

# BALO

## BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



**PREMIER  
MINISTRE**

*Liberté  
Egalité  
Fraternité*

Direction de l'information  
légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE

26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15

[www.dila.premier-ministre.gouv.fr](http://www.dila.premier-ministre.gouv.fr)

[www.journal-officiel.gouv.fr](http://www.journal-officiel.gouv.fr)

### **Avis de convocation / avis de réunion**

**RIVOLI AVENIR PATRIMOINE**  
**Société civile de placement immobilier à capital variable,**  
**au capital minimum de 760 000 euros**  
**Siège social : 91-93 boulevard Pasteur - 75015 PARIS**  
**440 388 411 R.C.S. PARIS**

---

\* \* \*

**AVIS DE CONVOCATION**  
**À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 25 JUIN 2024**

\* \* \*

Les Associés de la Société RIVOLI AVENIR PATRIMOINE sont convoqués, sur première convocation :

**le mardi 25 Juin 2024 à 14 heures**

**à la Villa M**  
**24/30 Boulevard Pasteur**  
**75015 PARIS**

en Assemblée Générale Ordinaire, en vue de délibérer sur l'ordre du jour exposé ci-après :

Si cette Assemblée ne peut valablement délibérer faute de réunir le quorum requis, les Associés seront à nouveau convoqués.

**Ordre du jour à caractère ordinaire :**

- Lecture du rapport de gestion de la Société de Gestion concernant le dernier exercice clos,
- Lecture des rapports du Conseil de Surveillance sur la gestion de la SCPI et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier,
- Lecture des rapports du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels du dernier exercice clos et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des comptes annuels du dernier exercice clos,
- Approbation des conventions réglementées visées par l'article L214-106 du Code monétaire et financier intervenues entre la SCPI et la Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Prélèvement sur la prime d'émission d'un montant permettant le maintien du report à nouveau unitaire existant,
- Affectation du résultat du dernier exercice clos et fixation du dividende,
- Distribution des plus-values de cession d'immeubles,
- Impôt sur les plus-values immobilières,
- Autorisation d'imputation du compte des plus ou moins-values de cession débiteur sur la prime d'émission
- Approbation des valeurs de la SCPI,
- Fixation de la rémunération du Conseil de Surveillance,
- Nomination de membres du Conseil de Surveillance,
- Nomination de l'Expert en évaluation immobilière,
- Décision de donner pouvoir à la Société de gestion d'utiliser les fonds alloués au fonds de remboursement,
- Pouvoirs en vue des formalités

Il est rappelé l'importance pour les Associés de participer à cette Assemblée, qui ne peut valablement délibérer, sur première convocation, sur les résolutions du ressort de l'Assemblée Générale ordinaire, que si les Associés présents ou représentés détiennent au moins le quart du capital de la Société RIVOLI AVENIR PATRIMOINE.

Si ce quorum n'est pas atteint lors de l'Assemblée Générale réunie sur première convocation, l'Assemblée Générale devra alors se réunir une seconde fois, ce qui entrainera des frais supplémentaires pour la Société RIVOLI AVENIR PATRIMOINE.

**TEXTE DES RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE****PREMIERE RESOLUTION***(Approbation des comptes annuels)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports :

- de la Société de gestion,
- du Conseil de surveillance,
- et du Commissaire aux Comptes,

**approuve** dans tous leurs développements les rapports de gestion établis par la Société de gestion et le Conseil de surveillance ainsi que les comptes annuels du dernier exercice clos tels qu'ils lui ont été présentés et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

**DEUXIEME RESOLUTION***(Approbation des conventions réglementées)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,

**approuve** les conventions visées dans ces rapports.

**TROISIEME RESOLUTION***(Quitus à la Société de Gestion)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance,

**donne** quitus à la Société de gestion de sa mission pour l'exercice écoulé.

**QUATRIEME RESOLUTION***(Quitus au Conseil de Surveillance)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance,

**donne** quitus au Conseil de surveillance de sa mission pour l'exercice écoulé.

**CINQUIEME RESOLUTION***(Maintien du report à nouveau unitaire)*

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

**Prend acte**, de l'affectation au poste report à nouveau d'une somme de 477 415,33 € prélevée sur la prime d'émission, permettant de reconstituer, pour les porteurs présents au 31 décembre 2023 leur niveau de report à nouveau par part nette du report à nouveau distribué en 2024.

