

Chers Associés,

## Rivoli Avenir Patrimoine a obtenu le Label ISR en décembre 2021.

Depuis 2012, Amundi immobilier, acteur actif en faveur du développement durable et d'une transition écologique forte dans le secteur immobilier, a très tôt mis en œuvre une démarche d'investissement responsable en même temps que la société civile développait sa volonté de donner du sens à son épargne.

Dans ce sillage, votre SCPI Rivoli Avenir Patrimoine a relevé le défi pour obtenir en décembre 2021 le label ISR, en répondant favorablement à l'ensemble des critères du référentiel de ce label, qui vise à donner de la transparence et de la visibilité aux investisseurs sur la démarche ESG. Enfin, avec ce label, la SCPI définit son plan d'actions actif immobilier par actif immobilier selon 3 axes :

- **Environnement** : réduire les émissions de gaz à effet de serre, réintroduire de la biodiversité en territoires urbains par des projets de végétalisation,
- **Social** : favoriser l'amélioration du bien-être des utilisateurs des actifs,
- **Gouvernance** : contribuer à des pratiques immobilières durables grâce au dialogue étroit établi avec les principales parties prenantes (gérants des immeubles, locataires, fournisseurs,...).



## Contexte économique et marché de l'immobilier d'entreprise

Encore marquée par la multiplication des cas covid-19 sur certaines périodes, l'activité économique de la zone euro a rebondi en 2021. Fin 2021, les perturbations des chaînes mondiales d'approvisionnement ont continué de peser sur le secteur industriel. Cela a participé, entre autres facteurs, à l'accélération de l'inflation (qui devrait atteindre 2,5 % environ en 2021 en moyenne annuelle), élément qui profiterait à l'indexation des loyers des actifs immobiliers loués.

**Le marché locatif de bureaux** en Ile-de-France a été encourageant au 4<sup>e</sup> trimestre. Au total, 2021 marque un rebond de l'activité (près de 1,9 million de m<sup>2</sup> commercialisés soit +32 % sur un an). Toutefois l'activité est en retrait de 15 % environ par rapport à la moyenne décennale.

A la suite de livraisons et de libérations, les surfaces vacantes en Ile-de-France sont en hausse de 10 % en un an ; les loyers faciaux prime (meilleurs emplacements) du quartier central des affaires parisien ont cependant résisté, en raison notamment d'un taux de vacance faible.

Dans les principales villes allemandes, en moyenne, l'activité locative de bureaux a augmenté sans retrouver son niveau pré-Covid. En hausse sur un an, la vacance reste en particulier faible à Berlin ou Hambourg.

**Sur le marché de l'investissement**, en France, celui-ci est en retrait de 8 % sur un an, avec des volumes investis en bureaux, logistique - locaux d'activité et commerces qui ont atteint 25 Mds € en 2021. **En Europe, le 4<sup>e</sup> trimestre particulièrement dynamique a favorisé un rebond de l'investissement en immobilier d'entreprise en 2021**, sans toutefois retrouver ses niveaux pré-Covid. Comme observé récemment, les bureaux restent la 1<sup>ère</sup> classe d'actif en volumes et l'attrait pour la logistique se confirme.

## Votre SCPI et ses perspectives

**Le taux d'occupation financier de votre SCPI est en légère hausse par rapport au semestre précédent et s'établit à 83,14 % sur le 2<sup>e</sup> semestre 2021.** Il s'est amélioré au cours du 4<sup>e</sup> trimestre grâce principalement à la fin des franchises sur deux immeubles à Paris (Pirogues et Greenelle) et sur la Résidence hôtelière à Tignes, les relocations au sein de l'immeuble de l'avenue Tony Garnier à Lyon, ainsi que la cession d'immeubles vacants (Cognacq Jay à Paris et Tour Areva à La Défense). Cependant, la portée de ces éléments positifs a été limitée par certains impacts locatifs défavorables : la vacance de l'immeuble de la rue de Provence à Paris et les congés de la Tour Egée à La Défense, ainsi que l'effet transitoire des franchises sur deux immeubles, les Docks de Marseille et les bureaux Bockenheimer à Francfort.

