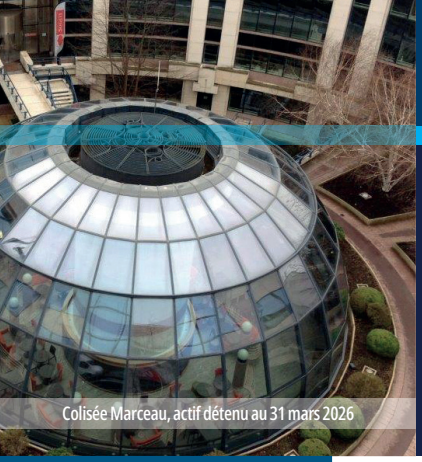

Colisée Marceau, actif détenu au 31 mars 2026

**L'essentiel du 1er trimestre 2026**

*Données au 31/03/2026*

Amundi Investment Solutions

**La confiance, ça se mérite**

# Génépierre

## Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

**Avertissement :** Ce document non contractuel ne constitue pas un conseil en investissement / Risque de perte en capital : la SCPI n'offre aucune garantie de protection du capital, des revenus et de la liquidité / L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement / La distribution n'est pas garantie / Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Chiffres clés[1] au 31/03/2026

Distribution brute [1] par part du semestre
**1,66 € T1**

Taux d'occupation Financier
**81,98 %**

Prix de souscription :
**180,00 €** par part
Prix de retrait :
**165,60 €** par part

Capitalisation : **636 M€**

Nombre d'immeubles
**150**

Surface du patrimoine
**217 871 m²**

Note ESG[3] au 31/12/2025
**51/100**

Nombre de parts
**3 533 146**

Nombre d'associés
**8 919**

*Source : Amundi Immobilier.
(1) Cf. Distribution page suivante.
(2) Environnement, Social et Gouvernance.

## Edito

Chers associés,

Le 1er trimestre 2026 a été marqué par un choc d'offre de nature stagflationniste, qui pèse sur l'activité et qui provoque une hausse de l'inflation, lié au conflit en Iran et au blocage du détroit d'Ormuz. Dans ce contexte, le FMI (*Fonds Monétaire International*) a revu ses perspectives pour 2026, anticipant désormais une croissance mondiale inférieure à celle de 2025. L'Europe apparaît particulièrement exposée en raison de sa forte dépendance aux importations d'hydrocarbures, avec toutefois des vulnérabilités variables selon les pays. En France, les derniers indicateurs conjoncturels traduisent un net affaiblissement de l'activité, avec une légère contraction du PIB au 1er trimestre, une confiance dégradée et une remontée du chômage (stable en zone euro). Parallèlement, l'inflation repart à la hausse, bien que dans une moindre mesure qu'en zone euro, tandis que les indicateurs économiques les plus récents du début du 2e trimestre ne suggèrent pas d'amélioration. Ce nouvel environnement fragilise le pouvoir d'achat des ménages, pèse sur les marges des entreprises et complique la tâche de la BCE (*Banque Centrale Européenne*), qui pourrait relever ses taux directeurs en 2026.

Dans ce cadre, le marché de l'investissement immobilier en France a connu un net ralentissement au 1er trimestre, avec des volumes très inférieurs aux attentes. La diversification des portefeuilles s'est poursuivie, l'hôtellerie résistant mieux en termes de volumes investis, tandis que le bureau, la logistique et les locaux d'activités sont en net repli. Le marché demeure très sélectif, les capitaux se concentrant sur les actifs de qualité et les localisations centrales. La remontée des taux longs, leur volatilité et le choc géopolitique ont renforcé l'attentisme des investisseurs et réduit l'attractivité relative du rendement locatif immobilier face aux titres d'État.

Concernant l'état locatif de Génépierre, nous comptabilisons 53 nouveaux baux représentant 399 K€ de loyers annuels et 29 départs pour 181K€ de loyers annuels. Le taux d'occupation financier résultant de ces mouvements locatifs est de 81,98 % au 1er trimestre 2026.

Le nombre de parts en attente de retrait augmente légèrement pour s'établir à 6,21 % de la capitalisation.

