

**Amundi  
Immobilier**

# Actualités des SCPI et Convictions immobilières

Octobre 2024





Antoine Aubry,  
Directeur Général  
d'Amundi Immobilier

*L'instabilité des marchés immobiliers est venue de la remontée des taux des banques centrales qui ont cherché par cette action à juguler une inflation très forte. Elle s'est aussi accompagnée d'une forte remontée des taux de rendement des obligations souveraines telles que l'OAT 10 ans en France provoquant une correction des valeurs immobilières.*

*Ce réajustement variable suivant les secteurs immobiliers et les situations propres à chaque immeuble vise à rétablir des rendements cohérents par rapport aux actifs dits sans risque\*.*

*Malgré un contexte économique incertain en Europe, notamment en France et en Allemagne, et des tensions géopolitiques persistantes, les premières baisses des taux des banques centrales offrent de nouvelles perspectives. Elles pourraient relancer les transactions immobilières, grâce à un coût de la dette plus accessible et à une demande croissante d'acheteurs. Cette dynamique apparaît comme une étape clé vers la stabilisation des valeurs avec une reprise espérée en 2025.*

## La fin de la correction des valeurs semble proche

Depuis fin 2022, l'industrie immobilière traverse une période difficile. La crise Covid et le contexte économique conjugués à de nombreux sujets géopolitiques se sont traduits par de fortes tensions inflationnistes. En réaction, les banques centrales ont engagé un combat contre l'inflation avec de très importantes et rapides hausses des taux directeurs, entraînant un impact baissier très fort sur les valeurs immobilières.

### Un environnement économique et immobilier en cours de stabilisation

Avec les mouvements de baisse des taux directeurs initiés par les banques centrales depuis juin de cette année, un consensus autour d'une stabilisation prochaine des marchés immobiliers européens commence à se dessiner. Toutefois, certaines incertitudes demeurent, notamment en France, dans un contexte politique et économique complexes. Ces incertitudes expliquent les faibles volumes d'investissement constatés en France et en Europe provoquant encore des baisses de valeurs ce semestre.

### La stratégie d'investissements de nos fonds dans un marché de l'immobilier en pleine mutation

Aujourd'hui plus que jamais, la localisation des actifs immobiliers et leurs qualités intrinsèques et servicielles sont primordiales pour répondre aux attentes des locataires et préserver les revenus locatifs pour les investisseurs. Depuis de nombreuses années nous œuvrons à faire évoluer les patrimoines de nos fonds vers plus de diversification sectorielle et plus de centralité géographique. Cette gestion active a permis de continuer à servir à nos porteurs un dividende stable. Toutes les équipes d'Amundi Immobilier sont engagées afin de le préserver. La dimension ESG est aussi prise en compte dans la sélection et la gestion des actifs immobiliers détenus par nos fonds, nous engageant à respecter les objectifs fixés par le Décret Tertiaire\*\* tout en œuvrant pour respecter les exigences du label ISR.

Bien que s'inscrivant dans un temps long, l'immobilier est un actif qui vit, évolue, et s'adapte pour continuer à répondre aux besoins de nos locataires. Ces besoins s'expriment aujourd'hui par une demande moindre de bureau mais plus de bureau de qualité. D'autres secteurs immobiliers voient les demandes de leurs utilisateurs évoluer : les résidences étudiantes, les résidences de santé, le commerce... Il y a encore 50 ans, le secteur résidentiel était la destination première des investissements immobiliers. L'immobilier commercial et progressivement le bureau est devenu le secteur prédominant. Aujourd'hui les secteurs tels que la logistique, le commerce, l'hôtellerie sont devenus des secteurs immobiliers matures aux côtés de secteurs encore émergents tels que la résidence étudiante, la santé, le data center,... À ce titre les patrimoines immobiliers de nos SCPI doivent continuer à évoluer afin de consolider leurs revenus par une plus grande diversification sectorielle sans pour autant remettre en question leur ADN.

