

Rue de Sèvres - Paris 7ème, actif détenu au 31 décembre 2025

Bulletin d'information 2nd semestre 2025
Période analysée : 1er juillet 2025 au 31 décembre 2025
Le prochain bulletin semestriel sera établi sur la base des données au 30 juin 2026

Amundi Investment Solutions

La confiance, ça se mérite

Rivoli Avenir Patrimoine

Société Civile de Placement Immobilier 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.

Chiffres clés (1) au 31/12/2025

Distribution(2) par part du semestre
2,50 € T3 / 0,90 € T4

Taux d'Occupation Financier annuel
86,67 %

Prix de souscription :
228,00 € par part
Prix de retrait :
209,78 € par part

Valeur de réalisation(4) :
2 409 M€
Valeur de reconstitution(4) :
2 780 M€

Capitalisation :
2 927 M€
Endettement :
931 M€

Nombre d'immeubles
181
Surface du patrimoine
606 761 m²

Note ESG(3) au 30/06/2025
50/100

Nombre de parts
12 836 120

Nombre d'associés
36 768

(1) Source : Amundi Immobilier
(2) Avant prélèvement d'impôts sur revenus financiers.
(3) Environnement, Social et Gouvernance.
(4) Valeur de réalisation : somme des valeurs vénales des immeubles et de la valeur des autres actifs.
Valeur de reconstitution : valeur de réalisation augmentée des frais et droits d'acquisition.

Edito

Chers Associés,

Malgré des tensions géopolitiques (Ukraine, Moyen-Orient, guerres commerciales), la zone euro a conservé en 2025 une dynamique économique positive mais hétérogène. La Banque Centrale Européenne a maintenu ses taux directeurs au deuxième semestre dans un contexte inflationniste modéré. L'investissement en immobilier d'entreprise européen a poursuivi une légère reprise sur 9 mois (~114 Md€), restant environ 25 % sous la moyenne décennale. Les investisseurs ont continué de diversifier leurs allocations en diminuant la part des bureaux. En France, des transactions majeures ont animé le marché, mais l'instabilité politique et les tensions budgétaires ont pu ralentir des prises de décisions. En Île-de-France, la demande de bureaux recule de 9 % en glissement annuel en 2025, en fin d'année la vacance y dépasse 10 % et les mesures d'accompagnement atteignent 30,3 % pour les locaux supérieurs à 1 000 m². *Source : Amundi Immobilier, Amundi Institute, brokers, Immostat.*

Concernant votre SCPI, le taux d'occupation financier (TOF) du 2nd semestre 2025 atteint 86,03 %, en retrait par rapport à celui du 1er semestre (87,31 %). La baisse de cet indicateur est principalement expliquée par la libération de ¾ des surfaces du principal locataire de l'actif de la Tour Egée à La Défense.

Dans un contexte généralisé de réduction des surfaces des locataires et d'augmentation des mesures d'accompagnement, votre SCPI a pu conserver d'importants locataires :

- la prise à bail sur l'immeuble sis au 10 boulevard des Frères Voisin à Issy-les-Moulineaux auprès d'un preneur dans l'audiovisuel déjà implanté dans le secteur sur un autre immeuble du patrimoine
- le renouvellement de bail sur l'immeuble sis au 2-8 rue Ancelle à Neuilly-sur-Seine auprès d'un cabinet d'avocats.

Les locations du semestre ont porté sur 7,6 M€ de loyers annuels, pour 9 M€ de libérations.

Concernant les transactions, votre SCPI a cédé sur le semestre :

- un portefeuille de « Commerces » en Allemagne pour un montant de 2,6 M€ le 31 octobre 2025.
- un actif de « Commerce » pour 0,85 M€, situé à Chelles loué à 53 %, la cession a été signée le 16 décembre 2025.

Lamia Adjou, Asset Manager

Amundi immobilier a finalisé la recommercialisation de l'actif 38 quai Georges Gorse à Boulogne-Billancourt d'une surface d'environ 2 600 m² : emplacement stratégique, au cœur d'un environnement résidentiel et commercial dynamique, anciennement occupé par la Grande Récré.

L'ouverture d'ON AIR Fitness s'inscrit dans une tendance de marché à forte croissance sur le segment du loisir et illustre le positionnement réussi de l'actif vers des usages à forte attractivité et générateurs de flux.

