

La confiance, ça se mérite

# SCPI Rivoli Avenir Patrimoine

## SCPI de bureaux à capital variable



Période analysée : 1<sup>er</sup> juillet 2024 au 31 décembre 2024

Le prochain bulletin semestriel sera établi sur la base des données au 30 juin 2025



REPUBLIQUE FRANCAISE

### Chiffres clés au 31/12/2024\*



Nombre d'immeubles  
**183**



Note ESG<sup>(1)</sup> au 31/12/2023  
**65/100**



Surface du patrimoine  
**604 298 m<sup>2</sup>**



Taux d'Occupation Financier annuel  
**88,85 %**



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



Capitalisation  
**3 217 M€**



Prix de souscription par part  
**250,00 €**



Prix de retrait par part  
**230,02 €**



Nombre de parts  
**12 869 507**



Nombre d'associés  
**36 851**

### Edito

Chers Associés,

Le taux d'occupation financier (TOF) du 2<sup>nd</sup> semestre 2024 ressort à 88,36 %, en baisse par rapport à celui du 1<sup>er</sup> semestre (89,53 %).

Les libérations du semestre équivalent à près de 7 M€ en terme de loyers annuels, non compensés par les locations représentant quant à elles 3,6 M€ de loyers annuels. Le principal impact est lié au départ du monolocataire de l'actif Atrium situé à Boulogne-Billancourt. Une étude est en cours pour définir au mieux la stratégie de cet actif compte tenu du marché actuel.

Aucune acquisition n'a été réalisée au cours de ce semestre.

Cinq actifs ont été cédés, conformément à ce qui était annoncé dans le bulletin du 1<sup>er</sup> semestre, pour un total de 68 M€ :

- un immeuble mixte (bureaux/commerce/habitations) situé Avenue de l'Opéra à Paris, détenu via la SCI Edrim pour un montant de 35 M€, signé le 10 juillet 2024,
- un portefeuille de 4 sites de locaux d'activité pour un total de 33 M€, signé le 25 juillet 2024.



#### Patrick Panis, Asset Manager

La SCI AIRS dans laquelle Rivoli Avenir Patrimoine détient 40 %, a pris livraison de sa résidence sénior, à Aix en Provence, le 30 décembre 2024.

La livraison s'accompagne de la signature d'un bail ferme de 12 ans. Idéalement située à l'entrée du cœur de ville historique, elle offre un cadre de vie agréable avec l'animation des commerces, des infrastructures culturelles et les parcs de la ville.

La résidence d'une surface de 3 133 m<sup>2</sup> comprend 70 appartements et 23 places de stationnement en sous-sol. Elle est également équipée d'une piscine et d'un jardin potager pour le confort de ses habitants.



Résidence sénior à Aix-en-Provence



#### Mathilde Moussette et Capucine Dullieux, Asset Managers

L'immeuble "Le Chevaleret", construit en 1973 et s'élevant sur 7 étages et 3 sous-sols, fait actuellement l'objet d'une ambitieuse stratégie de valorisation.

Occupé à environ 80 % et accueillant plusieurs locataires, cet édifice bénéficie depuis deux ans d'importants travaux de rénovation visant à renforcer son attractivité et son confort. Parmi les interventions majeures figurent le désamiantage des surfaces vacantes, la réfection complète du hall d'accueil, des parties communes du rez-de-chaussée et des paliers d'ascenseurs, ainsi que la rénovation des toitures et de l'ensemble des fenêtres dans un souci d'économies d'énergie.

Le parvis et le patio, entièrement réinventés, seront prochainement embellis par une nouvelle végétalisation. En complément, un ravalement intégral de la façade débutera dans les jours à venir, apportant une touche finale à cette transformation. La fresque de Street art qui orne l'une de ses façades, réalisée par Conor Harrington - "the Hug" - sera conservée.

Ces travaux d'envergure inscrivent "Le Chevaleret" dans une démarche durable, répondant aux attentes des occupants actuels et futurs.