### Parts en attente de nos SCPI : mise en place de Fonds de Remboursement

Aujourd'hui nos 3 SCPI majeures ont des parts en attente qui représentent entre 2 et 4% de leur capitalisation. Derrière ces chiffres mesurés, il y a des situations individuelles qui ne peuvent trouver de solution en l'absence de collecte suffisante. C'est la raison pour laquelle nous avons décidé de mettre en place des Fonds de Remboursement pour certaines de nos SCPI avec des modalités qui ont été votées lors des dernières Assemblées Générales pour être proposés aux porteurs éligibles.

### Se tenir prêt en vue du redémarrage du marché

Les valeurs immobilières ont fortement baissé depuis fin 2022 et la fin de la correction des valeurs semble proche. La stabilisation du contexte économique, politique, géopolitique et l'enclenchement d'un cycle de baisse des taux devraient permettre d'envisager une stabilisation, puis une reprise des marchés immobiliers. Dans ce contexte, nos équipes sont mobilisées afin que ce redémarrage soit aussi une opportunité pour réaliser de nouveaux investissements qui permettront d'accélérer l'évolution des patrimoines de nos fonds.

\*Actif qui propose un rendement certain pour une durée définie.

\*\*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.

# Point marché immobilier

## Des signes de stabilisation du marché de l'investissement

Après une période prolongée de taux d'intérêt historiquement bas, **l'environnement financier a changé fortement en 2022 sur fond d'inflation et de hausse des taux d'intérêt directeurs des banques centrales** - les 1<sup>res</sup> en plus de 10 ans en Zone euro. Les taux d'intérêt des titres d'État à 10 ans ont augmenté également, avec par exemple des taux près de 300 points de base plus élevés que début 2022 pour la France (OAT 10 ans).

Source : BCE

**Comme d'autres classes d'actifs, l'immobilier a dû s'adapter**, en particulier sur le marché de l'investissement, ce qui se reflète tant sur les volumes investis que sur les prix. Cette adaptation au nouvel environnement est encore palpable au 1<sup>er</sup> semestre 2024 même si des signes de stabilisation sont présents.

### Les marchés immobiliers continuent de réagir au changement brutal d'environnement financier de 2022

Concernant les **volumes investis en immobilier**, classe d'actifs par nature moins liquide que d'autres, l'**attentisme** provoqué par le changement d'environnement économique et géopolitique, la hausse des coûts de financement et l'interrogation des investisseurs sur le « juste prix » des actifs,... a mené à une forte baisse des volumes investis. Constat toujours visible au 1<sup>er</sup> semestre 2024, avec des volumes investis en Europe sur 12 mois glissants (près de 140 Mds€) soit -52% en 2 ans. L'activité du marché de l'investissement en Europe est néanmoins supérieure à ce qu'elle fut lors de la crise financière de la fin des années 2000 (80 Mds€ constatés en 2009).

Source : CBRE Recherche

La **baisse des valeurs des actifs immobiliers** observée depuis 2022 crée néanmoins des opportunités : au 1<sup>er</sup> semestre 2024, les volumes en Europe sont en hausse sur 1 an tout en restant globalement faibles. La situation reste fragile, et diverse selon les pays et classes d'actifs, avec par exemple des investissements en France encore en retrait sur 1 an, pays où la part des bureaux dans l'investissement est historiquement supérieure à l'Europe.

### Une diversification des stratégies d'acquisition

La répartition des volumes investis par classe d'actifs illustre que les investisseurs semblent s'orienter vers la **diversification de leurs stratégies d'acquisition** : si les bureaux restent une classe d'actif clé, les investissements en logistique et en hôtels ont notamment vu leur part croître.

En lien avec le ralentissement du marché de l'investissement, **les prix de l'immobilier ont globalement baissé depuis 2022** (-19% selon l'indice MSCI Europe entre juin 2022 et juin 2024 toutes classes d'actifs, dont -23% pour les bureaux) : la hausse de rendement d'autres classes d'actifs (tel que le taux moyen de rendement des obligations des sociétés privées françaises passé de 0,3% au 2<sup>nd</sup> semestre 2021 à 3,4% au 2<sup>nd</sup> semestre 2023 selon la Direction Générale du Trésor) a amené les investisseurs en immobilier à augmenter les rendements immobiliers souhaités et poussé à la baisse les valeurs en capital des biens. La hausse des loyers de marché dans les meilleures localisations et l'indexation des loyers a limité l'impact sur le rendement total (rendement locatif + performance en capital). La baisse des valeurs a principalement touché les bureaux. En effet, les investisseurs font face à un probable changement de comportement entre des marchés locatifs avec très peu de vacance, résilients aux nouveaux modes de travail sur le long terme et les autres.