Cette opération s'inscrit dans la stratégie d'adaptation continue du patrimoine aux nouveaux modes de consommation.


38 quai Georges Gorse 92100 Boulogne-Billancourt

Rivoli Avenir Patrimoine souhaite faire évoluer son portefeuille en 2026 en réduisant son allocation « bureaux » pour se renforcer sur les actifs de diversification (commerce, santé, hôtel, etc.). Des négociations sont d'ores et déjà lancées sur plusieurs actifs de bureau en France ou à l'étranger.

Compte tenu du contexte économique et géopolitique, les valeurs d'expertises de votre SCPI se stabilisent avec une évolution de - 1,05 % sur le second semestre 2025.

Le poids des parts en attente de retrait représente 5,25 % au 31/12/2025.

Après avoir maintenu le niveau de distribution depuis plusieurs années, en utilisant les plus-values de cession réalisées antérieurement, la SCPI a décidé d'ajuster la distribution au résultat de la SCPI et aux projections anticipées pour les années futures, qui se traduit par 3 distributions de 2,50 € par part sur les 3 premiers trimestres 2025 et 0,90 € par part pour le 4ème trimestre. Ainsi la distribution annuelle atteint 8,40 € par part en 2025. Au titre du 1er trimestre 2026, la distribution prévisionnelle est de 2,10 € par part et devrait rester stable au cours des trimestres suivants.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une bonne année 2026.

Bien cordialement.

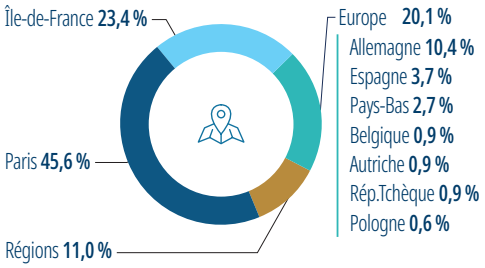
Anne Duperche-Rabant, Gérante de la SCPI



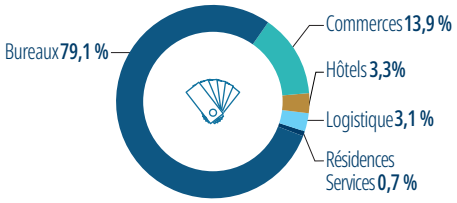
Le patrimoine immobilier de la SCPI*

181 immeubles / 606 761 m²

Répartition géographique au 31/12/2025



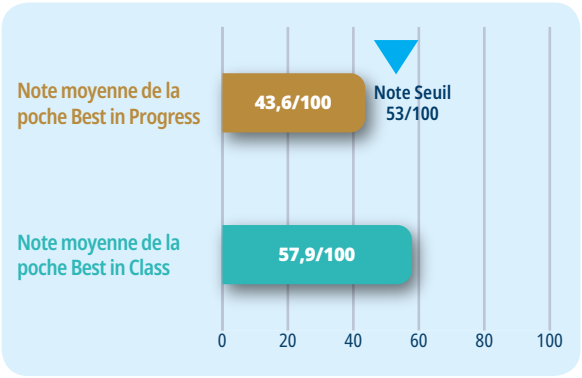
Répartition sectorielle au 31/12/2025



Note ESG 2025* du patrimoine immobilier (Environnement/Social/Gouvernance)

Note ESG du fonds 50/100

Notation des poches Best In Progress et Best In Class



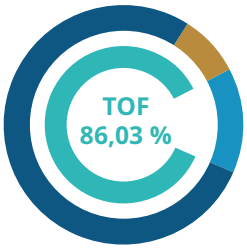
Dans le cadre de l'obtention du Label ISR, le fonds Rivoli Avenir Patrimoine s'est fixé pour objectif à horizon 2027 de faire progresser la note moyenne pondérée de la poche Best in Progress pour atteindre la note seuil de 53/100.

Pour rappel, la poche Best In Progress est composée des immeubles dont la note ESG est inférieure à 53/100 au moment de l'obtention du Label.

