

# SCPI Rivoli Avenir Patrimoine

## SCPI de bureaux 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.

Rue de Sèvres - Paris 7<sup>ème</sup>

### Chiffres clés\* au 31/03/2025



Nombre d'immeubles  
**182**



Note ESG<sup>(1)</sup> au 31/12/2024  
**49/100**



Surface du patrimoine  
**603 255 m<sup>2</sup>**



Taux d'Occupation  
Financier  
**87,68 %**



Distribution<sup>(2)</sup> par part  
trimestrielle  
**2,50 € T1**



Capitalisation  
**2 934 M€**



Prix de souscription  
par part  
**228,00 €**



Prix de retrait  
par part  
**209,78 €**



Nombre de parts  
**12 869 566**



Nombre d'associés  
**36 880**

### Edito

Chers Associés,

Le taux d'occupation financier (TOF) du 1<sup>er</sup> trimestre 2025 ressort à 87,68 %, stable par rapport à celui du 4<sup>e</sup> trimestre 2024 (87,54 %).

Les libérations du trimestre s'élèvent à près de 3,6 M€ en terme de loyers annuels et ne sont pas compensées intégralement par les locations représentant quant à elles 2,7 M€ de loyers annuels.

Aucune acquisition n'a été réalisée au cours de ce trimestre. En revanche, une promesse d'acquisition a été signée en avril sur un portefeuille de 5 hôtels pour un montant total de 39 M€ et dont la réitération devrait intervenir en juin prochain.

Concernant les cessions, nous avons enregistré :

- La cession d'un actif de bureaux présentant une vacance durable de 60 %, situé à Francfort, en mars 2025 pour 2,9 M€ à hauteur de la quote-part de votre SCPI
- La signature de la promesse de vente d'un actif de bureaux en février, entièrement vacant et nécessitant de lourds travaux de restructuration, situé dans le 10<sup>ème</sup> arrondissement de Paris pour 28 M€

Amundi Immobilier a décidé d'ajuster le prix de souscription le 31 mars dernier afin de refléter l'évolution de la valeur de réalisation constatée en 2024. Il s'élève désormais à 228,00 € par part.

Votre SCPI constate à ce jour 4,9 % de sa capitalisation de parts en attente de retrait. Le fonds de remboursement a été activé pour la seconde fois fin mars 2025 et proposé aux vendeurs éligibles conformément aux règles applicables à ce dispositif.

La distribution du 1<sup>er</sup> trimestre est de 2,50 € par part, identique à celle réalisée sur la même période en 2024.

Bien cordialement

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



#### A noter dans vos agendas !

Nos experts d'Amundi Immobilier décrypteront l'état actuel du marché de l'immobilier d'entreprise, l'intérêt potentiel d'investir aujourd'hui dans des fonds immobiliers, l'impact de la transition énergétique et les perspectives pour 2025.

#### Avec la participation des équipes d'Amundi Immobilier :

- **Antoine Aubry**, Directeur Général d'Amundi Immobilier,
- **Hubert Joachim**, Directeur des Investissements et de l'Asset Management,
- **Emmanuel Chabas**, Directeur de la gestion des fonds immobiliers,
- **Sandrine Lafon-Ceyral**, Directrice de l'Investissement Responsable,
- **Jean-Marc Fayet**, Directeur des Relations Réseaux.



Retrouvez-nous dès le  
**10 juin** sur le site internet  
d'Amundi Immobilier

### Nous contacter



Jusqu'au **30 juin 2025** : **08 20 04 10 30** (0,12 €/mn + coût d'un appel)

À partir du **1<sup>er</sup> juillet 2025**, appelez le **04 90 87 96 28** (sans surcoût)

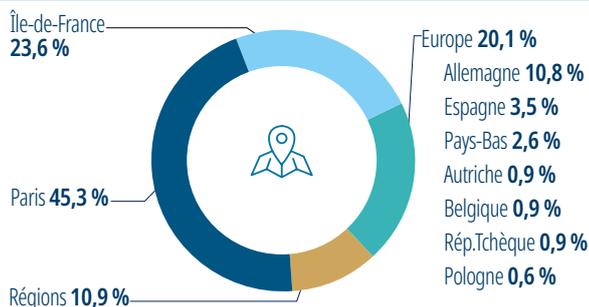
\* Source Amundi Immobilier.