Après avoir fortement corrigé en 2022, les valeurs en logistique ont plutôt bien résisté au 1<sup>er</sup> semestre 2024, la classe d'actif attirant nombre d'investisseurs.

Le ralentissement de la baisse de valeur observée au 1<sup>er</sup> semestre 2024 et la relative stabilisation des taux de rendement des meilleurs actifs semblent confirmer que l'essentiel des baisses a eu lieu.

### Nous pensons qu'une grande partie de l'ajustement des valeurs d'immobilier d'entreprise est derrière nous

Des signes encourageants sont également présents, avec notamment un assouplissement attendu des politiques monétaires permis par la décrue de l'inflation. Si elle se confirme, la baisse des taux directeurs devrait rassurer les investisseurs et donner davantage de visibilité pour la suite. Néanmoins, s'il pourrait décriper certains investisseurs, cet assouplissement ne devrait pas impacter massivement les taux de rendement immobilier et les valeurs qui dépendent davantage des taux longs : dans notre scénario central, l'impact baissier sur les taux à 10 ans devrait rester très modéré.

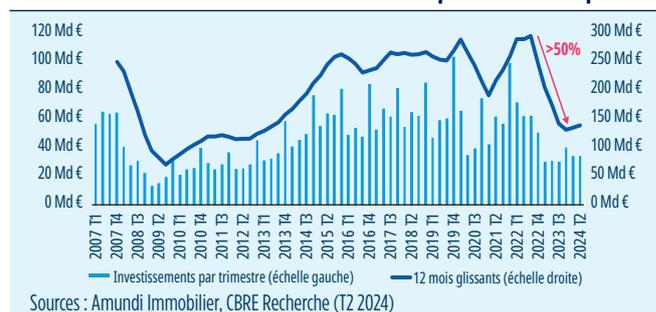
### L'environnement reste néanmoins contraint

N'oublions pas également que l'environnement reste contraint, avec notamment une incertitude géopolitique (Ukraine, Proche-Orient) et politique (élections américaines, interrogations sur la stabilité du gouvernement français et sur sa capacité à proposer un nouveau plan budgétaire convaincant).

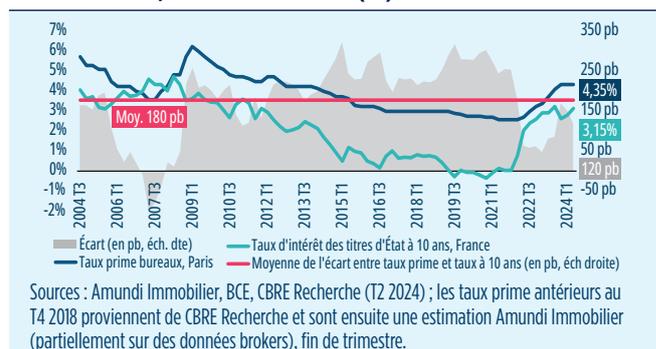
Au final, nous pensons qu'une grande partie de l'ajustement des valeurs d'immobilier d'entreprise a déjà eu lieu mais qu'elle n'est potentiellement pas tout à fait terminée. Si les taux prime ont connu une relative stabilisation, les taux évoluent encore dans divers secteurs géographiques et classes d'actifs pour reconstituer une certaine hiérarchie des taux de rendement en fonction du risque perçu.

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'actifs et un secteur géographique donnés.

### Investissement en immobilier d'entreprise en Europe



### Taux à 10 ans, taux immobilier (%)



# Les SCPI de la gamme d'Amundi Immobilier

## SCPI Bureaux à forte capitalisation

Les **3 SCPI** à capital variable gérées par Amundi sont des SCPI à dominante Bureaux. Elles représentent à elles trois **7,3 Mds€ d'actifs en immobiliers** d'entreprises et 258 actifs immobiliers.

