

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

Au 1^{er} trimestre 2021, l'économie de la zone euro demeure affectée par les restrictions visant à limiter la propagation du virus Covid-19. Les mesures de protection de l'emploi ont limité la progression du taux de chômage (8,1 % en mars contre 7,1 % un an avant) avec un marché du travail toujours dégradé.

Sur le marché locatif francilien, les commercialisations de bureaux sont significativement supérieures à celles observées aux 2^e et 3^e trimestre 2020 mais en retrait de 30 % sur 1 an en moyenne, les transactions < 5 000 m² ayant moins diminué. L'attentisme des entreprises dans leurs décisions immobilières encore présent ralentit le rythme habituel des commercialisations.

Sur le marché de l'investissement, les taux financiers bas sont, comme en 2020, un moteur de la demande en immobilier. Les investisseurs ont maintenu une sélectivité en fonction de la classe d'actif et des caractéristiques de l'actif (emplacement, durée du bail, qualité du locataire,...).

Au niveau européen, les 1^{ères} tendances vont dans le sens d'une résistance des valeurs des bureaux prime (immeubles de qualité aux meilleurs emplacements), avec des loyers faciaux et des taux de rendement de marché globalement stables sur 3 mois. Au 31/03/2021, les volumes investis en France reculent de 40 % sur un an. Cette variation est à nuancer au vu du 1^{er} trimestre 2020 très actif et du contexte de crise inédit ; ces volumes sont supérieurs à la moyenne décennale et les investissements en bureaux sont parmi les plus élevés pour un 1^{er} trimestre.

Concernant les perspectives, nous pensons que le chemin vers la reprise économique en zone euro reste accidenté. L'intensité de la campagne de vaccination déterminera la rapidité avec laquelle la reprise économique pourra se faire. Elle pourrait s'accélérer à partir du deuxième trimestre et profiter à l'activité des marchés immobiliers.



Retrouvez le focus
Immobilier de
bureaux du T1 2021
sur le site Amundi
Immobilier

Cette crise a aussi mis en évidence les évolutions structurelles sur différents marchés - dont les bureaux - et leur capacité d'adaptation

Les fonds d'Amundi Immobilier ont dès 2013 profité de la stratégie d'investissements tournée vers l'Europe

Les 1^{ers} investissements en Europe sur les fonds grand public ont commencé en 2013. Cela nous a permis d'appréhender, depuis près de 10 ans, les changements impactant l'immobilier de bureaux déjà engagés dans certains pays. Notre expérience dans l'Europe du Nord nous a enseigné les adaptations à mettre en œuvre sur notre portefeuille afin d'intégrer les nouvelles demandes des grands locataires et de leurs salariés.

La progression du télétravail est une réalité depuis de nombreuses années par exemple aux Pays-Bas, et Amundi Immobilier avait bien avant la crise intégré ces spécificités dans l'évolution des actifs sous gestion.

Amundi Immobilier analyse le potentiel d'adaptation de chaque actif pour répondre aux attentes du marché

Par exemple, une tendance récente, soutenue par certaines collectivités locales, est la mutation de l'immobilier 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 dans ce sens. Ainsi, un immeuble de bureaux dans Paris 13 (cf. ci-dessous) est en cours de reconversion en résidence seniors et un immeuble proche de Paris sera transformé en immeuble multiservices.

De manière générale, de nombreux autres dossiers de transformation de bureaux sont à l'étude (résidences étudiantes, résidences seniors, co-working, tiers lieux,..).

Votre SCPI et ses perspectives

Le taux d'occupation financier se maintient pour s'établir à 83,57 % sur le 1^{er} trimestre. Comme évoqué précédemment, les actions en cours, telles que les cessions d'immeubles vacants, devraient améliorer la situation locative au cours des prochains trimestres. Des négociations avancées avec de potentiels locataires devraient également conduire à la signature de nouveaux baux dans les mois à venir.

Votre Société de Gestion reste également vigilante au taux d'encaissement de votre SCPI. Celui-ci est proche de 90 % sur le 1^{er} trimestre 2021, mais reste en-deçà de celui que nous connaissions avant la crise du Covid. Même si leur poids est faible sur Rivoli Avenir Patrimoine, les locataires des secteurs de l'hôtellerie et du commerce hors alimentaire restent impactés par la crise et le 3^e confinement. Les équipes d'asset managers sont particulièrement proches de ces locataires pour trouver des solutions leur permettant de régulariser leur situation dès que possible.

La collecte nette investissable du trimestre s'élève à 29 M€.

Votre SCPI Rivoli Avenir Patrimoine vient d'obtenir un premier accord de la Mairie de Paris pour transformer l'immeuble de bureaux, situé Rue du Château des Rentiers à Paris, en résidence services seniors. Conformément à la stratégie, il s'agit ainsi d'augmenter la contribution dans les revenus de votre SCPI des actifs Résidentiel / Résidences gérées plus résilients en période de crise et de disposer d'une bonne visibilité à long terme grâce à des baux longue durée (un bail est déjà signé sur cet actif).

Rivoli Avenir Patrimoine a procédé à l'acquisition d'une quote-part d'un immeuble de bureaux multilocataire situé à Munich, à hauteur de 13 M€.

Aucune cession n'a été réalisée au 1^{er} trimestre 2021. En revanche, 2 promesses de cession ont été signées au début du 2^e trimestre sur un immeuble de bureaux vacant situé à Paris (7^e) et sur des lots de copropriété de bureaux situés à La Défense partiellement vacants.

