

## Distribution des revenus

|   |         |
|---|---------|
| Dividende 2019 (avant imposition)                   | 11,30 € |
| Acomptes de distribution 2019                       |         |
| 1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 25/04/2019) | 2,83 €  |
| 2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 22/07/2019)  | 2,82 €  |
| 3 <sup>e</sup> trimestre (versement le 21/10/2019)  | 2,83 €  |
| 4 <sup>e</sup> trimestre (versement le 23/01/2020)  | 2,82 €  |
| Prochain acompte prévu vers le 24/04/2020           |         |

## Chiffres clés

|  | 31/12/2017             | 31/12/2018             | 31/12/2019             |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|
| Nombre d'immeubles <sup>(1)</sup>                              | 103                    | 105                    | 155                    |
| Surface totale (en m <sup>2</sup> )                            | 238 893                | 241 251                | 280 805                |
| Taux d'occupation financier <sup>(2)</sup>                     | 88,06 % <sup>(3)</sup> | 89,53 % <sup>(3)</sup> | 89,54 % <sup>(3)</sup> |
| Capital social (en €)  | 428 179 374            | 483 983 829            | 544 238 595            |
| Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(4)</sup>           | 226,74                 | 230,48                 | n.c.                   |
| Valeur IFI résident (en €) <sup>(4)</sup>                      | 213,98                 | 209,65                 | n.c.                   |
| Valeur IFI non résident (en €) <sup>(4)</sup>                  | 189,92                 | 180,14                 | n.c.                   |
| Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup> | 11,90                  | 11,52                  | 11,30                  |
| Capitalisation   | 745 815 707            | 843 017 585            | 955 085 378            |
| Nombre de parts  | 2 798 558              | 3 163 293              | 3 557 115              |
| Nombre d'associés  | 10 206                 | 10 015                 | 9 835                  |
| Prix de souscription par part (en €) <sup>(3)</sup>            | 266,50                 | 266,50                 | 268,50                 |
| Valeur de retrait par part (en €) <sup>(3)</sup>               | 244,11                 | 244,11                 | 245,95                 |

(1) Voir glossaire.

(2) Montant cumulé à la fin de la période.

(3) Taux annuel.

(4) Impôt sur la fortune immobilière (cf. Fiscalité)

n.c. : non communiqué, en cours d'établissement.

Chers Associés,

L'année 2019 a été marquée par les incertitudes liées au Brexit et les tensions commerciales sino-américaines. En zone euro, la croissance du PIB a ralenti et les difficultés sont globalement restées concentrées dans l'industrie, tandis que le secteur des services et le marché du travail ont fait preuve d'une relative robustesse.

En Ile-de-France, malgré une amélioration au 4<sup>e</sup> trimestre 2019, les commercialisations de bureaux en 2019 (2,3 millions de m<sup>2</sup>) ont baissé de près de 10 % sur 1 an, tout en étant proche de la moyenne sur 10 ans. Ce recul s'explique notamment par un segment des transactions > 5 000 m<sup>2</sup> moins dynamique. La 1<sup>ère</sup> Couronne se distingue grâce à plusieurs transactions d'envergure.

L'offre de bureaux franciliens reste limitée en particulier dans Paris intra-muros, élément favorable aux loyers faciaux des secteurs centraux. Bien qu'en baisse, les avantages commerciaux octroyés aux locataires restent néanmoins significatifs au 3<sup>e</sup> trimestre 2019 (19 % environ des loyers faciaux pour les transactions > 1 000 m<sup>2</sup>).

Le marché des commerces est très segmenté géographiquement. Les valeurs locatives résistent mieux dans les secteurs prime (meilleurs emplacements) que dans les secteurs ou centres commerciaux jugés secondaires. L'amélioration de l'expérience client et la recherche d'une bonne articulation entre commerce physique et digital restent des préoccupations pour les enseignes. Notons l'inquiétude de certains commerçants de l'impact des mouvements sociaux de fin 2019 - début 2020 sur leur chiffre d'affaires.

Même si les volumes investis en Europe ont diminué en 2019 tout en restant élevés, le marché français a quand à lui affiché un record, avec plus de 35 Mds € en bureaux, logistique, commerces et locaux d'activité/logistique. Les investisseurs étrangers y ont été actifs.