Le taux d'encaissement des loyers s'élève à 92,38 % sur le 2<sup>e</sup> semestre 2021, en nette amélioration par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2021 et proche des niveaux que nous connaissions avant la période de la crise sanitaire (94,34 % au 2<sup>e</sup> semestre 2019).

La collecte nette investissable du semestre s'élève à 101 M€, similaire à celle du semestre précédent, portant ainsi la collecte nette investissable 2021 à 209 M€.

Rivoli Avenir Patrimoine a ainsi pu participer aux acquisitions de deux immeubles de bureaux multilocataires, un à Issy les Moulineaux, à hauteur de 39 M€, et un autre en centre-ville de Prague pour 33 M€. Une promesse d'acquisition a été signée en décembre sur un immeuble de bureaux loué, à Paris (13<sup>e</sup>), pour un acte prévu au 1<sup>er</sup> trimestre 2022.

La collecte a également permis de faire face aux appels de fonds des VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) sur lesquelles votre SCPI est engagée. Au cours du 4<sup>e</sup> trimestre, trois immeubles acquis en VEFA, détenus au travers de SCI, ont été livrés : l'immeuble de bureaux à Levallois (100 % loué), l'immeuble de bureaux et habitation situé à Montrouge (100 % loué sur la partie bureaux et en cours de commercialisation pour les appartements) et la résidence sénior située à Asnières (100 % louée).

Au titre des cessions, ont été signés les actes sur deux immeubles de bureaux, un à La Défense (Tour Areva) partiellement vacant qui nécessitait une restructuration complète et un autre à Boulogne-Billancourt, présentant un état locatif risqué et nécessitant d'importants travaux.

La distribution du 4<sup>e</sup> trimestre s'établit à 2,75 € par part supérieure de 0,25 € par part aux distributions des trois premiers trimestres de l'année. Cette hausse de la distribution sur le dernier trimestre reflète la progression du résultat anticipée au 31 décembre 2021 par rapport au budget initialement prévu pour l'exercice. La distribution annuelle 2021 s'élève ainsi à 10,25 € par part avant imposition sur revenus financiers. Votre SCPI a aussi payé pour votre compte une fiscalité (en France et/ou à l'étranger) correspondant à 1,31 € par part portant la distribution brute annuelle à 11,56 € par part. Le taux de distribution selon les nouvelles règles ASPIM offre une performance de votre SCPI de 3,80 % en 2021 précisée en page 4.

Au titre de 2022, nous maintenons des acomptes trimestriels de 2,50 € par part, soit 10 € en base annuelle. En fonction des événements favorables qui interviendraient les trimestres prochains, **la distribution pourrait être ajustée et atteindre jusqu'à 10,80 € par part avant imposition sur revenus financiers.**

Par ailleurs, au regard des évolutions des valeurs d'expertise constatées sur votre SCPI, nous avons augmenté à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, le prix de souscription sur le marché primaire à 306 € par part, soit un prix de retrait de 281,54 € par part.

Nous vous remercions pour votre confiance et vous souhaitons une très bonne année 2022.

Bien cordialement.

Anne Duperche Rabant, Gérante de la SCPI

Source : Amundi Immobilier, Recherche Amundi, Immostat, brokers (2021 T4).

*A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, les indicateurs de performances conformément aux recommandations de l'ASPIM évoluent pour permettre la comparaison entre SCPI.*

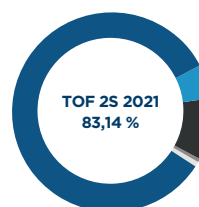
*Ainsi le taux de distribution devient le nouvel indicateur de performance de référence. Plus de précisions en page 4.*

## Situation locative du semestre (Données indiquées en quote-part de la SCPI lorsque les actifs sont détenus dans des SCI, indivisions ou OPPCI)

