

Actifs Réels & Alternatifs | Immobilier

Foire Aux Questions à destination des conseillers financiers

Baisse de la distribution des SCPI : Edissimmo et Rivoli Avenir Patrimoine

Janvier 2026

Communication marketing

Document à usage strictement interne à destination des conseillers.

Amundi Immobilier a pris la décision d'ajuster le montant de la distribution des SCPI Edissimmo et Rivoli Avenir Patrimoine pour l'année 2025, après avoir maintenu le niveau des distributions depuis plusieurs années.

Ce document explique les raisons ayant amené la société de gestion à prendre cette décision et ses modalités d'application.

Il dresse également un bilan de la situation pour les associés, recontextualise le paysage macroéconomique et concurrentiel sur le segment des SCPI, en particulier à prépondérance bureaux.

SOMMAIRE

1

Rationnel de l'ajustement, rappel du fonctionnement du Report À Nouveau (RAN) et repères chiffrés

1. Pourquoi réviser le montant de la distribution ?
2. Pourquoi cette révision arrive-t-elle au T4 2025 ?
3. Les SCPI étaient-elles déjà impactées par une baisse des revenus les années précédentes ?
4. Pourquoi est-ce différent à présent ?
5. Qu'est-ce que le Report à Nouveau (RAN) ? Comment fonctionne-t-il et quelle est son utilité dans la gestion d'une SCPI ?
6. Quel sera le montant du coupon du T4 2025 distribué le 20 janvier 2026 et quelle évolution par rapport à 2024 ?
7. Quelle sera la distribution prévisionnelle en 2026 ?
8. Les valeurs d'expertise des biens immobiliers qui sont réalisées fin décembre 2025 auront-elles pour conséquence une nouvelle baisse de la part en 2026 ?
9. Un fonds de remboursement (FDR) pourra-t-il être à nouveau proposé ?
10. Que penser des plateformes de gré à gré qui organisent un marché secondaire d'achat et de revente des parts de SCPI ?

2

Quels sont les leviers d'actions mis en œuvre pour optimiser la qualité du portefeuille des SCPI ?

3

Calendrier prévisionnel et dispositif de communication

4

Marché de la Pierre-Papier (SCPI) : quelles perspectives selon les convictions d'Amundi Immobilier ?

5

Analyse concurrentielle et positionnement de nos SCPI

★

Lexique

ANNEXE

CHAPITRE 1

Rationnel de l'ajustement, rappel du fonctionnement du Report À Nouveau (RAN) et repères chiffrés

Amundi Immobilier a pris la décision d'ajuster le montant de la distribution des SCPI [Rivoli Avenir Patrimoine](#) et [Edissimmo](#).

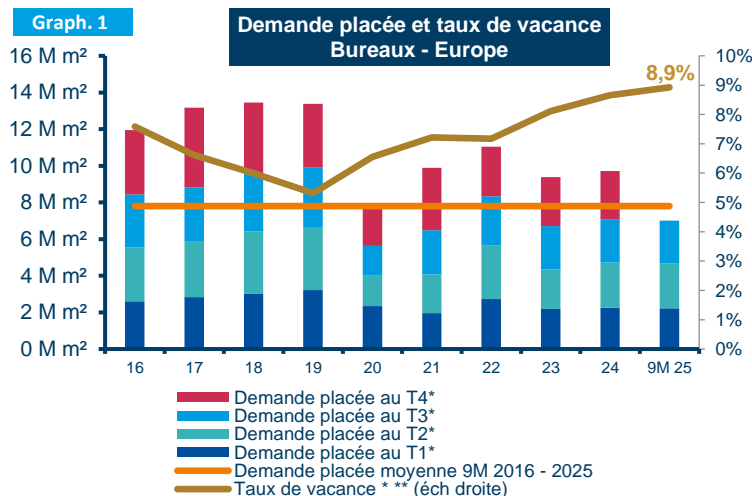
1 Pourquoi réviser le montant de la distribution ?

Plusieurs raisons ont conduit Amundi Immobilier à ajuster, à la baisse, la distribution des SCPI Edissimmo et Rivoli Avenir Patrimoine.

- Le contexte économique et géopolitique incertain

Si des signes de reprise ont été observés le premier semestre (maîtrise de [l'inflation](#), baisse des taux d'intérêt, reprise des ventes), le contexte économique et géopolitique est demeuré incertain en 2025.

En particulier, il a continué de peser sur le marché de l'immobilier de bureau. Le marché locatif de bureau n'a toujours pas retrouvé son dynamisme d'avant la crise sanitaire. Un faible volume des transactions locatives est observé, inférieur à 8 millions de m² loués sur 9 mois (c'est la moyenne européenne 2016-2025 ; cf. graph. 1, s'expliquant par une attitude d'attentisme et de prudence de la part des entreprises pour s'engager sur de nouvelles prises de bail.



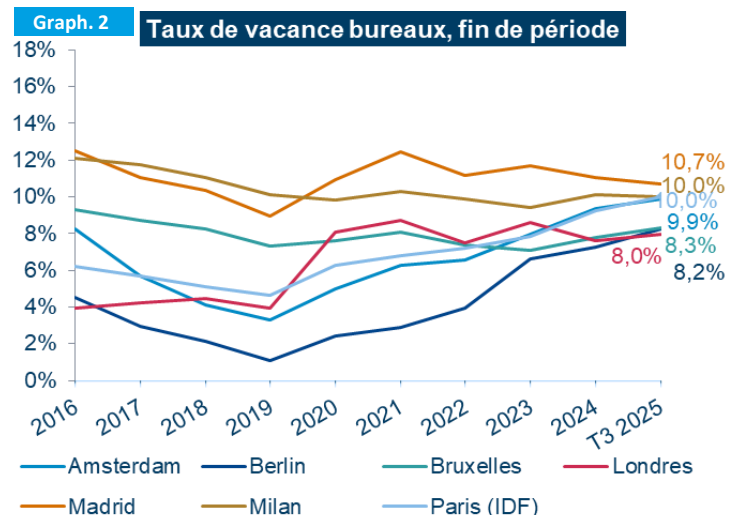
*dans 28 marchés d'Europe; **fin de période
Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (2025 T3)

- Un [taux de vacance](#) des bureaux en Ile-de-France qui demeure élevé (celui-ci s'établit autour de 10%¹, cf. graph. 2)

Ce taux de vacance impacte les portefeuilles des SCPI Edissimmo et Rivoli Avenir Patrimoine, qui détiennent respectivement 42% et 59%² de bureau francilien.

- Des [mesures d'accompagnement](#) plus importantes

Une mesure d'accompagnement est un geste commercial accordé par le bailleur pour le compte de son locataire.