La distribution du 1^{er} trimestre s'établit à 2,50 € par part conformément à l'objectif de distribution.

En ce début d'année 2021, la situation sanitaire toujours préoccupante pèsera sur l'ensemble de l'économie. Nous restons prudents et maintenons des acomptes trimestriels de 2,50 € par part, soit 10 € en base annuelle. En fonction des événements favorables qui interviendraient les trimestres prochains, la distribution pourrait être ajustée et atteindre jusqu'à 10,80 € par part en 2021.

Bien cordialement.

Source Amundi Immobilier, Recherche Amundi, CBRE Recherche, brokers, Immostat (2021T1)



A noter dans vos agendas !
Les Matinales d'Amundi
Immobilier le 16 juin 2021 à 11h

Nous vous invitons à la réunion *d'information annuelle des investisseurs RIVOLI AVENIR PATRIMOINE* qui se déroulera quelques jours avant l'Assemblée Générale.

Nous aurons le plaisir de vous présenter l'actualité et les perspectives de votre SCPI et de répondre à vos questions.

Pour vous inscrire et poser vos questions :
rendez vous sur votre
espace-prive.amundi-immobilier.com

Indicateurs clés du 1T 2021



Immeubles	185
Capitalisation	3 563 432 672 €
Prix de souscription	304,00 €
Prix de retrait	279,70 €
Nombre d'associés	34 468

Souscriptions	49 345 888 € (cumul 2021 : 49 345 888 €)
Retraits compensés	16 384 546 € (cumul 2021 : 16 384 546 €)

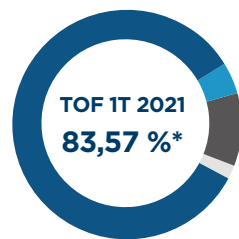
Dividende brut par part (avant imposition)

1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2021)	2,50 €
Acomptes distribution cumulés 2021	2,50 €
Dividende prévisionnel 2021	entre 10,00 et 10,80 €

Valeur IFI par part

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

Taux d'occupation financier



Locaux occupés : 87,96 %

- Taux d'Occupation Financier : 83,57 %
- Locaux sous franchise de loyer : 4,39 %

Locaux vacants : 12,04 %

- Locaux en recherche de locataires : 10,22 %
- Locaux sous promesse de vente : 0,00 %
- Locaux en travaux de restructuration : 1,82 %

* 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 1T

Acompte de distribution, par part en jouissance	2,50 €
Dont revenus financiers	0,2982 €
• issus de placements financiers	0,0499 €
• issus de valeurs mobilières	0,2483 €
Prélèvements sur les revenus financiers :	
• Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2 %)	0,0513 €
• Prélèvement à la source sur les revenus financiers à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (12,8 %)*	0,0382 €

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

Principales libérations⁽¹⁾

Adresse	Type	Surface (m ²)	Date d'effet	Loyer annuel de marché HT/HC (K€) ⁽²⁾
34-36 rue du Louvre - 75001 Paris	Bureaux	1 873	31/01/2021	1 300
94 rue de Provence - 75009 Paris (via la SCI AJP94)	Bureaux	241	31/03/2021	145
10 place de la Joliette - 13002 Marseille (via l'OPPCI Ergamundi)	Bureaux	187	05/01/2021	38

Principales locations⁽¹⁾

Adresse	Type	Surface (m ²)	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC (K€) ⁽²⁾
5-7 esplanade de la Défense - 92400 Courbevoie (via la SCI Hold)	Bureaux	288	01/01/2021	6/9 ans	168
94 rue de Provence - 75009 Paris (via la SCI AJP94)	Bureaux	194	01/01/2021	6/9 ans	118
10 avenue Tony Garnier - 69007 Lyon	Bureaux	473	15/03/2021	3/6/9 ans	108
39 avenue Victor Hugo - 75016 Paris (via la SCI Ekinox)	Commerce	129	17/03/2021	6/10 ans	76

Acquisition⁽¹⁾

Adresse	A/PA/LVT ⁽²⁾	Type	Surface (m ²)	Prix d'acquisition AEM (€) ⁽²⁾	Date d'acquisition
Riesstrasse 8-26, 80 922 MUNICH Allemagne (via l'OPPCI Ergamundi)	A	Bureaux	2 463	13 250 723	11/03/2021

(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

■ Assemblée Générale 2021

En raison du contexte sanitaire qui contraint les rassemblements, l'Assemblée Générale **se tiendra le 30 juin 2021 à huis clos**, hors la présence des associés. Les modalités pratiques de vote seront précisées dans le dossier de convocation transmis à tous les associés.

■ Les informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2020 et l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

Elle ont été envoyées par voie postale et sont aussi disponibles sur votre Espace privé sur le site Amundi Immobilier.

■ Modalités de souscription - date de jouissance des parts

A compter du 1^{er} mai, le délai de jouissance passe de 5 mois à 2 mois. Les parts souscrites entreront en jouissance le 1^{er} jour du 3^e mois qui suit leur souscription.

Cette information synthétique sur la SCPI reprend les principaux éléments du 1^{er} trimestre 2021. Ce document non contractuel ne constitue pas un conseil en investissement. Le bulletin d'information semestriel du 1^{er} semestre 2021 sera disponible en juillet 2021.

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