

# Amundi Immobilier

## Actualités des SCPI et Convictions immobilières

Mars 2025

## 2024 : une année contrastée



**Antoine Aubry,**  
Directeur Général  
d'Amundi Immobilier

*En 2024 les valeurs d'expertise des patrimoines immobiliers de nos principales SCPI ont baissé dans un contexte général toujours perturbé. En effet, le marché de l'investissement immobilier tarde à retrouver un dynamisme en termes de volume de transactions avec un attentisme des acteurs économiques et des incertitudes significatives pour l'environnement économique et géopolitique.*

*Ce contexte nous a amené à revoir les valeurs de parts de trois de nos SCPI.*

*En 2025, nous nous attendons à la poursuite de la baisse des taux courts qui devrait permettre un accroissement des transactions ce qui pourrait favoriser une stabilisation des valorisations.*

*Toutes les équipes restent mobilisées dans l'objectif d'assurer la préservation de la qualité des patrimoines immobiliers et l'amélioration de leur diversification notamment par l'arbitrage d'actifs au cours des années à venir.*

### Ajustement des valeurs de parts de SCPI

La poursuite de la baisse des valeurs des immeubles en 2024, certes de façon plus mesurée qu'en 2023, a conduit Amundi Immobilier à revoir les valeurs de parts pour trois de ses SCPI.

En effet, si certaines classes d'actifs comme l'hôtellerie tirent leur épingle du jeu, le marché de l'investissement immobilier reste très atone, notamment sur le marché de bureaux avec des volumes de transactions en recul. Malgré la récente hausse des taux d'intérêt des emprunts d'Etat à 10 ans en France et en Allemagne, notre conviction est que l'essentiel des corrections de valeurs immobilières est désormais derrière nous et que la baisse des taux courts pourrait stimuler un début de reprise des transactions immobilières.

### Une poursuite de la stratégie de diversification du portefeuille face à la situation contrastée du marché locatif bureaux

L'année 2024 a vu s'accroître la différenciation entre les actifs. D'une part, les actifs bien localisés ont vu une demande soutenue de la part des utilisateurs qui a permis une progression des valeurs locatives. D'autre part, les actifs situés dans des zones périphériques ont souffert d'un accroissement de la vacance entraînant une baisse des valeurs locatives, un recours croissant aux allègements de loyers et la mise en place d'autres mesures d'accompagnement concédées par les propriétaires aux locataires.

Outre ces mesures d'accompagnement, les nécessaires programmes de travaux pour offrir le niveau de services attendu par les preneurs et se conformer aux exigences de réduction des consommations d'énergie ont également pu réduire la rentabilité immédiate des actifs bureaux.

Le travail sur le patrimoine immobilier de nos principales SCPI depuis plus de 10 ans a permis de le recentrer sur les secteurs où nous pensons que la demande de bureaux restera importante (centralité, accessibilité en transports en commun, etc.)

De plus nos principales SCPI sont labélisées ISR (Investissement Socialement Responsable), et leur patrimoine répond aux standards attendus dans le cadre du décret tertiaire\*.

Pour autant la diversification du patrimoine de nos SCPI via des cessions d'actifs de bureaux et des investissements dans d'autres classes d'actifs offrant une meilleure rentabilité, reste un axe important pour continuer à assurer la stabilité de notre distribution.

### Parts en attente de nos SCPI Edissimmo et Rivoli Avenir Patrimoine : Poursuite du Fonds de Remboursement

L'année dernière nous avons mis en place des fonds de remboursement sur deux de nos SCPI. Ce dispositif a été bien accueilli et a permis de répondre aux besoins de liquidité de certains clients dans un contexte de faible collecte. Nous poursuivons ce dispositif en 2025 pour proposer une liquidité aux porteurs éligibles (voir pages suivantes pour les conditions d'éligibilité).

### Des équipes mobilisées pour préserver les revenus et continuer à saisir les opportunités d'investissement

2025 devrait être une année de consolidation pour les marchés immobiliers. La baisse des taux directeurs de la BCE devrait donner davantage de lisibilité aux investisseurs et un consensus semble s'être dégagé sur le fait que les taux prime immobiliers\*\* auraient globalement atteint un plafond. Si l'année restera marquée par des incertitudes pouvant impacter les comportements des investisseurs nous pensons qu'il sera possible de saisir des opportunités liées au réajustement des valeurs qui a eu lieu, comme nous venons par exemple de le faire tout récemment sur l'immobilier de santé.