(1) Environnement, Social et Gouvernance (2) avant prélèvement d'impôts sur revenus financiers

## Le patrimoine immobilier de la SCPI\*

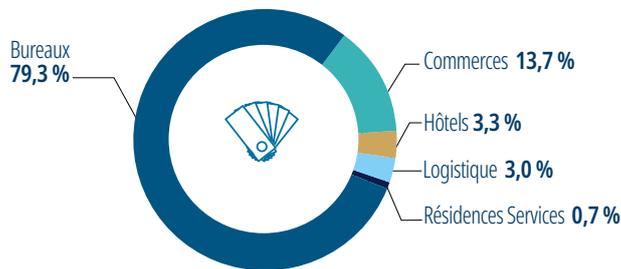
182 immeubles / 603 255 m<sup>2</sup>

### Répartition géographique



\*Source Amundi Immobilier

### Répartition sectorielle



## Activité locative du 1<sup>er</sup> trimestre 2025\*

### Taux d'occupation financier (TOF)



|  |         |
|--|---------|
| Taux d'occupation financier  | 87,68 % |
| Locaux occupés   | 76,22 % |
| - Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire | 10,10 % |
| - Locaux vacants sous promesse de vente  | 1,31 %  |
| - Locaux vacants en restructuration  | 0,05 %  |
| Locaux disponibles à la location   | 12,32 % |

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\*\* : 95,77 %**  
**Loyers encaissés : 38,11 M€**

\* Source Amundi Immobilier, \*\* % de loyers encaissés du trimestre au 31/03/2025.

### Situation locative



#### Locations

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Nombre de baux signés | 49                   |
| Surface               | 9 246 m <sup>2</sup> |
| Loyer annuel          | 2 661 K€             |

#### Principales locations

38 quai Georges Gorse - 92100 Boulogne-Billancourt  
 2 624 m<sup>2</sup> de commerces - Baux de 10 ans  
 Calle de la Mahonia 2 - Madrid (via la SCI Titan)  
 1 602 m<sup>2</sup> de bureaux - Baux de 3/5 ans et de 5 ans  
 Potsdamer Platz 10 - Berlin - Allemagne (via la SCI Postbock)  
 892 m<sup>2</sup> de bureaux - Bail de 5 ans



#### Libérations

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Nombre de libérations | 38                   |
| Surface               | 8 888 m <sup>2</sup> |
| Loyer annuel          | 3 588 K€             |

#### Principales libérations

14-18 avenue du Général de Gaulle - 94220 Charenton-le-Pont  
 (en indivision) 5 470 m<sup>2</sup> de bureaux  
 3-5 rue Saint-Georges - 75009 Paris (en indivision)  
 693 m<sup>2</sup> de bureaux  
 Georg Glock StraBe 3 - 40474 Dusseldorf - Allemagne  
 (via la SCI Georg) 1 019 m<sup>2</sup> de bureaux  
 Calle de la Mahonia 2 - Madrid (via la SCI Titan)  
 679 m<sup>2</sup> de bureaux

## Distribution par part du 1<sup>er</sup> trimestre 2025

|  |   |                      |        |
|--|---|----------------------|--------|
| Dividende brut<br>(dont 8,63 % de revenus non récurrents)                      | = | <b>A + B</b>         | 2,54 € |
| = Dividende avant impôt sur revenus financiers                                 |   | <b>A</b>             | 2,50 € |
| + Intégration des impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé         |   | <b>B = (1) + (2)</b> | 0,04 € |
| • Impôt payé sur la plus-value des cessions d'actifs                           |   | (1)                  | 0,00 € |
| • Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger |   | (2)                  | 0,04 € |
| • Impôt payé sur les revenus financiers* en France                             |   | (3)                  | 0,06 € |
| Dividende versé après impôt sur revenus financiers*                            |   | <b>C = A - (3)</b>   | 2,44 € |
| Montant des revenus financiers   |   |                      | 0,20 € |
| Date de versement du dividende   |   |                      | 22/04  |

\* 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.

## Marché des parts du 1<sup>er</sup> trimestre 2025

|                                       |              |
|---------------------------------------|--------------|
| Souscriptions                         | 308 750,00 € |
| Retraits compensés                    | 270 273,50 € |
| Nombre de parts en attente de retrait | 632 766      |

## Valeur IFI\* par part au 01/01/2025

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Valeur IFI résident     | 181,02 € |
| Valeur IFI non résident | 155,04 € |

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

## Autres informations

- Les informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2024 et l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) ont été envoyées par voie postale et sont aussi disponibles sur votre espace privé sur le site Amundi Immobilier.
- Assemblée Générale : 24 juin 2025

Information synthétique sur la SCPI reprenant les principaux éléments du 1<sup>er</sup> trimestre 2025 (source : Amundi Immobilier). Le bulletin d'information du 1<sup>er</sup> semestre 2025 sera disponible en juillet/août 2025.

**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