Dans un environnement de taux à 10 ans en baisse dans l'année, les taux de rendement des actifs prime ont légèrement diminué pour les bureaux parisiens, passant sous la barre des 3 %, et plus sensiblement pour la logistique. Pour les actifs de commerce, les investisseurs sont prudents et se positionnent sur les emplacements prime jugés plus résistants aux mutations en cours.

La collecte nette investissable réalisée par Génépière en 2019 s'est élevée à 97 M€. Sur la même période, la SCPI a vendu 7 immeubles vieillissants et en partie vacants pour un montant global de 15 M€, poursuivant ainsi sa stratégie de modernisation de son portefeuille.

Ce semestre 2 immeubles de bureaux (aux Pays-Bas et à Bruxelles) et un portefeuille d'actifs composé essentiellement de commerces en pied d'immeuble dans le centre de Lyon, ont été acquis pour un montant global de 62,7 M€.

La SCPI a également acquis en Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA), 2 immeubles de bureaux à Montrouge et Levallois-Perret ainsi qu'un portefeuille de 3 immeubles logistique en Ile de France pour un montant global de près de 70 M€.

Ces actifs sont tous pré-loués et seront progressivement livrés entre le 1<sup>er</sup> semestre 2020 et le 2<sup>e</sup> semestre 2021.

Au niveau locatif, la SCPI termine l'année avec un taux d'occupation financier de 90,44 % au 4<sup>e</sup> trimestre pour un taux annuel de 89,54 %. La principale libération intervenue ce semestre a concerné l'immeuble Le Zénéo à Issy-les-Moulineaux dans lequel un locataire a libéré 2 434 m<sup>2</sup> le 30 septembre dernier, soit près de 45 % de la surface locative de l'immeuble.

Ce départ a été l'occasion pour certains locataires déjà en place d'étendre leurs activités et pour la SCPI de signer des nouveaux baux de 6/9 ans.

Sur le plan financier, la distribution du 4<sup>e</sup> trimestre est maintenue à 2,82 € par part, soit une distribution de 11,30 € par part en année pleine et un taux de distribution sur valeur de marché de 4,22 %.

Compte tenu des perspectives actuelles de résultat de votre SCPI pour 2020, des livraisons des immeubles acquis en VEFA pré-loués et des flux locatifs anticipés pour 2021, la Société de Gestion envisage une hausse de la distribution de 0,10 € par part afin de porter la distribution annuelle de votre SCPI à 11,40 € par part. Dans ces conditions, la Société de Gestion prévoit de maintenir les acomptes de dividendes trimestriels à 2,82 € par part pour les 3 premiers trimestres de l'année et appliquera cette hausse sur le dividende du 4<sup>e</sup> trimestre 2020 sous réserve des résultats qui seront constatés et de l'actualisation des anticipations pour 2021.

Toute l'équipe de gestion d'Amundi Immobilier vous remercie de votre confiance et vous présente ses meilleurs vœux pour 2020.

Bien cordialement

Rivca Feldman, Gérante de la SCPI

Source : Recherche Amundi (décembre 2019), Immostat, brokers.



### Génépière a obtenu le Grand Prix des SCPI 2019\*, dans la catégorie "SCPI de bureaux", décerné par le Magazine Mieux Vivre Votre Argent.

Les Grands Prix distinguent les SCPI ayant des revenus réguliers ainsi qu'une performance régulière sur 5 ans (parmi les investissements accessibles aux particuliers, classés dans des catégories homogènes d'au moins quinze produits sur la base de leurs indices de référence). Les fonds de droits étrangers sont intégrés et aucun filtre sur l'encours n'est appliqué. - Données Europerformance au 31/12/2018. \* Distinction valable jusqu'en avril 2020.