Pour 2025, les équipes d'Amundi Immobilier restent fortement mobilisées pour préserver les revenus du patrimoine immobilier de ses SCPI, dans un contexte de hausse des charges financières.

\* Décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire

\*\*Taux de rendement prime : Taux de rendement procuré par la location aux conditions de marché des actifs - parfois peu nombreux - les plus recherchés par les investisseurs par rapport à l'offre disponible. C'est le taux le plus bas pour une catégorie d'actif et un secteur géographique donnés.

#### Variation des valeurs du patrimoine immobilier

|                          | Variation valeurs d'expertises immobilières - S2 2024 | Variation valeurs d'expertises immobilières 2024 | Valeur de reconstitution 2024 | Variation valeur de reconstitution <sup>(1)</sup> | Prix de souscription au 31/03/2025 | Dernière baisse de prix <sup>(2)</sup> | Distribution par part ASPIM brute 2024 | Rendement distribution brute 2024 / dernier prix |
|--------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------|
| EDISSIMMO                | -2,5%                                                 | -6,0%                                            | 166,75 €                      | -9,9%                                             | 172 €                              | -9,9%                                  | 8,71 €                                 | 5,06%                                            |
| RIVOLI AVENIR PATRIMOINE | -1,9%                                                 | -5,5%                                            | 222,25 €                      | -8,8%                                             | 228 €                              | -8,8%                                  | 10,42 €                                | 4,57%                                            |
| GENEPIERRE               | -3,2%                                                 | -6,8%                                            | 175,40 €                      | -5,6%                                             | 180 €                              | -5,8%                                  | 10,38 €                                | 5,77%                                            |

(1) Edissimmo / Rivoli Avenir Patrimoine : variation valeur de reconstitution du 31/12/2023 au 31/12/2024 - Gépépierre : variation valeur de reconstitution du 31/07/2024 au 31/12/2024

(2) Edissimmo / Rivoli Avenir Patrimoine : baisse de prix sur la période 03/2024 et 03/2025 - Gépépierre : baisse de prix 10/2024 et 03/2025

Source : Amundi Immobilier, données au 31/12/2024

# Point marché immobilier

## Des signes de stabilisation dans un contexte volatil

### Une baisse des taux directeurs de la BCE mais pas des taux à 10 ans français

La **diminution de l'inflation** (2,4 % en 2024 après 5,4 % en 2023) a favorisé des **baisses de taux de la Banque Centrale Européenne (BCE)** : le taux de facilité de dépôt est passé de 4 % fin 2023 à 3 % fin 2024, un niveau toutefois plus élevé qu'avant 2022, année marquant la fin des taux d'intérêt très bas. La situation a été plus contrastée sur les taux d'intérêt à plus long terme, notamment une hausse des taux des titres d'Etat à 10 ans en France, en lien avec l'incertitude politique.

### Des volumes investis bas mais en hausse

Les **volumes investis** en immobilier d'entreprise européen augmentent en 2024 de près de 20 % sur 1 an, mais sont inférieurs de près d'1/3 à la moyenne décennale selon CBRE Recherche. En France, les volumes restent bas et proches de la stabilité sur 1 an, notamment en raison d'une exposition plus élevée aux bureaux, classe d'actifs dont les volumes sont davantage touchés. Les investisseurs ont continué à adopter des **stratégies de diversification des acquisitions**, en privilégiant notamment les investissements en logistique et résidentiel, bien que les bureaux restent clé.

### Modération de la baisse des valeurs

La correction des prix de l'immobilier débutée en 2022 s'est globalement poursuivie, bien que plus mesurée qu'en 2023.

L'année 2024 marque également la relative stabilisation des taux de rendement prime, avec même certaines compressions de taux - certes limitées - notamment en logistique. La situation est différente pour les actifs à la localisation plus périphérique qui connaissent encore certaines baisses de valeurs, soulignant un marché à plusieurs vitesses.

### Des marchés locatifs segmentés

Les marchés locatifs de **bureaux** ont été globalement résistants et très segmentés. Dans un échantillon de 28 marchés européens, la demande placée (un indicateur d'activité) de bureaux est en **hausse de +2 % sur 1 an** avec plus de 9,6 millions de m<sup>2</sup> commercialisés en 2024, un niveau toutefois inférieur à la moyenne décennale.