La distribution du premier trimestre s'établit à 1,62 € par part (avant prélèvement forfaitaire), conforme aux anticipations et nos prévisions de distributions annuelles de 6,50 € par part.

En 2026, Génépierre poursuivra ces cessions initiées au cours des derniers mois, celles-ci visent à réduire l'exposition aux bureaux en cédant principalement des actifs ayant une faible contribution au rendement de la SCPI.

Bien cordialement,
**L'Equipe SCPI**

*Source : Amundi Immobilier, Amundi Institute, Eurostat, Insee, brokers, FMI (mai 2026)*

## Dématérialisation

**L'Assemblée Générale de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine se tiendra le 25/06/2026.**

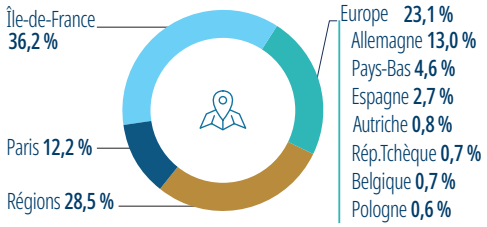
Conformément à la réglementation en vigueur et dans une démarche de réduction de notre empreinte environnementale, le rapport annuel n'est plus adressé systématiquement par voie postale.

Il demeure toutefois accessible à tout moment sur le site internet d'Amundi Immobilier ainsi que sur votre Espace Privé : https://espace-prive.amundi-immobilier.com/login.

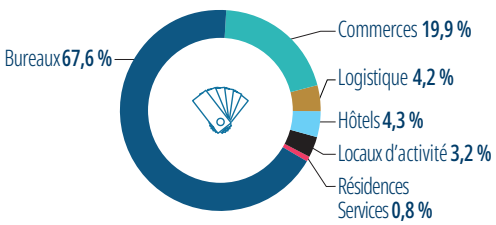
Les associés n'ayant pas opté pour la dématérialisation ont reçu leur avis de convocation, accompagné d'un QR code leur permettant de demander l'envoi du Rapport Annuel en version papier par voie postale.

## Le patrimoine immobilier de la SCPI*

### Répartition géographique




### Répartition sectorielle




*Source Amundi Immobilier*





# Activité locative du 1er trimestre 2026*

## Taux d'occupation financier (TOF)




- **Taux d'occupation financier ..... 81,98 %**
  - Locaux occupés ..... 68,32 %
  - Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire ..... 13,66 %
  - Locaux vacants sous promesse de vente ..... 0,00 %
  - Locaux vacants en restructuration .... 0,00 %
- **Locaux disponibles à la location ... 18,02 %**

TOF : rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué. Calculé suivant les recommandations de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) pour permettre la comparaison entre SCPI. Il met en évidence les actifs disponibles à la location.

**Taux encaissement des loyers** : 95,68 %**
**Loyers encaissés : 9,1 M€**

*** % de loyers encaissés du semestre au 31/03/2026.*

## Situation Locative

### Locations

| | |
|---|---|
| Nombre de baux signés | 53 |
| Surface | 1 574 m² |
| Loyer annuel HT | 399 K€ |

**Principales locations**

- 12 rue du Caulet - Saint Martin du Touche - 614 m² - Bail de 9 ans ferme
- 5-7 Esplanade de la Défense - Courbevoie (via la sci Hold) - 84 m² - Baux de 6 ans et 6/9 ans
- Portefeuille Tango - Lyon (via SCI Lyon 1 & 2 et SAS White Knight C) - 139 m² - Baux de 9 et 10 ans et baux résidentiels

### Libérations

| | |
|---|---|
| Nombre de libérations | 29 |
| Surface | 618 m² |
| Loyer annuel HT | 181 K€ |

**Principales libérations**

- Rue de la Champmeslé - Rouen - 143 m² de commerces
- 12 rue du Caulet - Saintt Martin du Touche - 297 m² d'activités
- Zac de l'Arénas - Nice (via la sci AIRDF) - 68 m² de bureaux

