

# SCPI Rivoli Avenir Patrimoine

SCPI de bureaux à capital variable



Période analysée : 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 30 juin 2024

Le prochain bulletin semestriel sera établi sur la base des données au 31 décembre 2024.



REPUBLIQUE FRANÇAISE

## Chiffres clés au 30/06/2024\*



Nombre d'immeubles  
**188**



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



Surface du patrimoine  
**647 639 m<sup>2</sup>**



Taux d'Occupation Financier  
**89,53 %**



Distribution<sup>(2)</sup> par part du semestre  
**2,50 € T1 / 2,50 € T2**



Capitalisation  
**3 233 M€**



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



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



Nombre de parts  
**12 932 235**



Nombre d'associés  
**37 155**

## Edito

Chers Associés,

Le taux d'occupation financier (TOF) du 1<sup>er</sup> semestre 2024 ressort à 89,53 %, stable par rapport à celui du 2<sup>e</sup> semestre 2023 (89,78 %).

Les locations du semestre ont porté sur 5,9 M€ de loyers annuels, qui ont dépassé l'impact des libérations qui concernent 2 M€ de loyers annuels.

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

Cinq actifs sont en cours de cession (sous promesse de vente) pour un total de 68 M€ :

- un immeuble mixte (bureaux/commerce/habitations) à Avenue de l'Opéra à Paris détenu via la SCI Edrim : 35 M€, dont la signature est intervenue le 10 juillet
- un portefeuille de 4 sites de locaux d'activité pour un total de 33 M€, dont la réitération de l'acte de vente est prévue le 25 juillet 2024



### Véronique MATHE - Investment & Asset Manager Bureaux Amundi Immobilier - Vente de l'actif situé Avenue de l'Opéra à Paris (détenu à 37 % par RAP)

L'immeuble situé 5 avenue de l'Opéra à Paris, acquis en 2017 par des SCPI et OPCI gérés par Amundi Immobilier a été cédé au 1<sup>er</sup> semestre 2024 avec une conclusion de la vente au 10 juillet 2024 à 94 M€, la TVA résiduelle et les franchises résiduelles restant en outre à la charge de l'acquéreur.

Cette transaction a été une des transactions phares de l'année 2024 par son montant d'une part et par son taux de rendement de 4 % d'autre part, alors qu'au 1<sup>er</sup> trimestre 2024 le taux prime du marché était de 4,25 % et de 4,50 % pour un volume supérieur à 50 M€.

L'immeuble très beau et très bien situé a attiré les investisseurs privés les plus fortunés ce qui a permis une compétition permettant d'améliorer les offres initiales, ce qui est devenu extrêmement rare depuis septembre 2022. En outre aucune diminution de prix n'a été consentie entre la promesse et l'acte, l'acquéreur faisant son affaire de l'évolution de la situation locative et des franchises de loyer résiduelles.

Cet actif a apporté un rendement faible mais s'est révélé résilient en période de crise.



### Benoit DUBAIL - Investment & Asset Manager Bureaux Amundi Immobilier - Relocation du Coruscant à St Denis

Nous sommes ravis de vous annoncer la signature du renouvellement du bail de la SNCF, preneur unique sur l'immeuble Coruscant à Saint Denis que la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine détient à 35 %.

Cette signature, aboutissement de longues négociations avec le locataire depuis plusieurs années, nous permet de sécuriser pour les 7 ans à venir l'occupation de l'immeuble développant près de 15 000 m<sup>2</sup>.

Ceci confirme les qualités de l'actif qui ont conduit le locataire, très fortement implanté sur la zone, à poursuivre l'occupation.

Le bail signé prévoit également la collaboration du Preneur et du Bailleur pour la définition et la mise en œuvre de travaux d'amélioration de l'immeuble dans les prochaines années.



Immeuble Coruscant - St Denis

Votre SCPI constate à ce jour 610 222 parts en attente de retrait, représentant 4,72 % de la capitalisation en légère progression par rapport à la situation au 31/12/2023.

Les distributions des 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> trimestres ont été chacune de 2,50 € par part, soit 5,00 € par part sur le 1<sup>er</sup> semestre 2024, conforme aux prévisions annoncées lors du dernier Bulletin Semestriel.

Au titre de 2024, nous maintenons comme pour 2023 des acomptes trimestriels de 2,50 € par part sur les trois premiers trimestres, soit une base annuelle de 10,00 € par part. En fonction des événements favorables qui interviendraient les trimestres prochains, la distribution pourrait être ajustée et atteindre jusqu'à 10,80 € par part.