En **Ile-de-France**, elle est en baisse de 10 % sur 1 an ; notons la hausse de 60 % sur 1 an de l'activité à **La Défense**, un des rares secteurs franciliens à avoir eu en 2024 une activité supérieure à la moyenne décennale.

Le taux de vacance moyen de ces 28 marchés européens est en hausse à 8,7 % à fin 2024 avec une disparité marquée entre localisations centrales et les autres. La relative rareté de l'offre dans les quartiers centraux des affaires explique la hausse de l'indice de loyer prime en Europe. En périphérie, la vacance plus élevée est défavorable à la dynamique des loyers.

Le contexte de croissance économique modeste a également pesé sur l'activité du marché de la logistique.

### Des perspectives a priori plus favorables mais une lisibilité limitée

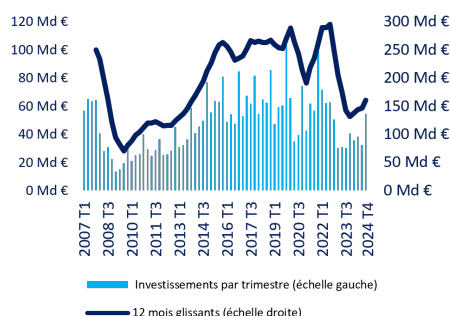
Nous pensons que les tendances de 2024 comme la stabilisation des taux prime ou le redémarrage des investissements peuvent faire de **2025 une année de consolidation**.

Sur les marchés locatifs, les secteurs les plus prisés devraient conserver une certaine résistance en lien avec leurs fondamentaux, même si la croissance économique limitée peut peser sur les locataires.

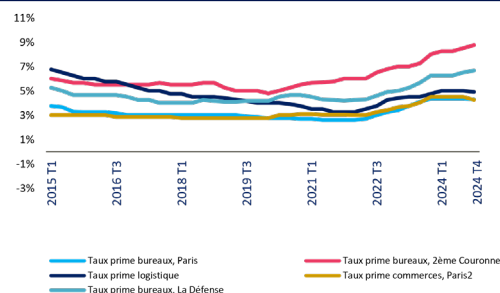
Un **consensus** semble également s'être dégagé sur le fait que les taux prime immobiliers pourraient avoir atteint un plafond et les valeurs se stabiliser pour ces actifs. Nous pensons que les secteurs secondaires ou périphériques, plus fragiles, pourraient connaître une correction des prix, a minima en début d'année.

Les **incertitudes** restent marquées, et le contexte économique, financier, géopolitique et politique est volatil et pourrait impacter les comportements des investisseurs qui resteront attentifs aux évolutions de taux d'intérêt des titres d'Etat à 10 ans, tout en saisissant des opportunités liées au réajustement des valeurs qui a eu lieu. Le potentiel de croissance des loyers de marché dans les localisations prisées pourrait également faire accepter un écart réduit entre taux de rendement prime immédiat et taux à 10 ans. Dans ce marché convalescent et segmenté, **notre conviction est que l'essentiel des corrections de valeur de cette phase immobilière est passé, notamment sur les secteurs prime**.

### Investissement en immobilier d'entreprise en Europe



### Taux immobilier (%)



Sources : Amundi Immobilier, BCE, CBRE Recherche (T4 2024) ; les taux prime antérieurs au T4 2018 proviennent de CBRE Recherche et sont ensuite une estimation Amundi Immobilier (partiellement sur des données brokers), fin de trimestre.

Demande placée: Surfaces louées ou acquises pour utilisation propre. Cela ne comprend pas les renouvellements de baux

Taux de rendement prime : Taux de rendement procuré par la location aux conditions de marché des actifs - parfois peu nombreux - les plus recherchés par les investisseurs par rapport à l'offre disponible. C'est le taux le plus bas pour une catégorie d'actif et un secteur géographique donnés.

# Edissimmo

## Prix de la part

### Mise à jour des valeurs d'expertise au 31 décembre 2024

À la suite de l'évaluation du patrimoine immobilier au 31/12/2024, les valeurs d'expertise de la SCPI Edissimmo sur le second semestre 2024 **ont baissé de -2,5% à périmètre constant soit -6% sur l'année 2024.**

L'allocation Bureaux (-2,8%) connaît une baisse plus prononcée qui s'explique par l'impact du télétravail mais aussi par un intérêt moindre des investisseurs qui se positionnent davantage sur des actifs de diversification : commerce, logistique et santé.