Source : Amundi Immobilier au 30/09/2024

**Les actifs Bureaux constituent l'exposition sectorielle principale de ces fonds et offrent des fondamentaux solides avec :**

- Des actifs situés dans des secteurs qui sont toujours des destinations de bureau ;
- Des actifs récents gérés pour continuer à répondre aux demandes des locataires ainsi qu'à la réglementation en matière environnementale ;

- Des portefeuilles, de par leur taille et le nombre de leurs locataires, bénéficient d'une grande diversification des risques locatifs.

Amundi Immobilier est l'un des leaders de la gestion immobilière en France avec plus de 36 Mds€ d'actifs sous gestion investis dans tous les principaux secteurs de l'immobilier et dans plusieurs pays européens. Fort de cette connaissance et maîtrise des différents marchés immobiliers en Europe, les patrimoines immobiliers des trois SCPI vont évoluer progressivement vers plus de diversification sectorielle et/ou géographique.

Sources : ASPIM et Amundi Immobilier au 30/06/2024

| SCPI                     | Capitalisation | % Bureaux | 30/09/2024 |         |                  |
|--------------------------|----------------|-----------|------------|---------|------------------|
|                          |                |           | % Autres   | % Paris | % Capitales Euro |
| EDISSIMMO                | 3 389 M€       | 70,75%    | 29,25%     | 23,84%  | 24,08%           |
| RIVOLI AVENIR PATRIMOINE | 3 233 M€       | 79,56%    | 20,44%     | 44,75%  | 20,18%           |
| GÉNÉPIERRE               | 740 M€         | 68,89%    | 31,11%     | 11,08%  | 23,34%           |

Source : Amundi immobilier

**Les axes stratégiques des 3 SCPI sont les suivants :**

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Edissimmo :                | Europe / tous secteurs |
| Rivoli Avenir Patrimoine : | Paris / tous secteurs  |
| Génépierre :               | Europe / tous secteurs |

Au-delà de la stratégie de diversifier les patrimoines immobiliers de ces 3 SCPI, l'objectif reste de consolider et pérenniser sur le long terme les revenus de ces véhicules par une meilleure diversification des risques tout en s'adaptant à l'évolution des différents marchés immobiliers qui offrent de nouvelles opportunités.

## SCPI sur la thématique Santé

La **SCPI Amundi Delta Capital Santé** créée en 2022 vient compléter la gamme avec une stratégie d'investissement dans la **Santé traditionnelle** (Cliniques, hôpitaux, cabinets médicaux, hôtels hospitaliers, établissements spécialisés en soins de suite,...) et dans la **Santé moins conventionnelle** (Locaux de stockage de médicaments, centres de recherche en santé, hébergement et centres de formation des soignants,...).

**Amundi Delta Capital Santé met votre capital au service de toute la filière Santé.**

Cette SCPI a été constituée **en joint-venture** avec la **Société Deltager**, Société de Gestion appartenant au Groupe Crédit Agricole pour la recherche d'investissement et asset management d'actifs en régions.

Après une phase d'investissement au moment de sa création au T4 2022 et après quelques mois en attente de dossiers

intéressants pour la SCPI, celle-ci dispose de capacités suffisantes pour aller chercher des actifs performants.

Dans un contexte où le **marché des EHPAD en France** est en phase de transformation avec une réglementation qui pourrait encore évoluer, la SCPI concentrera sa stratégie d'investissements sur des actifs tels que les cliniques, les centres de santé, les maisons de retraite non médicalisées ou les locaux accueillants des acteurs de la Santé.

Les **atouts** de cette typologie d'investissement sont : demande croissante d'actifs adaptés avec le vieillissement de la population, des baux longs, une classe d'actifs qui est moins sensible aux cycles économiques.

