

Contexte économique et marché de l'immobilier d'entreprise

En zone euro, après une baisse de -3,7 % au 1^{er} trimestre et -11,8 % au 2^e, la croissance du PIB au 3^e trimestre a été proche de +12,7 %. Toutefois, la mise en place en fin de trimestre de limitations d'activité au niveau local a ralenti la reprise. Les nouvelles restrictions annoncées en octobre, avec par exemple un nouveau confinement en France, devraient impacter la croissance économique du 4^e trimestre. Au final, la croissance économique de la zone euro sera fortement négative en 2020. Au 3^e trimestre, la pression sur le marché du travail est restée élevée bien qu'atténuée par les dispositifs publics de maintien dans l'emploi.

Sur le marché de l'investissement immobilier, la demande reste motivée par un écart souvent significatif entre taux de rendement immobilier *prime* et des taux d'intérêt des titres d'Etat à 10 ans négatifs dans plusieurs pays. Suite à la Covid-19, les investisseurs ont renforcé leur prudence. L'évolution sur les prix est segmentée : des baisses sont notamment constatées dans les secteurs du commerce et de l'hôtellerie ; en revanche, les prix semblent résister pour les bureaux et la logistique *prime* (emplacements et locataires de qualité).

Dans cet environnement, les marchés locatifs ne sont pas épargnés, en particulier sur les secteurs du commerce et de l'hôtellerie. Les loyers faciaux de bureaux *prime* (immeubles de qualité aux meilleurs emplacements) en Europe se maintiennent au 3^e trimestre, même si la visibilité sur leur évolution demeure limitée. L'incertitude ne facilite pas les décisions immobilières des utilisateurs et les premiers chiffres indiquent une activité encore très ralentie.



Focus sur les actions d'Amundi Immobilier en matière de recouvrement de loyers

Depuis le début de la crise sanitaire, Amundi Immobilier s'est engagée à préserver au mieux l'équilibre entre l'accompagnement des locataires et la protection des intérêts des porteurs de parts.

Ainsi, des mesures de soutien au bénéfice des locataires les plus touchés ont été instaurées. Face aux difficultés économiques rencontrées, la situation des locataires est analysée pour apprécier les actions d'accompagnement à mettre en place afin de maintenir leur activité. Chaque action est négociée locataire par locataire. Nous avons ainsi accordé à certains d'entre eux des mesures de soutien, comme l'étalement de loyers et de charges, voire des abandons de loyers pour les cas les plus sensibles.

Les pouvoirs publics soutiennent les bailleurs dans cet effort général et prévoient la mise en place de mesures, dont nous n'avons pas encore les détails à la date de rédaction du présent document. Il s'agirait notamment de la possibilité de bénéficier d'un crédit d'impôt en contrepartie des loyers abandonnés.

Dans ce contexte d'aggravation de la crise sanitaire, nous mettons tout en œuvre pour maintenir notre capacité de recouvrement des loyers et les performances de nos SCPI.

Votre SCPI et ses perspectives

Au 3^e trimestre 2020, le taux d'occupation financier de votre SCPI Rivoli Avenir Patrimoine ressort à 82,98 %, en légère baisse par rapport à celui du 1^{er} semestre (83,23 %), s'expliquant principalement par la franchise de loyer sur certains immeubles (tels que Greenelle, Pirogues et Quai de Valmy à Paris ou sur le Quatuor à Lyon). Le taux de locaux loués est en hausse, passant de 88,93 % sur le 1^{er} semestre à 89,34 % sur le 3^e trimestre 2020. Le taux d'encaissement des loyers s'élève à 83,86 % (situation arrêtée au 26/10/2020), témoignant de la résilience du patrimoine de votre SCPI en cette période de crise.

Aussi, la distribution du trimestre s'établit à 2,30 € par part soit 85 % de l'objectif de distribution initial du trimestre avant la crise Covid-19, contre 1,89 € au 1^{er} trimestre et 2,16 € au 2^e trimestre. Cette distribution inclut 1,03 € par part de plus-values immobilières réalisées par les cessions d'immeubles au cours des derniers trimestres.