Nous vous rappelons qu'Amundi Immobilier a décidé d'ajuster le prix de souscription le 15 mars dernier afin de refléter les valeurs d'expertise du patrimoine au 31/12/2023. Il s'élève à 250,00 € par part depuis cette date.

Bien cordialement

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

\*Source : Amundi Immobilier

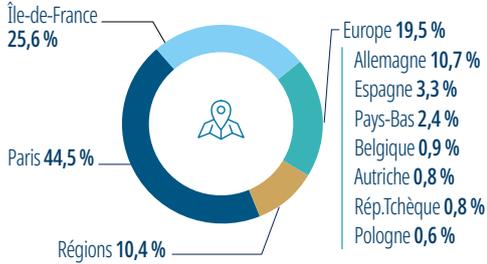
(1) Environnement, Social et Gouvernance

(2) avant prélèvement d'impôts sur revenus financiers

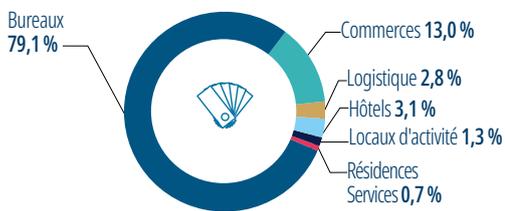
## Le patrimoine immobilier de la SCPI\*

188 immeubles / 647 639 m<sup>2</sup>

### Répartition géographique

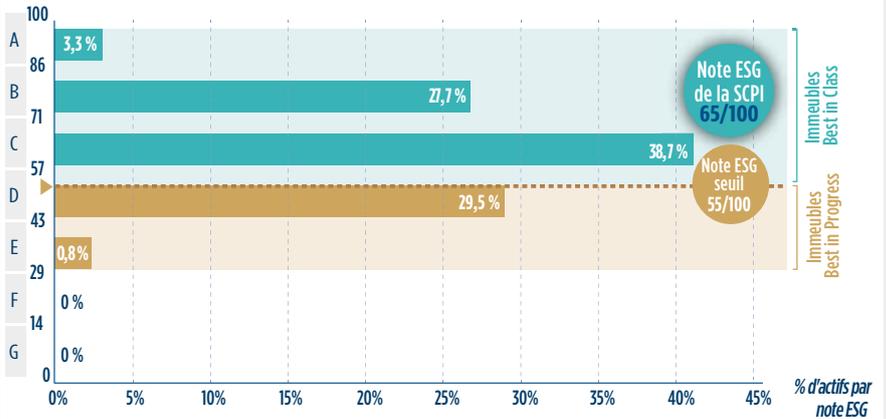


### Répartition sectorielle



### 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.

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 1<sup>er</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\*\* : 94,11 %**  
**Loyers encaissés : 79,1 M€**

\*\* % de loyers encaissés du semestre au 30/06/2024.

### Situation Locative



#### Locations

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Nombre de baux signés | 78                    |
| Surface               | 15 866 m <sup>2</sup> |
| Montant annuel loyers | 5 620 K€              |

#### Principales locations

|   |
|---|
| 17 rue Jean-Philippe Rameau<br>2 place aux Etoiles - 93418 Saint Denis (en indivision)<br>5 172 m <sup>2</sup> de bureaux - Bail 6/9/10 ans |
| 79 rue de Miromesnil - 75008 Paris<br>1 422 m <sup>2</sup> de bureaux - Bail 6/9 ans  |
| Rose de Cherbourg - 92800 Puteaux<br>(via la sci Tour Hekla) - 1 389 m <sup>2</sup> de bureaux<br>Bail 6/9 ans                              |



#### Libérations

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Nombre de libérations | 74                   |
| Surface               | 7 372 m <sup>2</sup> |
| Montant annuel loyers | 1 977 K€             |

#### Principales libérations

|   |
|---|
| Georg Glock StraBe 3 40474 - Dusseldorf - Allemagne<br>(via la sci Georg) - 1 225 m <sup>2</sup> de bureaux |
| 83-85 boulevard Vincent Auriol - 75013 Paris<br>575 m <sup>2</sup> de bureaux                               |
| 92/98 rue de Provence - 75009 Paris (via la sci Arpe)<br>201 m <sup>2</sup> de commerce                     |

