

# SCPI Rivoli Avenir Patrimoine

## SCPI de bureaux à capital variable

### Bulletin d'information du 2<sup>e</sup> semestre 2022



Période analysée : 1<sup>er</sup> juillet 2022 au 31 décembre 2022  
Valable du : 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 30 juin 2023



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

#### Chiffres clés au 31/12/2022



194 immeubles



Note ESG <sup>(1)</sup>  
60/100



Surface du patrimoine  
712 738 m<sup>2</sup>



Taux d'Occupation  
Financier annuel  
90,46 %



Distribution <sup>(2)</sup> par part  
du semestre  
2,50 € T3 / 2,75 € T4



Capitalisation  
3 942 642 618 €



Prix de souscription  
par part  
306,00 €



Prix de retrait  
par part  
281,54 €



Nombre de parts  
12 884 453



Nombre d'associés  
36 701

Chers Associés,

Le **taux d'occupation financier (TOF) de l'année 2022** ressort à **90,46 %**, incluant 8,16 % de locaux sous franchise, stable par rapport à 2021 (90,44 %). Malgré un état locatif en amélioration sur l'ensemble du patrimoine au 2<sup>e</sup> semestre, avec des relocations de 8 M€ de loyer annuel et des libérations de 2,1 M€, la vacance est en hausse en fin d'année suite à la livraison de la Tour Hekla au 4<sup>e</sup> trimestre. Elle fait l'objet d'une commercialisation dynamique avec de nombreuses visites d'entreprises intéressées.

#### Benoit Dubail, Asset Manager Amundi Immobilier

**La Tour Hekla**, nouvel emblème architectural dessinée par Jean Nouvel, a été inaugurée jeudi 1<sup>er</sup> décembre à Puteaux, après plus de 4 années de travaux. Depuis 2017, Rivoli Avenir Patrimoine est investie dans cet actif à travers la SCI Hekla.

Hekla, dont le nom se réfère à un volcan islandais, surplombe la Défense, de ses 220 m de haut, 48 étages et 76 000 m<sup>2</sup>.

Destinée à un usage de bureaux, elle offre à ses occupants 5 restaurants et de nombreux services (auditorium de 250 places, espace de bien-être, conciergerie, salle de sport, bar panoramique au dernier étage de la tour).

L'immeuble fait également la part belle aux espaces extérieurs, avec des loggias à tous les étages, des terrasses et un rooftop végétalisé.

Elle pourra accueillir 5 800 salariés sur de vastes plateaux de 1 700 m<sup>2</sup> et 3 mètres de hauteur sous plafond.

D'une qualité environnementale "unique", Elle a obtenu 6 labels, notamment HQE exceptionnel et Breeam Excellent, preuves de sa sobriété énergétique.



Tour Hekla - La Défense - Puteaux (92)  
Immeuble de bureaux - 76 000 m<sup>2</sup> - 48 étages

#### LES NOUVEAUX INVESTISSEMENTS DU SEMESTRE POUR 192 M€

- Ensemble commercial "Shopping Parc Carré Sénart" à Lieusaint (77) pour 64 M€, entièrement loué.
- Hôtel à Paris (9<sup>e</sup>) pour 70 M€ entièrement loué.
- Acquisition complémentaire dans un immeuble de bureaux à Paris (8<sup>e</sup>) pour 5 M€ dans lequel votre SCPI détient déjà certains étages depuis plusieurs années.
- Portefeuille de commerces en Allemagne pour 4 M€.
- Livraison (vente à terme) du 1<sup>er</sup> bâtiment de bureaux d'un actif à Madrid pour 49 M€ loué à 85 %.

#### LES CESSIONS DU SEMESTRE POUR 81 M€

- Vente d'un commerce à Metz pour 3 M€.
- Signature de la promesse de vente d'un actif de bureaux à Lyon pour 21 M€.
- Signature de la promesse de vente d'un hôtel à La Défense pour 30 M€ (acte de vente prévu fin janvier).
- Signature de la promesse de vente de l'actif Mazagran situé Rue du Val de Marne Paris 13<sup>e</sup> pour 27 M€ (acte de vente en février).

#### La collecte nette s'élève à 31 M€ ce semestre.

La **distribution** du 4<sup>e</sup> trimestre est de 2,75 € par part en hausse par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre (2,50 € par part), soit une distribution annuelle de 10,25 €, identique à celle de 2021.

Au titre de 2023, nous maintenons comme pour 2022 des acomptes trimestriels de 2,50 € par part sur les trois 1<sup>ers</sup> trimestres, soit une base annuelle de 10 €.