**SIXIEME RESOLUTION**

*(Résultat et fixation du dividende)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

ayant pris acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de : 115 825 072,81 €
- augmenté du report à nouveau antérieur de : 47 332 523,12 €
- augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de : 477 415,33 €

constitue un bénéfice distribuable de : 163 635 011,26 €

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 122 375 928,16 €

Dont : 116 170 764,18 €  
soit : 8,99 € par part de la SCPI en pleine jouissance, correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés

Dont : 6 205 163,98 €  
Soit 0,48 € par part correspondant au prélèvement sur le report à nouveau versé aux associés en Avril 2024

- au compte de « report à nouveau » à hauteur de : 41 259 083,10 €  
Soit 3,19 €  
Par part de la SCPI

L'assemblée générale prend acte que le report à nouveau, avant prise en compte de l'acompte versé aux associés en 2024, ressortirait à 47 464 247,08 €, soit 3,67 € par part de la SCPI en pleine jouissance au 31 décembre 2023.

**SEPTIEME RESOLUTION**

*(Distribution des plus-values de cession d'immeubles)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

**autorise** la Société de gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent,

**décide** que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de Gestion,

et **précise** que cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

**HUITIEME RESOLUTION**

*(Impôt sur les plus-values immobilières)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

**autorise** la Société de gestion à procéder au paiement, au nom et pour le compte des seuls associés personnes physiques de la SCPI, de l'imposition des plus-values des particuliers résultant des cessions d'actifs immobiliers qui pourraient être réalisées par la SCPI lors de l'exercice en cours,

**autorise** en conséquence l'imputation de cette somme sur le montant de la plus-value comptable qui pourrait être réalisée lors de l'exercice en cours,

**autorise** également la Société de gestion, compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, à :

- recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé,
- procéder au versement de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé :
  - aux associés non assujettis à l'imposition des plus-values des particuliers (personnes morales),
  - aux associés partiellement assujettis (non-résidents),
- imputer la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au compte de plus-value immobilière de la SCPI,

et **prend acte** que le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées au cours du dernier exercice clos s'élève à 3 503 548 €.

et **prend acte** que le montant versé au titre de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au profit des associés non assujettis ou partiellement assujettis s'élève 3 033 738,54 €.

**NEUVIEME RESOLUTION**

*(Autorisation d'imputation du compte des plus ou moins-values de cession débiteur sur la prime d'émission)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires,

connaissance prise du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport de la Société de Gestion,

Autorise, lors de chaque arrêté trimestriel, la Société de gestion à procéder à l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession à cette date sur le compte prime d'émission d'un montant égal aux pertes constatées sur le compte des plus ou moins-value de cession afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre,

et précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

**DIXIEME RESOLUTION**

*(Approbation des valeurs de la SCPI)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

conformément aux dispositions de l'article L 214-109 du Code monétaire et financier,

**approuve** les valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de gestion, à savoir :

- Valeur nette comptable :

3 020 646 634,33 €, soit 233,58 € par part,

- Valeur de réalisation :  
2 740 032 074,44€, soit 211,88 € par part,
- Valeur de reconstitution :  
3 152 836 3746,60 €, soit 243,80 € par part.

#### **ONZIEME RESOLUTION**

*(Rémunération du Conseil de Surveillance)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

**décide** qu'en rémunération annuelle de leurs fonctions, chaque membre du Conseil de surveillance percevra :

- une somme forfaitaire de 900 € par réunion à titre de jetons de présence, cette somme étant majorée de 50 % pour le Vice-président du Conseil de surveillance et de 100 % pour le Président du Conseil de surveillance,
- le remboursement des frais et dépenses qu'il aura effectivement engagés dans l'intérêt de la Société dans la limite d'une somme de 2.800 € annuels.

#### **DOUZIEME RESOLUTION**

*(Nomination de membres du Conseil de Surveillance)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

**rappelle** que l'article 20 des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans,

**prend acte** de l'arrivée à terme des mandats de 4 membres du Conseil de surveillance de la SCPI (M Christian DELHOMME, M. Bertrand GOUJON, M. Guillaume LE DORTZ, M. Jean-Philippe RICHON) à l'issue de la présente Assemblée Générale,

**décide** en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de surveillance, dans la limite des 4 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

#### **TREIZIEME RESOLUTION**

*(Nomination de l'Expert externe en évaluation)*

Le mandat d'Expert externe en évaluation de CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE arrivant à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, celle-ci prend acte de ce que la Société de gestion propose de désigner en tant que nouvel Expert, le cabinet CBRE VALUATION pour une période de quatre exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2027.