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (2025 T3)

1. Source CBRE au T3 2025
2. Source Amundi Immobilier au 30 juin 2025

Baisse de la distribution des SCPI – FAQ

2 Pourquoi cette révision arrive-t-elle au T4 2025 ?

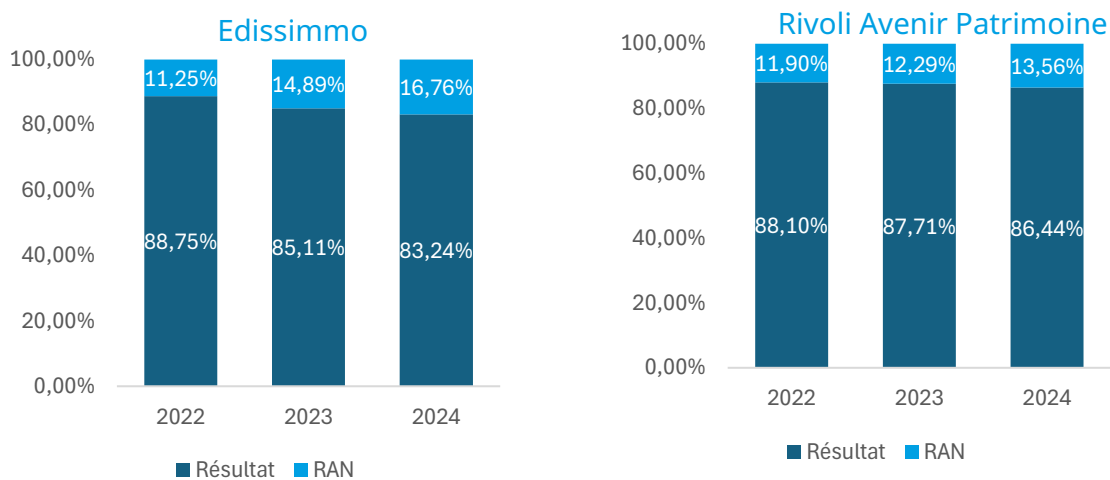
Les effets décrits ci-dessus, auxquels s'ajoute une année 2025 confirmant cette tendance, ont impacté l'exercice comptable de nos SCPI, pénalisant les revenus de celles-ci. Pour ces raisons, la société de gestion a décidé **d'aligner en 2025 le montant distribué de la SCPI sur les revenus nets générés** en 2025 et de refléter au plus près cette réalité.

3 Les SCPI étaient-elles déjà impactées par une baisse des revenus les années précédentes ?

Oui, les SCPI subissaient déjà une baisse de leurs revenus comptables ces dernières années, en particulier depuis 2022. Les années précédentes, la société de gestion avait pu maintenir les distributions en utilisant les réserves.

4 Pourquoi est-ce différent à présent ?

Amundi Immobilier avait, jusqu'à présent, pu maintenir le niveau des distributions en utilisant les plus-values de cessions réalisées antérieurement à travers le [★ RAN](#). Le recours au [★ RAN](#) pouvait permettre de traverser une crise passagère mais dans un contexte marqué par une incertitude qui dure, la société de gestion ne souhaite pas prélever davantage dans les réserves pour maintenir la distribution. Pour les SCPI Edissimmo et Rivoli Avenir Patrimoine, le recours à cette réserve (RAN) représentait respectivement ~17% et ~14% en 2024 du montant distribué :



5 Qu'est-ce que le Report à Nouveau (RAN) ? Comment fonctionne-t-il et quelle est son utilité dans la gestion d'une SCPI ?

Le [★ RAN](#) est un poste comptable auquel l'Assemblée Générale (AG) peut affecter, chaque année lors de l'approbation des comptes, une partie des bénéfices, en vue d'une éventuelle distribution future.

Le recours au [★ RAN](#) est une pratique financière qui permet d'ajuster la distribution d'un exercice dans le cadre d'une stratégie de long terme. Cette méthode consiste à conserver tout ou partie des bénéfices de l'année et/ou des plus-values réalisées suite à la vente de biens immobiliers afin de les distribuer potentiellement sur les exercices suivants. La SCPI se crée ainsi des réserves, qui pourront être utilisées en cas de besoin. Cette technique comptable d'ajustement permet de mieux gérer les à-coups de distribution et d'offrir une plus grande stabilité des dividendes aux associés.

En effet, cette réserve s'emploie par exemple pour pallier une baisse non anticipée des loyers (impayés), une acquisition d'immeubles neufs en cours d'achèvement ne produisant pas de revenus, des immeubles sans loyers pour travaux... Si l'affectation de sommes au compte « report à nouveau » relève de la compétence de l'AG, le niveau de ces réserves et leur gestion relèvent d'une décision discrétionnaire de la société de gestion.

Baisse de la distribution des SCPI – FAQ

6 Quel sera le montant du coupon du T4 2025 distribué le 20 janvier 2026 et quelle évolution par rapport à 2024 ?

Le tableau ci-dessous récapitule les montants distribués en 2025 pour chaque SCPI et son évolution par rapport à 2024.

SCPI	Distribution par part ¹					Total 2025	Évolution vs 2024
	T1	T2	T3	T4			
<i>Date de versement</i>	22/04/2025	21/07/2025	20/10/2025	20/01/2026			
Edissimmo	2,07€	2,08€	2,07€	0,58€	6,80€	-20,30%	
Rivoli Avenir Patrimoine	2,50€	2,50€	2,50€	0,90€	8,40€	-18%	

¹ Avant prélèvement forfaitaire

Source Amundi Immobilier au 14/01/2026

Historique des distributions par part¹

	2021	2022	2023	2024	2025
Edissimmo	8,53€	8,53€	8,53€	8,53€	6,80€
Rivoli Avenir Patrimoine	10,25€	10,25€	10,25€	10,25€	8,40€

¹ Avant prélèvement forfaitaire

Source Amundi Immobilier au 14/01/2026

7 Quelle sera la distribution prévisionnelle en 2026 ?

A ce stade, compte-tenu des estimations budgétaires pour 2026, les SCPI sont en mesure de distribuer au T1 2026 :

SCPI	Distribution prévisionnelle T1 2026 ¹
<i>Date de versement</i>	20/04/2026
Edissimmo	1,70€
Rivoli Avenir Patrimoine	2,10€



¹ Avant prélèvement forfaitaire

Source Amundi Immobilier au 14/01/2026

La distribution de l'année 2026 dépendra de l'évolution de l'état locatif de chaque SCPI, du contexte économique et de la capacité à optimiser la qualité du portefeuille. Amundi Immobilier, en 2026, alignera la distribution sur le résultat comptable de chaque SCPI.