En fonction des événements favorables qui interviendraient les trimestres prochains, la distribution du 4<sup>e</sup> trimestre pourrait être ajustée pour atteindre un montant annuel de 10,80 € par part.

Nous vous remercions pour votre confiance et vous souhaitons une belle et heureuse année 2023.

Bien cordialement

Anne Duperche-Rabant, Gérante de la SCPI

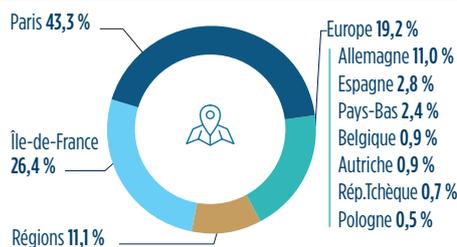
(1) au 31 décembre 2021.

(2) avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers.

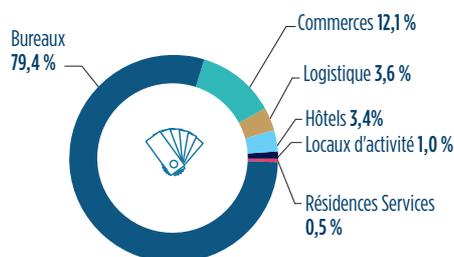
## Le patrimoine immobilier de la SCPI

194 immeubles / 712 738 m<sup>2</sup>

### Répartition géographique <sup>(1)</sup>

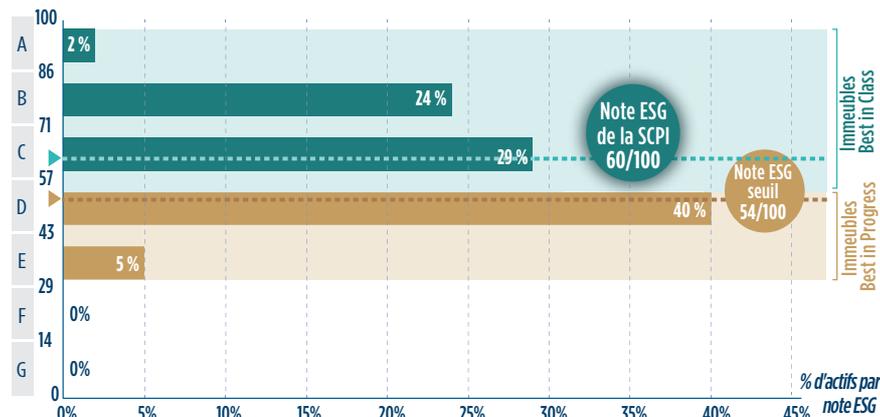


### Répartition sectorielle <sup>(1)</sup>



### Note ESG 2021 du patrimoine immobilier (Environnement/Social/Gouvernance)

Note ESG des actifs (A étant la meilleure note située entre 86 et 100)



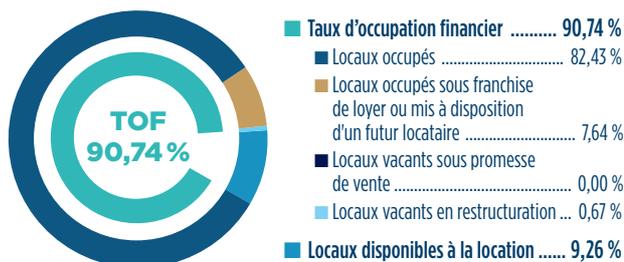
La SCPI a défini une note seuil immeuble de **54/100** :

- les actifs **Best in Class** ont une note supérieure à la note seuil,
- les actifs **Best in Progress** ont une note inférieure à la note seuil.

(1) en valeur vénale estimée au 31/12/2022.

## Activité locative du 2<sup>e</sup> semestre 2022

### Taux d'occupation financier (TOF)



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 nouvelles 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 d'encaissement des loyers : 92,54 %**  
Loyers encaissés : 75,4 M€

### Situation Locative

#### Locations

Nombre de baux signés	133
Surface	25 153 m <sup>2</sup>
Montant annuel loyers	8,0 M€

#### Principales locations

5-7 esplanade de la Défense 92400 Courbevoie (via la sci Hold)	1 957 m <sup>2</sup> de bureaux, bail de 9 à 12 ans
34-36 rue du Louvre 75001 Paris	2 003 m <sup>2</sup> de bureaux, bail de 6/9 ans
94 rue de Provence 75009 Paris (via la sci AJP94)	806 m <sup>2</sup> de bureaux, bail de 9 ans
105 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris	717 m <sup>2</sup> de bureaux, bail de 6/9 ans

