



L'essentiel du 1<sup>er</sup> trimestre 2022

# SCPI Rivoli Avenir Patrimoine

SCPI de bureaux à capital variable

Données au 31/03/2022

## Édito

Chers associés,

### Contexte économique et marché de l'immobilier

En lien avec la guerre en Ukraine, l'activité économique de la zone euro a décéléré en fin de 1<sup>er</sup> trimestre sans toutefois baisser.

L'indice des prix à la consommation a atteint de nouveaux sommets en zone euro (+7,5 % sur 1 an en mars 2022), surtout du fait d'une nouvelle hausse des prix de l'énergie. Par le jeu de l'indexation, cela devrait être favorable aux loyers des baux en cours, constituant à cet égard une relative protection des revenus face à l'inflation.

En Ile de France, les signes de reprise du marché des bureaux observés en 2021 persistent avec la 2<sup>e</sup> performance trimestrielle post pandémie, un niveau proche de la moyenne décennale. Des secteurs établis comme Paris Centre Ouest et La Défense ont notamment tiré leur épingle du jeu en termes d'activité. Si le taux de vacance s'est globalement stabilisé au 1<sup>er</sup> trimestre 2022, une tension à l'offre pour les meilleurs immeubles est observée, tandis que nous constatons une vacance plus élevée en périphérie, ce qui devrait amener à des dynamiques différentes pour les loyers.

Concernant l'investissement en France, malgré des volumes en baisse, pénalisés par un manque de grandes transactions, les bureaux restent la 1<sup>ère</sup> classe d'actif d'immobilier d'entreprise, suivis par les actifs de logistique-locaux d'activités. Tout en restant plus contenus, les commerces voient leurs volumes rebondir en lien avec une transaction d'envergure sur le marché. Les taux de rendement prime (meilleurs emplacements) sont à des niveaux très bas au 1<sup>er</sup> trimestre 2022. Il faudra rester attentif aux évolutions macroéconomiques, géopolitiques et financières, notamment les hausses des taux à 10 ans, qui ont augmenté au 1<sup>er</sup> trimestre, et leur impact sur les coûts de financement.

### Votre SCPI

Le taux d'occupation financier s'élève à 89,88 % pour **Rivoli Avenir Patrimoine** au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2022. Ce taux est calculé depuis le 01/01/2022 selon les recommandations de l'ASPI pour l'ensemble des SCPI de la place. Il représente désormais les locaux loués complétés des locaux en travaux de restructuration, sous franchise et sous promesse de vente (cf. précisions au verso).

Ce nouveau taux est stable par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2021 calculé selon les mêmes règles. Les principales relocations du trimestre concernent Paris (Boulevard Malesherbes, Faubourg St Honoré, Boulevard Auriol) à des niveaux de loyers supérieurs ou égaux aux niveaux de loyers des locataires sortants, confirmant le manque d'offre et la résilience de la stratégie historique d'allocation parisienne de votre SCPI.

Les livraisons des immeubles acquis en VEFA ont continué au cours de ce trimestre avec celle de l'actif situé rue de Trudaine (Paris 9<sup>e</sup>) en mars 2022, intégralement loué à un co-worker et à une crèche sur une partie du rez-de-chaussée.

Nous avons poursuivi nos investissements dans Paris avec l'acquisition d'un immeuble de bureaux multi-locataires dans le 13<sup>e</sup> arrondissement, pour 65 M€. Il présente un rendement de l'ordre de 3,6 % immédiat sur les locaux loués, pouvant atteindre 4,15 % après commercialisation des surfaces vacantes. Des investissements de diversification dans le commerce ou l'hôtellerie pourraient prochainement venir compléter les acquisitions de votre SCPI permettant d'améliorer le rendement de votre SCPI.

La collecte nette à investir du trimestre s'élève à 53 M€, similaire au rythme trimestriel constaté en 2021. La distribution du 1<sup>er</sup> trimestre s'établit à 2,50 € par part conformément à l'objectif de distribution.

Bien cordialement,

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

Marché immobilier	Niveau T1 2022	Variation sur 1 an
Locations ou ventes aux occupants (bureaux Île-de-France)	503 900 m²	40 %
Investissement en bureaux, commerces, logistique et locaux d'activité	4,6 Mds €	-7 %

Source Immostat (2022 T1)



Immeuble de bureaux  
23-27 rue Daviel - 75013 Paris  
Multi-locataires  
Acquis le 10/02/2022 - 65 M€

## Chiffres Clés au 31/03/2022



**187 Immeubles**



**Surface du patrimoine**  
**689 943 m²**



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



**Distribution\* du trimestre**  
**2,50 €**



**Capitalisation**  
**3 842 109 072 €**



**Prix de souscription**  
**306,00 €**



**Prix de retrait**  
**281,54 €**



**Nombre de parts**  
**12 555 912**



**Nombre d'associés**  
**35 869**

\* avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers



**A noter dans vos agendas !**

**Les Matinales d'Amundi Immobilier le 21 juin 2022 à 11 h accessible via votre Espace Privé**

Nous vous invitons à la réunion d'information annuelle des investisseurs de **Rivoli Avenir Patrimoine** qui se déroulera quelques jours avant l'Assemblée Générale.