### Ajustement du prix de part

La valeur de reconstitution\* a baissé de -9,9% après prise en compte de la baisse des valeurs d'expertise sur l'année 2024, de l'effet de levier et de la consommation des réserves au titre de la distribution.

À compter du 31 mars 2025, le prix de part actuel de 191 €/part (175,73 €/part de prix de retrait) passe à **172 €/part (158,25 €/part de prix de retrait)** soit une baisse de -9,9% en ligne avec la baisse de la valeur de reconstitution sur l'année 2024.

## Liquidité des parts

### Constat

Si le nombre de demande de rachat n'a pas augmenté, le ralentissement de la collecte nette depuis juillet 2023 explique des **demandes de rachat en attente de 2,4%**, situant la SCPI favorablement par rapport aux autres SCPI du marché à 2,7% au T4 2024 (source : données ASPIM).

### Liquidité

La SCPI dispose de différents outils pour offrir la liquidité aux associés qui le souhaitent.

Le choix retenu par la Société de Gestion est celui de mettre à disposition des porteurs ayant passé un ordre de retrait, le Fonds de Remboursement, alimenté par le produit des cessions d'immeubles du patrimoine.

### Prix du Fonds de Remboursement

Le Fonds de Remboursement a été doté en juillet 2023 de 30 M€ et l'Assemblée Générale de juin 2024 a fixé les conditions d'éligibilité. Pour rappel, l'associé doit avoir des parts en attente depuis plus de 6 mois et les remboursements sont limités à 300 parts.

Compte tenu de la 1ère activation du Fonds de Remboursement au T4 2024, il s'élève à 19,1M€ au 31/12/2024. Il est proposé aux porteurs éligibles de bénéficier d'une 2ème période d'activation du **Fonds de Remboursement sur le T2 2025 pour céder leurs parts à un prix décoté de 145,19 € soit -7,9% en deçà du prix de retrait au 31/03/2025.** Les associés concernés ont jusqu'au 31 mai 2025 pour exprimer leurs choix.

## Situation de votre SCPI

### La résilience de la distribution

#### Situation Locative

**Le Taux d'Occupation Financier (TOF) 2024 s'élève à 89,5%.** Durant l'année 2024, 202 baux ont été signés, représentant une surface globale de 54 884 m² et un loyer annuel global HT de 12 651 K€ en année pleine. Le poids des franchises reste important, reflet d'un marché avec une forte concurrence qui tire les loyers quittancés à la baisse. En effet, les locaux occupés sous franchise représentent 6,4% sur l'année.

#### Cessions

Trois cessions ont été réalisées ce semestre pour un total de 61 M€ :

- un portefeuille constitué de 4 locaux d'activité situés en région parisienne, nécessitant de réaliser de lourds travaux de rénovations afin de respecter le décret tertiaire : 39 M€, le 25 juillet 2024.
- les murs de l'hôtel du Roi René à Aix-en-Provence : la transaction murs et fonds a permis d'optimiser le prix de vente à 9,5 M€ pour la SCPI, le 9 juillet 2024.
- l'hôtel Mercure Toulouse Aéroport Golf à Seilh, pour 12,5 M€ le 16 octobre 2024.

#### Effet de levier

**La part d'endettement de votre SCPI est de 28% au 31/12/2024.** La stratégie de la SCPI consiste à rembourser les dettes sur les actifs en travaux ou en cours de cession et pour ceux qui ont un état locatif stabilisé, le refinancement de leurs dettes est privilégié.

## Distribution

Pour la 4<sup>e</sup> année consécutive et conformément aux prévisions annoncées, **la distribution annuelle 2024 s'établit à 8,71 € brute par part.** Le taux de distribution sur le nouveau prix de souscription en vigueur à compter du 31 mars 2025 est de **5,06%**.

