



# SCPI Rivoli Avenir Patrimoine

## SCPI de bureaux à capital variable



Données au 30/09/2024



### Chiffres clés au 30/09/2024

Nombre d'immeubles  
**183**Note ESG<sup>(1)</sup> au 31/12/2023  
**65/100**Surface du patrimoine  
**603 980 m<sup>2</sup>**Taux d'Occupation  
Financier  
**88,78 %**Distribution<sup>(2)</sup> par part  
trimestrielle  
**2,50 € T1 / 2,50 € T2 /  
2,50 € T3**Annuelle prévisionnelle  
**10,00 € à 10,25 €** par partCapitalisation  
**3 233 M€**Prix de souscription  
par part  
**250,00 €**Prix de retrait  
par part  
**230,02 €**Nombre de parts  
**12 932 420**Nombre d'associés  
**37 164**

### Edito

Chers Associés,

Le taux d'occupation financier (TOF) du 3<sup>e</sup> trimestre 2024 ressort à 88,78 %, en légère baisse par rapport à celui du 1<sup>er</sup> semestre (89,53 %).

Ce trimestre, les surfaces relouées sont inférieures aux surfaces libérées, cela est dû en particulier à la libération de 2 immeubles de bureaux, loués chacun à un monolocataire et dont le départ du locataire est intervenu au cours du 3T2024.

Aucune acquisition n'a été réalisée au cours de ce trimestre.

Cinq actifs ont été cédés, conformément à ce qui était annoncé dans le bulletin semestriel du 1<sup>er</sup> semestre, pour un total de 68 M€ :

- un immeuble mixte (bureaux/commerce/habitations) Avenue de l'Opéra à Paris, détenu via la SCI Edrim : 35 M€, signé le 10 juillet 2024
- un portefeuille de 4 sites de locaux d'activité pour un total de 33 M€, signé le 25 juillet 2024

Le programme d'arbitrage de votre SCPI va se poursuivre dans les prochains mois.

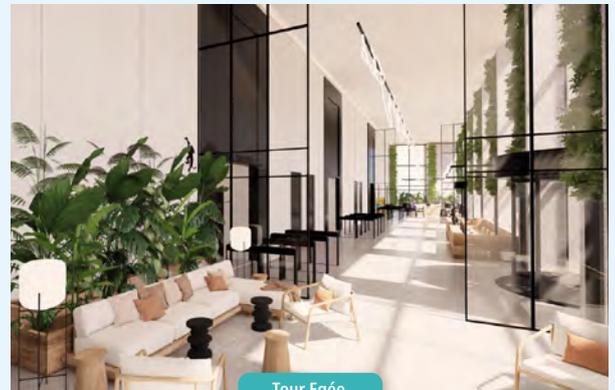


### Cyril PHAM, Investment and Asset Manager – Bureaux – France

La Tour Egée : Une Tour rénovée, mettant à disposition tous les services recherchés par les locataires et offrant des plateaux divisibles et flexibles.

La stratégie de commercialisation mise en place sur la Tour depuis quelques mois a montré ses effets puisque depuis le début de l'année 2024, nous avons renouvelé des baux sur 7 764 m<sup>2</sup> et signé de nouveaux baux auprès de 18 nouveaux locataires pour un total de 8 746 m<sup>2</sup>.

Des négociations sont en cours avec d'autres candidats locataires.



Tour Egée

Votre SCPI constate à ce jour 647 511 parts en attente de retrait, représentant 5 % de la capitalisation en légère progression par rapport à la situation du trimestre précédent (610 222 parts en attente soit 4,72 % de la capitalisation).

La distribution du 3<sup>e</sup> trimestre a été de 2,50 € par part, conforme aux prévisions annoncées dans le Bulletin Semestriel diffusé en début d'année.

Au titre de 2024, nous maintenons comme pour 2023 des acomptes trimestriels de 2,50 € par part sur les trois 1<sup>ers</sup> trimestres. En fonction des événements<sup>1</sup> qui interviendraient au cours de l'année, la distribution du 4<sup>e</sup> trimestre pourrait être ajustée pour atteindre sur l'année 10,25 € par part.

Nous vous remercions pour votre confiance.