#### Libérations

Nombre de libérations	95
Surface	8 291 m <sup>2</sup>
Montant annuel loyers	2,1 M€

#### Principales libérations

266 avenue du Président Wilson 93210 Saint Denis (via la sci Seo)	1 481 m <sup>2</sup> de bureaux
Werinherstrasse 79,81,91 81541 Munich (via la sci Munich 104)	1 700 m <sup>2</sup> de bureaux
23/27 rue Daviel 75013 Paris	512 m <sup>2</sup> de bureaux

## Distribution 2022

Par part		T1	T2	T3	T4	Total
Dividende brut	= A + B	2,53 €	2,52 €	2,53 €	2,77 €	10,35 €
= Dividende avant impôt sur revenus financiers	A	2,50 €	2,50 €	2,50 €	2,75 €	10,25 €
+ Intégration des Impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé	B = (1) + (2)	0,03 €	0,02 €	0,03 €	0,02 €	0,10 €
• Impôt payé sur la plus-value des cessions d'actifs	(1)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger	(2)	0,03 €	0,02 €	0,03 €	0,02 €	0,10 €
• Impôt payé sur les revenus financiers en France (arrondi)	(3)	0,10 €	0,10 €	0,09 €	0,11 €	0,39 €**
<b>Dividende versé après impôt sur revenus financiers*</b>	<b>C = A - (3)</b>	<b>2,40 €</b>	<b>2,40 €</b>	<b>2,41 €</b>	<b>2,64 €</b>	<b>9,86 €</b>
Montant des revenus financiers		0,34 €	0,29 €	0,28 €	0,36 €	1,27 €
• Date de versement du dividende		20/04/2022	20/07/2022	20/10/2022	20/01/2023	

\* L'impôt est de 30 % correspondant aux prélèvements sociaux de 17,2 % et au titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu de 12,8 %. Le montant mentionné est un montant moyen calculé pour une part en jouissance sur la période.

\*\* Ce montant total est donné à titre indicatif car calculé sur des moyennes trimestrielles arrondies. Les montants réels par associé seront communiqués dans les informations fiscales transmises en avril 2023.

## Performances 2022

(sauf pour le Rendement global immobilier calculé pour 2021)

### Taux de distribution<sup>(1)</sup>

**3,38 %**

(dividende brut, versé au titre de l'année n / Prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n)

### Rendement global immobilier<sup>(2)</sup>

**5,38 %**

(taux de distribution de l'année n + variation de la valeur de réalisation par part entre les années n et n-1)

### Taux de rendement Interne (TRI)<sup>(1)</sup>

TRI 5 ans  
**3,63 %**

TRI 10 ans  
**5,23 %**

Rentabilité d'un investissement sur une période donnée en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des dividendes bruts sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

(1) valeurs estimées au 31/12/2022.

(2) en 2021. Les données 2022 sont en cours d'établissement.

## Marché des parts

### Marché primaire

	Total année 2021	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>e</sup> trimestre	3 <sup>e</sup> trimestre	4 <sup>e</sup> trimestre	Total année 2022
<b>Souscriptions</b>						
Nombre de parts	948 744	238 670	281 092	157 519	115 486	792 767
Prix de souscription (€)	304,00	306,00	306,00	306,00	306,00	306,00
Montant (€)	288 418 176	73 033 020	86 014 152	48 200 814	35 338 716	242 586 702
<b>Demande de retraits</b>						
Nombre de parts compensées	200 855	48 722	64 052	60 988	100 516	274 278
Prix de retrait (€)	279,70	281,54	281,54	281,54	281,54	281,54
Montant (€)	56 179 144	13 717 192	18 033 200	17 170 562	28 299 275	77 220 228
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0	0	0

**Capital social :** 1 932 667 950 € au 31 décembre 2022 contre 1 915 942 800 € au 30 juin 2022.

**Marché de gré à gré :** 10 090 parts échangées au 2<sup>e</sup> semestre 2022.

### Modalités de souscription et de retrait

**Souscription de parts :** depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022 le prix de souscription est de 306 € (commission de souscription incluse) et le prix de retrait est de 281,54 €.

Le minimum de souscription est d'une part. Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> jour du troisième mois suivant la date de souscription.

**Retrait et cession de parts :** deux possibilités offertes aux associés

**1. Retrait des parts (vente des parts par l'associé) :** s'effectue par une demande de retrait au prix de retrait en vigueur déterminé par la Société de Gestion (prix de souscription diminué de la commission de souscription). La demande de retrait ne peut être satisfaite que si elle est compensée par des souscriptions.