### Principales locations / relocations

Adresse	Type de surface	Surface (m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Durée du bail	Dernier loyer HT/HC* (K€)	Loyer annuel HT/HC* (K€)
Calle de la Mahonia 2 - Madrid - Espagne (via la SCI Titan)	Bureaux	4 602	22/07/2021 (R)	5 ans	457	457
9-11 allée de l'Arche - 92400 Courbevoie (via la SCI Seo)	Bureaux	1 060	01/11/2021 (R)	3/6/9 ans	440	440
33 rue de Maubeuge - 75009 Paris	Commerces	1 530	01/09/2021 (R)	6/9/10 ans	321	420
45-47 bis rue des Vinaigriers - 75010 Paris	Bureaux	615	15/09/2021 (L)	3/6/9 ans	N/A	330
ZAC des Docks parcelle N8 - 93400 Saint-Ouen (via la SCI Evidance)	Bureaux	864	01/09/2021 (L)	6/9 ans	N/A	316
Calle de la Mahonia 2 - Madrid - Espagne (via la SCI Titan)	Bureaux	850	01/12/2021 (L)	5 ans	N/A	232
140 boulevard Malesherbes - 75017 Paris (en indivision)	Bureaux	285	01/08/2021 (L)	6/9 ans	171	195
Calle de la Mahonia 2 - Madrid - Espagne (via la SCI Titan)	Bureaux	679	15/11/2021 (R)	1 an	168	168
105 rue du Faubourg Saint Honoré - 75008 Paris (via la SCI Saint Honoré Boétie)	Bureaux	203	01/07/2021 (L)	3/6/9 ans	106	110
48-50 rue de la République - 69002 Lyon (via la SCI Lyon 2)	Commerces	154	01/09/2021 (L)	6/9/10 ans	N/A	87

### Taux d'occupation financier du 2<sup>e</sup> semestre 2021



#### Locaux occupés : 88,71 %

- Taux d'occupation financier : **83,14 %**
- Locaux sous franchise de loyer : **5,57 %**
- Locaux vacants : **11,29 %**
- Locaux en recherche de locataires : **10,01 %**
- Locaux sous promesse de vente : **0,61 %**
- Locaux en travaux de restructuration : **0,67 %**

Le taux d'occupation du 2<sup>e</sup> semestre 2021 est de 83,14 % contre 82,93 % au 1<sup>er</sup> semestre 2021.

### Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 2<sup>e</sup> semestre 2021 est de 92,38 % contre 87,12 % au 1<sup>er</sup> semestre 2021.

### Principales libérations

Adresse	Type de surface	Surface (m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Perte annuelle de loyer HT/HC* (K€)	Loyer annuel de marché HT/HC* (K€)
136 avenue Des Champs Elysées/ 1 Bis Rue Balzac - 75008 Paris	Bureaux	979	31/12/2021	675	675
9-11 allée de l'Arche - 92400 Courbevoie (via la SCI Seo)	Bureaux	1 045	30/09/2021	528	428
94 rue de Provence - 75009 Paris (via la SCI Ajp94)	Bureaux	806	31/08/2021	415	524
140 boulevard Malesherbes - 75017 Paris (en indivision)	Bureaux	415	30/09/2021	294	300
83-85 boulevard Vincent Auriol - 75013 Paris	Bureaux	648	31/07/2021	228	230
105 rue du Faubourg Saint Honoré - 75008 Paris (via la SCI Saint Honoré Boétie)	Bureaux	405	30/06/2021	214	210

### Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m <sup>2</sup> )	Loyer annuel de marché HT/HC* (K€)	Commentaires / Actions menées
9-11, allée de l'Arche - 92400 Courbevoie (via la SCI Seo)	Bureaux	3 549	1 549	En cours de commercialisation
15 rue d'Oradour sur Glane - 75015 Paris (en indivision)	Bureaux	3 204	1 414	Livraison des travaux de restructuration en juin 2021 En cours de commercialisation
34-36 rue du Louvre - 75001 Paris	Bureaux	2 758	1 207	En cours de commercialisation