Après travaux



Avant Travaux

L'immeuble "Le Chevaleret" - Paris

Votre SCPI constate à ce jour 4,9 % de parts en attente de retrait. Le fonds de remboursement a été activé au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2024 et a été accepté par les vendeurs éligibles à ce dispositif à hauteur de 12,6 M€.

La distribution du 3<sup>e</sup> trimestre est de 2,50 € par part et celle du 4<sup>e</sup> trimestre de 2,75 € par part, soit 10,25 € par part sur l'année, identique à celle réalisée en 2023 et conforme aux prévisions annoncées.

Pour 2025, les équipes d'Amundi Immobilier restent fortement mobilisées pour préserver les revenus du patrimoine immobilier de votre SCPI.

Enfin, nous avons procédé aux démarches nécessaires pour renouveler le label ISR pour 3 années supplémentaires fin 2024. Après analyse du portefeuille, compte tenu de l'atteinte des objectifs pour ce 1<sup>er</sup> cycle et des nouveaux objectifs proposés pour les 3 prochaines années, l'auditeur a reconduit le label ISR de votre SCPI jusqu'à fin 2027.

Nous vous remercions pour votre confiance et vous souhaitons une excellente année 2025.

Bien cordialement

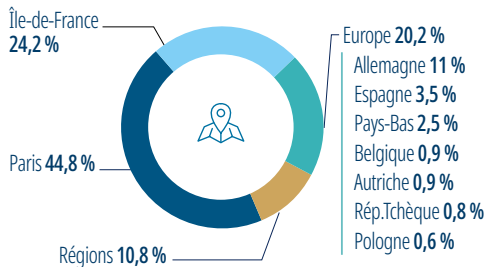
**Anne Duperche-Rabant, Gérante de la SCPI**

\*Source : Amundi Immobilier  
(1) Environnement, Social et Gouvernance  
(2) avant prélèvement d'impôts sur revenus financiers

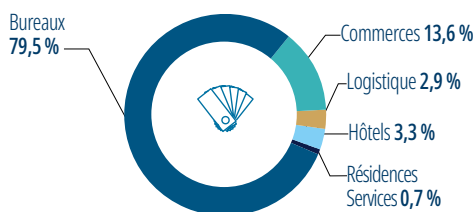
## Le patrimoine immobilier de la SCPI\*

183 immeubles / 604 298 m<sup>2</sup>

### Répartition géographique au 30/09/2024

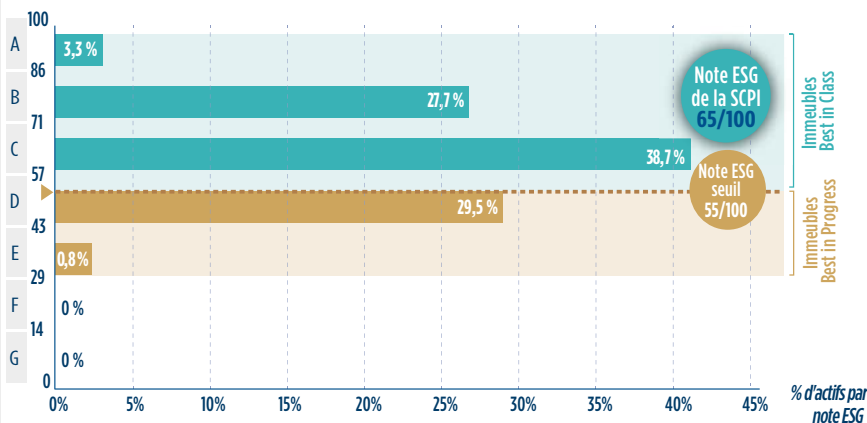


### Répartition sectorielle au 30/09/2024



### Note ESG 2023 du patrimoine immobilier (Environnement/Social/Gouvernance)

Notes ESG des actifs de la SCPI (A étant la meilleure note située entre 86 et 100)



