

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.

Rue de Sèvres - Paris 7^{ème}, actif détenu au 30 juin 2026Chiffres clés⁽¹⁾
au 30/06/2026Distribution⁽²⁾ par part
2,10 € T1 / 2,10 € T2Taux d'Occupation Financier
85,01 %Prix de souscription par part
228,00 €Prix de retrait par part
209,78 €Valeur de réalisation⁽³⁾
2 267 M€Valeur de reconstitution⁽³⁾
2 613 M€Capitalisation
2 927 M€Endettement
879 M€Nombre d'immeubles
180Surface du patrimoine
602 562 m²Note ESG⁽⁴⁾ au 31/12/2025
50/100Nombre de parts
12 836 379Nombre d'associés
36 886

Edito

Chers Associés,

Alors qu'une amélioration progressive du marché de l'immobilier locatif était anticipée pour 2026, le déclenchement du conflit en Iran en février a entraîné une dégradation du contexte macroéconomique, avec un ralentissement de l'activité économique, une recrudescence de l'inflation et, en conséquence, une hausse des taux d'intérêt à 10 ans pour la France (3,68 % en juin 2026 contre 3,56 % en décembre 2025) associée à de la volatilité (taux à 3,9 % mi-mai 2026).

Cette détérioration a pesé sur l'activité des entreprises, qui ont réduit leurs prises à bail. Les surfaces vacantes ont ainsi augmenté, en particulier à Paris.

Dans ce contexte moins favorable, les investisseurs ont adopté une attitude attentiste. En France, les montants investis en immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, entrepôts et locaux d'activités) ont chuté de près de 50 % sur un an au 1^{er} trimestre 2026. Cette évolution s'est mécaniquement traduite par une baisse des valeurs immobilières, en particulier sur le marché des bureaux.

Ainsi, les valeurs d'expertise de Rivoli Avenir Patrimoine ont baissé de 3,6 %, lié principalement à une poursuite de la baisse sur les immeubles de bureau. La Société de Gestion a décidé de baisser en conséquence **le prix de souscription** pour le positionner au milieu du tunnel réglementaire compris entre plus et moins 10 % de la valeur de reconstitution, **à 203,00 € par part et le prix de retrait à 186,77 € par part, à compter du 28 août 2026.**

Les équipes de gestion locatives s'efforcent au quotidien de conserver les locataires présents et d'attirer de nouveaux locataires sur les surfaces libres. Ainsi, 104 nouveaux baux représentant 3,9 M€ de loyers annuels et 79 départs pour 3,5 M€ de loyers annuels sont intervenus ce semestre.

Le secteur de La Défense est celui pour lequel le coût du vide est le plus important pour votre SCPI. Plusieurs baux ont été signés sur les tours au cours du trimestre, ce qui témoigne de la concrétisation des nombreuses démarches entreprises pour commercialiser les surfaces vacantes et du regain d'intérêt des locataires pour cette zone.



Lamia Adjou et Nicolas Evrard Asset Managers

Au 1^{er} semestre 2026, l'activité du portefeuille TANGO a été marquée par une forte dynamique commerciale. Plusieurs opérations importantes ont été conclues avec la signature de nouveaux baux sur des commerces avec plusieurs enseignes de différents secteurs d'activité (parfumerie, prêt à porter, bijouterie et chocolater), tandis que d'autres discussions sont en cours.

La stratégie mise en œuvre a consisté à adapter les solutions à chaque situation afin de limiter la vacance et maintenir une attractivité du portefeuille. Cette dynamique a également permis de maintenir un taux d'occupation financier élevé de 96,29 % reflétant la bonne performance du portefeuille.

Au 30 juin 2026, les durées résiduelles restantes des baux s'établissaient à 4, 7 ans sur SCI Lyon 1, 3, 9 ans sur SCI Lyon 2 et 4, 6 ans sur la SAS WKGC.



45 rue de la République 69003 Lyon

Le taux d'occupation financier résultant de ces mouvements locatifs est de 85,01 % au titre du 1^{er} semestre 2026.

Le nombre de parts en attente de retrait atteint désormais 6,4 % de la capitalisation.

Concernant les évolutions du patrimoine, la vente de l'immeuble situé à rue du Louvre à Paris pour 54,4 M€, a été signée le 15 avril et a permis de réaliser une importante plus-value. Celle-ci constitue l'une des composantes de la distribution du 2^e trimestre 2026, et a permis en parallèle de doter une partie du résultat en report à nouveau. Par ailleurs, une promesse de vente a également été signée sur l'actif de Sainte Geneviève des Bois. Il s'agit d'une promesse longue dont la réitération est prévue début 2027.