*Source Amundi Immobilier*

# Distribution par part du 1er trimestre 2026(1)

| | | |
|---|---|---|
| **Distribution brute(2)** | **= A+B** | **1,66 €** |
| **=Distribution avant impôt sur revenus financiers** | **A** | **1,62 €** |
| +Impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé(3) | **B** =(1)+(2) | 0,04 € |
| • Impôt payé sur la plus value immobilière des cessions d'actifs(4) | (1) | 0,00 € |
| • Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger(5) | (2) | 0,04 € |
| • Impôt payé sur les revenus financiers en France(6) | (3) | 0,07 € |
| **Distribution versée après impôt sur revenus financiers** | **C = A - (3)** | **1,55 €** |
| Montant des revenus financiers | | 0,24 € |
| Date de versement | | 20/04 |
| **Distribution brute** | | **1,66 €** |
| *- dont revenus récurrents en %* | | 97,58% |
| *- dont revenus non récurrents(7) en %* | | 0,00% |
| *- dont impôts payés par la SCPI pour les compte de l'associé(3) en %* | | 2,42% |

(1) Source Amundi Immobilier.

(2) Distribution avant prélèvement forfaitaire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, intègre les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées. La distribution brute est considérée au titre de l'année N, sans considération du délai de jouissance, opposable, le cas échéant, aux nouveaux porteurs.

(3) Impôts payés sur les plus-values des cessions d'actifs et sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger (n'intègre pas les impôts payés sur les revenus financiers en France).

(4) En cas de vente d'un immeuble par la SCPI, les associés sont redevables de l'éventuel impôt sur la plus-value. Pour les associés personnes physiques ou morales non assujetties à l'impôt sur les sociétés, l'impôt est prélevé directement par le notaire, lors de la vente de l'immeuble, la fiscalité est payée directement par la SCPI pour le compte de l'associé. Pour les associés qui ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt en raison de leur statut fiscal, une distribution de régularisation est réalisée.

(5) Quant à l'imposition des revenus éventuels perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur.

(6) S'agissant des associés personnes physiques résidentes en France, les revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de **31,4 % depuis le 01/01/2026** : imposition à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (sauf cas de dispense justifié) et prélèvements sociaux au taux de 18,6 %. Le montant mentionné est un montant moyen calculé pour une part en jouissance sur la période. Ces retenues à la source viennent en déduction du montant distribué par la SCPI. Ces chiffres peuvent varier selon la situation fiscale et les conditions d'imposition à l'étranger des dividendes perçus par les porteurs.

(7) La distribution non récurrente comprend la distribution de plus-values de cessions d'immeubles ainsi que le recours au report à nouveau.

# Marché des parts du 1er trimestre 2026

| Marché primaire | |
|---|---|
| Souscriptions *(en €)* | 8 820 |
| Retraits compensés *(en €)* | 8 114 |
| Nombre de parts en attente de retrait | 219 274 |

| Fonds de remboursement | |
|---|---|
| Nombre de parts | 7 560 |
| Prix d'exécution *(en €)* | 132,37 |
| Montant total *(en €)* | 1 000 717,20 |

# Valeur IFI* par part au 01/01/2026

| | |
|---|---|
| Valeur IFI résident | 145,12 € |
| Valeur IFI non résident | 117,14 € |

* Valeur Impôt sur la Fortune immobilière représentative de l'immobilier dans la valeur de référence de la part.

Votre site : amundi-immobilier.com
Votre espace privé : espace-prive.amundi-immobilier.com

**Nous contacter**

associe-amundi-immobilier@amundi.com

**04 90 87 96 28**
lundi-vendredi (09h00-16h45)

**Amundi Immobilier - Gestion des associés**
TSA 56003/26906 VALENCE Cedex 9

**GÉNÉPIERRE :** Visa AMF n° 20-03 du 24 janvier 2020.

**Amundi Immobilier :** 91-93, boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris Cedex 15 - France / Site internet : www.amundi-immobilier.com / Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660 € - 315 429 837 RCS Paris / Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 n°GP 07000033.

Conception graphique Art'6 - Crédit photo : MyPhotoAgency.