

Le contexte économique et le marché de l'immobilier d'entreprise

En zone euro, le chiffre du PIB du 3^e trimestre 2021 a confirmé une forte reprise de l'activité économique (+2,2 % par rapport au 2^e trimestre et +3,7 % sur 1 an, selon une première estimation). Cependant, les enquêtes de conjoncture et les chiffres mensuels portant sur septembre ont signalé une décélération au fur et à mesure que l'économie se rapproche de ses niveaux pré Covid. Les perturbations des chaînes de production mondiales et les pénuries de produits intermédiaires pèsent sur l'activité industrielle.

En raison notamment de la forte demande et de la difficile normalisation du commerce mondial, l'inflation en zone euro s'est envolée à 3,4 % sur 12 mois en septembre. Sur le marché du travail en zone euro, les régimes de protection de l'emploi ont continué de maintenir le taux de chômage à un niveau stable (7,5 % en août). En France, le taux de chômage atteindrait 7,6 % en fin d'année 2021 d'après l'Insee ce qui le placerait parmi les plus bas niveaux des 15 dernières années.

Le regain d'activité des marchés de bureaux en Ile-de-France par rapport à l'année précédente se confirme avec 1,2 million de m² commercialisés durant les 9 premiers mois de 2021 soit +32 % sur 1 an mais cela reste inférieur de plus de 20 % à la moyenne décennale.

Ce marché poursuit sa mutation et parmi les tendances actuellement observées, les utilisateurs privilégient la qualité de l'emplacement et révisent leurs besoins en surfaces.

Après plusieurs trimestres de hausse, la vacance francilienne de bureaux s'est stabilisée au 3^e trimestre, à 4 millions de m². Les loyers faciaux résistent dans l'ensemble, avec néanmoins des avantages commerciaux toujours élevés.

Au 3^e trimestre 2021, les volumes investis en immobilier d'entreprise français sont de 5,4 Mds € et atteignent 14 Mds € sur 9 mois soit une réduction de 19 % sur 1 an. Cela s'explique notamment par la baisse des investissements > 100 M€ et un attentisme de la part de certains vendeurs potentiels.

Les bureaux sont toujours la 1^{ère} classe d'actifs en termes de volumes même si les volumes investis baissent.

L'appétit des investisseurs pour l'immobilier est toujours présent dans un contexte de taux financiers bas.

Concernant les taux de rendement prime (meilleur emplacement), l'aversion au risque des investisseurs les ont maintenus à des niveaux bas, en France autour de 2,6 % pour les bureaux et 3,5 % pour la logistique, secteur qui continue à attirer fortement les investisseurs.

Votre SCPI et ses perspectives

Le taux d'occupation financier (TOF) est en légère baisse par rapport au 1^{er} semestre 2021 et s'établit à 82,74 % sur le 3^e trimestre 2021. La part des immeubles occupés de 88,20 % a augmenté mais les locaux sous franchise impactant le TOF du trimestre sont néanmoins en hausse et représentent 5,46 %. Les livraisons des immeubles achetés en VEFA et déjà loués, ainsi que la vente des immeubles partiellement vacants tel que l'immeuble Areva vont avoir un impact positif sur le taux d'occupation des prochains trimestres.

Votre Société de Gestion reste également vigilante au taux d'encaissement de votre SCPI. Celui-ci s'élève à 93,13 % sur le 3^e trimestre 2021, en hausse par rapport au semestre précédent et atteignant un niveau similaire à ceux que nous connaissions avant la crise du Covid. Nous rencontrons encore quelques difficultés avec certains locataires du secteur du commerce et de l'hôtellerie.

La collecte nette investissable du trimestre s'élève à 31 M€.

Rivoli Avenir Patrimoine a procédé à l'acquisition d'une quote-part d'un immeuble de bureaux multilocataire situé à Issy-les-Moulineaux, à hauteur de 39 M€ au cours du trimestre.

L'acquisition d'un immeuble de bureaux situé à Prague est actuellement à l'étude et pourrait intervenir d'ici la fin de l'année.

Au titre des cessions, nous pouvons noter, au cours du 3^e trimestre, la signature de la promesse de vente d'un immeuble de bureaux situé à Boulogne-Billancourt, présentant un état locatif risqué et nécessitant d'importants travaux.

La distribution du 3^e trimestre s'établit à 2,50 € par part conformément à l'objectif de distribution, soit une distribution de 7,50 € par part au titre des 3 premiers trimestres 2021.

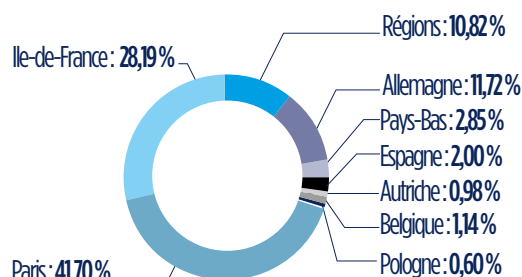
En fonction des événements favorables qui pourraient intervenir au cours du prochain trimestre et selon les perspectives de performance de Rivoli Avenir Patrimoine pour 2022, la distribution du 4^e trimestre pourra être ajustée pour atteindre entre 10 € et 10,80 € par part en 2021.

Bien cordialement.