Enfin, la distribution du 1^{er} semestre s'établit à 4,20 € par part (avant prélèvement forfaitaire), conforme aux anticipations et nos prévisions de distributions annuelles de 8,40 € par part.

Bien cordialement.

Anne Duperche-Rabant, Gérante de la SCPI

Dématérialisation

Conformément à la réglementation en vigueur et dans une démarche de réduction de notre empreinte environnementale, le bulletin semestriel ne sera plus adressé par voie postale, à partir de décembre 2026.

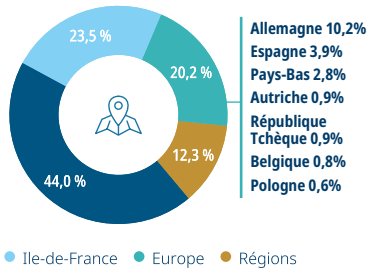
Il sera à votre disposition sur le site internet d'Amundi Immobilier ainsi que sur votre Espace Privé : <https://espace-privé.amundi-immobilier.com/login>.

(1) Source : Amundi Immobilier
(2) Avant prélèvement d'impôts sur revenus financiers.
(3) 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.
(4) Environnement, Social et Gouvernance.

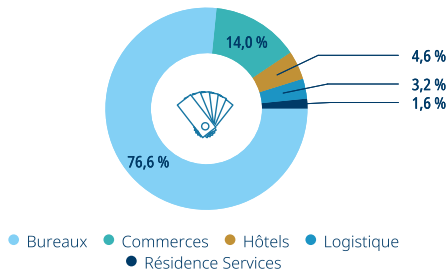
Le patrimoine immobilier de la SCPI⁽¹⁾

180 immeubles / 602 562 m²

Répartition géographique au 30/06/2026



Répartition sectorielle au 30/06/2026



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

Note ESG
du fonds
50/100

Note moyenne de la
poche Best in Progress

43,6/100

Note Seuil
53/100

Note moyenne de la
poche Best in Class

57,9/100

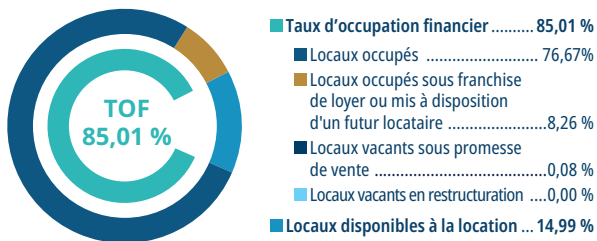
Notation des poches
Best In Progress et
Best In Class

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 31/12/2025.

Activité locative du 1^{er} semestre 2026⁽¹⁾

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 : 92,96 %**
Loyers encaissés : 74,0 M€

** % de loyers encaissés du semestre au 30/06/2026.

Situation Locative



Locations

Nombre de baux signés	104	Rose de Cherbourg 92800 Puteaux (via la SCI Tour Hekla) 1 550 m ² de bureaux - 4 baux de 9 ans ferme et 10 ans ferme
Surface (m ²)	11 633	Zac des Docks N8 93400 Saint-Ouen (via la SCI Evi-Dance) 1 282 m ² de bureaux - bail de 9 ans ferme
Montant des loyers (K€)	3 899	9-11 allée de l'Arche 92400 Courbevoie (via la SCI Seo) 898 m ² de bureaux - 7 baux de 6/9 ans et de 3/6/9 ans

Principales locations



Libérations

Nombre de libérations	79	Werinherstrasse 79,81,91 81541 Munich (via la SCI Munich 104) 6 026 m ² de bureaux
Surface (m ²)	11 679	6 boulevard Douaumont 92110 Clichy (en indivision) 1 100 m ² de bureaux
Montant des loyers (K€)	3 491	9 rue Leo Delibes 75016 Paris 505 m ² de bureaux