Bien cordialement

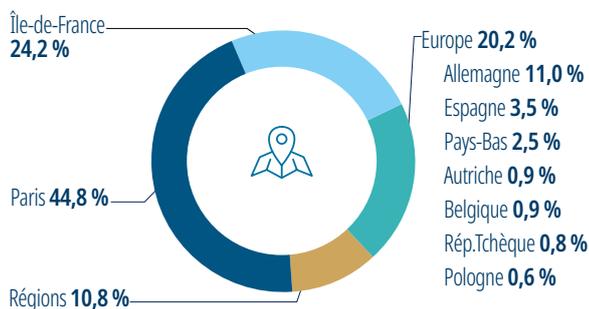
**Anne Duperche-Rabant, Gérante de la SCPI**

(1) Environnement, Social et Gouvernance  
(2) avant prélèvement d'impôts sur revenus financiers

## Le patrimoine immobilier de la SCPI\*

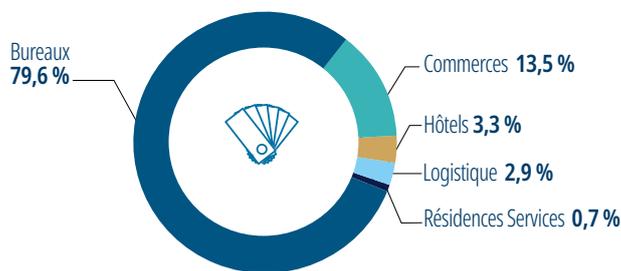
183 immeubles / 603 980 m<sup>2</sup>

### Répartition géographique



\*Source Amundi Immobilier

### Répartition sectorielle



## Activité locative du 3<sup>e</sup> trimestre 2024

### Taux d'occupation financier (TOF)



Taux d'occupation financier	88,78 %
Locaux occupés	82,97 %
Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire	4,88 %
Locaux vacants sous promesse de vente	0,19 %
Locaux vacants en restructuration	0,73 %
Locaux disponibles à la location	11,23 %

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\*\* : 91,56 %**  
**Loyers encaissés\*\* : 39,23 M€**

\* Source Amundi Immobilier, \*\* au 3<sup>e</sup> trimestre uniquement

### Situation locative



#### Locations

Nombre de baux signés	41
Surface	2 507 m <sup>2</sup>
Montant annuel loyers	707 K€

#### Principales locations

48/52 cours Mirabeau - 13100 Aix en Provence (via la sci ARPE)	162 m <sup>2</sup> de commerces - Bail 3/6/9/10 ans	
ZAC Plan de Campagne - Rue Honoré Martin	13480 Cabries (via la sci ARPE)	634 m <sup>2</sup> de commerces - Bail 3/6/9/10 ans
Carré Sénart Shopping Parc - 77127 Lieusaint (via la sci ARPE)	634 m <sup>2</sup> de commerces - Bail de 3/6/9/10 ans	



#### Libérations

Nombre de libérations	42
Surface	6 899 m <sup>2</sup>
Montant annuel loyers	2 762 K€

#### Principales libérations

187-189 quai de Valmy - 75010 Paris	3 547 m <sup>2</sup> de bureaux
9-11 allée de l'Arche - 92400 Courbevoie (via la sci Seo)	700 m <sup>2</sup> de bureaux
10 place de la Joliette - 13002 Marseille (via la Sas Joliette Bâtiments)	875 m <sup>2</sup> de bureaux

## Distribution par part du 3<sup>e</sup> trimestre 2024

Dividende brut	=	A + B	2,55 €
= 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)	0,05 €
• Impôt payé sur la plus-value des cessions d'actifs		(1)	0,02 €
• 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)	0,08 €
Dividende versé après impôt sur revenus financiers*		C = A - (3)	2,42 €
Montant des revenus financiers			0,28 €
Date de versement du dividende			21/10

\* 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 2024

Souscriptions	767 250 € (4 286 618 € sur les 3 premiers trimestres 2024)
Retraits compensés	663 378 € (3 810 036 € sur les 3 premiers trimestres 2024)
Nombre de parts en attente de retrait	647 511 parts

La SCPI a constitué un fonds de remboursement, issu du produit de cessions d'actifs, à hauteur de 30 M€. Comme voté lors de l'Assemblée Générale de juin 2024, statuant sur les comptes 2023, il a été proposé, par courrier du 30 septembre 2024, aux associés dont les demandes de retrait étaient en attente depuis plus de 6 mois, de recourir à ce fonds au prix de 199,05 € par part (300 parts maximum par associé, réponse attendue au 30 novembre 2024 au plus tard et règlement le 15 décembre 2024). Pour plus d'information, vous pouvez vous référer à la note d'information disponible sur le site Internet <https://www.amundi-immobilier.com/>.



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

Information synthétique sur la SCPI reprenant les principaux éléments du 3<sup>e</sup> trimestre 2024 (source : Amundi Immobilier). Le bulletin d'information du 2<sup>e</sup> semestre 2024 sera disponible en janvier/février 2025.

**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.

**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 - CS 21564 - 75730 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 : MyPhotoAgency.