

# SCPI Rivoli Avenir Patrimoine

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

## L'essentiel du 3<sup>e</sup> trimestre 2023



Données au 30/09/2023



REPUBLIQUE FRANÇAISE

### Chiffres clés au 30/09/2023



**190 Immeubles**



**Note ESG <sup>(1)</sup> au 31/12/2022**  
**61/100**



**Surface du patrimoine**  
**686 359 m<sup>2</sup>**



**Taux d'occupation  
financier**  
**89,88 %**



**Distribution par part <sup>(2)</sup>**  
**Trimestrielle**  
**2,50 € T1 / 2,50 € T2 /**  
**2,50 € T3**

**Annuelle prévisionnelle**  
**10,00 € à 10,80 €**



**Capitalisation**  
**3 466 M€**



**Prix de souscription**  
**268,00 €**

**Prix de retrait**  
**246,58 €**



**Nombre de parts**  
**12 931 646**



**Nombre d'associés**  
**37 048**

### Édito

Chers associés,

Ce trimestre, le **taux d'occupation financier (TOF) de votre SCPI est stable et s'élève à 89,9 %**.

Nous souhaitons plus particulièrement souligner le remplissage de l'actif Alcalá situé à Madrid. Nous avons évoqué la livraison des 2 bâtiments en début d'année, avec une partie vacante. Le 1<sup>er</sup> actif est désormais intégralement loué à un groupe de produits cosmétiques français L'Oréal, qui a souhaité s'agrandir sur le reste de l'immeuble et le 2<sup>e</sup> bâtiment est entièrement loué depuis le 1<sup>er</sup> octobre à un locataire dans l'industrie paramédicale d'origine allemande.

La commercialisation de la Tour Hekla se poursuit puisque nous avons désormais 3 locataires représentant près de 20 % de l'immeuble et nous enregistrons de nombreuses marques d'intérêt qui montrent l'attractivité de l'actif dans son marché.

Enfin parmi les importantes libérations, nous pouvons noter le départ du locataire d'un actif de bureaux situé à Paris 13<sup>e</sup>, impactant votre SCPI pour une très courte durée car cet immeuble est actuellement sous promesse de vente avec une réitération prévue fin octobre.

Tel que cela vous a été présenté dans le bulletin semestriel au 30 juin 2023, nous vous rappelons qu'Amundi Immobilier a décidé d'ajuster le prix de souscription en juillet dernier afin de refléter les valeurs d'expertise du patrimoine à mi-année dans un contexte économique et financier complexe. Il s'élève désormais à 268 €/part.

La distribution de ce 3<sup>e</sup> trimestre s'établit à 2,50 € par part conformément à l'objectif de distribution prévu pour 2023, ce qui permet de confirmer l'effet positif de la qualité du patrimoine détenu et le bénéfice de l'indexation des loyers que connaît actuellement le marché de l'immobilier malgré un contexte d'augmentation des charges.

Bien cordialement,

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



### Alcalá 544 et 546, deux adresses emblématiques à Madrid, intégralement louées.

Situé sur la célèbre Calle de Alcalá, une des plus longues et renommées artères de la capitale espagnole, prenant ses racines Puerta del Sol, cet ensemble a bénéficié du travail reconnu des architectes du cabinet Fenwick Iribarren.

Au pied du métro Torre Arias et en surplomb d'un parc arboré de 17 ha, ces deux immeubles de bureaux indépendants d'environ 10 500 m<sup>2</sup> et 20 300 m<sup>2</sup> accueillent les occupants avec de grands plateaux flexibles, accompagnés d'espaces de restauration, de détente, de services, ainsi que des espaces extérieurs végétalisés (jardins, terrasses et roof-top). Avec des standards environnementaux élevés et une production partielle d'énergie via des panneaux solaires, bénéficiant de plusieurs certifications, notamment LEED Platinum, leurs empreintes sur l'environnement restent limitées.



Alcalá 544 et 546 - Madrid 2 immeubles de bureaux

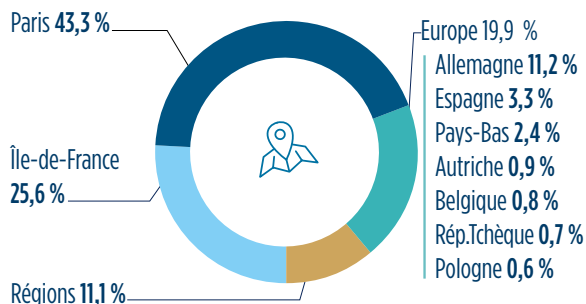
(1) Environnement, Social, Gouvernance.

