distribution des revenus potentiels est soumise à la décision de l'assemblée générale des associés.

FRAIS SUPPORTÉS DIRECTEMENT PAR LE CLIENT

Frais de souscription	8,40 % TTC ⁽²⁾ du prix de souscription.
------------------------------	--

FRAIS SUPPORTÉS PAR LA SCPI

Commission de gestion annuelle	7,75 % Hors Taxes soit 9,30 % TTC ⁽²⁾ du montant des recettes brutes HT de toute nature encaissées par la société.
Commission d'acquisition et de cession d'actifs	1,25% sur les arbitrages.
Commission de suivi des travaux	0 %
Risques	Risque de perte en capital, dividendes fluctuants.
Modalités de sortie et frais de cession de parts	Trois modalités de sortie sont possibles : - Demande de retrait (remboursement) effectuée sur le marché primaire auprès de la société de gestion au prix de retrait en vigueur au moment de la demande. Le prix de retrait au 01/01/2018 est de 244,11 € par part. Les demandes de retrait ne sont exécutées que si elles sont compensées par des demandes de souscription. La société de gestion ne garantit pas le retrait des parts. Les demandes de retrait seront traitées conformément à la réglementation et dans les conditions décrites dans la Note d'Information (cf. chapitre II paragraphes 1.2 à 1.6 de la Note d'Information). - Cession possible sur le marché secondaire à un prix d'exécution résultant de la confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre des ordres tenu par la société de gestion. Commission de 5 % HT (6 % TTC) du montant de la transaction + droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur (pour les modalités de cession, voir chapitre II paragraphe 2 et chapitre III paragraphe 3 de la Note d'Information). Ces deux premières modalités de sortie ne peuvent pas être exercées concomitamment. - Cession possible sur le marché de gré à gré à un prix librement fixé entre les parties. Frais d'un montant forfaitaire de 50 € HT (60 € TTC) par opération et droits d'enregistrement versés au Trésor Public de 5 % du prix de cession (pour les modalités de cession, voir chapitre II paragraphe 3 de la Note d'Information et pour les frais chapitre III paragraphe 3 de la Note d'Information). La SCPI ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts.
Prix de retrait	Le prix de retrait au 01/04/2019 est de 245,95 €
Fiscalité	- Revenu : 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 provenant des intérêts du placement de la trésorerie de la SCPI sont soumis au prélèvement forfaitaire 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.

(1) Sous réserve d'acceptation du dossier par votre banque.

(2) La fiscalité décrite dans le document est la fiscalité en vigueur au 01/01/2019.



AVERTISSEMENT

Au préalable de toute décision d'investissement, doit être remis à tout investisseur un DIC PRIIPS conformément à la réglementation en vigueur. La note d'information, les statuts, le dernier bulletin trimestriel et le dernier rapport annuel de la SCPI Génépierre doivent être remis préalablement à toute souscription. La note d'information a reçu de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le visa SCPI n°17-12 en date du 5 mai 2017 et du 29 septembre 2014. Elle est disponible gratuitement dans votre agence habituelle ou auprès de la Société de gestion. Conformément à l'article 422-196 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, la notice a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 24 avril 2017, du 29 septembre 2014 et du 25 mars 2019. La Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 231-1 et suivants du Code du commerce, les articles L 214-86 et suivants et R 214-130 et suivants du Code monétaire et financier. La SCPI regroupe des épargnants « associés » qui en sont porteurs de parts. Elle a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif sur le long terme. La Société de gestion de la SCPI est agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Les associés désignent en leur sein un conseil de surveillance qui assiste la Société de gestion. La comptabilité fait l'objet d'un rapport du Commissaire aux Comptes destiné à l'assemblée générale annuelle des associés. Ce document n'est pas destiné à l'usage des résidents ou citoyens des États-Unis d'Amérique et des « U.S. Person », 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 et reprise dans la note d'information de la SCPI Génépierre. La société de gestion de la SCPI pourra demander au souscripteur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République Française et le Gouvernement des États-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite « Loi FATCA ») en date du 14 novembre 2013 (l'« Accord ») et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

04/2019 - Rédigé par Amundi Immobilier, société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033 en date du 26/06/2007.

Société Anonyme au capital de 16 684 660 €. Siège social : 91-93 bd Pasteur, 75015 Paris – France – RCS Paris 315 429 837.

Sources : IEIF - Amundi Immobilier - © Crédits photos : Christophe Audebert - Conception graphique : 109 l'agence.