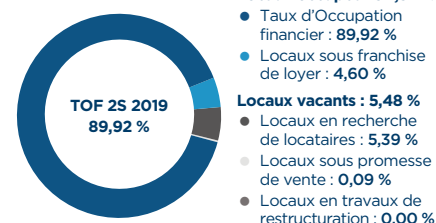
## Situation locative du semestre (Toutes les données sont indiquées en quote-part de Génépierre)

### Principales locations/relocations

| Adresse   | Type de surface | Relocation / Location | Surface (en m <sup>2</sup> ) | Date d'effet | Durée du bail | Loyer annuel HT/HC* (en K€) |
|---|-----------------|-----------------------|------------------------------|--------------|---------------|-----------------------------|
| Le Rivay, 70 rue Rivay - 92300 Levallois-Perret (50 % de l'indivision)          | Bureaux         | Location              | 2 704                        | 01/07/19     | 9 ans         | 1 068                       |
| Zénéo 14 boulevard des Frères Voisin 92130 Issy-les-Moulineaux                  | Bureaux         | Relocation            | 2 534                        | 01/12/19     | 6/9 ans       | 964                         |
| Zénéo 14 boulevard des Frères Voisin 92130 Issy-les-Moulineaux                  | Bureaux         | Location              | 1 224                        | 01/10/19     | 7/9 ans       | 495                         |
| Les Cariatides, 24-26 boulevard Carnot - 59000 Lille                            | Bureaux         | Relocation            | 994                          | 01/09/19     | 3/6/9 ans     | 180                         |
| Cœur Défense, 5-7 Esplanade de la Défense - 92400 Courbevoie (5,02 % de la SCI) | Bureaux         | Location              | 168                          | 01/10/19     | 6/10 ans      | 91                          |
| Cœur Défense, 5-7 Esplanade de la Défense - 92400 Courbevoie (5,02 % de la SCI) | Bureaux         | Location              | 160                          | 01/12/19     | 3/6/9 ans     | 83                          |

\* Hors Taxes/Hors charges.

### Taux d'occupation financier du 2<sup>e</sup> semestre 2019



Le taux d'occupation du 2<sup>e</sup> semestre 2019 est de 89,92 % contre 89,14 % au 1<sup>er</sup> semestre 2019.

### Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 2<sup>e</sup> semestre 2019 est de 95,22 % contre 95,76 % au 1<sup>er</sup> semestre 2019.

### Principaux travaux en cours

| Adresse   | Type de surface | Surface (en m <sup>2</sup> ) | Montant semestriel HT* (en K€) | Date prévisionnelle fin de travaux | Nature des travaux                                       |
|---|-----------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|--|
| Cœur Défense, 5-7 Esplanade de la Défense - 92130 Courbevoie (5,02 % de la SCI) | Bureaux         | 8 009                        | 914                            | 4 T 2019                           | Plan de mises aux normes (technique, général)            |
| Zénéo, 14 boulevard des Frères Voisin 92130 Issy-les-Moulineaux                 | Bureaux         | 5 605                        | 143                            | 4 T 2020                           | Aménagement du hall et de la salle de réunion            |
| Les Lucioles 505 route des Lucioles - 06560 Valbonne                            | Bureaux         | 5 525                        | 139                            | 4 T 2019                           | Mise en conformité des ascenseurs                        |
| ZAC de Saint Martin du Touch, 12 rue du Caulet - 31000 Toulouse                 | Mixte           | 19 395                       | 47                             | 4 T 2019                           | Remplacement de pompes à chaleur                         |
| Hameau Cantrelle, 59/61/63 avenue du Général de Gaulle 36000 Châteauroux        | Commerce        | 494                          | 44                             | 4 T 2019                           | Conformité et accessibilité personnes à mobilité réduite |
| Les Cariatides, 24/26 boulevard Carnot - 59000 Lille                            | Bureaux         | 2 362                        | 31                             | 4 T 2019                           | Désamiantage et remplacement de la verrière              |

\* Hors Taxes

### Libérations significatives

| Adresse   | Type de surface | Surface (en m <sup>2</sup> ) | Date d'effet | Perte annuelle de loyer HT/HC* (en K€) | Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€) |
|---|-----------------|------------------------------|--------------|--|---------------------------------------|
| Zénéo, 14 boulevard des Frères Voisin - 92130 Issy-les-Moulineaux             | Bureaux         | 2 434                        | 30/09/2019   | 1 032                                  | 913                                   |
| Cœur Défense, 5-7 Esplanade de la Défense 92400 Courbevoie (5,02 % de la SCI) | Bureaux         | 658                          | 31/12/2019   | 415                                    | 362                                   |
| CC Grand Cap, Avenue du Bois au Coq - 76600 Le Havre                          | Commerce        | 571                          | 12/11/2019   | 38                                     | 29                                    |