#### **QUATORZIEME RESOLUTION**

*(Décision de donner pouvoir à la Société de gestion d'utiliser les fonds alloués au fonds de remboursement)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance,

**rappelle** que l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 juin 2019 a décidé de créer et de doter un fonds de remboursement dans la limite d'un montant maximum de dotation de 15 % de la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos, et d'autoriser la Société de Gestion, sans limitation de durée, à doter le fonds de remboursement dans la limite de l'autorisation accordée par l'Assemblée Générale Ordinaire, dès qu'elle le jugera opportun, en fonction des arbitrages effectués sur le patrimoine,

**prend acte**, que conformément à cette autorisation, la Société de Gestion a doté le fonds de remboursement à hauteur de 30.000.000 euros ;

**décide** de modifier les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement prévus dans la note d'information de la SCPI sur les points suivants :

- les associés de la SCPI ayant une demande de retrait en attente depuis plus de 6 mois sur le registre des retraits auront la possibilité de demander le remboursement de tout ou partie de leurs parts en attente sur le fonds de remboursement ;
- les associés concernés recevront un courrier de la Société de Gestion dans l'ordre chronologique de leur inscription initiale sur le registre des retraits, et dans la limite des capacités de remboursement du fonds de remboursement, leur indiquant qu'ils ont la possibilité de demander le remboursement de tout ou partie de leurs parts en attente sur le fonds de remboursement et les informant du prix auquel s'effectuerait le remboursement ;
- la demande de remboursement formulée par un associé sur le fonds de remboursement ne pourra excéder 300 parts ;
- un même associé ne se verra proposer ou ne pourra bénéficier du fonds de remboursement qu'une fois par période de 12 mois. Ainsi :
  - en cas de refus ou d'absence de réponse de l'associé au courrier adressé par la Société de Gestion l'informant de la possibilité de bénéficier du fonds de remboursement [dans un délai de deux (2) mois suivant sa date d'envoi], cet associé ne pourra plus bénéficier du fonds de remboursement pendant douze (12) mois ;
  - dans l'hypothèse où son nombre de parts en attente sur le registre des retraits excède 300 parts et que son ordre de retrait ne peut être que partiellement exécuté sur le fonds de remboursement, le reliquat de cet ordre de retrait conserve son rang dans le registre des retraits, mais ne pourra plus bénéficier en tout ou partie du fonds de remboursement pendant 12 mois ;
- en cas de refus ou d'absence de réponse de l'associé au courrier adressé par la Société de Gestion l'informant de la possibilité de bénéficier du fonds de remboursement, son ordre de retrait conservera son rang dans le registre des retraits.

**prend acte** que l'autorisation donnée à la Société de Gestion par l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 juin 2019 devra désormais tenir compte de ces nouvelles modalités de fonctionnement et d'utilisation du fonds de remboursement ;

**autorise** la Société de Gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI afin d'y insérer les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement définis ci-dessus.

**QUINZIEME RESOLUTION**  
*(Pouvoirs en vue des formalités)*

L'Assemblée Générale **donne** tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

---

**LA SOCIETE DE GESTION  
AMUNDI IMMOBILIER**

**ANNEXE – RIVOLI Avenir Patrimoine****NOMINATION DE MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Le Conseil de Surveillance est composé de :

Président	Jean-Philippe RICHON
Vice-Président	Daniel BUKOWIECKI
Membres	Christian DELHOMME Bernard DEVOS Henri DE GANAY Bertrand GOUJON Guillaume LE DORTZ Charles NORMAND JPM Management représentée par Jean-Pierre MARCHENAY MACSF EPARGNE RETRAITE représentée par Remi PARIGUET SAS LE PROVOST représentée par Philippe LE PROVOST SPIRICA représentée par Bruno LACROIX

Messieurs Christian DELHOMME, Bertrand GOUJON, Guillaume LE DORTZ et Jean-Philippe RICHON ont été nommés par l'Assemblée Générale du 30 juin 2021 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 2023.