À ce jour, nous estimons que la distribution devrait rester stable au cours des trimestres suivants.

8 Les valeurs d'expertise des biens immobiliers qui sont réalisées fin décembre 2025 auront-elles pour conséquence une nouvelle baisse du prix de la part en 2026 ?

Les premières estimations des  **valeurs d'expertises** à fin décembre 2025 montrent que les  **valeurs de part** des SCPI Rivoli Avenir Patrimoine et Edissimmo **ne seront pas revues au premier semestre 2026.**

Le rendement attendu n'est pas garanti et les performances passées ne préjugent pas des résultats futurs. Les investissements sont exposés à des risques de perte en capital et de liquidité.

9 Un fonds de remboursement (FDR) pourra-t-il être à nouveau proposé ?

Amundi Immobilier réfléchit à proposer de nouveau le [Fonds de Remboursement](#) en 2026 aux associés éligibles selon les critères définis dans la note d'information.

Les demandes de retrait en attente représentent, à fin décembre 2025 : **3,52%** de la capitalisation de la SCPI Edissimmo et **5,25%** pour Rivoli Avenir Patrimoine.

Pour rappel, le fonds de remboursement a déjà été proposé deux fois aux associés des SCPI, suite au ralentissement des souscriptions constaté depuis juillet 2023, qui avait entraîné un allongement des délais d'exécution des ordres de retrait. Face à cette situation exceptionnelle, la société de gestion avait choisi d'activer le fonds de remboursement.

30 nov. 2024 : 1^{ère} activation du Fonds de Remboursement (FDR)

	RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	EDISSIMMO
Dotation au 30/11/2025	30 M€	30 M€
Consommé	12,6 M€	11,4M€
Solde restant	17,4 M€	18,6 M€

30 mai 2025 : 2^{ème} activation du Fonds de Remboursement (FDR)

	RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	EDISSIMMO
Dotation au 30/05/2025	17,4 M€	18,6 M€
Consommé	6,4 M€	7,4 M€
Solde restant	11 M€	11,2 M€

10 Que penser des plateformes de gré à gré qui organisent un marché secondaire d'achat et de vente des parts de SCPI ?

Certains associés prennent l'initiative de vendre et/ou d'acheter sous leur propre responsabilité des parts de SCPI sur des plateformes de gré à gré spécialisées en pierre-papier, non agréées par la société de gestion, comme par exemple « second market » ou « vendre ma SCPI ».

Cette faculté représente en effet une alternative aux associés désireux d'acheter ou de vendre leurs parts, prévues à l'article 13 (page 23) des statuts de la SCPI.

Amundi Immobilier n'a pas de recommandation sur l'utilisation de ces plateformes qu'elle n'a pas mandatées. Il est à noter qu'un acte notarial reste toujours recommandé pour signifier la vente et / ou l'achat de part de SCPI et que ces plateformes n'agissent pas en tant que Conseillère en Investissement Financier (CIF).

CHAPITRE 2



Quels sont les leviers d'actions mis en œuvre pour optimiser la qualité du portefeuille des SCPI ?

Plan d'action 2026 et stratégie des prochaines années, mobilisant les équipes de gestion d'Amundi Immobilier

« Nous mobilisons toutes nos ressources pour maximiser la distribution pour nos associés tout en gardant le cap sur la qualité des biens immobiliers et la diversification de nos portefeuilles »

Antoine AUBRY, Directeur Général
d'Amundi Immobilier

La société de gestion a pour objectif de renforcer une **trajectoire de stabilisation puis d'accroissement des revenus des SCPI, tout en réduisant le niveau d'endettement**. Les moyens qu'elle se donne pour y arriver sont les suivants :

- **Louer les surfaces**  **vacantes de bureaux** dans les localisations où la société a une conviction forte du potentiel de reprise : La Défense, l'Ile-de-France, les capitales européennes,...
- **Réaliser des programmes de travaux** pour protéger la valorisation des actifs que les SCPI conservent en patrimoine ;
- **Réaliser des cessions créatrices de valeur ;**
- **Vendre les actifs les moins performants en revenus** et ceux sur lesquels on prend un risque de vacance longue et coûteuse ;
- Réinvestir sur des actifs  **Core diversifiés** (tels que notamment la logistique, le commerce, le résidentiel ou la santé), qui augmenteront la diversification sectorielle du patrimoine immobilier des SCPI. Ils doivent apporter des revenus plus élevés que les immeubles que l'on vend, 100% loués, adossés à des baux sécurisés (locataires déjà en place pour une longue période et de qualité).


La diversification ne constitue ni une garantie de bénéfices, ni une protection contre les pertes.

« Stratégie Core »

Les SCPI Rivoli Avenir Patrimoine et Edissimmo répondent toutes deux à une stratégie commune : celle de se concentrer sur les actifs immobiliers de qualité aussi appelés Core.

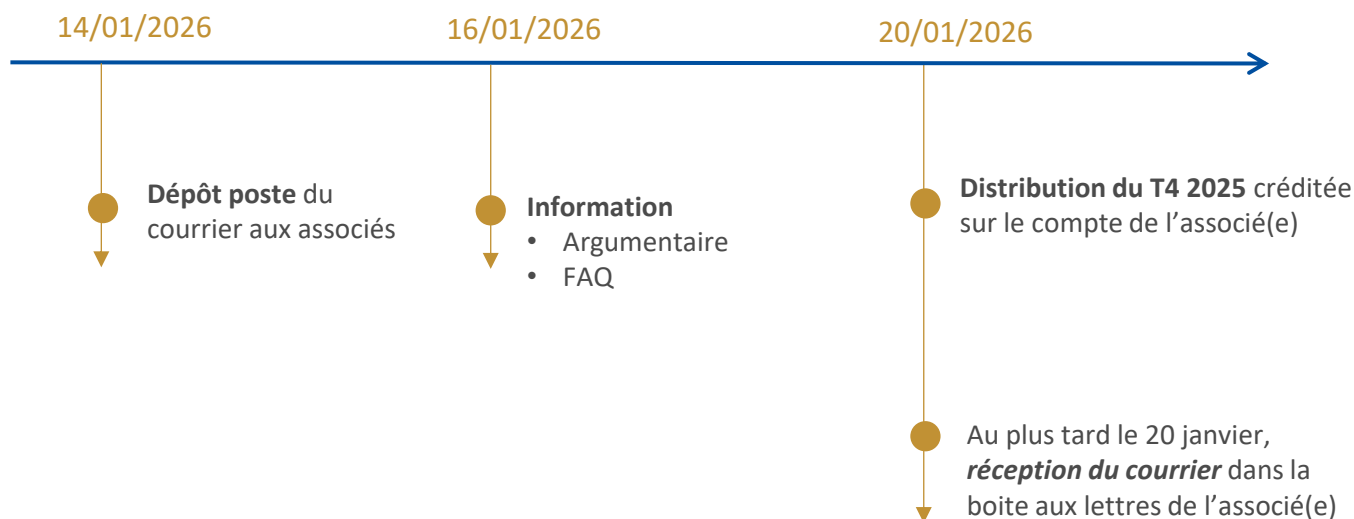
Cette qualité se matérialise dans la localisation mais aussi, et surtout, dans l'usage qui peut être fait de l'actif immobilier, incluant par là son potentiel de conversion, au gré des demandes des locataires ou de ses habitants.