**L'objectif de distribution pourrait être revu prochainement en fonction des investissements qui seront réalisés.**

| SCPI                       | Capitalisation | % Maison Médicale | % Centre de Santé | 31/07/2024                  |       |           |
|----------------------------|----------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|-------|-----------|
|                            |                |                   |                   | % Bureaux (Locataire Santé) | % IDF | % Régions |
| AMUNDI DELTA CAPITAL SANTÉ | 43,1 M€        | 67,00%            | 21,00%            | 12,00%                      | 0,00% | 100,00%   |

Source : Amundi immobilier

## CHIFFRES CLÉS

| SCPI                       | Capitalisation | Dividendes Bruts estimés | Taux de Distribution estimé | Prix de souscription |            | Variation | Valeur de reconstitution |            | Variation |
|----------------------------|----------------|--------------------------|-----------------------------|----------------------|------------|-----------|--------------------------|------------|-----------|
|                            |                |                          |                             | 11/10/2024           | 31/03/2024 |           | %                        | 31/07/2024 |           |
| EDISSIMMO                  | 3 389 M€       | 8,94 €                   | 4,68%                       | 191,00 €             | 191,00 €   | 0,00%     | 173,90 €                 | 185,20 €   | -6,10%    |
| RIVOLI AVENIR PATRIMOINE   | 3 233 M€       | 10,88 €                  | 4,35%                       | 250,00 €             | 250,00 €   | 0,00%     | 228,98 €                 | 243,80 €   | -6,08%    |
| GÉNÉPIERRE                 | 740 M€         | 10,30 €                  | 5,39%                       | 191,00 €             | 209,00 €   | -8,61%    | 185,89 €                 | 202,69 €   | -8,29%    |
| AMUNDI DELTA CAPITAL SANTÉ | 42,6 M€        | 10 €                     | 4,00%                       | 250,00 €             | 250,00 €   | 0,00%     | 239,67 €                 | 240,13 €   | -0,19%    |

Source : Amundi immobilier

# Edissimmo

## Prix de la part inchangé

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

La SCPI Edissimmo a procédé à une mise à jour des valeurs d'expertise à mi-année 2024. Les valeurs d'expertise au 31 juillet ont baissé de -3,56% depuis le 31/12/2023, à périmètre constant à comparer à -6,47% au S2 2023 et -5,28% au S1 2023.

L'allocation Bureaux (-4,4%) reste la classe d'actifs qui baisse le plus par rapport aux autres typologies d'actifs (-1,53%). Cette baisse plus prononcée du Bureaux s'explique par l'impact du télétravail mais aussi par l'intérêt moindre des investisseurs sur cette classe d'actifs en faveur des actifs de diversification : commerce, logistique et santé.

### Prix de la part / Tunnel

La valeur de reconstitution\* a baissé de -6,10% après prise en compte de la baisse des valeurs d'expertise au 31 juillet 2024, de l'effet de levier et de la consommation des réserves au titre de la distribution.

Le **prix de part actuel de 191€** (175,73€/part de prix de retrait) reste inchangé.

Celui-ci reste dans le tunnel réglementaire de +/-10% de la nouvelle valeur de reconstitution après prise en compte des dernières valeurs de parts mises à jour.

## La 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 2,3%**, situant la SCPI au niveau des autres SCPI du marché avec 2,9% également au T2 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 30M€ 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 ne pourra être remboursé que dans la limite de 300 parts.

Il a été proposé aux porteurs pouvant bénéficier du **Fonds de Remboursement de céder leurs parts à un prix décoté de 151,46€ soit -13,81% en deçà du prix de retrait actuel**. Les associés concernés ont jusqu'au 30 novembre 2024 pour exprimer leurs choix.

## La situation de votre SCPI La résilience de la distribution

### Situation Locative

**Le Taux d'Occupation Financier (TOF) au 1<sup>er</sup> semestre s'élève à environ 90%**. Le montant des nouvelles signatures vs le montant des départs est supérieur de 3M€, ce qui montre une bonne dynamique locative. Le recouvrement des loyers reste à un bon niveau avec un Taux d'encaissement de 93,89% en ligne par rapport au semestre précédent qui était de 92,51%.

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 1<sup>er</sup> semestre 5,79%.

### Cessions

La SCPI a procédé à la cession d'un actif hôtelier à Aix-en-Provence. La cession de cet actif a permis de générer une plus-value de 5M€ (+31%) par rapport à la Valeur Nette Comptable (VNC). Cet actif a été vendu 30% au-dessus de la dernière valeur d'expertise.