### Principaux travaux en cours

Adresse	Type de surface	Surface (m <sup>2</sup> )	Montant HT* (K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
34-36 rue du Louvre - 75001 Paris	Bureaux	1 761	5 259	30/06/2022	Rénovation des locaux vacants
11 rue Rouvray - 92200 Neuilly sur Seine	Bureaux	1 800	1 040	31/12/2021	Rénovation des locaux vacants
83-85 boulevard Vincent Auriol - 75013 Paris	Bureaux	692	892	01/03/2022	Rénovation d'un étage
105 rue du Faubourg Saint Honoré - 75008 Paris	Bureaux	1 098	748	01/12/2021	Remise en état des plateaux et mises en conformité
105 rue du Faubourg Saint Honoré - 75008 Paris (via la SCI Saint Honoré Boétie)	Bureaux	981	374	01/12/2021	Rénovation de plateaux et mises en conformité
12 rue d'Oradour sur Glane - 75015 Paris (en indivision)	Bureaux	8 009	371	31/12/2021	Rénovation
9-11 allée de l'Arche - 92400 Courbevoie (via la SCI Seo)	Bureaux	1 167	294	31/12/2021	Rénovation de plateaux
35 rue du Val de Marne - 75013 Paris (en indivision)	Bureaux	13 688	219	31/03/2022	Façade et ventilation
19 rue de la Villette - 69000 Lyon	Bureaux	3 898	208	01/11/2021	Changement de la climatisation
4 avenue de la Baltique 91140 Villebon sur Yvette (via la SCI Villebon 504)	Parc d'activités	2 800	202	31/12/2021	Rénovation

(\*) Hors Taxes (HT) /Hors Charges (HC) / Non Applicable (N/A) /Relocation (R)/ Location (L).

## Évolution du patrimoine (Données indiquées en quote-part de la SCPI lorsque les actifs sont détenus dans des SCI, indivisions ou OPPCI)

### Acquisitions

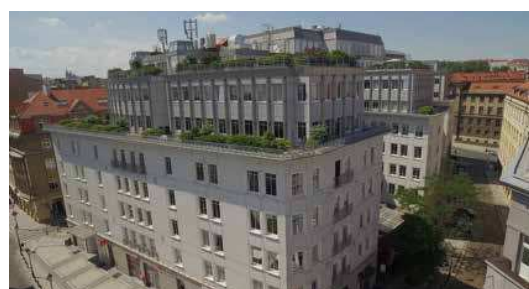
Adresse	A/PA*	Type d'actif	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM* (€)	Loyer annuel HT/HC* (€)	Date d'acquisition
8-16 bd des Frères Voisins - 92130 Issy les Moulineaux (en indivision)	A	Bureaux	5 859	38 717 056	1 873 716	22/07/2021
Klimentská 46, Prague 1 - République Tchèque (via l'OPPCI Ergamundi)	A	Bureaux	8 812	32 700 000	1 836 168	25/11/2021
23-27 rue Daviel - 75013 Paris	PA	Bureaux	6 042	64 895 500	2 358 829	21/12/2021

### Cessions

Adresse	V*	Type d'actif	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur nette comptable (€)	Date de vente	Prix de vente HD* (€)
1 place de la Coupole - 92084 Paris La Défense	V	Bureaux	10 180	48 939 511	29/10/2021	33 975 000
112 rue de Sully - 92100 Boulogne-Billancourt	V	Bureaux	2 655	11 010 248	14/12/2021	15 225 000

(\*) Acquisition (A)/Promesse d'acquisition (PA)/Acte en main (AEM)/Hors taxes (HT)/Hors charges (HC)/Vente (V)/Hors droits (HD).