Un associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois et ne peut déposer un nouvel ordre de retrait que lorsque le précédent a été totalement satisfait ou annulé. Les parts retirées perdent jouissance à compter du premier jour du mois suivant le retrait.

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

## À savoir ce semestre

### Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE se tiendra le mardi **27 juin 2023 à 14h00**, dont l'adresse du lieu sera précisée dans la convocation.

Vous pouvez voter soit par voie électronique, soit par correspondance, soit en étant présent à l'Assemblée ou par procuration à l'aide du bulletin de vote joint à la convocation.

### Renouvellement du Conseil de Surveillance

Bernard DEVOS et Jacques VERNON, les Sociétés MACSF et SPIRICA ont été nommés par l'Assemblée Générale du 10 juillet 2020 pour un mandat de trois exercices expirant lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Ainsi, 4 postes sont à pourvoir cette année. Tout associé, répondant aux critères d'éligibilité rappelés ci-après, peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter.

Rappel des règles statutaires et du règlement intérieur pour se porter candidat au Conseil de Surveillance :

- Nombre minimum de parts : 80
- Age maximum : 77 ans au jour de leur nomination ou de leur renouvellement
- Nombre de mandats maximum dans les SCPI (sans distinction de la Société de Gestion qui les gère) : 5

La lettre de candidature à télécharger sur le site Amundi Immobilier - Rubrique "Documents" de votre SCPI, doit être adressée accompagnée des pièces justificatives avant le 17 mars 2023.

Par voie électronique	Par voie postale : lettre recommandée avec accusé de réception
vie-sociale-scp@amundi.com	Amundi Immobilier Secrétariat Général Vie sociale SCPI Bureau 91A - 05.E24 91-93 Boulevard Pasteur CS 21564 75 730 Paris Cedex 15

### Très important :

- en cas de difficulté pour télécharger la lettre de candidature ou toute question relative aux mentions à renseigner,
- si vous n'avez pas reçu d'accusé de réception de votre candidature dans un délai de 15 jours suivant votre envoi.

Prendre contact avec nos Services :

Tél. : 0820 04 10 30 / Mail : contact-immobilier@amundi.com

### Informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2022 et l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2023

Disponibles sur votre Espace privé fin 1<sup>ère</sup> quinzaine du mois d'avril et envoyées par voie postale au cours de la 2<sup>e</sup> quinzaine d'avril.

## Fiscalité

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

**Revenus :** les SCPI sont fiscalement transparentes. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci. Les revenus de la SCPI sont constitués des **revenus fonciers** provenant de la location des immeubles situés en France ou à l'étranger et des **revenus financiers** issus du placement de la trésorerie ou de dividendes versés par les OPPCI (Organisme de Placement Professionnel Collectif Immobilier) dans lesquels la SCPI a investi. Les revenus financiers sont soumis à une imposition forfaitaire de 30 % composée de 17,2 % de prélèvements sociaux et de 12,8 % au titre d'impôt sur le revenu. S'agissant des revenus fonciers provenant d'immeubles à l'étranger, ils sont imposés dans les pays où sont situés les immeubles, selon les conventions fiscales entre la France et ces pays. Afin d'éviter la double imposition, ils sont exonérés de l'impôt français sous réserve des règles dites du taux effectif ou du crédit d'impôt.

**Plus-values immobilières (PVI) :** dans le cas de cession de parts, l'impôt sur la PVI est déduit du prix de vente au moment du règlement à l'associé. La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la PVI. Dans le cas de cession d'immeubles par la SCPI, la Société de Gestion établit la déclaration et paie l'impôt sur la PVI pour le compte de chacun des associés.

**Impôt sur la fortune immobilière (IFI) :** Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de référence de la part au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n. Pour les SCPI à capital variable, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de retrait retraitée de certains éléments.

**Valeur IFI au 01/01/2023 :** non communiqué, en cours d'établissement.



### Plus d'informations



Votre site : [amundi-immobilier.com](http://amundi-immobilier.com)

Votre espace privé : [espace-prive.amundi-immobilier.com](http://espace-prive.amundi-immobilier.com)

### Nous contacter



[associe-amundi-immobilier@amundi.com](mailto:associe-amundi-immobilier@amundi.com)



0820 04 10 30 - lundi-vendredi  
(8h30/17h30) / (0,12 €/mn + coût d'un appel)



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

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

**Rivoli Avenir Patrimoine :** 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.

**Amundi Immobilier :** 91-93, boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 France / Site internet : [www.amundi-immobilier.com](http://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.