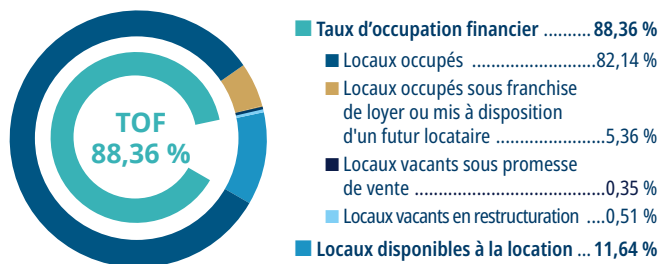
À l'obtention de son label ISR en décembre 2021, la note seuil du fonds RAP était de 54/100. En janvier 2024, la note seuil du fonds a été réévaluée à 55/100 avec l'accord du certificateur. Le label ISR a été renouvelé fin 2024 pour une durée de 3 ans, la nouvelle note sera disponible prochainement.

La SCPI a défini une note seuil ESG de 55/100 au niveau du fonds :

- les actifs Best in Class bénéficient d'une note ESG supérieure à la note seuil
- les actifs Best in Progress s'inscrivent dans une démarche d'amélioration de leur note ESG pour atteindre la note seuil

## Activité locative du 2<sup>nd</sup> semestre 2024\*

### 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 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\*\* : 92,56 %**  
Loyers encaissés : 78,3 M€

\*\* % de loyers encaissés du semestre au 31/12/2024.

### Situation Locative



#### Locations

Nombre de baux signés	103	Principales locations
Surface	10 245 m <sup>2</sup>	9-11 allée de l'Arche - 92400 Courbevoie (via la SCI Seo) 2 194 m <sup>2</sup> de bureaux - plusieurs baux de 9 ans avec période ferme entre 3 et 9 ans
Montant annuel loyers	3 617 K€	5-7 Esplanade de la Défense - 92400 Courbevoie (via la SCI Hold) 703 m <sup>2</sup> de bureaux - Plusieurs baux 5 mois, 6/9 et 10 ans
		23/27 rue Daviel - 75013 Paris - 703 m <sup>2</sup> de bureaux Bail 9 ans



#### Libérations

Nombre de libérations	102	Principales libérations
Surface	15 599 m <sup>2</sup>	187-189 quai de Valmy - 75010 Paris 3 547 m <sup>2</sup> de bureaux
Montant annuel loyers	6 995 K€	140 boulevard Malesherbes - 75017 Paris (en indivision) 2 089 m <sup>2</sup> de bureaux
		64 à 68 rue du Dessous des Berges - 75013 Paris (via la SCI Patrimonia - Dessous des Berges) 1 543 m <sup>2</sup> de bureaux

\* Source Amundi Immobilier

## Distributions 2024

		T1	T2	T3	T4	Total
Dividende brut	= A + B	2,53 €	2,54 €	2,55 €	2,80 €	10,42 €
= 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 €	0,04 €	0,05 €	0,05 €	0,17 €
• Impôt payé sur la plus-value des cessions d'actifs	(1)	0,00 €	0,00 €	0,02 €	0,00 €	0,02 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger	(2)	0,03 €	0,04 €	0,03 €	0,05 €	0,15 €
• Impôt payé sur les revenus financiers en France	(3)	0,09 €	0,07 €	0,08 €	0,08 €	0,32 €
Dividende versé après impôt sur revenus financiers*	C = A - (3)	2,41 €	2,43 €	2,42 €	2,67 €	9,93 €
Montant des revenus financiers		0,31 €	0,25 €	0,28 €	0,29 €	1,13 €
• Date de versement du dividende		22/04/2024	22/07/2024	21/10/2024	20/01/2025	

\* 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.