Aussi, la notion d'**actif Core évolue**, à titre d'illustration :

- Dans l'immobilier de bureau : les immeubles de bureaux récents à la Défense restent des actifs CORE grâce à leur localisation, la desserte en transports en commun, l'offre de services qu'ils proposent, les labels environnementaux etc. Toutefois suite au Covid, les conditions de location ont évolué (les recherches locatives portent sur des surfaces plus petites) et la commercialisation est donc plus longue. Le  Paris QCA reste attractif.
- Dans l'immobilier commercial : si autrefois le marché privilégiait les grands centres commerciaux régionaux, d'autres modèles ont trouvé leur place comme par exemple les retail park par d'activités commerciales).
- Dans l'hôtellerie : les hôtels qui fonctionnaient principalement sur une clientèle affaires peuvent connaître des difficultés et privilégiera des hôtels ayant une clientèle mixte (affaires et loisirs).

CHAPITRE 3

Calendrier prévisionnel et dispositif de communication



COURRIERS ENVOYÉS À TOUS LES ASSOCIÉS

Edissimmo



Consultez le site Amundi Immobilier !
 - En savoir plus sur l'actualité de vos SCPI.
 - Se connecter sur votre espace privé et profiter de multiples services.



MONSIEUR MICHEL SPECIMEN
 10 RUE SPECIMEN
 75010 PARIS

Objet : Ajustement de la distribution de votre SCPI
 Réf. associé : 012345

Paris, le 14 janvier 2026

Cher(e) associé(e),

Vous êtes porteur(s) de parts de la SCPI de bureaux Edissimmo, dont Amundi Immobilier assure la gestion.

Le contexte économique et géopolitique incertain continue de peser sur le marché de l'immobilier de bureau. Ainsi, en 2025, le marché locatif de l'immobilier de bureau n'a pas retrouvé son dynamisme d'avant la crise sanitaire avec peu de transactions locatives du fait de la prudence des entreprises à s'engager sur des nouvelles prises à bail. L'effet cumulé du taux de vacance des bureaux (en Ile-de-France celui-ci s'établit autour de 10%) et des mesures d'accompagnement concédées aux locataires, pénalisent la perception de revenus de votre SCPI.

De plus, nous avons maintenu le niveau des distributions depuis plusieurs années, en utilisant les plus-values de cessions réalisées antérieurement. Le marché actuel ne permet pas pour le moment de reconstituer ces réserves.

Pour ces raisons nous sommes amenés à prendre la décision pour l'année 2025 d'aligner le montant distribué par votre SCPI sur les revenus nets générés, et appliquerons ce même principe en 2026. Ainsi, le montant de distribution de votre SCPI pour 2025 s'établit à 6,80€ par part¹, cf. tableau ci-dessous, soit une diminution de 20,3% par rapport au niveau de 2024.

Distribution 2025	T1	T2	T3	T4	TOTAL 2025
Date de versement	22/04/2025	21/07/2025	20/10/2025	20/01/2026	
en € / part ²	2,07 €	2,08 €	2,07 €	0,58 €	6,80 €

L'équipe de gestion reste pleinement mobilisée afin de poursuivre la commercialisation des surfaces vacantes, optimiser la valorisation des actifs et renforcer la diversification sectorielle du patrimoine immobilier de votre SCPI au profit d'actifs apportant des baux plus longs et des rendements plus élevés tels que notamment la logistique, le commerce, le résidentiel ou la santé.

La qualité du patrimoine immobilier demeure une composante fondamentale du fonds et notre objectif est de le renforcer au travers d'un programme d'arbitrage et de réinvestissement en 2026.

Par le biais de nouveaux projets d'investissement, la société de gestion vise à stabiliser et accroître les revenus de votre SCPI, tout en maintenant un niveau d'endettement limité.

Au titre du 1^{er} trimestre 2026, la distribution prévisionnelle est de 1,70 € par part et devrait rester stable au cours des trimestres suivants.

Nous vous remercions de votre confiance et de votre compréhension. Votre conseiller se tient à votre disposition pour répondre à vos questions.

Bien cordialement.

Antoine Aubry
 Directeur Général d'Amundi Immobilier

¹ Source CBRE au T3 2025
² Avant prélèvement forfaitaire

Amundi Immobilier | Siège social : 91, boulevard Pasteur - 75015 Paris - France
 Site internet : www.amundi-immobilier.com
 Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660 euros - 315 429 837 RCS Paris
 Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) n° GP 07000033
 3254 / Multi



Rivoli Avenir Patrimoine

00091715



Consultez le site Amundi Immobilier !
 - En savoir plus sur l'actualité de vos SCPI.
 - Se connecter sur votre espace privé et profiter de multiples services.



MONSIEUR MICHEL SPECIMEN
 10 RUE SPECIMEN
 75010 PARIS

Objet : Ajustement de la distribution de votre SCPI
 Réf. associé : 012345

Paris, le 14 janvier 2026

Cher(e) associé(e),

Vous êtes porteur(s) de parts de la SCPI de bureaux Rivoli Avenir Patrimoine, dont Amundi Immobilier assure la gestion.

Le contexte économique et géopolitique incertain continue de peser sur le marché de l'immobilier de bureau. Ainsi, en 2025, le marché locatif de l'immobilier de bureau n'a pas retrouvé son dynamisme d'avant la crise sanitaire avec peu de transactions locatives du fait de la prudence des entreprises à s'engager sur des nouvelles prises à bail. L'effet cumulé du taux de vacance des bureaux (en Ile-de-France celui-ci s'établit autour de 10%) et des mesures d'accompagnement concédées aux locataires, pénalisent la perception de revenus de votre SCPI.

De plus, nous avons maintenu le niveau des distributions depuis plusieurs années, en utilisant les plus-values de cessions réalisées antérieurement. Le marché actuel ne permet pas pour le moment de reconstituer ces réserves.