(2) avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers.

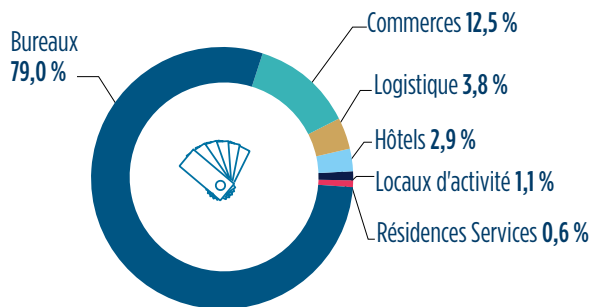
## Le patrimoine immobilier de la SCPI

190 immeubles / 686 359 m<sup>2</sup>

### Répartition géographique

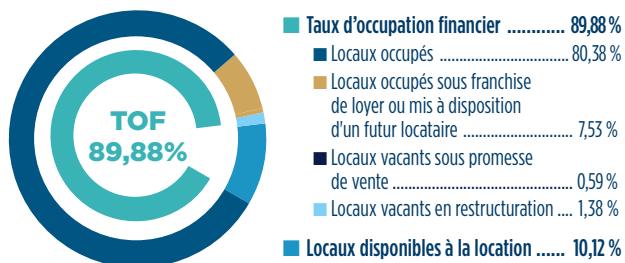


### Répartition sectorielle



## Activité locative du 3<sup>e</sup> trimestre 2023

### 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 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 : 95,64 %**  
Loyers encaissés : 39,7 M€

### Situation locative



#### Locations

Nombre de baux signés	46
Surface	3 449 m <sup>2</sup>
Montant annuel loyers	1 105 K€

#### Principales locations

Calle de Alcalá 546 - Madrid - Espagne (via la SCI Lahranis) - 1 407 m <sup>2</sup> de bureaux - Bail 9 ans
45 rue des Vinaigriers - 75010 Paris 437 m <sup>2</sup> de bureaux - Bail 3/6/9 ans
3-5 rue Saint-Georges - 75009 Paris (en indivision) 224 m <sup>2</sup> de bureaux - Bail 6/9 ans



#### Libérations

Nombre de libérations	37
Surface	4 836 m <sup>2</sup>
Montant annuel loyers	2 243 K€

#### Principales libérations

82-90 avenue de France - 75013 Paris (via la SCI Parc Avenue) - 3 625 m <sup>2</sup> de bureaux
5-7 Esplanade de la Défense - 92400 Courbevoie (via la sci Hold) - 154 m <sup>2</sup> de bureaux
Potsdamer Platz 10 - Berlin - Allemagne (via la SCI Postbock) - 239 m <sup>2</sup> de bureaux

## Distribution par part du 3<sup>e</sup> trimestre 2023

Dividende brut	=	<b>A + B</b>	2,52 €
= 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>	0,02 €
• Impôt payé sur la plus-value des cessions d'actifs	(1)		-0,01 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger	(2)		0,03 €
• Impôt payé sur les revenus financiers* en France	(3)		0,09 €
<b>Dividende versé après impôt sur revenus financiers*</b>		<b>C = A - (3)</b>	2,41 €
Montant des revenus financiers			0,24 €
Date de versement du dividende			20/10

\* 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 3<sup>e</sup> trimestre 2023 (en montant)

Souscriptions	5 748 600 € (59 653 866 € sur les 3 premiers trimestres 2023)
Retraits compensés	5 319 224 € (41 593 964 € sur les 3 premiers trimestres 2023)
Nombre de parts en attente de retrait	165 088 parts

Information synthétique sur la SCPI reprenant les principaux éléments du 3<sup>e</sup> trimestre 2023 (source : Amundi Immobilier). Le bulletin d'information du 2<sup>e</sup> semestre 2023 sera disponible en janvier/février 2024.

**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 en capital / 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 qui ne sont pas garanties.

**Rivoli Avenir Patrimoine** : Visa COB n° 96-07 du 3 septembre 1996 et n° 03-30 du 13 octobre 2003, visa AMF n° 14-29 du 19 septembre 2014 et n° 17-12 du 05 mai 2017 et visa n°20-03 du 24 janvier 2020.

**Amundi Immobilier** : 91-93, boulevard Pasteur - 75710 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, Christophe Audebert.



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