

Rivoli Avenir Patrimoine est une SCPI de bureaux à capital variable de près de 2,8 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 sept. 2018

** Amundi Immobilier au 31/12/2018

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

LE MARCHE IMMOBILIER D'ENTREPRISE : BILAN ET PERSPECTIVES

Bilan 2018

En 2018, un tassement de la **croissance économique** mondiale a été observé, sur fond notamment de ralentissement du commerce mondial et des économies émergentes mais aussi d'incertitudes politiques majeures venues obscurcir le ciel européen (Brexit, budget italien). Ces incertitudes ont notamment amené à une correction des marchés boursiers en fin d'année.

Concernant le **marché des bureaux en Europe**, l'activité a été globalement satisfaisante en 2018, la demande ayant été alimentée par les créations d'emploi et la modernisation par les entreprises de leurs espaces de travail. Si la vacance a augmenté à Londres en 2018, dans les principaux marchés d'Europe continentale elle a souvent diminué. La rareté est forte dans plusieurs centres villes, à l'image de Paris, Berlin ou dans une moindre mesure Amsterdam, amenant à des hausses très localisées de loyer pour les meilleurs actifs. En périphérie, l'offre est souvent plus abondante et a généralement empêché une dynamique haussière des loyers

Sur le **marché de l'investissement en immobilier**, la demande en immobilier est restée forte et les volumes investis élevés. Les taux de rendement sont restés globalement stables, avec des compressions de taux ponctuelles en centre-ville et en périphérie. Fin 2018, la différenciation des taux de rendement est relativement faible entre villes et entre centre et périphérie, incitant à porter une attention forte sur les fondamentaux économiques et immobiliers des actifs ciblés. Les taux de rendement des obligations d'État à 10 ans n'ont pas augmenté autant que prévu en 2018 et l'écart avec les taux immobiliers restait conséquent fin 2018, hormis l'Italie qui a connu une hausse des taux à 10 ans suite à la situation politique.

Perspectives 2019

Au niveau économique, la croissance de la zone euro devrait demeurer supérieure au potentiel, même si les prévisions pour 2019 ont été revues à la baisse. Les perspectives pour l'Europe restent de facto incertaines et hautement dépendantes du paysage politique : Brexit, Italie, risques géopolitiques mondiaux, etc.

Si ce ralentissement se confirme comme étant léger, l'activité du marché des bureaux pourrait rester satisfaisante en Europe et s'accompagner d'une hausse modérée des loyers, localisée essentiellement dans les secteurs centraux des principales villes, là où le taux de vacance est faible. L'offre future de bureaux sera un des éléments à suivre car en cas d'abondance elle pourra être un frein aux hausses localisées de loyer.

La remontée des taux d'intérêt à 10 ans pourrait être limitée en 2019, et la prime de risque sur l'immobilier de bureaux pourrait permettre d'en limiter l'impact sur les taux de rendement immobilier. Ceux-ci pourraient être globalement stables en 2019 pour les actifs *prime*, même si des hausses ponctuelles ne sont pas à écarter compte tenu des incertitudes économiques et politiques.

CHIFFRES CLES - Sources : Amundi Immobilier au 31/12/2018

Capitalisation :

2 778 389 636 €

Nbre d'immeubles :

116

Dividendes 2018 * :

10,80 €

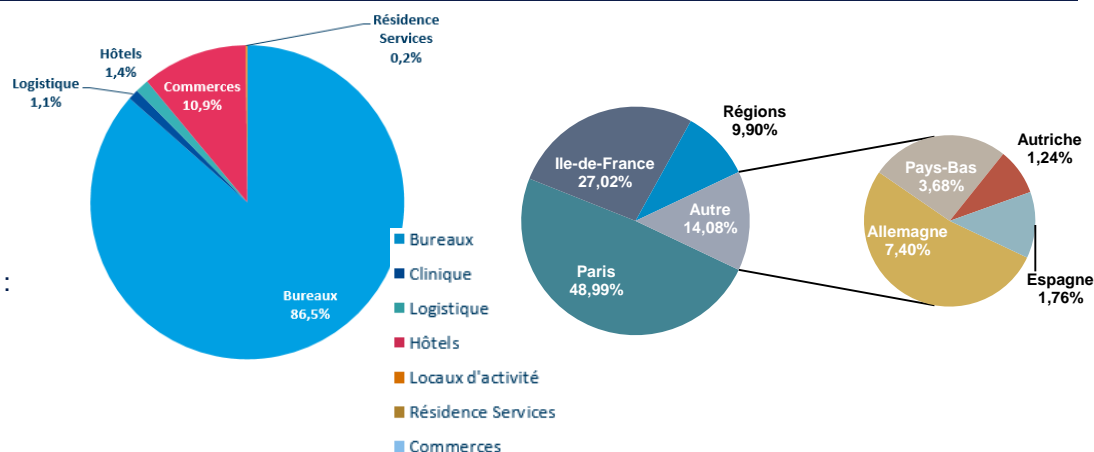
Taux de distribution sur

valeur de marché ** 2018 :

3,73%

TRI 5 ans*** : 5,04%

TRI 10 ans*** : 10,60%



*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 237M€ d'actifs immobiliers, de bureaux principalement, situés dans des emplacements recherchés, à Paris, en Ile de France et dans d'autres grandes villes européennes présentant le même attrait. Elle a ainsi réalisé des acquisitions dans 2 nouveaux pays européens : El Portico à Madrid (Espagne) et MQM à Vienne (Autriche). La stratégie d'investissement en Europe va se poursuivre sur 2019 puisqu'une promesse d'acquisition à d'ores et déjà été signée pour 2 autres actifs situés en Allemagne. Même si l'allocation de RAP reste très majoritairement orientée vers les bureaux, la diversification du patrimoine s'est poursuivie courant 2018, avec l'absorption de la SCPI Gemmeo Commerce en juillet (pour une valeur totale de 69M€) et l'acquisition de sa 1^{ère} résidence senior en décembre à Asnières sur Seine (92).

Cette stratégie, dont l'objectif est la recherche de bons emplacements, a pu être mise en application grâce à la collecte et au financement à crédit.

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 à fin 2018. 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 2018, lié essentiellement à l'impact des franchises de loyers accordées aux locataires sur certains immeubles.

Le distribution s'établit à 10,80€ par part en 2018, soit un taux de distribution sur valeur de marché de 3,73%.

En 2019, 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 à :

- La recherche de locataires sur les actifs neufs (VEFA) en cours de commercialisation
- la location des surfaces vacantes (ou se libérant prochainement) des actifs déjà détenus par Rivoli Avenir Patrimoine, pouvant amener à un redéveloppement total de certains actifs (avec changement d'affectation possible si nécessaire)
- l'arbitrage de certains actifs arrivés à maturité ou ne correspondant plus à la cible d'immeubles détenus par Rivoli Avenir Patrimoine,

Dans cet environnement, la Société de Gestion envisage 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 2019 et du prévisionnel de l'année suivante. Pour rappel, cette politique de distribution 2019 a pour objectif de maintenir un écart limité entre la distribution et le résultat de l'année de la SCPI, pour protéger ainsi sa valeur.

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

ACQUISITIONS 2018 (exemples)



**El Portico
Madrid**
21 000 m²
de Bureaux



**BBW
Frankfurt**
34 943 m²
Bureaux et
Résidentiel



**Enjoy
Paris 17°**
16970 m² de
Bureaux et
Commerces



**MQM3
Vienne**
25 355 m²
Bureaux