** Données au 30/06/2025.*

Activité locative du 2nd semestre 2025*

Taux d'occupation financier (TOF)



- **Taux d'occupation financier ..... 86,03 %**
  - Locaux occupés 77,64%
  - Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire .....8,25 %
  - Locaux vacants sous promesse de vente .....0,11 %
  - Locaux vacants en restructuration ....0,03 %
- **Locaux disponibles à la location ... 13,97 %**

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 : 96,59 %**

Loyers encaissés : 78,8 M€

*** % de loyers encaissés du semestre au 31/12/2025.*

Situation Locative

Locations

		Principales locations
Nombre de baux signés	84	10 boulevard des Frères Voisin - 92130 Issy-les-Moulineaux (via Ergamundi) - 3 941 m² - bail de 9 ans et 6 mois ferme
Surface (m²)	17 769	2-8 rue Ancelle - 92200 Neuilly-sur-Seine (via la sci MPA) - 2 067 m² - bail de 9 ans ferme
Montant des loyers (K€)	7 597	38 quai Georges Gorse - 92100 Boulogne-Billancourt - 2 624 m² - bail de 10 ans ferme

Libérations

		Principales libérations
Nombre de libérations	84	9-11 allée de l'Arche - 92400 Courbevoie (via la sci Seo) - 4 045 m² de bureaux
Surface (m²)	22 476	2-10 rue Marceau - 92130 Issy-les-Moulineaux (en indivision) - 3 754 m² de bureaux
Montant des loyers (K€)	8 960	83-85 boulevard Vincent Auriol - 75013 Paris - 2 172 m² de bureaux

* Source Amundi Immobilier



Distributions 2025*

		T1	T2	T3	T4	Total
Distribution brute	A+B	**2,54 €**	**2,63 €**	**2,54 €**	**0,93 €**	**8,65 €**
=Distribution avant prélèvement impôt sur revenus financiers	A	**2,50 €**	**2,50 €**	**2,50 €**	**0,90 €**	**8,40 €**
+Impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé	B= (a)+(b)	0,04 €	0,13 €	0,04 €	0,03 €	0,25 €
• Impôt payé sur la plus value immobilière des cessions d'actifs[2]	(a)	0,00 €	0,10 €	0,00 €	0,00 €	0,10 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger	(b)	0,04 €	0,03 €	0,04 €	0,03 €	0,15 €
• Impôt payé sur les revenus financiers en France[3]	(c)	0,06 €	0,13 €	0,07 €	0,09 €	0,35 €
Distribution versée après impôt sur revenus financiers[3]	C = A - (c)	2,44 €	2,37 €	2,43 €	0,81 €	8,05 €
Montant des revenus financiers		0,20 €	0,46 €	0,25 €	0,31 €	1,22 €
Date de versement du dividende		22/04/25	21/07/25	20/10/25	20/01/26	
Distribution brute	A+B	2,54 €	2,63 €	2,54 €	0,93 €	8,65 €
- dont revenus récurrents en %		*89,37 %*	*79,85 %*	*87,40 %*	*96,77 %*	*95,61 %*
- dont revenus non récurrents[4] en %		*9,06 %*	*15,21 %*	*11,03 %*	*0,00 %*	*1,50 %*
- dont impôts payés par la SCPI pour les compte de l'associé[5] en %	(a+b)/(A+B)	*1,57 %*	*4,94 %*	*1,57 %*	*3,23 %*	*2,89 %*

Performances 2025*

Taux de rendement Interne [1]

TRI 10 ans (2015-2025) : 1,68 %

Le taux de rendement interne (TRI) est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant).

Performance globale annuelle [1]

2025 : -5,34 %

La performance globale annuelle de l'année N est égale au rapport entre (Distribution brute de l'année N + (prix de souscription au 01/01/N+1 - prix de souscription au 01/01/N)) et le prix de souscription au 01/01/N.

Taux de distribution[1]

2025 : 3,46 %

Le taux de distribution pour l'année N est égal au rapport entre la distribution brute versée au titre de l'année N (avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger et incluant les acomptes exceptionnels ainsi que la quote-part des plus-values distribuées) et le prix de souscription au 01/01/N (250 € par part au 01/01/2025)

Distribution brute : 8,65 € par part

- dont revenus non récurrents [4] : 0,13€ par part (1,50 %)
- dont impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé [5] : 0,25 € par part (2,89 %)

Pour information, le taux de distribution sur la base du prix de souscription actuel de 228 € par part (depuis le 31 mars 2025) est de **3,79 %.**