## Acquisitions en 2021



Kliment'ska 46  
Prague 1 – République Tchèque



RIESstrasse 8-26  
Munich - Allemagne



8-16 boulevard des Frères Voisins  
92130 Issy les Moulineaux

## Patrimoine – exemples d'autres immeubles détenus



Admiral de Ruyterkade 152-154  
Amsterdam – Pays Bas



81 rue Mstislav Rostropovich  
75017 Paris



34-36 Rue du Louvre  
75001 Paris



53 quai d'Orsay  
75007 Paris



Angle Stresemen et Köthener strasse  
Berlin - Allemagne



Einsteinallee 29  
Lahr- Allemagne

### La notation ESG des actifs de Rivoli Avenir Patrimoine

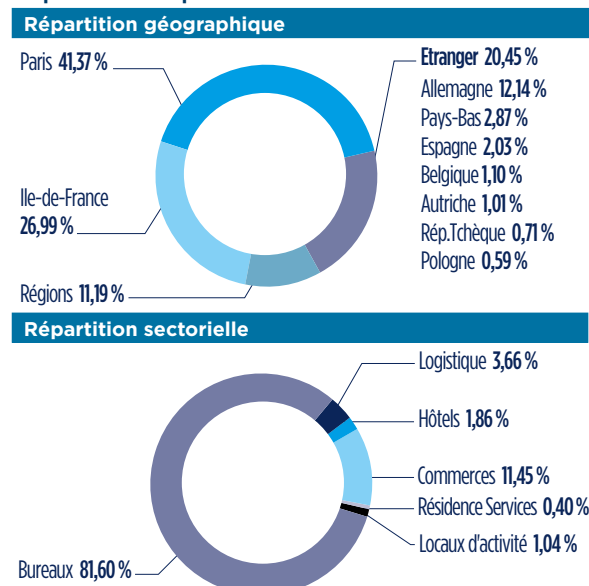
Chaque immeuble est noté sur 14 thématiques réparties sur les trois piliers ESG : Environnement (énergie, émissions gaz à effet de serre, biodiversité, déchets, eau, pollution), Social (santé bien-être, transports, équipements), et Gouvernance (note property manager, évaluation résilience, réalisation d'audit, procédures d'urgences, audit de sûreté). Les notes obtenues sur ces 14 thématiques sont globalisées dans le score ESG allant de 0 à 100, la meilleure note étant 100.

Chiffres clés <sup>(1)</sup>

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Nombre d'immeubles	174	184	185
Surface totale (m <sup>2</sup> )	607 689	687 402 <sup>(*)</sup>	686 319
Taux d'occupation financier	88,78 % <sup>(2)</sup>	83,39 % <sup>(2) (*)</sup>	83,04 % <sup>(2)</sup>
Capital social (€)	1 632 828 000	1 742 711 250	1 854 894 600
Valeur de réalisation par part (€)	275,16	267,52	(5)
Valeur IFI résident (€) <sup>(3)</sup>	241,64	240,15	n.c
Valeur IFI non résident (€) <sup>(3)</sup>	211,51	206,15	n.c
Dividende par part (€) avant impôt sur revenus financiers <sup>(4)</sup>	10,80	10,50	10,25
Capitalisation (€)	3 243 884 960	3 531 894 800	3 759 253 056
Nombre de parts	10 885 520	11 618 075	12 365 964
Nombre d'associés	33 013	34 126	35 427
Prix de souscription par part (€)	298,00	304,00	304,00
Prix de retrait par part (€)	272,99	279,70	279,70

(1) Voir glossaire et rubrique fiscalité. (2) Taux annuel. (3) Impôt sur la Fortune Immobilière (cf. Fiscalité).  
 (4) Montant cumulé à la fin de la période. (5) En cours d'établissement, sera communiqué dans le rapport annuel 2021.  
 (\*) Données corrigées par rapport au Bulletin du 2<sup>e</sup> semestre 2020. n.c : non communiqué, en cours d'établissement.

## Répartition du patrimoine en valeur vénale



## Distribution des revenus

Dividende 2021 par part (€) avant impôt sur revenus financiers	10,25 €
Acomptes de distribution 2021	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 20/04/2021)	2,50 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/07/2021)	2,50 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/10/2021)	2,50 €
4 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/01/2022)	2,75 €
Prochain acompte prévu vers le 20/04/2022	

Acomptes de distribution du 2<sup>e</sup> semestre 2021, par part en jouissance

	3 <sup>e</sup> trimestre	4 <sup>e</sup> trimestre
<b>Acompte avant impôt sur revenus financiers*, distribué par part</b>	<b>2,50 €</b>	<b>2,75 €</b>
Dont revenus financiers	<b>0,3177 €</b>	<b>0,3156 €</b>
- issus de placements financiers	0,0290 €	0,0289 €
- issus de valeurs mobilières	0,2887 €	0,2867 €
Prélèvements sur les revenus financiers (PFU) :		
• Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2 %)	0,0546 €	0,0543 €
• Prélèvement à la source sur les revenus financiers à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (12,8 %)**	0,0407 €	0,0404 €
<b>Acompte versé après impôt sur revenus financiers</b>	<b>2,4047 €</b>	<b>2,6553 €</b>

\* Cf. rubrique fiscalité - \*\* Impôt de 12,8 % non prélevé aux associés ayant demandé la dispense.