Nous aurons le plaisir de vous présenter l'actualité et les perspectives de votre SCPI et de répondre à vos questions.

L'équipe de gestion de votre SCPI présentera :

- Un point sur le marché de l'immobilier d'entreprises : bilan de l'année 2021 et perspectives,
- L'impact des réglementations environnementales sur la gestion de notre patrimoine,
- Les chiffres clés de la SCPI,
- Informations spécifiques de gestion,
- Résolutions principales d'AG

Le président de votre Conseil de Surveillance s'exprimera également sur la vie de la SCPI en 2021.



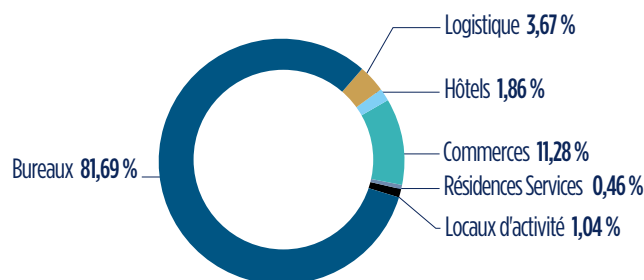
Pour poser vos questions : rendez-vous jusqu'au **2 juin 2022 12h** sur le site Amundi Immobilier [espace-prive.amundi-immobilier.com](https://espace-prive.amundi-immobilier.com).

## Répartition du patrimoine en valeur vénale

## Répartition géographique

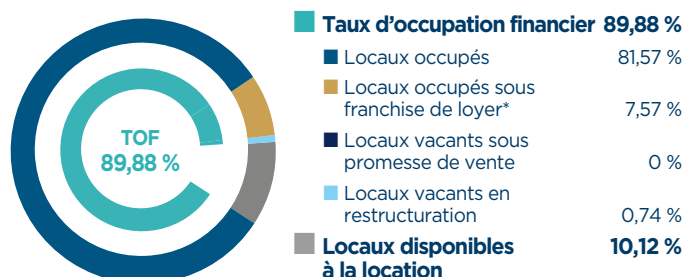


## Répartition sectorielle



## Activité Locative

## Taux d'occupation financier



Le TOF du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 est de 89,88 % contre 89,91 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2021.

TOF : rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué. Ce ratio est calculé suivant les nouvelles recommandations de l'ASPIIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) pour permettre la comparaison entre SCPI. Il met en évidence les actifs disponibles à la location.

\* ou mis à disposition d'un futur locataire

## Situation Locative

## ■ Locations du T1 2022

		Exemples
• Nombre de baux signés	: 61	• 140 boulevard Malesherbes 75017 Paris 1 390 m² de bureaux
• Surface	: 6 913 m²	• 166 faubourg Saint Honoré 75008 Paris 825 m² de bureaux
• Montant loyers	: 3 574 K€	

## ■ Libérations du T1 2022

		Exemples
• Nombre de libérations	: 31	• 83-85 bd Vincent Auriol 75013 Paris 963 m² de bureaux
• Surface	: 1 869 m²	• 13 rue de la Hte Montée 67000 Strasbourg 237 m² de commerces
• Montant loyers	: 1 382 K€	

## Distribution du T1 2022

Dividende brut	= A + B	2,53 €
= Dividende avant impôt sur revenus financiers	A	2,50 €
+ Intégration des Impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé	B = (1) + (2)	0,03 €
• 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)	0,03 €
• Impôt payé sur les revenus financiers en France	(3)	0,10 €
Dividende versé après impôt sur revenus financiers*	C = A - (3)	2,40 €

\* 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 T1 2022

Souscriptions	73 033 020 €
Retraits compensés	13 717 192 €

Valeur IFI\* par part  
au 01/01/2022

Valeur IFI résident	247,53 €
Valeur IFI non résident	209,38 €

\* 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 2021 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 : 29 juin 2022

Cette information synthétique sur la SCPI reprend les principaux éléments du 1<sup>er</sup> trimestre 2022. Le bulletin d'information semestriel du 1<sup>er</sup> semestre 2022 sera disponible en juillet 2022.

**Avertissement** : ce document non contractuel ne constitue pas un conseil en investissement / Risque 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.

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 - 75710 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 Christophe Audebert