Le niveau de la distribution a été adapté en fonction des encaissements de loyers constatés pour le trimestre.

La distribution annuelle de votre SCPI sera ajustée en fin d'année en fonction des résultats 2020, des perspectives 2021 et de l'impact de la situation sanitaire qui s'aggrave au 4^e trimestre.

Concernant la collecte nette investissable, elle s'élève à 176 M€ depuis le 1^{er} janvier, dont 10 M€ sur le trimestre écoulé. La collecte est restée positive et la liquidité des parts a pu être assurée. Toutefois la tendance d'un ralentissement des souscriptions constatée depuis l'apparition de la Covid-19 se confirme.

Au niveau des investissements, Rivoli Avenir Patrimoine poursuit les opérations d'acquisition initiées au 1^{er} semestre avec les signatures :

- de 2 supermarchés Casino à Paris 16^e et à Cannes,
- d'un immeuble neuf de bureaux entièrement loué à Malakoff (92),
- et d'un échange d'actif portant sur des lots de copropriété situés sur Paris (permettant de réunir la pleine propriété de l'immeuble Boulevard Vincent Auriol à Paris 13^e).

Votre SCPI a également réalisé sa 3^e acquisition en Espagne, à Madrid, portant sur 2 bâtiments indépendants d'une surface totale de 30 600 m² dont les livraisons sont attendues entre le 3^e trimestre 2022 et février 2023.

Une promesse de vente a également été signée sur l'immeuble situé Rue Pierre de Courbertin à Paris 13^e, actif qui aurait nécessité la réalisation de lourds travaux de redéveloppement pendant plusieurs mois avant de pouvoir envisager de le commercialiser.

Bien cordialement.

Anne Duperche-Rabant, gérante de la SCPI

Indicateurs clés



Immeubles	178
Capitalisation	3 500 938 480 €
Prix de souscription	304,00 €
Prix de retrait	279,70 €
Nombre d'associés	33 941

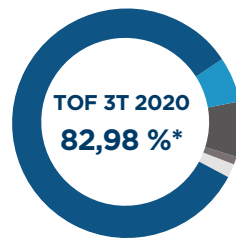
Marché des parts	Souscriptions	27 058 128 € (cumul 2020 : 237 395 868 €)
	Retraits	15 158 621 € (cumul 2020 : 44 179 515 €)

Dividende brut par part (avant imposition)

1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2020)	1,89 €
2 ^e trimestre (versement le 20/07/2020)	2,16 €
3 ^e trimestre (versement le 20/10/2020)	2,30 €
Acomptes distribution cumulés 2020	6,35 €
Dividende prévisionnel 2020*	11,30 €

* Objectif de distribution avant Covid-19.

Taux d'occupation financier



Locaux occupés : 89,34 %

- Taux d'Occupation Financier : 82,98 %
- Locaux sous franchise de loyer : 6,36 %

Locaux vacants : 10,66 %

- Locaux en recherche de locataires : 7,76 %
- Locaux sous promesse de vente : 1,01 %
- Locaux en travaux de restructuration : 1,89 %

* 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	2,30 €
Dont revenus financiers	0,1682 €
• issus de placements financiers	0,0528 €
• issus de valeurs mobilières	0,1154 €
Prélèvements sur les revenus financiers :	
• Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2 %)	0,0289 €
• Prélèvement à la source sur les revenus financiers à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (12,8 %)*	0,0215 €

* 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⁾
166 rue du Faubourg St Honoré - 75008 Paris	Bureaux	1 187	30/09/2020	890
45 rue des Vinaigriers - 75010 Paris	Bureaux	1 584	30/09/2020	630
140 boulevard Malesherbes - 75017 Paris (en indivision)	Bureaux	641	31/07/2020	450
140 boulevard Malesherbes - 75017 Paris (en indivision)	Bureaux	642	01/08/2020	428
rue Marcel Mérieux - 69960 Corbas	Logistique	3 842	16/08/2020	190