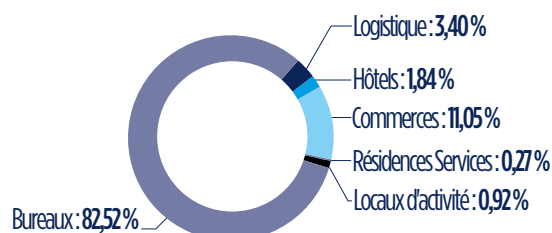
Anne Duperche-Rabant,
Gérante de la SCPI

Répartition du patrimoine en valeur vénale

Répartition géographique



Répartition sectorielle



Indicateurs clés du 3T 2021



Immeubles	184
Capitalisation	3 683 241 200 €
Prix de souscription	304,00 €
Prix de retrait	279,70 €
Nombre d'associés	35 212

Marché des parts	Souscriptions	44 995 952 € (cumul 2021 : 197 764 160 €)
	Retraits compensés	10 454 347 € (cumul 2021 : 42 691 730 €)

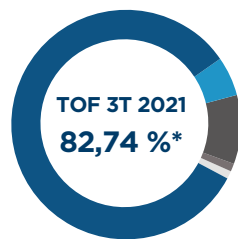
Dividende brut par part (avant imposition)

3 ^e trimestre (versement le 20/10/2021)	2,50 €
Acomptes distribution cumulés 2021	7,50 €
Dividende prévisionnel 2021	entre 10,00 et 10,80 €

Valeur IFI (Impôt sur la Fortune) par part

Associé résident : 240,15 €	Associé non résident : 206,15 €
-----------------------------	---------------------------------

Taux d'occupation financier (TOF)



Locaux occupés : 88,20 %
 ● Taux d'Occupation Financier : 82,74 %
 ● Locaux sous franchise de loyer : 5,46 %

Locaux vacants : 11,80 %
 ● Locaux en recherche de locataires : 9,80 %
 ● Locaux sous promesse de vente : 0,93 %
 ● Locaux en travaux de restructuration : 1,07 %

* Taux Aspim (Association française des Sociétés de Placement Immobilier)
 TOF : rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué

Détails sur l'acompte de distribution du 3T

Acompte de distribution, par part en jouissance	2,50 €
Dont revenus financiers	0,3177 €
• issus de placements financiers	0,0290 €
• issus de valeurs mobilières	0,2887 €
Prélèvements sur les revenus financiers :	
• Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2 %)	0,0546 €
• Prélèvement à la source sur les revenus financiers à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (12,8 %)*	0,0407 €

* Impôt de 12,8 % non prélevé aux associés ayant demandé la dispense.

Principales locations⁽¹⁾

Adresse	Type	Surface (m ²)	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC (€)
2 Calle Mahonia - 28043 Madrid (via la SCI TITAN)	Bureaux	4 602	22/07/2021	7 ans	456 547
33 Rue de Maubeuge - 75009 Paris	Commerces	1 530	01/09/2021	6 ans	360 000
16 rue Simone Veil - 93400 Saint-Ouen (via la SCI Evi-Dance)	Bureaux	864	01/09/2021	6/9 ans	316 338
140 boulevard Malesherbes - 75017 Paris (en indivision)	Bureaux	285	01/08/2021	6/9 ans	194 550
9-11 allée de l'Arche - 92400 Courbevoie (via la SCI SEO)	Bureaux	350	14/07/2021	3/6/9 ans	165 153
Rue de la République - 69002 Lyon (via les SCI Lyon 1, SCI Lyon 2)	Commerces	499	01/09/2021	10 ans	136 203
4-6 rue Marceau - 92130 Issy-les-Moulineaux (en indivision)	Bureaux	354	01/09/2021	6/9 ans	127 509
105 rue du Faubourg St Honoré - 75008 Paris (via la SCI Saint Honoré-Boétie)	Bureaux	203	01/07/2021	3/6/9 ans	109 560

Principales libérations⁽¹⁾

Adresse	Type	Surface (m ²)	Date d'effet	Loyer annuel de marché HT/HC (€)
94 rue de Provence - 75009 Paris (via la SCI AJP94)	Bureaux	806	23/08/2021	515 840
140 boulevard Malesherbes - 75017 Paris (en indivision)	Bureaux	478	30/09/2021	300 000
83 boulevard Vincent Auriol - 75013 Paris	Bureaux	648	31/07/2021	230 000

Acquisition⁽¹⁾

Adresse	A/PA/LVT	Type	Surface (m ²)	Prix d'acquisition AEM (€)	Loyer annuel HT/HC (en €)	Date d'acquisition
4-6 rue Marceau - 92130 Issy-les-Moulineaux (en indivision)	A	Bureaux	5 859	38 717 056	1 873 716	22/07/2021

Cession⁽¹⁾

Adresse	V/PV	Type	Surface (m ²)	Prix de vente HD (€)	Date de vente
112 rue de Silly - 92100 Boulogne	PV	Bureaux	2 655	15 225 000	20/07/2021

(1) données indiquées en quote-part de détention de Rivoli Avenir Patrimoine (SCI, indivision ou OPPCI) - (2) HT/HC = Hors Taxes/Hors Charges - A = Acquisition - PA = Promesse d'acquisition - LVT = Livraison Vente à Terme - AEM = Acte en main - V = Vente - PV = Promesse de vente - HD = Hors Droits

Cette information synthétique sur la SCPI reprend les principaux éléments du 3^e trimestre 2021. Ce document non contractuel ne constitue pas un conseil en investissement. Le bulletin d'information semestriel du 2^e semestre 2021 sera disponible à partir de janvier 2022.

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 / Société Anonyme 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