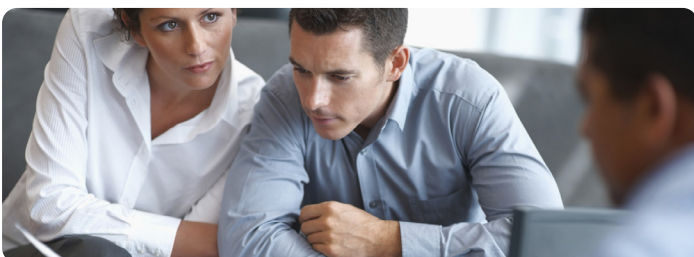
## Enjeux et perspectives

Les enjeux d'Edissimmo sont les suivants : la diversification de son patrimoine, la préservation du dividende, la consolidation du taux d'occupation financier (TOF) avec un état locatif diversifié et de qualité, la gestion de son endettement et le maintien d'une politique de travaux préservant la qualité des actifs immobiliers.

- Diversification de son patrimoine : acquérir de nouveaux actifs pour donner au patrimoine immobilier une exposition sectorielle plus équilibrée ;
- Gestion du dividende : consolider les revenus des actifs existants et futurs ;
- Consolidation du TOF : garder une proximité avec nos locataires permettant d'anticiper les renouvellements de baux ou les départs de locataires et optimiser les délais de relocation en étant vigilant sur la qualité des locataires et en privilégiant une durée d'engagement longue ;
- Gestion de l'endettement : favoriser une structure d'endettement permettant d'offrir une flexibilité en cas de baisse des taux de financement et conserver un niveau d'endettement mesuré ;
- Politique travaux : gérer les programmes de travaux afin de conserver un patrimoine de qualité qui permette d'optimiser le niveau des loyers et la valorisation de l'immeuble.

La SCPI est **labélisée ISR** (compte tenu de l'atteinte des objectifs pour le 1<sup>er</sup> cycle et des nouveaux objectifs proposés, l'auditeur a renouvelé le label ISR jusqu'à fin 2027).

Toutes les équipes de la Société de Gestion sont mobilisées pour tenir les engagements du Label.



\*Valeur de reconstitution : valeur de réalisation de la SCPI augmentée des frais et droits d'acquisition pour reconstituer le patrimoine à l'identique

\*Valeur de réalisation: elle est égale à la somme des valeurs vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs (trésorerie) et passifs (dettes) en tenant compte des plus et moins-values latentes sur actifs financiers.

# Rivoli Avenir Patrimoine

## Prix de la part

### Mise à jour des valeurs d'expertise au 31 décembre 2024

Les valeurs d'expertise de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine au 31 décembre 2024 ont baissé de **-1,9% sur le 2ème semestre 2024**, à périmètre constant à comparer à -3,7% sur le S1 2024, -6,7% au S2 2023 et -6,7% au S1 2023. La baisse des valeurs que connaît le marché depuis 2 ans a décéléré en 2024 et plus particulièrement ce 2ème semestre.

L'allocation Bureaux (-2,12%) connaît une baisse plus prononcée qui s'explique toujours par l'impact du télétravail mais aussi par un intérêt moindre des investisseurs qui se positionnent sur des actifs de diversification : commerce, logistique et santé.

### Ajustement du prix de part

La valeur de reconstitution a baissé de **-8,8% en 2024** après prise en compte de la baisse des valeurs d'expertise, de l'effet de levier et de la consommation des réserves au titre de la distribution.

À compter du 31 mars 2025, le prix de part actuel de 250 €/part (230,02 €/part de prix de retrait) passe à **228 €/part (209,78 €/part de prix de retrait)** soit une baisse de -8,8% en ligne avec la baisse de la valeur de reconstitution sur l'année 2024.



## Liquidité des parts

### Constat

Si le nombre de demande de rachat n'a pas augmenté, le ralentissement de la collecte nette depuis juillet 2023 explique les **demandes de rachats en attente de 5,2%**, situant la SCPI au-dessus du niveau des autres SCPI du marché avec 2,7% au T4 2024 (source : données ASPIM).

### Liquidité

La SCPI dispose de différents outils pour offrir la liquidité aux associés qui le souhaitent.

Le choix retenu par la Société de Gestion est celui de mettre à disposition des porteurs ayant passé un ordre de retrait, le Fonds de Remboursement, alimenté par le produit des cessions d'immeubles du patrimoine.

### Prix du Fonds de Remboursement

Le Fonds de Remboursement a été doté en juillet 2023 à hauteur de 30 M€ et l'Assemblée Générale de juin 2024 a fixé les conditions d'éligibilité. Pour rappel, l'associé doit avoir des parts en attente depuis plus de 6 mois et les remboursements sont limités à 300 parts. **Compte tenu de la 1ère activation du Fonds de Remboursement au T4 2024, il s'élève à 17,8M€ au 31/12/2024.**

Il est proposé aux porteurs éligibles de bénéficier d'une 2ème période d'activation du **Fonds de Remboursement sur le T2 2025 pour céder leurs parts à un prix décoté de 193,16 € soit -7,9% en deçà du prix de retrait au 31/03/2025.** Les associés concernés ont jusqu'au 31 mai 2025 pour exprimer leurs choix.