Pour ces raisons nous sommes amenés à prendre la décision pour l'année 2025 d'aligner le montant distribué par votre SCPI sur les revenus nets générés, et appliquerons ce même principe en 2026. Ainsi, le montant de distribution de votre SCPI pour 2025 s'établit à 8,40€ par part¹, cf. tableau ci-dessous, soit une diminution de 18% par rapport au niveau de 2024.

Distribution 2025	T1	T2	T3	T4	TOTAL 2025
Date de versement	22/04/2025	21/07/2025	20/10/2025	20/01/2026	
en € / part ²	2,50 €	2,50 €	2,50 €	0,90 €	8,40 €

L'équipe de gestion reste pleinement mobilisée afin de poursuivre la commercialisation des surfaces vacantes, optimiser la valorisation des actifs et renforcer la diversification sectorielle du patrimoine immobilier de votre SCPI au profit d'actifs apportant des baux plus longs et des rendements plus élevés tels que notamment la logistique, le commerce, le résidentiel ou la santé.

La qualité du patrimoine immobilier demeure une composante fondamentale du fonds et notre objectif est de le renforcer au travers d'un programme d'arbitrage et de réinvestissement en 2026.

Par le biais de nouveaux projets d'investissement, la société de gestion vise à stabiliser et accroître les revenus de votre SCPI, tout en maintenant un niveau d'endettement limité.

Au titre du 1^{er} trimestre 2026, la distribution prévisionnelle est de 2,10 € par part et devrait rester stable au cours des trimestres suivants.

Nous vous remercions de votre confiance et de votre compréhension. Votre conseiller se tient à votre disposition pour répondre à vos questions.

Bien cordialement.

Antoine Aubry
 Directeur Général d'Amundi Immobilier

¹ Source CBRE au T3 2025
² Avant prélèvement forfaitaire

Amundi Immobilier | Siège social : 91, boulevard Pasteur - 75015 Paris - France
 Site internet : www.amundi-immobilier.com
 Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660 euros - 315 429 837 RCS Paris
 Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) n° GP 07000033
 3254 / Multi




CHAPITRE 4

Marché de la Pierre-Papier (SCPI) : quelles perspectives selon les convictions d'Amundi Immobilier ?

L'immobilier est une classe d'actifs corrélée à la réalité économique.

L'augmentation rapide des taux sur la période 2022-2023 a influé sur les prix de l'immobilier avec une correction débutée à la sortie du Covid à la suite de la très forte et rapide hausse des taux. La diminution de l'inflation en zone euro (2,4% en 2024 après 5,4% en 2023) a favorisé des baisses de taux de la Banque Centrale Européenne (BCE), cette politique de baisse étant généralement plus favorable au redémarrage du marché immobilier.

La tendance amorcée depuis le début de l'année 2025 se confirme : la collecte nette des fonds immobiliers non cotés montre des signes de stabilisation dans un marché toujours concentré autour de quelques véhicules.

En effet, la collecte nette est encore très concentrée sur les  SCPI Diversifiées, généralement récentes, qui représentent 82,1% de la collecte du 3^e trimestre 2025 (soit 930,3 M€), alors que ces dernières ne représentent que 20,3 % de la capitalisation du marché.

Les SCPI plus anciennes continuent à ne plus avoir de collecte nette suite à l'impact de la hausse des taux sur la valeur de leur patrimoine, et pour celles de bureaux, suite aux incertitudes liées au télétravail.

Source: IEIF, 3T 2025

La diversification ne constitue ni une garantie de bénéfices, ni une protection contre les pertes.

Baisse de la distribution des SCPI – FAQ

CHAPITRE 5

Analyse concurrentielle et positionnement de nos SCPI

Cartographie des SCPI ayant baissé leur distribution depuis janvier 2022

Nos SCPI ne sont pas les seules à être dans cette situation :

- Entre 2022 et le T3 2025, 24 SCPI de bureau ont baissé leur distribution (42 SCPI de bureau sur un total de 95 SCPI ; Source ASPIM au 30/09/2025)
- Nous ferons un point global sur la concurrence en février quand les sociétés de gestion auront communiqué sur leur distribution annuelle

Nom de la SCPI	Société de Gestion	Catégorie (prépondérance)	Baisse 2025-2024	9 mois 2025 - 2022	Baisse 2024-2022	Baisse 2024-2023	Baisse 2023-2022
GENEPIERRE	Amundi Immobilier	Bureaux	-19,50%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
EDISSIMMO	Amundi Immobilier	Bureaux	-20,30%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	Amundi Immobilier	Bureaux	-18,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
PRIMOPIERRE	Praemia REIM France	Bureaux		-66,00%	-24,94%	-25,47%	0,71%
LF EUROPIMMO	La Française REM	Bureaux		-50,00%	-9,50%	-8,32%	-1,29%
LF Grand Paris Patrimoine	La Française REM	Bureaux		-48,72%	-3,63%	-3,01%	-0,64%
CREDIT MUTUEL PIERRE 1	La Française REM	Bureaux		-44,39%	-7,19%	-7,19%	0,00%
EFIMMO 1	Sofidy	Bureaux		-42,52%	-9,07%	-2,73%	-6,51%
FRUCTIPIERRE	GROUPAMA GAN REIM	Bureaux		-40,99%	-5,79%	-6,56%	0,83%
EPARGNE FONCIERE	La Française REM	Bureaux		-39,46%	0,49%	0,00%	0,49%
ACCIMMO-PIERRE	BNP Paribas REIM France	Bureaux		-38,97%	-15,38%	-8,33%	-7,69%
SELECTINVEST 1	La Française REM	Bureaux		-36,58%	0,46%	0,00%	0,46%
AFFINITES PIERRE	PERIAL ASSET MANAGEMENT	Bureaux		-35,18%	6,39%	-0,48%	6,90%
Allianz Pierre	Allianz Immovalor (Groupe Allianz)	Bureaux		-34,09%	0,00%	0,00%	0,00%
PERIAL 02	Perial Asset Management	Bureaux		-33,90%	-5,91%	-1,14%	-4,83%
CORUM XL	CORUM AM	Bureaux		-33,63%	-6,08%	2,29%	-8,19%
LAFFITTE PIERRE	AEW Patrimoine	Bureaux		-33,39%	-13,56%	-4,97%	-9,04%
PERIAL GRAND PARIS	Perial Asset Management	Bureaux		-28,40%	-0,22%	-1,91%	1,73%
CORUM EURION	CORUM AM	Bureaux		-28,33%	-6,80%	3,63%	-10,07%
ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION	AEW Patrimoine	Bureaux		-27,72%	0,67%	-1,97%	2,69%
EUROVALYS	ADVENIS REIM	Bureaux		-26,33%	0,36%	-5,76%	6,49%
NOTAPIERRE	UNOFI-GESTION D'ACTIFS	Bureaux		-19,95%	6,74%	1,83%	4,82%
ELYSEES PIERRE	HSBC REIM France	Bureaux		-17,50%	10,13%	-0,30%	10,47%
ACCES VALEUR PIERRE	BNP PARIBAS REIM FRANCE	Bureaux		-14,38%	13,23%	0,00%	13,23%