Principales libérations

⁽¹⁾ Source Amundi Immobilier

Distribution au 30 juin 2026⁽¹⁾

		T1	T2	Total
Distribution brute par part ⁽²⁾	A+B	2,13 €	2,46 €	4,59 €
= Distribution avant impôt sur revenus financiers	A	2,10 €	2,10 €	4,20 €
+ Impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé ⁽³⁾	B= (a)+(b)	0,03 €	0,36 €	0,39 €
• Impôt payé sur la plus value immobilière des cessions d'actifs ⁽⁴⁾	(a)	0,00 €	0,31 €	0,31 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger ⁽⁵⁾	(b)	0,03 €	0,05 €	0,08 €
• Impôt payé sur les revenus financiers en France ⁽⁶⁾	(c)	0,08 €	0,07 €	0,15 €
Distribution versée après impôt sur revenus financiers	C = A - (c)	2,02 €	2,03 €	4,05 €
Montant des revenus financiers		0,27 €	0,25 €	0,52 €
Date de versement		20/04/26	20/07/26	
Distribution brute	A+B	2,13 €	2,46 €	4,59 €
- dont revenus récurrents		98,59 %	11,79 %	52,07 %
- dont revenus non récurrents ⁽⁷⁾		0,00 %	73,58 %	39,43 %
- dont impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé ⁽⁸⁾	(a+b)/(A+B)	1,41 %	14,63 %	8,50 %

Performances 2025

Taux de rendement Interne⁽⁸⁾

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⁽⁸⁾

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⁽⁸⁾

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 forfaitaire 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⁽⁷⁾ : 0,13€ par part (1,50 %)

- dont impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé⁽³⁾ : 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 %.

(1) Source Amundi Immobilier. Valeurs au 30/06/2026 (écarts d'arrondi sur "Total" le cas échéant). (2) Distribution avant prélèvement forfaitaire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, intègre les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées. La distribution brute est considérée au titre de l'année N, sans considération du délai de jouissance, opposable, le cas échéant, aux nouveaux porteurs. (3) 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). (4) 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. (5) Quant à l'imposition des revenus 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. (6) S'agissant des associés personnes physiques résidentes en France, les revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 31,4 % depuis le 01/01/2026 : imposition à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (sauf cas de dispense justifié) et prélèvements sociaux au taux de 18,6 %. 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. (7) La distribution non récurrente comprend la distribution de plus-values de cessions d'immeubles ainsi que le recours au report à nouveau. (8) Source Amundi Immobilier. Valeurs au 31/12/2025.

Marché des parts du 1^{er} semestre 2026

Marché primaire

	1T 2026	2T 2026	1S 2026
Souscriptions			
Nombre de parts	819	557	1 376
Prix de souscription (en €)	228,00	228,00	228,00
Montant (en €)	186 732	126 996	313 728
Demande de retraits			
Nombre de parts compensées	688	429	1 117
Prix de retrait (en €)	209,78	209,78	209,78
Montant (en €)	144 329	89 996	234 324
Nombre de parts en attente de retrait	765 452	818 629	818 629



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€, le montant disponible est de 10,9 M€ au 30 juin 2026.

Capital social : 12 836 379 € au 30 juin 2026.

Marché de gré à gré : 916 parts ont été échangées au cours du 1^{er} semestre 2026.

Modalités de souscription et de retrait du 1^{er} semestre 2026

Souscription de parts : le prix de souscription est de 228,00 € (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 1^{er} 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 s'est tenue le 29 juin 2026 à 14h00.

Au cours de l'Assemblée Générale de la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE du 29 juin 2026, toutes les résolutions ordinaires et extraordinaires ont été adoptées à la majorité.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Candidats réélus

MACSF

Monsieur Henry DE GANAY

SPIRICA

Monsieur Bernard DEVOS

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 2027.

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 18,6 %, soit une imposition globale de 31,4 %, 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 :

▪ **Produits de placement à revenu fixes** (placements financiers) : les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence 2025 est inférieur à 25 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (soumis à une imposition commune).

▪ **Revenus distribués** (issus de valeurs mobilières) : les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence 2025 est inférieur à 50 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 € (soumis à une imposition commune).

Jusqu'au 30 novembre 2026, 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 2027. 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 2027. 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 situés en France ou à l'étranger et des revenus financiers issus du placement de la trésorerie ou des distributions versées par les OPPCI (Organisme de Placement Professionnel Collectif Immobilier) dans lesquels la SCPI a investi. Les revenus financiers 2026 sont soumis à une imposition forfaitaire de 31,4 % composée de 18,6 % de prélèvements sociaux et de 12,8 % au titre d'impôt sur le revenu. S'agissant des revenus fonciers provenant d'immeubles 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 crédit d'impôt.

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^{er} janvier de l'année N. Pour Rivoli Avenir Patrimoine, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur du fonds de remboursement retraitée de certains éléments.

Valeur IFI au 01/01/2026 : 184,19 € (résident)
158,52 € (non résident)

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.



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