## Performances 2024\*

Sauf pour le Rendement global immobilier calculé pour 2023

Taux de distribution <sup>(1)</sup>	Taux de distribution sur prix de souscription au 15/03/2024	Rendement global immobilier <sup>(2)</sup>
<b>3,89 %</b>	<b>4,17 %</b>	<b>-14,63 %</b>
(dividende brut, versé au titre de l'année n / Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier de l'année n)	(dividende brut, versé au titre de l'année 2024 / Prix de souscription au 15/03/2024)	(taux de distribution de l'année n + variation de la valeur de réalisation <sup>(2)</sup> par part entre les années n et n-1)
Taux de rendement Interne <sup>(1)</sup>		
<b>TRI 10 ans (2014 - 2024)</b>	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.	
<b>3,39 %</b>		

(1) Valeurs estimées au 31/12/2024.

(2) Données 2023. Les données 2024 sont en cours d'établissement.

\*Source Amundi Immobilier

## Marché des parts

### Marché primaire

	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>e</sup> trimestre	3 <sup>e</sup> trimestre	4 <sup>e</sup> trimestre	Total 2024
<b>Souscriptions</b>					
Nombre de parts	7 297	6 397	3 069	2 119	18 882
Prix de souscription (€)	268/250*	250,00	250,00	250,00	
Montant (€)	1 920 118,00	1 599 250,00	767 250,00	529 750,00	4 816 368,00
<b>Demande de retraits</b>					
Nombre de parts compensées	7 102	6 204	2 884	1 937	18 127
Prix de retrait (€)	246,58/230,02*	230,02	230,02	230,02	
Montant (€)	1 719 614,68	1 427 044,08	663 377,68	445 548,74	4 255 585,18
Nombre de parts en attente de retrait	571 050	610 222	647 511	633 161	633 161

### Fonds de remboursement

	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>e</sup> trimestre	3 <sup>e</sup> trimestre	4 <sup>e</sup> trimestre	Total 2024
Nombre de parts				63 095	63 095
Prix (€)				199,05	199,05
Montant (€)				12 559 059,75	12 559 059,75



La SCPI a constitué un fonds de remboursement issu du produit des cessions d'actifs. Ce fonds a été utilisé à hauteur de 12,6 M€.

**Capital social :** 1 930 426 050 € au 31 décembre 2024 contre 1 939 835 250 € au 30 juin 2024.

**Marché de gré à gré :** Aucune part n'a été échangée au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2024.

### Modalités de souscription et de retrait

**\*Souscription de parts :** depuis le 15 mars 2024 le prix de souscription est de 250 € (commission de souscription incluse) et le prix de retrait est de 230,02 €.

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 24 juin 2025 à 14h00**.

L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée Générale, soit par vote électronique (connectez-vous à votre espace privé <https://espace-privé.amundi-immobilier.com/login> muni de votre numéro d'associé), soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.

### Renouvellement du Conseil de Surveillance :

Monsieur Charles NORMAND ainsi que les sociétés JPM MANAGEMENT et SAS LE PROVOST ont été nommés par l'Assemblée Générale du 29 juin 2022 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 2024. De plus un poste laissé vacant est à pourvoir.

Ainsi, au total 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 / Documents génériques SCPI" de votre SCPI, doit être adressée accompagnée des pièces justificatives avant le 17 mars 2025.

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

Pour plus d'informations sur les modalités de votre candidature au Conseil de Surveillance, nous vous remercions de prendre contact avec nos services par mail à l'adresse ci-dessus.

### Informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2024 et l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2025

Elles seront 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 et des revenus financiers issus du placement de la trésorerie disponible. Les revenus financiers sont soumis à une imposition forfaitaire de 30 % composé de 17,2 % de prélèvements sociaux et de 12,8 % au titre d'impôt sur le revenu.

**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 fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation ou valeur du marché secondaire au 31/12 de l'année n-1.

**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 / 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 - CS 21564 - 75730 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.



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

Votre espace privé : [espace-privé.amundi-immobilier.com](https://espace-privé.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