Source Amundi Immobilier sur Rapport Annuel et Bulletin trimestriel disponibles

Baisse de la distribution des SCPI – FAQ

Liste des SCPI ayant baissé leur prix de souscription depuis janvier 2023

- 14 baisses de prix en 2025
- 36 SCPI ont acté des baisses de prix depuis le 1^{er} trimestre 2023, jusqu'à -44,71%

Nom de la SCPI	Société de Gestion	Catégorie (prépondérance)	BAISSE					Date entrée en vigueur	
			2025	S2 2024	S1 2024	Juil-Déc 2023	S1 2023		2023-YTD
PRIMOPIERRE	Praemia REIM France	Bureaux	-8,73%	-25,00%	-6,67%	-13,46%		-44,71%	21-janv.-25
LAFITTE PIERRE	AEW Patrimoine	Bureaux		-19,62%	-1,11%	-9,71%	-8,44%	-34,29%	16-sept.-24
GENEPIERRE	Amundi Immobilier	Bureaux	-5,76%	-8,61%	-6,70%	-17,04%		-33,33%	31 mars 25
ACCIMMO PIERRE	BNP Paribas REIM	Bureaux		-16,07%	-1,18%	-17,07%		-31,22%	10-sept.-24
LF EUROPIMMO	La Française REM	Bureaux	-23,28%			-9,57%		-30,62%	1-févr.-25
LF GRAND PARIS PATRIMOINE	La Française REM	Bureaux	-14,51%	-17,74%				-29,68%	3-janv.-25
EDISSIMMO	Amundi Immobilier	Bureaux	-9,95%		-6,37%	-13,92%		-27,43%	31-mars-25
RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	Amundi Immobilier	Bureaux	-8,80%		-6,72%	-12,42%		-25,49%	31-mars-25
AEW Opportunités Europe	AEW Patrimoine	Bureaux			-16,67%	-9,87%		-24,89%	3-avr.-24
CREDIT MUTUEL PIERRE 1	La Française REM	Bureaux	-18,87%			-7,02%		-24,56%	3-janv.-25
OPUS REAL	BNP Paribas REIM	Bureaux		-11,68%		-9,80%		-20,34%	10-sept.-24
ELYSEES PIERRE	HSBC REIM	Bureaux		-13,95%		-7,03%		-20,00%	9-août-24
Epargne Foncière	La Française REM	Bureaux	-19,76%					-19,76%	3-janv.-25
SÉLECTINVEST 1	La Française REM	Bureaux	-17,19%					-17,19%	3-janv.-25
PAREF HEXA	Paref Gestion	Bureaux	-18,10%						18 déc. 2025
PFO 2	Perial	Bureaux				-16,33%		-16,33%	15-sept.-23
PF GRAND PARIS	Perial	Bureaux				-15,81%		-15,81%	15-sept.-23
ATLANTIQUE MUR REGIONS	Otoktone 3i	Bureaux			-11,27%			-11,27%	2-mai-24
EFIMMO 1	Sofidy	Bureaux				-10,55%		-10,55%	4-déc.-23
AEW DIVERSIFICATION Allemagne	AEW Patrimoine	Bureaux				-9,80%		-9,80%	2-oct.-23
ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION	AEW Patrimoine	Bureaux				-9,22%		-9,22%	2-oct.-23
ACCES VALEUR PIERRE	BNP Paribas REIM	Bureaux		-8,93%				-8,93%	10-sept.-24
ESG Pierre Capital	SWISSLIFE REIM	Bureaux	-8,29%					-8,29%	20-janv.-25
NOTAPIERRE	Unofi	Bureaux			-6,85%			-6,85%	1-janv.-24
EUROVALYS	Advenis REIM	Bureaux			-6,80%			-6,80%	1-janv.-24
Allianz Pierre	Allianz Immovalor (Groupe Allianz)	Bureaux		-5,88%				-5,88%	17-sept.-24
BUROBOUTIC	Fiducial	Diversifiée				-13,86%		-13,86%	1-oct.-23
PFO	Perial	Diversifiée				-8,90%		-8,90%	15-sept.-23
PATRIMMO COMMERCE	Praemia REIM France	Commerces	-9,09%			-10,66%		-18,78%	21-janv.-25
AEW COMMERCE EUROPE	AEW Patrimoine	Commerces				-9,52%		-9,52%	2-oct.-23
SOFIPIERRE	Sofidy	Commerces				-9,16%		-9,16%	4-déc.-23
FICOMMERCE	Fiducial	Commerces				-8,70%		-8,70%	1-oct.-23
PRIMOVIE	Praemia REIM France	Santé	-11,35%		-8,87%			-19,21%	21-janv.-25
PF HOSPITALITE EUROPE	Perial	Santé & éducation				-9,50%		-9,50%	15-sept.-23
PATRIMMO CROISSANCE IMPACT	Praemia REIM France	Résidentiel	-7,68%				2,92%	-4,99%	21-janv.-25

Source Amundi Immobilier sur Rapport Annuel et Bulletin trimestriel disponibles

★ LEXIQUE

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

Fonds de Remboursement : conformément à l'évolution du Règlement Général de l'AMF intervenue en mars 2024 (article 422-231), l'Assemblée Générale du 25/26 juin 2024 des SCPI Edissimmo et Rivoli Avenir Patrimoine a fixé les conditions et limites d'utilisation du Fonds de Remboursement pour chacune des SCPI (Edissimmo et RAP). Il a vocation à servir des ordres de retrait non satisfaits depuis plus de 6 mois (sous conditions d'éligibilité) à un prix décoté et dans la limite de 300 parts par associé, avec des sommes provenant de la cession des actifs immobiliers de la SCPI. Un associé ne peut se voir proposer le Fonds de remboursement qu'une fois par période de 12 mois. Le Fonds de Remboursement constitue une solution d'exécution des ordres en attente du rétablissement d'un marché fluide des souscriptions (reprise de la collecte), pour les associés prêts à accepter un prix décoté par rapport au prix de retrait actuel sur le marché primaire.

