

Rivoli Avenir Patrimoine est une SCPI de bureaux à capital variable de 2,4 Mds € de capitalisation à ce jour, soit la 2^e plus grosse SCPI de bureaux du marché*. Elle a pour stratégie d'acquérir des actifs de grande taille répondant à la demande locative à Paris, en Ile-de-France et dans les grandes métropoles européennes. Elle se positionne sur des immeubles localisés dans les secteurs les plus recherchés par les utilisateurs. Sa particularité est d'être l'une des rares SCPI à détenir près de 50%** de son patrimoine dans Paris intramuros.

* Classement IEIF Fév. 2018

** au 31/12/2017

Retrouvez la [carte interactive de Rivoli Avenir Patrimoine](#)

Prix de la meilleure SCPI à capital variable sur 10 ans, aux Victoires de la Pierre Papier 2017, organisées par Gestion de Fortune en avril 2017.

LE MARCHÉ IMMOBILIER D'ENTREPRISE : BILAN ET PERSPECTIVES

Bilan 2017

La consolidation de la croissance économique en Europe a été favorable au marché des immeubles de bureaux, avec une baisse de la vacance et une hausse des loyers de marché dans beaucoup de secteurs géographiques, même si les situations sont restées très hétérogènes entre villes et sous-localisations.

Sur le marché de l'investissement, le niveau des capitaux à placer en immobilier est resté très élevé, favorisant des volumes souvent très sensiblement supérieurs à la moyenne décennale dans les principaux marchés d'immobilier d'entreprise. Notons que Londres a pour le moment montré une résilience certaine, malgré les incertitudes.

Conséquence d'une demande soutenue et d'une offre plus restreinte pour les bureaux « prime » (les plus recherchés), des baisses de taux de rendement prime (rapport entre les loyers perçus et le prix d'acquisition) ont été observées à l'acquisition, dans plusieurs des principaux marchés comme Munich, Berlin et Amsterdam, amenant à une certaine convergence des taux de rendement prime.

Les taux de rendement des obligations d'État à 10 ans n'ont pas augmenté autant que prévu en 2017. L'écart avec les taux de rendement prime bureaux a ainsi diminué en 2017 dans la plupart des villes européennes, mais, en fin d'année, restait très sensiblement supérieur à sa moyenne de longue période.

Perspectives 2018

Concernant l'économie, 2018 s'ouvre sous des perspectives favorables. En raison d'une hausse modérée des taux d'intérêt à 10 ans attendue durant 2018 et 2019, leur écart avec les taux de rendement immobiliers *prime* (rendement locatif des actifs les plus recherchés dans un secteur donné) devrait diminuer. Comme pour d'autres classes d'actifs, la hausse des taux d'intérêt à 10 ans pourrait ouvrir la voie à une hausse des taux de rendement immobilier *prime* et à une baisse modérée des valeurs en 2019. Cela pourrait arriver dès la fin 2018 en cas notamment de hausse plus forte qu'anticipée des taux d'intérêt à 10 ans ou d'une baisse de la demande en immobilier.

En revanche, la poursuite de la consolidation de la croissance économique en Europe attendue pour 2018 devrait être favorable à l'activité des marchés locatifs de bureaux, laissant entrevoir une hausse modérée des loyers de marché dans les localisations où l'offre est rare. Ailleurs les loyers n'augmenteront pas. D'autre part, les revenus perçus devraient bénéficier de la hausse anticipée de l'inflation, favorable aux loyers indexés.

CHIFFRES CLES - Sources : Amundi Immobilier au 31/12/2017

Capitalisation : 2 380 631 968 €

Nbre d'immeubles : 116

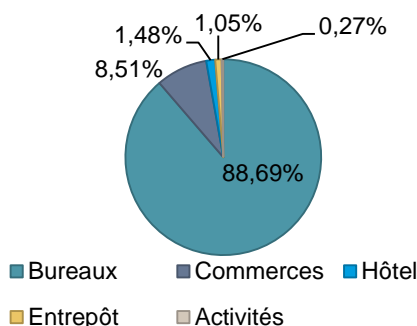
Dividendes 2017 * : 11,18 €

Taux de distribution sur valeur de marché ** 2017 : 3,98%

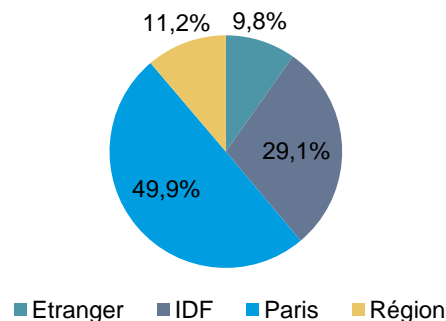
TRI 5 ans*** : 4,78%

TRI 10 ans*** : 8,31%

Répartition par typologie d'actifs



Répartition par zone géographique



*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

** correspond au dividende brut versé au titre de l'année n divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année n