De plus, Edissimmo 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 26%** au 31/12/2023. 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.

## La Distribution

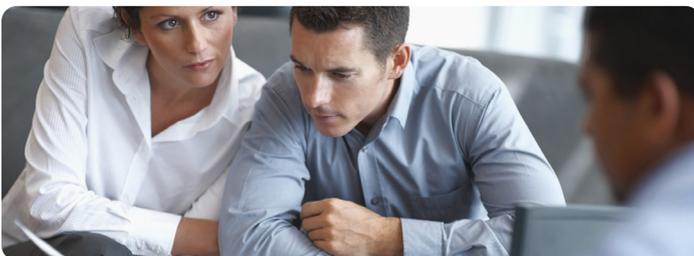
La distribution des deux 1<sup>er</sup> trimestres a été de 2,07€/part et 2,08€. Nous confirmons notre **objectif de distribution annuelle 2024 de 8,94€ brute** (sur la base des impôts payés par la SCPI en 2023). Le taux de distribution brute estimé serait de **4,68%** sur la base du prix actuel.

## Les enjeux et perspectives

Edissimmo est face à des enjeux importants que sont : la diversification de son patrimoine, la préservation 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 ;
- Préservation 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** (renouvellement en décembre 2024). 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 inchangé

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

La SCPI Rivoli Avenir Patrimoine a procédé à une mise à jour des valeurs d'expertise à mi-année 2024. Les valeurs d'expertise au 31 juillet ont baissé de -3,68% depuis le 31/12/2023, à périmètre constant à comparer à -6,7% au S2 2023 et -6,7% au S1 2023. La baisse des valeurs que connaît le marché depuis 2 ans est nettement moins forte ce semestre.

L'allocation Bureaux (-4,23%) reste la classe d'actifs qui baisse le plus par rapport aux autres typologies d'actifs (-1,54%). Cette baisse plus prononcée du Bureaux s'explique toujours par l'impact du télétravail mais aussi par l'intérêt moindre des investisseurs sur cette classe d'actifs en faveur des actifs de diversification : commerce, logistique et santé.

## Prix de la part / Tunnel

La valeur de reconstitution a baissé de -6,08% après prise en compte de la baisse des valeurs d'expertise au 31 juillet 2024, de l'effet de levier et de la consommation des réserves au titre de la distribution.

Le **prix de part actuel de 250 €** (230,02€/part de prix de retrait) reste inchangé.

Celui-ci reste dans le tunnel réglementaire de +/-10% de la nouvelle valeur de reconstitution après prise en compte des dernières valeurs de parts mises à jour.



## La 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 4,6%**, situant la SCPI au-dessus du niveau des autres SCPI du marché avec 2,9% au T2 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 30M€ 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 ne pourra être remboursé que dans la limite de 300 parts.

Il a été proposé aux porteurs pouvant bénéficier du **Fonds de Remboursement de céder leurs parts à un prix décoté de 199,05€ soit -13,4% en deçà du prix de retrait actuel**. Les associés concernés ont jusqu'au 30 novembre 2024 pour exprimer leurs choix.

## La situation de votre SCPI La résilience de la distribution

### Situation Locative

**Le Taux d'Occupation Financier (TOF) au 1<sup>er</sup> semestre s'élève à environ 90%**. Le montant des nouvelles signatures est de 6M€ dépassant le montant des départs qui représentent 2M€, ce qui montre une bonne dynamique locative. Le recouvrement des loyers reste à un bon niveau avec un Taux d'encaissement de 94,11% en légère amélioration par rapport au semestre précédent qui était de 93,14%.

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 1<sup>er</sup> semestre 7,41%.

### Cessions

La SCPI a procédé à la cession d'un actif à Paris. Cette transaction a été une des transactions phares de l'année 2024 par son montant (94M€) d'une part et par son taux de rendement de 4% d'autre part, alors qu'au 1<sup>er</sup> trimestre 2024 le taux prime du marché était de 4,25% et de 4,50% 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

**La part d'endettement de votre SCPI est de 26%** au 31/12/2023. 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.

## La Distribution

La distribution des deux 1<sup>er</sup> trimestres a été de 2,50€/part et 2,50€. Nous **confirmons notre objectif de distribution annuelle 2024 de 10,88 €** brute (sur la base des impôts payés par la SCPI en 2023). Le taux de distribution brute estimé serait de **4,35%** sur la base du prix actuel.