Inflation : hausse générale des prix des biens et services en circulation dans un pays et sur une période donnée. L'inflation se traduit par un phénomène d'augmentation générale des prix et peut ainsi entraîner une baisse du pouvoir d'achat et de la monnaie. Au contraire, la déflation est le phénomène d'une baisse généralisée et durable du niveau des prix. Pour mesurer le taux d'inflation, l'Insee s'appuie notamment sur l'Indice des prix à la consommation (IPC).

Inflation française : Indice des Prix à la Consommation française hors tabac calculé par l'INSEE.

Loyer facial / loyer économique : le loyer facial est le loyer inscrit au bail. Lors des négociations du bail avec le locataire, des gestes commerciaux (appelés également avantages commerciaux) peuvent être accordés au locataire comme notamment des franchises de loyer (période pendant laquelle le locataire ne paiera pas de loyer) ou une participation financière aux travaux. Le loyer économique correspond, sur la durée ferme du bail, au loyer facial déduit de ces gestes commerciaux

Mesures d'accompagnement : Concrètement, elles se traduisent par exemple par :

- une franchise de loyers : le locataire ne paie plus de loyer mais jouit de l'usage du bien immobilier loué
- une révision progressive du paiement du loyer : le locataire peut par exemple payer un montant moins élevé les premières années
- une négociation sur la participation du bailleur dans le financement de travaux d'aménagement ou de confort au profit du locataire

Elles peuvent venir en plus de la (re)négociation du loyer facial.

Pierre-papier est un terme générique qui sert à désigner toutes les formes de placement financier ayant l'immobilier pour support. Ces produits se présentent sous forme de titres de sociétés ou de fonds. Au lieu d'acquérir un bien immobilier physique, l'investisseur achète des parts ou des actions de sociétés ou des fonds qui elles-mêmes acquièrent des immeubles (habitation, bureaux, commerce...) directement ou indirectement afin de les louer. Leur objectif est d'investir dans des immeubles afin de générer un rendement locatif non garanti ainsi qu'une valorisation éventuelle sur le long terme des actifs immobiliers. C'est un investissement indirect dans l'immobilier. Les SCPI et les OPCV sont gérées par une société de gestion et sont, au même titre que la société de gestion qui les gère, soumis au contrôle de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) qui délivre un visa ou agrément avant toute commercialisation.

Prix de souscription : il doit toujours être compris dans une fourchette de +/-10% de la valeur de reconstitution.

Prix de retrait : prix de souscription diminué de la commission de souscription

Report à nouveau (RAN) : le report à nouveau est la part du résultat bénéficiaire d'une SCPI qui, au lieu d'être distribuée aux associés, est gardée par la société. Cette réserve peut être ainsi utilisée pour palier une éventuelle baisse de résultats afin de maintenir la distribution à un moment particulier : baisse non anticipée des loyers, départ de locataires, acquisition d'immeubles neuf en cours d'achèvement ou réalisation de travaux lourds...

QCA (Quartier central des affaires) : il englobe le 1^{er}, 2^e, 8^e, 9^e, 16^e et le 17^e arrondissement. Il représente le pôle financier et économique le plus important et le plus dense de la Capitale.

« **Stratégie Core** » : Les SCPI Rivoli Avenir Patrimoine et Edissimmo répondent toutes deux à une stratégie commune : celle de se concentrer sur les actifs immobiliers de qualité aussi appelés Core.

Cette qualité se matérialise dans la localisation mais aussi, de plus en plus, dans l'usage qui peut en être fait, et son potentiel de conversion si cet usage évolue, au gré des demandes des locataires ou de ses habitants.

Aussi, la notion de **l'actif Core évoluée**, à titre d'illustration :

- Dans l'immobilier de bureau : l'actif Core avant la crise du Covid était en France dans le quartier de la Défense. Aujourd'hui, l'usage conduit davantage vers Paris QCA.
- Dans l'immobilier commercial : l'attractivité des grands centres commerciaux périphériques laisse progressivement la place aux plus petits commerces en centre-ville et au retail park (parc d'activités commerciales).
- Dans l'hôtellerie : les grandes chaînes d'hôtel qui fonctionnaient sur un modèle d'hôtels d'affaires ont laissé la place à l'hôtellerie de loisirs et les B&B.

SCPI Diversifiées : une SCPI diversifiée est une SCPI qui détient au moins trois typologies d'actifs (Bureaux, Commerces, Logistique, Santé etc.) sans qu'aucune ne dépasse 50% de leur allocation patrimoniale.

Taux d'occupation financier (TOF) : le TOF correspond au taux de location des biens immobiliers de la SCPI. Le TOF prend en compte les actifs loués dont les loyers sont payés chaque mois + les actifs bénéficiant de mesures d'accompagnement (cela signifie qu'en contrepartie de la venue d'un locataire, lui ont été accordés quelques mois de « franchise » durant lesquels il ne paie pas encore de loyers). Les actifs non loués, ne rapportant pas de loyers, sont soit en recherche de locataires, soit en travaux.

Taux de vacance bureaux : part des surfaces de bureaux sans occupant disponibles immédiatement pour une commercialisation, rapportée à l'ensemble des surfaces de bureaux existants

Valeur d'expertise : la valeur d'expertise correspond au prix des biens immobiliers de la SCPI sur le marché. De plus, la valeur d'expertise sert également à fixer le prix des parts de la SCPI.