\* Source Amundi Immobilier

## Distribution du S1 2024

|  |                    | T1            | T2            | Total         |
|--|--------------------|---------------|---------------|---------------|
| Dividende brut   | = A + B            | 2,53 €        | 2,54 €        | 5,07 €        |
| = Dividende avant impôt sur revenus financiers                                 | A                  | 2,50 €        | 2,50 €        | 5,00 €        |
| + Intégration des Impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé         | B = (1) + (2)      | 0,03 €        | 0,04 €        | 0,07 €        |
| • Impôt payé sur la plus-value des cessions d'actifs                           | (1)                | 0,00 €        | 0,00 €        | 0,00 €        |
| • Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger | (2)                | 0,03 €        | 0,04 €        | 0,07 €        |
| • Impôt payé sur les revenus financiers en France                              | (3)                | 0,09 €        | 0,07 €        | 0,16 €        |
| <b>Dividende versé après impôt sur revenus financiers*</b>                     | <b>C = A - (3)</b> | <b>2,41 €</b> | <b>2,43 €</b> | <b>4,84 €</b> |
| Montant des revenus financiers   |                    | 0,31 €        | 0,25 €        | 0,56 €        |
| • Date de versement du dividende   |                    | 22/04/2024    | 22/07/2024    | -             |

\* 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 2023\*

| Taux de distribution <sup>(1)</sup>  | Taux de distribution sur prix de souscription au 15/03/2024                           | Rendement global immobilier <sup>(1)</sup>   |
|--|---|--|
| <b>3,56 %</b>  | <b>4,35 %</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 2023 / Prix de souscription au 15/03/2024) | (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 <sup>(1)</sup>

TRI 10 ans  
**4,08 %**

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 au 31/12/2023. \*Source Amundi Immobilier

## Marché des parts

### Marché primaire

|                                       | 1 <sup>er</sup> trimestre | 2 <sup>e</sup> trimestre | Total 1 <sup>er</sup> semestre 2024 |
|---------------------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| <b>Souscriptions</b>                  |                           |                          |                                     |
| Nombre de parts                       | 7 297                     | 6 397                    | 13 694                              |
| Prix de souscription (€)              | 268 / 250*                | 250                      |                                     |
| Montant (€)                           | 1 920 118                 | 1 599 250                | 3 519 368                           |
| <b>Demande de retraits</b>            |                           |                          |                                     |
| Nombre de parts compensées            | 7 102                     | 6 204                    | 13 306                              |
| Prix de retrait (€)                   | 246,58 / 230,02*          | 230,02                   |                                     |
| Montant (€)                           | 1 719 614,68              | 1 427 044,08             | 3 146 658,76                        |
| Nombre de parts en attente de retrait | 571 050                   | 610 222                  | 610 222                             |

**Capital social :** 1 939 835 850 € au 30 juin 2024 contre 1 939 777 200 € au 31 décembre 2023.

**Marché de gré à gré :** 300 parts ont été échangées au cours du 1<sup>er</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

Au cours de l'Assemblée Générale de la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE, le 25 juin 2024 toutes les résolutions ordinaires ont été adoptées à la majorité.

### Renouvellement du Conseil de Surveillance

**Candidats réélus :** M. Christian DELHOMME, M. Guillaume LE DORTZ, M. Bertrand GOUJON

**Candidats élus :** La SCI MCB

### Option dispense de prélèvement à la source

**Demande de dispense du prélèvement forfaitaire non libératoire à titre d'acompte sur les revenus de placements à revenu fixe ou à revenu variable pour l'année 2025.**

Les revenus financiers perçus par la SCPI sont soumis au prélèvement forfaitaire unique ("PFU") au taux de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %, soit une imposition globale de 30 %, ou sur option exercée sur la déclaration des revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Le PFU est retenu à la source par l'établissement financier.

Dans certains cas il est possible de **solliciter une dispense du prélèvement obligatoire** selon le type de revenus financiers :

- **Revenus distribués (issus de valeurs mobilières) :** les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence 2023 est inférieur à 50 000 € (les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 € (les contribuables soumis à une imposition commune).

### ■ Produits de placement à revenu fixes (placements financiers) :

les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal 2023 est inférieur à 25 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (soumis à une imposition commune).

**Jusqu'au 30 novembre 2024, vous pouvez demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus de capitaux mobiliers ayant nature d'intérêts et/ou de dividendes à percevoir en 2025. Dans ce cas, retourner le formulaire joint au présent bulletin semestriel, par email ou par courrier postal.**

À défaut de dispense, le prélèvement réalisé s'imputera sur l'impôt sur le revenu (taxation forfaitaire par défaut au taux de 12,8 % ou, sur option, barème progressif) dû au titre de l'année 2025. S'il excède l'impôt dû, l'excédent sera restitué par l'administration fiscale.

## 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-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