*** TRI : Taux de Rentabilité Interne. Ce taux indique la rentabilité d'un investissement en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

RIVOLI AVENIR PATRIMOINE : BILAN ET PERSPECTIVES

Rivoli Avenir Patrimoine a investi cette année pour 980M€ d'actifs immobiliers, de bureaux principalement, situés dans des emplacements recherchés, à Paris, La Défense et dans d'autres grandes villes européennes présentant le même attrait.

Cette stratégie, qui vise la recherche de bons emplacements, s'est faite grâce à la collecte et la mise en place de dettes bancaires.

2017 a été marquée par la poursuite des investissements de Rivoli Avenir Patrimoine en Europe : en Allemagne et aux Pays-Bas, ainsi que par les premiers investissements via un OPPCI (permettant d'acheter des immeubles détenus par des sociétés que les SCPI ne peuvent pas acheter directement).

Dans le contexte actuel, la stratégie d'investissement de Rivoli Avenir Patrimoine, visant à investir dans des localisations recherchées, devrait impacter positivement la valorisation de votre patrimoine. Les valeurs d'expertise de la plupart des immeubles devraient être en hausse. En revanche, la situation locative de la SCPI s'est quant à elle légèrement dégradée au cours de l'exercice, avec un taux d'occupation financier de 89,21 % en moyenne annuelle sur 2017 (contre 92,59% en 2016), lié essentiellement à l'impact des franchises de loyers accordées aux locataires sur certains immeubles. Le distribution s'établit à 11,18€ par part en 2017, soit un taux de distribution sur valeur de marché de 3,98%.

En 2018, la SCPI poursuivra sa stratégie d'investissement dans ses nouvelles acquisitions, avec une recherche de performance, tout en préservant la qualité des investissements.

Une attention particulière sera portée sur :

- les actifs neufs (VEFA) en cours de commercialisation
- la poursuite de la location des surfaces vacantes des actifs détenus par Rivoli Avenir Patrimoine
- l'arbitrage de certains actifs arrivés à maturité ou ne correspondant plus à la cible d'immeubles détenus par Rivoli Avenir Patrimoine,

Les prévisions de résultat pour 2018 restent plutôt prudentes. Dans cet environnement, la Société de Gestion envisage donc de verser 3 premiers acomptes de 2,70 € par part (soit 10,80 € par part annuellement) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2018 et du prévisionnel de l'année suivante. Pour rappel, cette politique de distribution pour 2017 et 2018 a pour objectif de faire converger la distribution et le résultat de l'année de la SCPI, pour protéger ainsi sa valeur.

ACQUISITIONS 2017 (extrait)



**Parc Avenue
Paris 13^e**
14 672 m²
de bureaux



**Intown
Paris 9^e**
21 000 m²
Bureaux et
commerces



**Atrium
Amsterdam**
60 000m²
de bureaux



**Cœur
Défense -
La Défense**
182 000 m²
de bureaux



**Le
Coruscant
Saint Denis**
35 223 m²
de bureaux

POINTS DE VIGILANCE

Horizon d'investissement recommandé de 8 ans minimum.

La société de gestion ne garantit pas la revente des parts : celle-ci n'est possible que s'il existe un acheteur. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Il existe un risque de perte en capital.

Le rendement et les revenus ne sont pas garantis.

Ce document est exclusivement conçu à des fins d'informations et ne constitue nullement une incitation, une offre de vente ou une incitation à investir. Doivent être remis préalablement à toute souscription de Rivoli Avenir Patrimoine : la Note d'information, les statuts, le dernier rapport annuel, le dernier bulletin trimestriel et le bulletin de souscription. La Note d'information est disponible sur le site Amundi-Immobilier.com.

MENTIONS LEGALES

02/2018 - Ce document et ce produit ne sont pas destinés aux US persons (telles que définies par la « Regulation S » de la Securities and Exchange Commission. Rivoli Avenir Patrimoine est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable gérée par Amundi Immobilier, Société Anonyme au capital de 16 684 660 euros – Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF n° GP 07000033 - Siège social : 91-93 boulevard Pasteur, 75015 Paris – France – 315 429 837 RCS Paris. Elle a reçu de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le Visa SCPI n°17-13 du 5 mai 2017. Crédits photos : @myphotoagency