\* Hors Taxes/Hors Charges

### Principaux manques à gagner locatifs

| Adresse   | Type de surface   | Surface vacante (en m <sup>2</sup> ) | Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€) | Commentaires / Actions menées                                 |
|---|-------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|---|
| Cœur Défense, 5/7 Esplanade de la Défense - 92400 Courbevoie (5,02 % de la SCI)           | Bureaux           | 1 119                                | 560                                   | Surfaces vacantes relouées pour un bail à effet du 01/06/2020 |
| ZAC de Saint Martin du Touch, 12 rue du Caulet - 31000 Toulouse                           | Mixte             | 4 857                                | 340                                   | En cours de commercialisation                                 |
| Les Docks - 10 place de la Joliette 13000 Marseille (12 % de l'OPPC)                      | Bureaux/commerces | 1 309                                | 215                                   | Baux en cours de signature                                    |
| Three George - Georg Glock Strasse 3- 40474 Düsseldorf Allemagne (15 % de la SCI)         | Bureaux/commerces | 263                                  | 69                                    | Plusieurs négociations de baux en cours                       |
| Parc Mosaic Villebon - 4 avenue de la Baltique 91140 Villebon sur Yvette (10 % de la SCI) | Mixte             | 2 676                                | 68                                    | En cours de commercialisation                                 |

\* Hors Taxes/Hors Charges

## Évolution du patrimoine (Toutes les données sont indiquées en quote-part de Génépierre)

### Acquisitions

| Adresse  | Type d'actif                     | A/PA/LVT* | Surface (en m <sup>2</sup> ) | Prix d'acquisition AEM** (en €) | Loyer annuel HT/HC (en €)*** | Date d'acquisition |
|--|----------------------------------|-----------|------------------------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------|
| ZAC des Haies blanches - 91830 Le Coudray-Montceaux (15 % de la SCI) (VEFA)                            | Logistique                       | A         | 7 847                        | 10 995 000                      | 493 872                      | 09/07/19           |
| Zac de la Butte aux Bergers - 95380 Louvres (15 % de la SCI)   | Logistique                       | A         | 4 224                        | 5 085 000                       | 229 214                      | 09/07/19           |
| L'académie - 89-91 rue Gabriel Péri & 43-51 rue Maurice Arnoux 92120 Montrouge (10 % de la SCI) (VEFA) | Bureaux                          | A         | 3 400                        | 26 950 000                      | 950 000                      | 15/07/19           |
| Le Midi de la Plaine du Bois - 77170 Brièrre-Comte-Robert (15 % de la SCI) (VEFA)                      | Logistique                       | A         | 5 461                        | 6 016 612                       | 273 053                      | 26/07/19           |
| Neptunusstraat 41-63, Hoofddorp - Pays-Bas (20 % de la SCI)  | Bureaux                          | A         | 1 701                        | 5 090 400                       | 258 540                      | 01/08/19           |
| 13-17 avenue Marnix - 1000 Bruxelles - Belgique (12 % de l'OPPCI)                                      | Bureaux                          | A         | 2 751                        | 12 994 385                      | 520 440                      | 06/08/19           |
| West Bridge - 145/149 Rue Anatole France - 92300 Levallois-Perret (4,875 % de la SCI) (VEFA)           | Bureaux                          | A         | 1 365                        | 19 638 078                      | 744 283                      | 21/10/19           |
| Rue de la République / Rue des Archers - 69002 Lyon (5 % de la SCI)                                    | Commerces                        | A         | 1 197                        | 12 589 565                      | 404 013                      | 04/12/19           |
| Rue Grolée / Rue Carnot - 69002 Lyon (12 % de l'OPPCI)   | Commerces                        | A         | 1 942                        | 16 801 689                      | 530 946                      | 04/12/19           |
| Rue de la République / Rue Confort - 69002 Lyon (5 % de la SCI)  | Commerces / Habitation / Bureaux | A         | 1 508                        | 15 284 392                      | 470 552                      | 04/12/19           |
| Europaallee 12-22 - 60327 Francfort - Allemagne (12 % de l'OPPCI)                                      | Bureaux                          | A         | 280                          | 1 485 600                       | 65 352                       | 24/04/19           |
| Calle Sancho de Avila 65, Barcelone - Espagne (15 % de la SCI)   | Bureaux                          | PA        | 1 246                        | 8 393 385                       | 351 865                      | 18/07/19           |
| ZAC Ecoparc III - 27400 Heudebouville (15 % de la SCI) (VEFA)  | Logistique                       | PA        | 15 149                       | 13 466 174                      | 602 638                      | 16/12/19           |
| Aleje Jerozolimskie 93 - Varsovie - Pologne (10 % de la SCI)   | Bureaux                          | PA        | 1 153                        | 6 300 000                       | 325 461                      | 18/12/19           |

\* Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA) / Livraison vente à terme (LVT) - \*\* Acte en main - \*\*\* Hors taxes/Hors charges.

### Cessions

| Adresse  | Type d'actif | V/PV** | Surface (en m <sup>2</sup> ) | Valeur nette comptable (en €) | Date de la vente | Prix de vente HD* (en €) |
|--|--------------|--------|------------------------------|-------------------------------|------------------|--------------------------|
| Buropolis - 150, rue Nicolas Vauquelin - 31100 Toulouse      | Bureaux      | V      | 991                          | 975 328                       | 27/08/2019       | 150 000                  |
| Le Millenium, 180 rue René Descartes - 13587 Aix-en-Provence | Bureaux      | V      | 2 163                        | 4 516 098                     | 26/09/2019       | 4 030 000                |
| Tour Thiers - 4 rue Piroux 54000 - Nancy                     | Bureaux      | V      | 1 487                        | 1 152 999                     | 27/12/2019       | 500 000                  |
| Gustav Heinemann Ring, 125 - Munich - Allemagne              | Bureaux      | PV     | 3 444                        | 6 020 891                     | 23/12/2019       | 10 600 000               |

\*Hors Droits de mutation - \*\* Vente(V)/Promesse de vente (PV).

### Principales acquisitions en 2019



Rue Président Carnot - 69002 Lyon



Zac de la Butte aux Bergers - 95380 Louvres



L'Académie 89-91 rue Gabriel Péri - 92120 Montrouge (VEFA)



10 Postdamer Platz, Berlin, Allemagne



13-17 Marnixlaan, 1000 Bruxelles, Belgique



41-63 Neptunusstraat, Hoofddorp, Pays-Bas



16-19 Mühlenstrasse, Berlin, Allemagne



## Patrimoine - Exemples d'autres immeubles détenus



81 rue Mstislav Rostropovich – 75017 Paris



10-12 avenue Charles de Gaulle – 94200 Charenton-Le-Pont



12-14 place du maréchal Lederc – 86000 Poitiers



Nice 06200 - Boulevard Paul Montel – 06200 Nice



El Portico, Calle Mahonia 2 – Madrid, Espagne



Maria-Jacobi-Gasse 1, 1030 Vienne, Autriche

## Marché des parts

| Marché primaire                       | 2018        | 2 <sup>e</sup> semestre 2019 | Total année 2019 |
|---------------------------------------|-------------|------------------------------|------------------|
| <b>Souscriptions</b>                  |             |                              |                  |
| Nombre de parts                       | 417 792     | 189 402                      | 436 059          |
| Montant (en €)                        | 111 341 568 | 50 854 437                   | 116 816 396      |
| <b>Demande de Retraits</b>            |             |                              |                  |
| Nombre de parts                       | 53 057      | 18 747                       | 42 237           |
| Montant (en €)                        | 12 951 744  | 4 610 825                    | 10 363 590       |
| Nombre de parts en attente de retrait | -           | -                            | -                |

## Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2019.