## Performances

**A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, les indicateurs de performances évoluent pour faciliter la comparaison entre SCPI.**  
 Pour plus de transparence dans la présentation des performances entre SCPI, l'ASPIM - l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier, a défini les indicateurs de performances et leurs modes de calcul. Amundi Immobilier applique ces nouvelles règles (plus de précisions sur : [www.aspim.fr](http://www.aspim.fr))

## Taux de rendement interne (TRI) TRI 5 ans : 4,20 % TRI 10 ans : 6,01 %

Le Taux de Rentabilité Interne (TRI) indique la 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.

## Taux de distribution

	2021	2020
Taux de distribution	3,80 %	3,65 %
Dividende brut	11,56 €	10,88 €
- Dont revenus non récurrents <sup>(1)</sup> en %	13,41 %	18,72 %
Prix de souscription au 01/01 - année n	304,00 €	298,00 €

(1) Variation au Report à Nouveau (RAN) et distribution de Plus Value Immobilière (PVI).

$$\text{Le taux de distribution de la SCPI} = \frac{\text{Dividende brut, versé au titre de l'année n}^{(2)}}{\text{Prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n}}$$

## Comprendre le détail de calcul du dividende brut

		2021	2020
<b>Dividende brut</b>	= A + B	<b>11,56 €</b>	<b>10,88 €</b>
= Dividende avant impôt sur revenus financiers	A	10,25 €	10,50 €
+ Intégration des Impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé	B = (1) + (2)	1,31 €	0,38 €
• Impôt payé sur la plus value des cessions d'actifs	(1)	1,15 €	0,25 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger	(2)	0,16 €	0,13 €
• Impôt payé sur les revenus financiers en France	(3)	0,33 €	0,22 €
<b>Dividende versé après impôt sur revenus financiers</b>	C = A - (3)	<b>9,92 €</b>	<b>10,28 €</b>

(2) y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé. Dividende défini sans considération du délai de jouissance, opposable, le cas échéant, aux nouveaux porteurs.

Le taux de distribution remplace le TDVM (taux distribution sur valeur de marché) qui est égal au dividende avant imposition sur revenus financiers versé au titre de l'année n divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année n. A titre de comparaison, le TDVM, en 2021 s'élève à 3,37 % et en 2020 à 3,48 %.

## Evolution prix de souscription

Au 1 <sup>er</sup> janvier de l'année	2021	2020	2019	2018	2017
Prix de souscription	304,00 €	298,00 €	292,00 €	286,00 €	278,00 €
Variation n/n-1	2,01 %	2,05 %	2,10 %	2,88 %	0,00 %

Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Marché des parts

Marché primaire	Total année 2020	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>e</sup> trimestre	3 <sup>e</sup> trimestre	4 <sup>e</sup> trimestre	Total année 2021
<b>Souscriptions</b>						
Nombre de parts	966 114	162 322	340 205	148 013	298 260	948 800
Montant (€)	291 143 676	49 345 888	103 422 320	44 995 952	90 671 040	288 435 200
<b>Demande de retraits</b>						
Nombre de parts compensées	233 559	58 579	56 678	37 377	48 221	200 855
Montant (€)	65 149 184	16 384 546	15 852 837	10 454 347	13 487 414	56 179 144
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0	0	0

## Marché de gré à gré

721 parts ont été échangées au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2021.

## 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 €.

Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> jour du troisième mois suivant la date de souscription.

Le minimum de souscription est d'une part.

### 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).

## A savoir ce semestre

### Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE se tiendra le **mercredi 29 juin 2022**.

En raison des incertitudes de la crise sanitaire, les modalités de tenue de l'Assemblée Générale seront précisées ultérieurement dans les convocations des Assemblées Générales et sur le site Amundi Immobilier.

### Renouvellement du Conseil de Surveillance :

Messieurs François-Noël BESSE DESMOULIERES, Daniel BUKOWIECKI, Jean-Jacques DAYRIES et la SCI Menhir Aedificium ont été nommés par l'Assemblée Générale du 28 juin 2019 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 2021.