## Situation de votre SCPI

### La résilience de la distribution

#### Situation Locative

Le **Taux d'Occupation Financier (TOF) au 2ème semestre s'élève à 88,4%**. Les locations impactant le semestre portent sur 3,6M€, mais n'ont pas permis de compenser les départs.

Le poids des franchises reste important, reflet d'un marché avec une forte concurrence qui tire les loyers quittancés à la baisse. En effet, les locaux occupés sous franchise représentent au 2ème semestre 5,4%.

#### Cessions

Mi-2024, la SCPI a procédé à la cession d'un actif à Paris via une SCI. Cette transaction a été une des transactions phares de l'année 2024 par son montant (94M€ pour l'ensemble de l'actif) d'une part et par son taux de rendement de 4% d'autre part, alors qu'au 1er trimestre 2024 le taux prime du marché était de 4,2% et de 4,5% pour un volume supérieur à 50 M€.

De plus, Rivoli Avenir Patrimoine a cédé des parcs d'activité en Île-de-France avec des TOF bas et des perspectives de travaux importants.

#### Effet de levier

Le **part d'endettement de votre SCPI est de 26,5%** au T4 2024. La stratégie de la SCPI consiste à rembourser les dettes sur les actifs en travaux ou en cours de cession et pour ceux qui ont un état locatif stabilisé le refinancement de leurs dettes est privilégié.

## Distribution

Pour la 4ème année consécutive et conformément aux prévisions annoncées, **la distribution annuelle 2024 s'établit à 10,42 € brute par part**. Le taux de distribution sur le nouveau prix de souscription en vigueur à compter du 31 mars 2025 est de **4,57 %**.

## Enjeux et perspectives

Les enjeux de Rivoli Avenir Patrimoine sont les suivants : la diversification de son patrimoine **tout en préservant une quote-part importante de son patrimoine à Paris**, la consolidation du taux d'occupation financier (TOF) avec un état locatif diversifié et de qualité, la gestion de son endettement et le maintien d'une politique de travaux préservant la qualité des actifs immobiliers.

- Diversification de son patrimoine : acquérir de nouveaux actifs pour donner au patrimoine immobilier une exposition sectorielle plus équilibrée ;
- Consolidation du TOF permettant de préserver les revenus de la SCPI : garder une proximité avec nos locataires permettant d'anticiper les renouvellements de baux ou les départs de locataires et optimiser les délais de relocation en étant vigilant sur la qualité des locataires et en privilégiant une durée d'engagement longue ;
- Gestion de l'endettement : favoriser une structure d'endettement permettant d'offrir une flexibilité en cas de baisse des taux de financement et conserver un niveau d'endettement mesuré ;
- Politique de travaux : gérer les programmes de travaux afin de conserver un patrimoine de qualité qui permette d'optimiser le niveau des loyers et la valorisation de l'immeuble.

La SCPI est **labélisée ISR** (compte tenu de l'atteinte des objectifs pour le 1er cycle et des nouveaux objectifs proposés, l'auditeur a renouvelé le label ISR jusqu'à fin 2027). Toutes les équipes de la Société de Gestion sont mobilisées pour tenir les engagements du Label.



# Génépierre



## Prix de la part modifiée

### Mise à jour des valeurs d'expertise au 31 décembre 2024

La SCPI Génépierre a procédé à une mise à jour des valeurs d'expertise au 31 décembre 2024. **Les valeurs d'expertise ont baissé de -3,2% depuis le 30/06/2024, à périmètre constant.**

L'allocation Bureaux (-3,9%) connaît une baisse plus prononcée qui s'explique par l'impact du télétravail mais aussi par un intérêt moindre des investisseurs qui se positionnent davantage sur des actifs de diversification : commerce, logistique et santé.

### Ajustement du prix de part

**La valeur de reconstitution\* a baissé de -5,6% depuis le 31/07/2024** après prise en compte de la baisse des valeurs d'expertise au 31 décembre 2024, de l'effet de levier et de la consommation des réserves au titre de la distribution.