## Modalités de souscription et de retrait

## Souscription de parts

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2019 (conformément à la publication au Balo du 25 mars 2019), le prix de souscription est de 268,50 € (dont 22,55 € de frais de souscription) et le prix de retrait est de 245,95 €.

**Minimum de souscription :** 10 parts pour la première souscription, soit une somme minimum de 2 685 € prime d'émission incluse. Les parts souscrites portent jouissance à compter du 1<sup>er</sup> jour du sixième mois suivant la date de souscription.

**Retrait des parts (vente des parts par l'associé) :** s'effectue par une demande de retrait au prix de retrait en vigueur déterminé par la Société de Gestion. Le prix de retrait ne peut être supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois. Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

Les parts retirées perdent jouissance à compter du premier jour du mois suivant le retrait.

Les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions. Par conséquent, un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des demandes de souscriptions d'un montant suffisant. Dans le cas contraire, des dispositions particulières pourraient être proposées aux associés souhaitant sortir.

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts de la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-59 du Code Monétaire et Financier, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux mois suivant cette information.

La Société de Gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée (cession par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la Société de Gestion).

**Cession des parts de gré à gré :** s'effectue directement entre les associés et sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant (celui qui vend) et le cessionnaire (celui qui achète).

## Performances

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 rentabilité interne (TRI) à 10 ans : | 4,71 % | Taux de rentabilité interne (TRI) à 5 ans : | 3,12 % |
|--|--------|---|--------|

## Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(1)</sup>

|  | 2019                    | 2018     | 2017     | 2016     | 2015     | 2014     | 2013 <sup>(3)</sup> | 2012 <sup>(3)</sup> | 2011 <sup>(3)</sup> | 2010 <sup>(3)</sup> |
|--|-------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Distribution                               | 11,30 €                 | 11,52 €  | 11,90 €  | 13,00 €  | 13,00 €  | 13,00 €  | 13,00 €             | 13,00 €             | 13,00 €             | 14,00 €             |
| dont Revenus non récurrents <sup>(2)</sup> | n.c                     | 8,11 %   | 7,48 %   | 23,46 %  | 21,9 %   | 15,4 %   | 1,70 %              | 11,5 %              | 6 %                 | 6 %                 |
| Prix n                                     | 267,89 € <sup>(4)</sup> | 266,50 € | 266,50 € | 266,50 € | 266,50 € | 255,92 € | 194,47 €            | 209,48 €            | 274,91 €            | 248,48 €            |
| Taux de distribution                       | 4,22 %                  | 4,32 %   | 4,47 %   | 4,88 %   | 4,88 %   | 5,08 %   | 6,68 %              | 6,21 %              | 4,72 %              | 5,63 %              |

(1) Correspond au dividende brut (non optant au PFNL 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.

(2) Revenus non récurrents : recours au Report à Nouveau (RAN) et distribution de Plus Value Immobilière (PVI). - (3) Données de Génépière avant fusion avec Géné-entreprise. - (4) prix de souscription moyen en 2019 : le prix de souscription a évolué de 266,50 € à 268,50 € le 1<sup>er</sup> avril 2019.

n.c : non communiqué, en cours d'établissement.

## Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus <sup>(5)</sup>

|                 | 2019     | 2018     | 2017     | 2016     | 2015     | 2014     | 2013     | 2012     | 2011     | 2010     |
|-----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Prix n          | 267,89 € | 266,50 € | 266,50 € | 266,50 € | 266,50 € | 255,92 € | 194,47 € | 209,48 € | 274,91 € | 248,48 € |
| Variation n/n-1 | 0,52 %   | 0,00 %   | 0,00 %   | 0,00 %   | 4,13 %   | 31,60 %  | -7,17 %  | -23,80 % | 10,64 %  | 9,62 %   |

(5) Cette variation 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 part acquéreur moyen de l'année n-1.

