

La confiance
ça se mérite

Amundi

LA SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE DANS LE CONTEXTE 2021

Anne Duperche-Rabant nous présente les faits marquants



Anne DUPERCHE-RABANT
Gérante
de Rivoli Avenir Patrimoine

Bonjour, Rivoli Avenir Patrimoine a été récompensée récemment ?

Effectivement, Rivoli Avenir Patrimoine a décroché le titre de **SCPI la plus performante du marché** au classement Deeptinvest 2020, sur 158 SCPI analysées sur la base de 70 critères financiers.

Quelle est votre stratégie d'investissement dans le contexte actuel ?

Rivoli Avenir Patrimoine est toujours **une SCPI très parisienne** avec plus de 40 % de son patrimoine dans les quartiers les plus recherchés de Paris. C'est la **2^e plus grosse SCPI en France avec une capitalisation de 3,5 Mds € (source IEIF fév. 2021)**.

Nous allons poursuivre notre diversification pour offrir à nos investisseurs la plus grande mutualisation des risques possibles : en termes de pays mais aussi de typologies de biens.

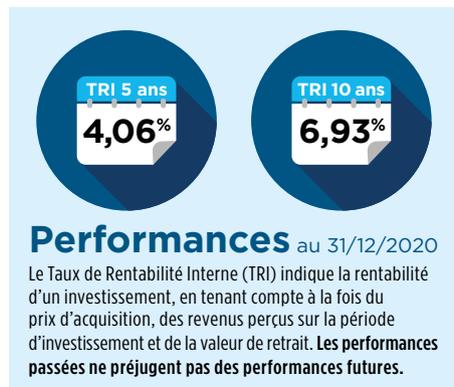
Rivoli Avenir Patrimoine investit depuis 5 ans dans les plus grandes métropoles européennes, comme Amsterdam, Berlin, ou Madrid et Varsovie plus récemment. Ainsi, Grand Central, un ensemble de bureaux situé à Francfort, vient d'être livré avec un bail signé pour 20 ans.



De plus, en 2020, nous avons choisi d'investir dans des types de biens résilients en cette période de crise : des plateformes logistiques bénéficiant de l'e-commerce ou des grandes enseignes de commerces alimentaires par exemple.

Ex. : participation dans l'acquisition récente de la plateforme logistique de l'entreprise Zalando, en Allemagne bénéficiant du label « Gold Energy Efficient » (BREEAM Very Good).

Notre patrimoine diversifié nous a permis l'année dernière d'encaisser 90 % des loyers, et de verser aux associés 97 % de ce que nous avons prévu avant la crise, soit 10,50 € par part, tout en maintenant un niveau de réserves de près de 5 mois de distribution.



Rivoli Avenir Patrimoine a une stratégie d'investissement « Core », qu'est-ce que cela signifie ?

Avoir une stratégie Core signifie que nous avons pour objectif de détenir un patrimoine composé d'immeubles qui sont : les mieux localisés, situés dans des secteurs recherchés, déjà loués et bénéficiant de belles prestations techniques et environnementales. Ces immeubles peuvent présenter une perspective de revalorisation à moyen terme et offrent des loyers plus sûrs. En contrepartie, ils coûtent plus cher à l'achat. Leur rentabilité est donc inférieure à celle d'actifs plus risqués, mais cette rentabilité devrait être plus pérenne.

Comment se positionne Rivoli Avenir Patrimoine sur le sujet environnemental ?

Amundi Immobilier a engagé depuis près de 10 ans déjà une démarche d'investissement responsable très poussée. Nous réalisons une notation de chacun de nos immeubles à l'acquisition et après la réalisation de travaux importants, avec des objectifs clairement définis de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Tous les immeubles de Rivoli Avenir Patrimoine sont notés sur la base de 70 critères. **46 de ses immeubles ont déjà un label énergétique** (tels que NF HQE, BREEAM, biodiversité...), **dont 7 en cours de construction**. Toutes les acquisitions de bureaux réalisées en 2020 possèdent au moins un label. Si je prends l'exemple de l'immeuble du Floresco, livré en 2020, il en possède 6.

D'après vous quel sera l'impact du télétravail sur les bureaux ?

Nous sommes convaincus que le bureau restera central dans l'organisation des entreprises, mais les investisseurs vont devoir se montrer plus sélectifs concernant la qualité, la localisation des actifs ainsi que la durée du bail et la qualité du locataire. Les mutations à venir devraient favoriser les actifs centraux, proches des transports. Amundi Immobilier a toujours eu une stratégie d'investissement CORE pour ses fonds à destination des particuliers et a toujours été très sélectif dans le choix de ses actifs, et le restera d'autant plus ! Amundi Immobilier investit à l'étranger depuis près de 10 ans et a déjà beaucoup appris des Pays du nord de l'Europe, beaucoup plus avancés que nous sur le télétravail. Nous avons donc déjà commencé à travailler à l'enrichissement de services de nos immeubles. De plus, nous analysons de façon permanente chacun de nos actifs et suivons de près une tendance récente, soutenue par certaines collectivités locales, qui est la mutation de bureaux obsolètes en logements, lorsque cela est possible et s'avère judicieux, même si les contraintes réglementaires sont nombreuses. Amundi Immobilier travaille actuellement sur plusieurs projets en ce sens. À titre d'exemple, un immeuble de bureaux dans Paris 15^e est en projet de transformation en résidence seniors et un immeuble proche de Paris sera transformé en immeuble multiservices.

Que prévoyez-vous en termes de distribution ?

En ce début d'année 2021, la situation sanitaire risque encore de peser sur l'ensemble de l'économie. Nous restons prudents et prévoyons pour le 1^{er} trimestre 2021 de distribuer 2,50 € par part, soit 10 € en base annuelle. En fonction de l'évolution du contexte au cours des prochains trimestres, la distribution pourrait être ajustée et atteindre jusqu'à 10,80 € par part, mais elle n'est pas garantie.

Quel est le minimum d'investissement ?

Rivoli Avenir Patrimoine est accessible avec un minimum de souscription d'une (1) part, qui peut être souscrite en versement programmé mensuel ou trimestriel. De plus, le délai de jouissance vient d'être réduit pour passer à 2 mois (1^{er} jour du 3^e mois suivant la souscription).



Découvrez les investissements de Rivoli Avenir Patrimoine sur sa carte interactive.