Ainsi, 4 postes au total 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 deux fois.

### Informations à fournir pour la candidature au Conseil de Surveillance :

#### Conditions d'éligibilité :

- Nombre minimum de parts : 80
- Age maximum : 77 ans au jour de la nomination ou du renouvellement
- Nombre de mandats maximum dans les SCPI : 5 (sans distinction de la Société de Gestion qui les gère)
- Nombre de mandats successifs dans la SCPI : 3 maximum

## Optez pour la voie électronique aux Assemblées Générales de vos SCPI

Pour bénéficier de ce service, rien de plus simple : connectez-vous à votre Espace privé sur le site Amundi-Immobilier.com pour enregistrer votre accord ; vous pourrez voter en ligne et retrouver toutes les informations utiles sur les Assemblées Générales des SCPI. Si vous bénéficiez déjà du vote en ligne, vous n'avez rien à faire. Vous recevrez, comme tous les ans, votre convocation.

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 **22 mars 2022**.

Par voie postale : lettre recommandée avec accusé de réception	Par voie électronique
Amundi Immobilier Secrétariat Général Vie sociale SCPI Bureau 91A - 05.J95 91-93 Boulevard Pasteur CS 21564 – 75 730 Paris Cedex 15	vie-sociale-scpi@amundi.com

### 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.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre contact avec nos Services :  
Tél. : 0820 04 10 30 / Mail : contact-immobilier@amundi.com

## Informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2021 et l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2022

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 situés en France ou à l'étranger et des revenus financiers. Les revenus financiers sont 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. S'agissant des revenus provenant des immeubles situés 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 :

- dans le cas de cession de parts, la Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement à l'associé,
- dans le cas de cession d'immeubles par la SCPI, l'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant à la plus-value réalisée sont aussi effectués par la Société de Gestion pour le compte de chacun des associés.

La Société de Gestion indique le montant des plus-values immobilières dans les informations fiscales annuelles adressées aux associés pour remplir leurs déclarations de revenus. Ces données sont à reporter sur la déclaration de revenus n° 2042 C afin que l'Administration fiscale calcule le revenu fiscal de référence des contribuables.

#### Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : valeur IFI

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. 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. Chaque année, la Société de Gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de référence. Pour les SCPI à capital variable, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de retrait retraitée de certains éléments.

## Glossaire

**Taux d'occupation financier :** rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué. La vacance financière correspond aux actifs : sans locataires, sous franchise de loyer, en travaux de restructuration et sous promesse de vente. Les locaux occupés comprennent à la fois les locaux loués sans franchise et les locaux loués sous franchise de loyer. Les locaux vacants sont composés des locaux en recherche de locataire, sous promesse de vente et en travaux de restructuration.


**Franchise :** négociation entre le bailleur et le locataire d'une gratuité de loyer pendant une période définie permettant notamment d'accompagner le locataire dans la prise en charge de la surface louée. Cet accompagnement commercial permet d'éviter au locataire un double loyer pendant la période des travaux d'aménagements, et couvre une partie de ces travaux et le coût du déménagement.

## Plus d'informations

### Rendez vous sur le site amundi-immobilier.com

#### Connectez-vous sur votre espace privé

- Retrouvez votre portefeuille, vos ordres, vos duplicatas d'informations fiscales annuelles archivées, et tous les documents qu'Amundi Immobilier vous envoie périodiquement.
- **Optez pour ne plus recevoir les informations en mode papier.**

Pour y accéder c'est simple : cliquez sur le bouton "  CONNEXION Espace privé" et saisissez votre référence client Amundi Immobilier.

### Contactez Amundi Immobilier

@ [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

**RIVOLI AVENIR PATRIMOINE :** Visa AMF SCPI n°12-18 du 24/07/2012, n° 17-13 du 05/05/2017 et n°18-26 du 28/09/2018 et visa 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



#### Besoin d'aide ? Retrouvez Antoine sur le site "Aide en ligne" pour

- Répondre à vos questions sur les produits, actualités, calendriers (fiscalité, Assemblée Générale ...).
- Accéder à un grand nombre de documents.

#### Retrouvez toutes les informations sur vos SCPI dans la Rubrique "Nos produits"