Principales locations⁽¹⁾

Adresse	Type	Surface (m ²)	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC (K€) ⁽²⁾
10 place de la Joliette - 13002 Marseille (via l'OPPCI Ergamundi)	Bureaux	1 658	01/09/2020	6/9 ans	367
9 rue Leo Delibes - 75016 Paris	Bureaux	456	01/07/2020	6/9 ans	217
rue Marcel Mérieux - 69960 Corbas	Logistique	3 842	01/09/2020	6/9 ans	197
98 rue de Sèvres / 60 rue de Saxe - 75007 Paris	Bureaux	285	01/07/2020	3/6/9 ans	124
10 place de la Joliette - 13002 Marseille (via l'OPPCI Ergamundi)	Bureaux	566	01/07/2020	9 ans ferme	122

Acquisitions⁽¹⁾

Adresse	A/PA/LVT ⁽²⁾	Type	Surface (m ²)	Prix d'acquisition AEM (€) ⁽²⁾	Date d'acquisition
15 rue des Belles Feuilles - 75016 Paris (via la SCI Ekinox)	A	Commerces	1 840	20 988 625	24/07/2020
54 boulevard d'Alsace - 06400 Cannes (via la SCI Ekinox)	A	Commerces	2 098	13 431 020	24/07/2020
Lots Les Docks de Marseille - 13002 Marseille (via l'OPPCI Ergamundi)	A	Commerces	411	1 160 250	29/07/2020
148-164 avenue Pierre Brossolette - 92240 Malakoff (via la SCI Tangram)	A	Bureaux	6 074	59 708 250	27/07/2020
Calle de Alcalá, 544-546 - Madrid - Espagne (via la SCI Lahranis)	LVT	Bureaux	15 328	50 971 219	05/08/2020
83-85 boulevard Vincent Auriol 75013 - Paris	A	Bureaux	3 146	23 400 000	10/09/2020

Cessions⁽¹⁾

Adresse	V/PV ⁽²⁾	Type	Surface (m ²)	Date de cession	Prix de vente HD (€) ⁽²⁾
9,35 rue Pierre de Coubertin - 75013 Paris (en indivision)	PV	Bureaux	5 415	29/07/2020	26 500 000
247-255 boulevard Pereire - 75017 Paris	V	Bureaux	2 235	10/09/2020	29 000 000
15 avenue du Québec - 91140 Villebon Sur Yvette (via la SCI Villebon 504)	V	Logistique	153	26/05/2020	172 900



Télétravail : une tendance accélérée par la Covid-19 et des conséquences complexes sur les bureaux

Durant le confinement, le télétravail a permis le maintien de l'activité de nombreuses entreprises. Face au développement de ce mode de travail, si la problématique de la résilience des bureaux est posée, nous sommes convaincus que la probable accélération de sa mise en place ne signifie pas la fin des besoins en bureaux.

En effet, le télétravail est apprécié des salariés, notamment pour le gain de temps de transport ; pour autant, des incertitudes existent sur l'évolution des fonctionnements dans le travail. Les bureaux paraissent être essentiels aux entreprises pour faciliter les échanges entre collaborateurs et pour diffuser la culture d'entreprise et les méthodes de travail.

En cas de mise en place plus étendue du télétravail, une nouvelle complémentarité accrue entre travail à distance et travail sur site pourrait se développer. Si le développement du télétravail et des postes partagés sur site est susceptible d'influer sur la demande locative de bureaux, son impact ne sera pas mécanique compte tenu de la possible hausse des espaces collaboratifs et de la nécessité de "dé-densifier" les locaux à court terme pour des raisons épidémiologiques.

D'autre part, si le télétravail focalise l'attention sur le nombre de m² par emploi, il ne faut pas oublier que la demande de surfaces dépend également du nombre d'emplois.

Enfin, nous pensons que face aux possibles mutations dans les organisations, des variables telles que la situation géographique, une valeur foncière importante et des caractéristiques techniques offrant une flexibilité et une divisibilité des espaces (voire une modification des usages), permettront aux actifs de bureaux de meilleure qualité de se démarquer et de répondre aux nouveaux besoins.

Etude complète disponible sur le site d'Amundi Immobilier : [téléchargeable en cliquant ici](#)