À compter du 31 mars 2025, le prix de part actuel de 191 €/part (175,72 €/part de prix de retrait) passe à **180 €/part (165,60 €/part de prix de retrait)** soit **une baisse de -5,8%** en ligne avec la baisse de la valeur de reconstitution depuis le 31 juillet 2024.

## Liquidité des parts

### Constat

Si le nombre de demande de rachat n'a pas augmenté, le ralentissement de la collecte nette depuis juillet 2023 explique des demandes de rachats en attente de 4,3%, situant la SCPI au-dessus du niveau des autres SCPI du marché avec 2,7% au T4 2024 (source : données ASPIM).

### Liquidité

La SCPI dispose de différents outils pour offrir la liquidité aux associés qui le souhaitent.

Le choix retenu par la Société de Gestion au dernier trimestre 2023 a été celui de mettre à disposition des porteurs ayant passé un ordre de retrait, le Fonds de Remboursement, alimenté par le produit des cessions d'immeubles du patrimoine.

Le Fonds de Remboursement a permis, au dernier trimestre 2023, de **satisfaire à ce jour les associés ayant des parts en attente pour un montant total de 23 M€.**

Sur la base de la valeur de réalisation\* au 31/12/2023, la Société de Gestion avait déterminé, à titre indicatif, que **le prix d'une part sur le Fonds de Remboursement s'établissait à 167 €.**

Sur la base de la nouvelle valeur de réalisation au 31/12/2024, la Société de Gestion a déterminé, à titre indicatif, que le nouveau prix d'une part sur le Fonds de Remboursement, à compter du 31 mars 2025, s'établit à 145 €.

## Situation de votre SCPI

### La résilience de la distribution

#### Taux d'occupation

**Le Taux d'Occupation Financier (TOF) en 2024 s'élève à environ 89%.** Durant l'année 2024, 185 baux ont été signés, représentant une surface globale de 10 742 m<sup>2</sup> et un loyer global HT de 3 052 K€ en année pleine.

Au 31 décembre 2024 le stock de locaux vacants s'élevait à 25 770 m<sup>2</sup> principalement des bureaux en Ile-de-France (10 360 m<sup>2</sup>) et en Province (6 565 m<sup>2</sup>)

Le poids des franchises reste important, reflet d'un marché avec une forte concurrence qui tire les loyers quittancés à la baisse. En effet, les locaux occupés sous franchise représentent 6,9% en 2024.

#### Cessions

La SCPI a procédé à la cession d'une plateforme logistique à Bordeaux Cestas. La cession de cet actif a permis la création d'une plus-value de 7 M€ (+36%) par rapport à la Valeur Nette Comptable (VNC) permettant l'augmentation des réserves distribuables de la SCPI.

De plus, Génépierre a cédé des parcs d'activité en Île-de-France avec des TOF bas et des perspectives de travaux importants.

#### Effet de levier

**La part d'endettement de votre SCPI est de 32,6%** au 31/12/2024. La stratégie de la SCPI consiste à rembourser les dettes sur les actifs en travaux ou en cours de cession et pour ceux qui ont un état locatif stabilisé le refinancement de leurs dettes est privilégié.

## Distribution

conformément aux prévisions annoncées, **la distribution annuelle 2024 s'établit à 10,38 € brute par part.** Le taux de distribution brute offre une rentabilité sur le nouveau prix de **5,77%**.

## Enjeux et perspectives

Les enjeux de Génépierre sont les suivants : la diversification de son patrimoine, la gestion du dividende, la consolidation du taux d'occupation financier avec un état locatif diversifié et de qualité, la gestion de son endettement et le maintien d'une politique de travaux préservant la qualité des actifs immobiliers.

- Diversification de son patrimoine : acquérir de nouveaux actifs pour donner au patrimoine immobilier une exposition sectorielle plus équilibrée ;
- Gestion du dividende : consolider les revenus des actifs existants et futurs ;
- Consolidation du TOF : garder une proximité avec nos locataires permettant d'anticiper les renouvellements de baux ou les départs de locataires et optimiser les délais de relocation en étant vigilant sur la qualité des locataires et en privilégiant une durée d'engagement longue ;
- Gestion de l'endettement : favoriser une structure d'endettement permettant d'offrir une flexibilité en cas de baisse des taux de financement et conserver un niveau d'endettement mesuré ;
- Politiques travaux : gérer les programmes de travaux afin de conserver un patrimoine de qualité qui permette d'optimiser le niveau des loyers et la valorisation de l'immeuble.