Au total, 4 postes sont à pourvoir.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants :  
(par ordre alphabétique)

Prénom Nom	Date de naissance	Activités ou références professionnelles au cours des cinq dernières années	Nombre de parts détenues dans RIVOLI Avenir Patrimoine	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées ou non par Amundi Immobilier
Christian DELHOMME	07/02/1954	Retraité Directeur SAS DELHOMME	1000	Aucun
Bertrand GOUJON	07/10/1950	Ex Dirigeant de sociétés dans le secteur du logement social et intermédiaire	1 702	Membre du CS d'AMUNDI DEFI FONCIER Membre du CS de PREMELY HABITAT
Guillaume LE DORTZ	03/06/1971	Gestionnaire de parc immobilier au Ministère des Armées	833	Aucun
Jean-Philippe RICHON	16/07/1956	Docteur en chirurgie dentaire Administrateur de l'AGCLORLIS Associé de la SAFRV (Société d'aménagement fonciers et rénovation urbaine) Gérants des SCI RIGA et JPTQR	1 737	Président du CS de LAFITTE PIERRE Président du CS de FRUCTIPIERRE Président du CS de FRUCTI REGIONS EUROPE Vice-Président d'AESTIAM PLACEMENT PIERRE

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont : (par ordre d'arrivée)

Prénom Nom	Date de naissance	Activités ou références professionnelles au cours des cinq dernières années	Nombre de parts détenues dans RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées ou non par Amundi Immobilier
SCI BOBRICK Représentée par Christian GAETA WITTNER	De son représentant permanent : 14/12/1973	Du représentant permanent : Conseiller Patrimonial Credit Agricole Bailleur privé Gérant de SCI spécialisées dans les SCPI	200	Du représentant permanent : Membre du CS de PREMELY HABITAT 3 BBC
SCI MCB Représentée par Maxime LE PROVOST	De son représentant permanent : 27/06/1960	Conseiller financier et gestionnaire de portefeuille au sein du cabinet Richelieu International (Asia)  En 2017, présent au cabinet du bureau de Shanghai, puis en charge de la création du bureau de Kuala Lumpur en 2019  Actuellement en charge de l'ouverture d'une succursale en Espagne  Certifié CFP par le CGPC (France) en 2020	650	Aucun
Laurent BOUSQUET	1/03/1972	Investisseur en immobilier commercial & résidentiel depuis plus de 30 ans Cadre commercial chez un éditeur de logiciel mondial Gérant de SCI Associé de SCPI (dont RAP) depuis plus de 25 ans	117	Aucun
Maxime GOHIN	14/09/1983	Banquier Privé Caisse d'Epargne Normandie : Chargé des clients gestion de fortunes, client avec encours individuels supérieurs à 1millions d'€	180	Membre du CS de la SCPI URBAN PIERRE 5
Emmanuel KERISOUET	30/12/1967	Cadre supérieur et manager d'équipes depuis 20 ans au sein d'un groupe d'assurance leader en France par laquelle il a acquis une expertise sur les aspects financiers, juridiques, réglementaires et contractuels.	210	Aucun
Xavier DUFOUR	2/05/1959	Docteur en pharmacie Pharmacien responsable répartition pharmaceutique Actuellement pharmacien intérimaire en officine	104	Aucun
Jean Claude FINEL	06/08/1956	Diplômé sciences po Paris (section économique et financière) Aout 2018 – 31/12/2022 Responsable gestion immobilière au Ministère de l'intérieur 2017-2018 Responsable juridique au Ministère de l'écologie	848	Membre du CS de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION
SCI AAZ représentée par Jocelyn BLANC	De son représentant permanent : 01/05/1978	Du représentant permanent : Ingénieur militaire d'infrastructures (LCL)	219	Membre du CS de NCAP CONTINENT Membre du CS de AEW Commerces EUROPE

David DIANO	29/06/1977	Depuis 2011, dirige un cabinet de conseil qui accompagne les entreprises dans l'optimisation de leur gestion financière et organisationnelle. Depuis 2020, gérant d'une société civile immobilière De 2008 à 2019 enseignant au management et à la négociation HEC Paris	263	Membre du CS de la SCPI VENDOME REGIONS Membre du CS de NOVAPIERRE Allemagne Membre du CS de NOVAPPIERRE Allemagne 2
Loïc DESMOULINS	07/11/1964	Directeur production informatique à la DIAC depuis 1991	360	Membre du CS se la SCPI URBAN VITALIM 2
Alain FONTANESI	12/08/1960	Expert-Comptable – Commissaire aux comptes Cogérant société Viticole	140	Membre du CS de EDISSIMMO
Yoni KRIEF	08/07/1982	Responsable des unités de compte chez Abeille Assurances depuis septembre 2019 Gérant sous mandat chez SGG à partir de 2013 Gérant multi-actifs institutionnels chez Amundi à partir de 2007 Participation à la création et au lancement de plusieurs véhicules immobiliers (SC, SCI...)	192	Aucun