## Les enjeux et perspectives

Rivoli Avenir est face à des enjeux importants que sont : la diversification de son patrimoine **tout en préservant une quote-part importante de son patrimoine sur Paris**, la préservation 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 ;
- Préservation 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** (renouvellement en décembre 2024). 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 juillet 2024

La SCPI Génépierre a procédé à une mise à jour des valeurs d'expertise à mi-année 2024. Les valeurs d'expertise au 31 juillet ont baissé de -3,73% depuis le 31/12/2023, à périmètre constant à comparer à -6,9% au S2 2023 et -6,7% au S1 2023.

L'allocation Bureaux (-4,9%) reste la classe d'actifs qui baisse le plus par rapport aux autres typologies d'actifs (-1,09%). Cette baisse plus prononcée du Bureaux s'explique par l'impact du télétravail mais aussi par l'intérêt moindre des investisseurs sur cette classe d'actifs en faveur des actifs de diversification : commerce, logistique et santé.

#### Prix de la part / Tunnel

La valeur de reconstitution a baissé de -8,28% après prise en compte de la baisse des valeurs d'expertise au 31 juillet 2024, de l'effet de levier et de la consommation des réserves au titre de la distribution.

À compter du 11 octobre 2024, le prix de part actuel de 209€/part (192,28€/part de prix de retrait) passe à **191€/part (175,72€/part de prix de retrait)** soit une baisse de -8,61% en ligne avec celle des valeurs du patrimoine immobilier.

### La 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 3,7%**, situant la SCPI légèrement au-dessus du niveau des autres SCPI du marché avec 2,9% au T2 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 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.

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 31/07/2024, la Société de Gestion a déterminé, à titre indicatif, que le nouveau prix d'une part sur le Fonds de Remboursement, à compter du 11 octobre 2024, s'établit à 154€.

### La situation de votre SCPI La résilience de la distribution

#### Taux d'occupation

Le **Taux d'Occupation Financier (TOF) au 1<sup>er</sup> semestre s'élève à environ 90%**. Le montant des nouvelles signatures est supérieur de 850 000€ environ au montant des départs, ce qui montre une bonne dynamique locative. Le recouvrement des loyers reste à un bon niveau avec un Taux d'encaissement de 95,10% en légère amélioration par rapport au semestre précédent qui était de 93,64%.

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 1<sup>er</sup> semestre 5,67%.

#### 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

Le **part d'endettement de votre SCPI est de 32%** au 31/12/2023. 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.

### La Distribution

La distribution des deux 1<sup>er</sup> trimestres a été de 2,37€/part et 2,38€. Nous confirmons notre **objectif de distribution annuelle 2024 de 10,30€ brute** (sur la base des impôts payés par la SCPI en 2023). Le taux de distribution brute estimé offre une rentabilité sur le nouveau prix de **5,39%**.

### Les enjeux et perspectives

Génépierre est face à des enjeux importants que sont : la diversification de son patrimoine, la préservation 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 ;
- Préservation 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** (renouvellement en décembre 2025). Toutes les équipes de la Société de Gestion sont mobilisées pour tenir les engagements du Label.



\*Valeur de réalisation: elle est égale à la somme des valeurs vénales 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.



## 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° 12-22 du 28/09/2012, N° 17-11 du 05/05/2017 et visa 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°12-18 du 24/07/2012, n° 17-13 du 05/05/2017, n°18-26 du 28/09/2018 et n° 20-02 du 24 janvier 2020.

**Génépierre** - 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° 14-29 du 19 septembre 2014 et n° 17-12 du 05 mai 2017 et visa n°20-03 du 24 janvier 2020.

**Amundi Delta Capital Santé** - Société Civile de Placement Immobilier - Visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) N°22-09 en date du 5 juillet 2022 Siège Social : 91-93 boulevard Pasteur - 75015 Paris - 803 405 075 RCS Paris - Adresse postale : 91-93 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris Cedex 15.

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 : octobre 2024.