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

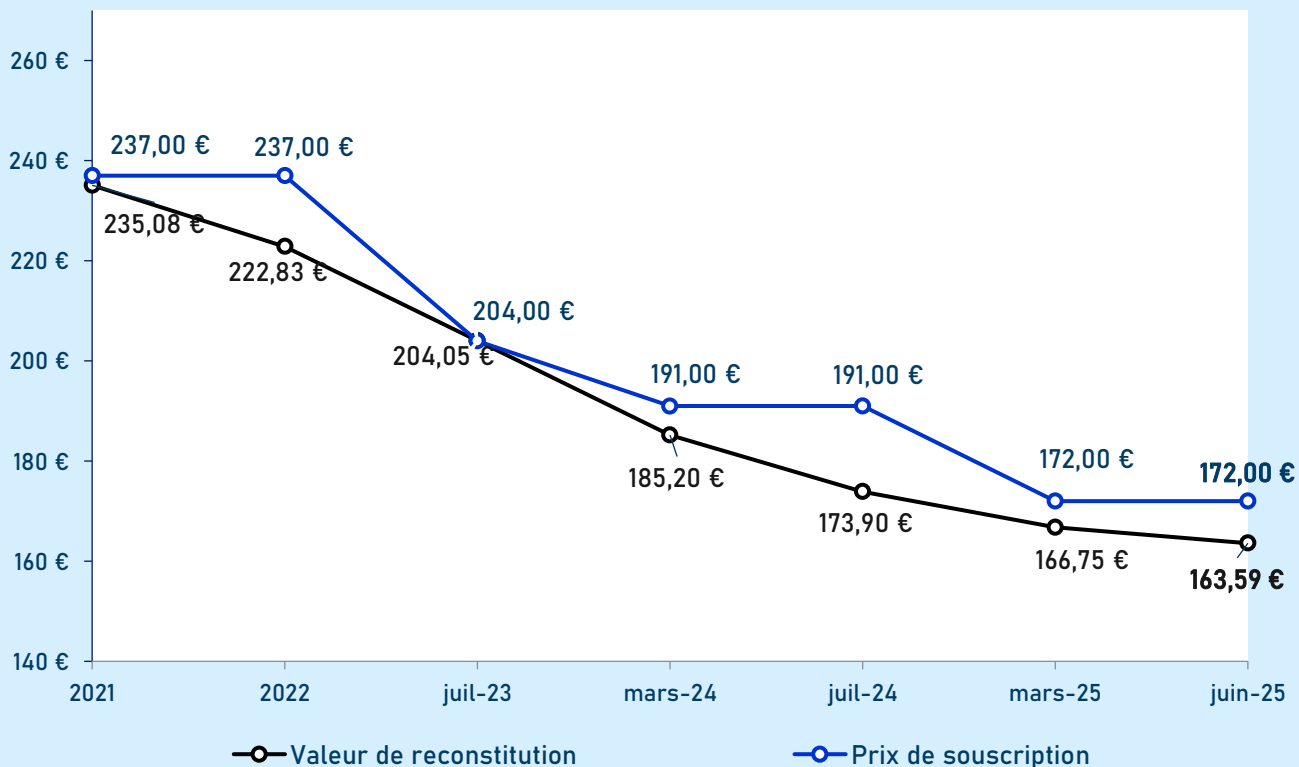
Valeur de reconstitution : valeur de réalisation de la SCPI augmentée des frais et droits d'acquisition pour reconstituer le patrimoine à l'identique

Valeur de réalisation et valeur de reconstitution, étant destinées à servir de référence à la détermination du prix des parts, doivent se rapporter à l'ensemble des éléments d'actifs de la SCPI et pas seulement à l'ensemble de ses actifs immobiliers locatifs.

Baisse de la distribution des SCPI - FAQ

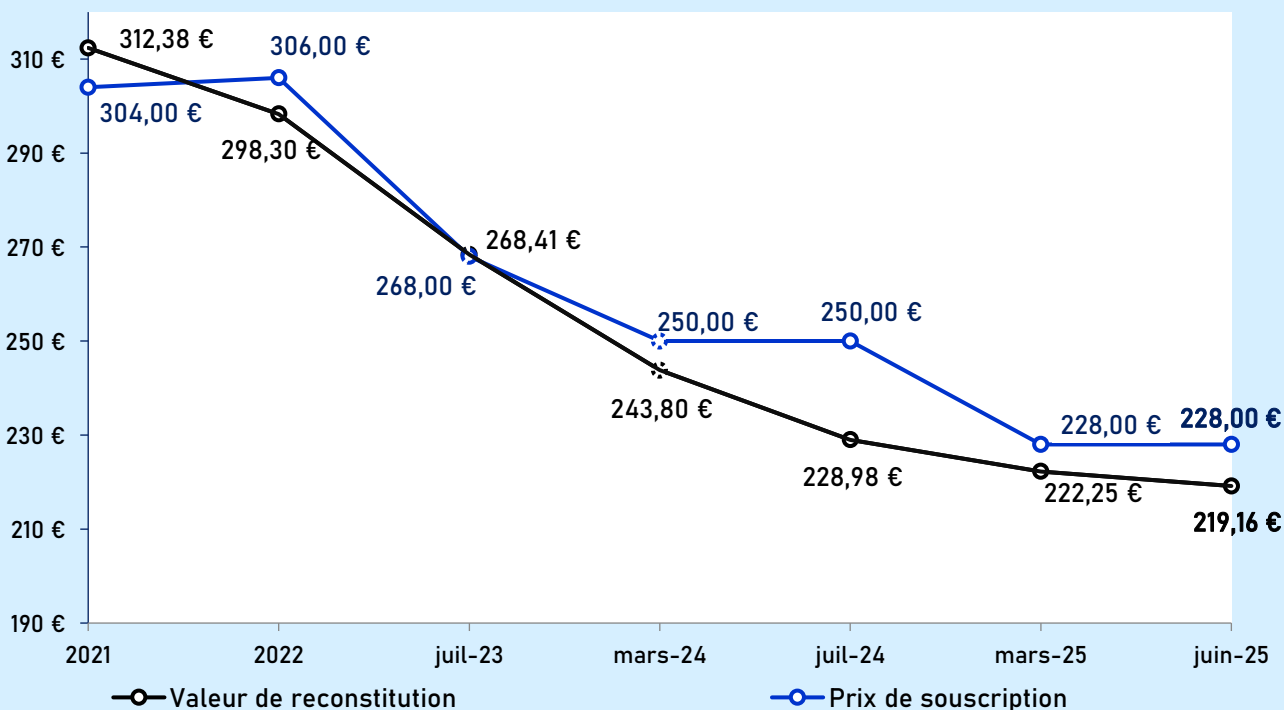
ANNEXES

Edissimmo : historique prix de souscription vs valeur de reconstitution



Source Amundi Immobilier au 30 juin 2025

Rivoli Avenir Patrimoine : historique prix de souscription vs valeur de reconstitution



Source Amundi Immobilier au 30 juin 2025

AVERTISSEMENT ET MENTIONS LÉGALES

Le présent document est exclusivement à usage interne et uniquement destiné à votre information.

Les performances passées ne sont pas constantes dans le temps et ne préjugent pas des performances futures. Les SCPI présentent un risque de perte en capital.

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. Les informations contenues dans ce document vous sont communiquées sur une base confidentielle et 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 - Visa AMF SCPI n°20-01 du 24 janvier 2020. Siège social - 91-93 boulevard Pasteur - 75015 Paris - 337 596 530 RCS Paris.

RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

Société Civile de Placement Immobilier Visa AMF SCPI N° 20-02 du 24 janvier 2020. Siège Social : 91-93 boulevard Pasteur - 75015 PARIS - 440 388 41 RCS Paris.

Amundi Immobilier est une 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 14 Janvier 2026.