**La SCPI est labélisée ISR** (1<sup>er</sup> cycle du label obtenu jusqu'à fin 2025). Un audit du certificateur, nécessaire pour le renouvellement du label, sera mené en 2025. Toutes les équipes de la Société de Gestion sont mobilisées pour tenir les engagements du Label.



\*Valeur de reconstitution : valeur de réalisation de la SCPI augmentée des frais et droits d'acquisition pour reconstituer le patrimoine à l'identique

\*Valeur de réalisation : elle est égale à la somme des valeurs vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs



## Avertissement et mentions légales

Les rendements attendus ne sont pas garantis et les performances passées ne constituent pas une garantie des résultats futurs. Les SCPI présentent un risque de perte en capital et de crédit. Les SCPI présentent un risque de liquidité. Des rachats ne sont possibles que dans la limite des souscriptions que le produit reçoit. Pour toute souscription, nous invitons l'investisseur à prendre connaissance de la documentation juridique du fonds concerné (notamment de la note d'information, du DIC et du dernier rapport annuel)

Ce document est communiqué à titre d'information uniquement et ne constitue en aucun cas une offre d'achat ou une sollicitation de vente. Il ne peut être assimilé ni à une sollicitation pouvant être considérée comme illégale ni à un conseil en investissement. Ce document qui ne constitue pas la base d'un contrat ou d'un engagement de quelque nature que ce soit est fourni à partir de sources qu'Amundi Immobilier considère comme étant fiables. Toutes les informations contenues dans ce document peuvent être modifiées sans préavis. Amundi Immobilier n'accepte aucune responsabilité, directe ou indirecte, qui pourrait résulter de l'utilisation de toutes informations contenues dans ce document. Amundi Immobilier ne peut en aucun cas être tenue responsable pour toute décision prise sur la base des informations contenues dans ce document. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Le cas échéant, si des perspectives d'évolution sont évoquées, elles le sont à titre d'information, peuvent différer de ce qui arrivera et ne sauraient en aucun cas et d'aucune manière engager la responsabilité d'Amundi Immobilier ou du groupe Amundi.

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 « US Person » vous est fournie dans les mentions légales du site [www.amundi.fr](http://www.amundi.fr).

Les informations contenues dans ce document ne doivent être ni copiées, ni reproduites, ni modifiées, ni traduites, ni distribuées sans l'accord écrit préalable d'Amundi Immobilier ou du groupe Amundi à aucune personne tierce ou dans aucun pays où cette distribution ou cette utilisation serait contraire aux dispositions légales et réglementaires ou imposerait à Amundi Immobilier ou au groupe Amundi ou à ses produits de se conformer aux obligations d'enregistrement auprès des autorités de tutelle de ces pays. Ce document n'a été revu par aucune autorité de tutelle. Il n'a pas vocation à être diffusé auprès de, ou utilisé par, toute personne, investisseur qualifié ou non, d'un pays ou d'une juridiction dont les lois ou les règlements l'interdiraient.

**Edissimmo** - Société Civile de Placement Immobilier dont le siège social est situé au 91-93 boulevard Pasteur - 75015 Paris. Immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 337 596 530. Visa AMF SCPI N°20-01 du 24 janvier 2020.

**Rivoli Avenir Patrimoine** - Société Civile de Placement Immobilier dont le siège social est situé au 91-93 boulevard Pasteur - 75015 Paris. Immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 337 849 978. Visa AMF SCPI N° 20-02 du 24 janvier 2020.

**Génépière** - Société Civile de Placement Immobilier dont le siège social est situé au 91-93 boulevard Pasteur - 75015 Paris. Immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 337 849 978. Visa COB n° 96-07 du 3 septembre 1996 et n° 03-30 du 13 octobre 2003, visa AMF N°20-03 du 24 janvier 2020.

Édité par **Amundi Immobilier**, Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660€ - Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF n° GP 07000033 - Siège social : 91-93 boulevard Pasteur - 75015 Paris - France - 315 429 837 RCS Paris. Les informations contenues dans le présent document sont réputées exactes au 12 mars 2024.

Crédits photos : GettyImages - Amundi. Conception graphique : Atelier Art'6. Date de publication : Mars 2025.