* Source : Amundi Immobilier. [1] Valeurs au 31/12/2025 ; [2] En cas de vente d'un immeuble par la SCPI, les associés sont redevables de l'éventuel impôt sur la plus-value. Pour les associés personnes physiques ou morales non assujetties à l'impôt sur les sociétés, l'impôt est prélevé directement par le notaire, lors de la vente de l'immeuble, la fiscalité est payée directement par la SCPI pour le compte de l'associé. Pour les associés qui ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt en raison de leur statut fiscal, une distribution de régularisation est réalisée ; [3] S'agissant des associés personnes physiques résidentes en France, ces revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 % : imposition à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (sauf cas de dispense justifié) et prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Le montant mentionné est un montant moyen calculé pour une part en jouissance sur la période. Ces retenues à la source viennent en déduction du montant distribué par la SCPI. Ces chiffres peuvent varier selon la situation fiscale et les conditions d'imposition à l'étranger des dividendes perçus par les porteurs. [4] La distribution non récurrente comprend la distribution de plus-values de cessions d'immeubles ainsi que le recours au report à nouveau ; [5] Impôts payés sur les plus-values des cessions d'actifs et sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger (n'intègre pas les impôts payés sur les revenus financiers en France). Quant à l'imposition des dividendes éventuels perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur.

Marché des parts

	1er trimestre	2e trimestre	3e trimestre	4e trimestre	Total 2025
Souscriptions					
Nombre de parts	1 235	4 880	1 960	2 275	10 350
Prix de soucription (en €)	250	228	228	228	250 / 228*
Montant (en €)	308 750	1 112 640	446 880	518 700	2 386 970
Demande de retraits					
Nombre de parts compensées	1 175	4 701	1 803	2 127	9 806
Prix de retrait (en €)	230,02	209,78	209,78	209,78	230,02 / 209,78*
Montant (en €)	270 273,50	986 175,78	378 233,34	446 202,06	2 080 884,68
Nombre de parts en attente de retrait	632 766	629 032	559 234	673 865	673 865

Fonds de remboursement

	1er trimestre	2e trimestre	3e trimestre	4e trimestre	Total
Nombre de part	0	33 930	0	0	33 930
Prix (en €)	0	193,16	0	0	193,16
Montant (en €)	0	6 553 918,80	0	0	6 553 918,80

La SCPI a constitué un fonds de remboursement issu du produit des cessions d'actifs. Ce fonds a été utilisé à hauteur de 19,1 M€ dont 6,6 M€ en 2025. Le montant disponible est de 10,9 M€ au 31 décembre 2025.

Capital social : 12 836 120 € au 31 decembre 2025.

Marché de gré à gré : Aucune part n'a été échangée au cours du 2e semestre 2025.

Modalités de souscription et de retrait

***Souscription de parts :** depuis le 31 mars 2025 le prix de souscription est de 228 € (commission de souscription incluse) et le prix de retrait est de 209,78 €.

Le minimum de souscription est d'une part. Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1er 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

La date de l'Assemblée Générale de la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE vous sera communiquée sur le bulletin trimestriel du 31 mars 2026.

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-prive.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

Messieurs Bernard DEVOS et Henry DE GANAY ainsi que les sociétés MACSF et SPIRICA ont été nommés par l'Assemblée Générale du 27 juin 2023 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 2025.

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 la nomination ou de son 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 16 mars 2026**.

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 - 75730 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 2025 et l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2026

Elles seront disponibles sur votre Espace privé fin 1ère quinzaine du mois d'avril et envoyées par voie postale au cours de la 2e 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 2025 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.

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 1er janvier de l'année N.

Dématérialisation

Tous vos documents sont disponibles sur votre Espace Privé : https://espace-prive.amundi-immobilier.com/login. Conformément à la législation et afin de réduire les coûts d'impression et d'envoi des documents papier, nous vous invitons à **opter pour le vote en ligne aux Assemblées générales** (avant fin mars 2026 pour les AG 2026) **et à vous abonner aux e-documents** (bulletins semestriels, bordereaux de distribution, IFU, courriers...). Ces deux actions sont indépendantes**, consultez le mode opératoire disponible dans votre Espace Privé.**

Votre site : amundi-immobilier.com
Votre espace privé : espace-prive.amundi-immobilier.com

Nous contacter

associe-amundi-immobilier@amundi.com

04 90 87 96 28
lundi-vendredi (09h00-16h45)

Amundi Immobilier - Gestion des associés
TSA 56003/26906 VALENCE Cedex 9

RIVOLI AVENIR PATRIMOINE : Visa AMF SCPI 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 / 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.