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

## A savoir ce semestre

### ■ Acompte de distribution du 4<sup>e</sup> trimestre 2019 par part en jouissance

|  |                 |
|--|-----------------|
| <b>Acompte distribué par part</b>  | <b>2,82 €</b>   |
| Dont revenus financiers  | <b>0,3900 €</b> |
| - issus de placements financiers   | 0,2300 €        |
| - issus de valeurs mobilières  | 0,1600 €        |
| Sur ces revenus financiers, sont prélevés (cf. rubrique Fiscalité) :                                       |                 |
| • Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2 %)   | 0,0690 €        |
| • Prélèvement à la source sur les revenus financiers à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (12,8 %)* | 0,0480 €        |

\*Impôt de 12,8 % non prélevé aux associés ayant demandé la dispense

### ■ L'information périodique est semestrielle et continue de façon allégée au cours des trimestres T1 et T3 de l'année

Le bulletin d'information de votre SCPI est désormais diffusé semestriellement depuis le 2<sup>e</sup> semestre 2019. Au cours des trimestres T1 et T3 de l'année, la Société de Gestion publiera sur le site Amundi Immobilier une synthèse des chiffres clés et faits marquants du trimestre "**L'essentiel de GÉNÉPIÈRE au trimestre XX**". La 1<sup>ère</sup> information allégée a été réalisée au 30/09/2019. La prochaine avec les données au 31/03/2020 sera disponible fin avril 2020 sur le site.

### ■ Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI Génépière est prévue le **mercredi 24 juin 2020 à 10h00**.

L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation ou par voie électronique.

### Renouvellement du Conseil de Surveillance

Le présent Conseil de Surveillance a été nommé lors de l'Assemblée Générale du 12 juin 2018, pour un mandat de trois exercices.

Aucun mandat ne venant à échéance à la prochaine Assemblée Générale, il n'y a donc pas d'appel à candidature pour l'année 2020.

Nous vous informons par avance que le Conseil de Surveillance sera intégralement renouvelé en 2021.

## Optez pour la voie électronique aux Assemblées Générales de vos SCPI ! Rendez-vous sur votre Espace privé

A partir de fin février 2020, vous pourrez donner votre accord pour **recevoir le dossier de convocation et voter en ligne** aux Assemblées Générales.

► Pour bénéficier de ce service, rien de plus simple : connectez-vous à votre **Espace privé** sur le site Amundi-Immobilier.com pour enregistrer votre accord ; vous pourrez **voter en ligne** et retrouver **toutes les informations utiles** sur les Assemblées Générales des SCPI.

Si vous bénéficiez déjà du vote en ligne, vous n'avez rien à faire. **Vous recevrez**, comme tous les ans, **vos convocations par courrier** 2 à 3 semaines avant l'Assemblée Générale de votre SCPI ; l'accès se fera via l'Espace privé.

## Fiscalité

### Fiscalité des revenus et plus-values des SCPI (associés assujettis à l'impôt sur le revenu)

**Revenus :** les SCPI sont fiscalement transparentes. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci. Les revenus de la SCPI sont constitués des revenus fonciers provenant de la location des immeubles situés en France ou à l'étranger et des revenus financiers. Les revenus financiers sont issus du placement de la trésorerie ou de dividendes versés par les OPPCI (*Organisme de Placement Professionnel Collectif Immobilier*) dans lesquels la SCPI a investi. S'agissant des revenus provenant des immeubles situés à l'étranger, ils sont imposés dans les pays où sont situés les immeubles, selon les conventions fiscales entre la France et ces pays. Afin d'éviter la double imposition, ils sont exonérés de l'impôt français sous réserve des règles dite du taux effectif ou du crédit d'impôt.

#### Plus-values immobilières :

- dans le cas de cession de parts, la Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement à l'associé,
- dans le cas de cession d'immeubles par la SCPI, l'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant à la plus-value réalisée sont aussi effectués par la Société de Gestion pour le compte de chacun des associés.

La Société de Gestion indique le montant des plus-values immobilières dans les informations fiscales annuelles adressées aux associés pour remplir leurs déclarations de revenus. Ces données sont à reporter sur la déclaration de revenus n° 2042 C afin que l'Administration fiscale calcule le revenu fiscal de référence des contribuables.

#### Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : valeur IFI

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de référence de la part au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n. Chaque année, la Société de Gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de référence. Pour les SCPI à capital variable, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de retrait retraitée de certains éléments.

#### PFU (Prélèvement forfaitaire unique)

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les revenus financiers ayant la nature d'intérêts perçus par la SCPI peuvent désormais être soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % décomposée en un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % et en prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 %.

À noter qu'il est possible d'opter, dans la déclaration des revenus, pour l'imposition au barème progressif de l'IR en lieu et place du PFU.

Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes. L'acompte d'impôt sur le revenu prélevé lors du versement des intérêts au taux de 12,8 % doit être distingué de l'imposition finale à l'impôt sur le revenu.

**Prélèvement à la source (PAS) :** depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu est entré en vigueur. Il a pour objectif de supprimer le décalage d'un an entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur ces revenus.

- **Pour les revenus fonciers,** l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels sur le compte bancaire des contribuables.
- **Pour les réductions d'impôt** (investissement locatif de type Scellier ou Pinel) acquis au titre de 2019, une avance de 60 % est calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure. Elle est versée le 15 janvier 2020 sur le compte bancaire des contribuables et le solde est versé à l'été 2020.

Les revenus financiers (dividendes) et les plus-values immobilières réalisées par les SCPI ne sont pas concernés par le PAS.

## Glossaire

**Taux d'occupation financier :** rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué. La vacance financière correspond aux actifs : sans locataires, sous franchise de loyer, en travaux de restructuration et sous promesse de vente. Les locaux occupés comprennent à la fois les locaux loués sans franchise et les locaux loués sous franchise de loyer. Les locaux vacants sont composés des locaux en recherche de locataire, sous promesse de vente et en travaux de restructuration.

**Franchise :** négociation entre le bailleur et le locataire d'une gratuité de loyer pendant une période définie permettant notamment d'accompagner le locataire dans la prise en charge de la surface louée. Cet accompagnement commercial permet d'éviter au locataire un double loyer pendant la période des travaux d'aménagements, et couvre une partie de ces travaux et le coût du déménagement.

**Valeur de réalisation :** somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

**Prix de souscription (prix d'achat) :** déterminé par la Société de Gestion et payé par l'acquéreur, il s'entend frais inclus.

**Prix de retrait (prix de vente) :** déterminé par la Société de Gestion, il s'entend net de frais.

**SCI :** Société Civile Immobilière.

**OPPCI :** Organisme de Placement Professionnel Collectif Immobilier.

**Immeubles :** cela inclut les immeubles livrés et en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement).


## Plus d'informations

### Rendez vous sur le site [amundi-immobilier.com](http://amundi-immobilier.com)

#### Connectez-vous sur votre nouvel espace privé

- Retrouvez votre portefeuille, vos ordres en attente d'exécution, vos duplicatas d'informations fiscales annuelles archivées, et tous les documents qu'Amundi Immobilier vous envoie périodiquement.
- Demandez à recevoir une notification chaque fois qu'un document est mis à disposition dans cet espace.
- Optez pour ne plus recevoir les informations en mode papier.

Pour y accéder c'est simple !

- Cliquez sur le bouton "  CONNEXION Espace privé" et saisissez votre référence client Amundi Immobilier et votre code postal. Vous recevrez par SMS, courriel ou courrier postal selon votre choix, les instructions vous permettant de créer votre mot de passe.

### Contactez Amundi Immobilier

@ [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

**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 - 75710 Paris Cedex 15 - France - Site internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

Société Anonyme 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 - Réalisation : Imp. J. Hiver S.A.S. - Paris - Crédit photo : Laurent Zylberman - Bérangère Lomont -

Etoile Property - My Photo Agency - Paul Starink



#### Besoin d'aide ? Retrouvez Antoine sur le site pour

- Répondre à vos questions sur les produits, actualités, calendriers (fiscalité, Assemblée Générale ...).
- Accéder à un grand nombre de documents.
- Préciser les formalités à accomplir dans la gestion de votre produit.

#### Pour souscrire ou vendre des parts de SCPI

Retrouvez les documents nécessaires sur [Amundi-immobilier.com](http://Amundi-immobilier.com) auprès de votre agence

- Pour souscrire : les bulletins de souscription, la note d'information et les statuts, la brochure commerciale.
- Pour vendre : les bulletins de retrait.