

# RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

**BULLETIN D'INFORMATION**

 N° 2014 - 04 valable du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 31 mars 2015 - Période analysée : 1<sup>er</sup> octobre 2014 au 31 décembre 2014

**SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL VARIABLE**

## DISTRIBUTION DES REVENUS

<b>Dividende annuel 2014 (avant imposition)</b>	<b>12,50 €</b>
Acomptes de distribution 2014	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 30/04/2014)	3,13 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 21/07/2014)	3,12 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/10/2014)	3,13 €
4 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/01/2015)	3,12 €
	dont 2 € / part de PVJ*

\*PVI : plus-value immobilière.

## CHIFFRES CLÉS

	31/12/12	31/12/13	31/12/14
Nombre d'immeubles	72	74	72
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	291 250	300 488	308 053
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	90,89 %	90,90 %	92,08 %
Capital social (en €)	583 382 700	621 114 900	680 869 200
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	216,58	215,88	n.c.
Valeur ISF par part (en €)	238,18	238,18	n.c.
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	12,50	12,50	12,50
Capitalisation (en €)	1 011 196 680	1 076 599 160	1 180 173 280
Nombre de parts	3 889 218	4 140 766	4 539 128
Nombre d'associés	21 153	23 016	23 368
Prix de souscription par part (en €)	260,00	260,00	260,00
Valeur de retrait par part (en €)	238,18	238,18	238,18

 (1) Voir glossaire - (2) Montant cumulé à la fin de la période.  
 n.c. non communiqué, en cours d'établissement.

## ÉDITORIAL

Chers Associés,

2014 est marqué pour la troisième année consécutive par une croissance faible (+ 0,4 %) de l'économie française. La Commission Européenne a prévu pour 2015 une légère amélioration du Produit Intérieur Brut de l'ordre de 0,7 % en France. Un retour plus soutenu de l'activité n'est pas attendu avant 2016.

Le marché locatif des bureaux s'est redressé en 2014. En Ile-de-France, nous constatons une hausse de 15 % des surfaces louées qui nous rapproche du niveau des dix dernières années. L'offre de grandes surfaces (> 5 000 m<sup>2</sup>) à louer progresse et les avantages commerciaux accordés aux nouveaux locataires commencent à se stabiliser. Cependant la prudence s'impose car les loyers moyens sont en légère baisse.

Concernant le secteur du Commerce, nous assistons à une stabilisation des valeurs locatives des meilleurs emplacements, contrairement aux emplacements secondaires qui connaissent une pression soutenue à la baisse sur les loyers.

Les investissements en immobilier d'Entreprise progressent significativement avec 24 milliards d'euros engagés (contre 15,1 milliards d'euros en 2013). Cette progression s'explique notamment par le retour des grandes transactions, trois d'entre elles réalisées par des investisseurs institutionnels et étrangers dépassent le milliard d'euros (Cœur Défense, Carrefour, Risanamento). L'Ile-de-France reste le marché le plus animé et concentre 17 milliards d'euros. Le marché se répartit majoritairement sur les bureaux pour 14,4 milliards d'euros, sur le commerce pour 7,7 milliards d'euros et la logistique représente 1,7 milliards d'euros.

Au 4<sup>e</sup> trimestre, le taux d'occupation financier de Rivoli Avenir Patrimoine est en légère hausse à 91,60 % (contre 91,17 % au trimestre précédent), tiré par les acquisitions de fin d'année.

Ce trimestre, nous avons signé 2 nouvelles acquisitions dans le 15<sup>e</sup> et le 10<sup>e</sup> arrondissement de Paris conformément au choix d'allocation de la SCPI :

- un immeuble en bordure de périphérique loué à de grands médias,
- un immeuble au pied de la Gare de l'Est multi locataires.

Nous avons cédé 4 immeubles de bureau, un à Bordeaux, un à Boulogne et deux à Paris avenue de Wagram et avenue de la Boétie. La cession des 2 immeubles parisiens s'inscrit dans une politique dynamique visant à profiter des opportunités de marché pour dégager de fortes plus-values sur des immeubles avec peu de perspectives de valorisation additionnelle. Cette plus-value immobilière sera pour partie distribuée à hauteur de 2 €/part sur la distribution de 3,12 € du 4<sup>e</sup> trimestre 2014. Cela va permettre de préserver le report à nouveau et renforcer les capacités distributives futures de la SCPI.

La collecte brute de la SCPI poursuit sa progression avec 132 millions d'euros en 2014.

2014 aura été une bonne année pour Rivoli Avenir Patrimoine qui a atteint ses objectifs de distribution de 12,50 €/part, a investi près de 100 millions d'euros dans Paris et a pu renforcer son exposition Parisienne qui représente plus de 50 % du portefeuille.

Enfin, nous sommes actuellement en pleine campagne d'expertise annuelle et la hausse des prix que nous avons constatée sur les immeubles parisiens devrait logiquement se retrouver dans la valeur du portefeuille.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une belle et heureuse année 2015.

Bien cordialement.

**David Seksig**  
Gérant de la SCPI

## SITUATION LOCATIVE DU TRIMESTRE

### Principales locations

Adresse	Type de surface	Surface (en m <sup>2</sup> )*	Date d'effet	Durée du bail	Dernier loyer HT/HC** (en K€)	Loyer annuel HT/HC** (en K€)
8 Rue Armand Moisant - 75015 Paris	Bureaux	147	13/10/2014	6/9 ans	43	59
96 Avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne-Billancourt	Bureaux	205	01/11/2014	3/6/9 ans	65	52

\* en totalité - \*\* Hors Taxes/Hors Charges

### Principales libérations

Adresse	Type de surface	Surface (en m <sup>2</sup> )*	Date d'effet	Perte annuelle de loyer HT/HC (en K€)**	Loyer annuel de marché HT/HC (en K€)**
19 Rue de la Villette - 69003 Lyon	Bureaux	615	31/12/2014	104	86
96 Avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne-Billancourt	Bureaux	283	30/11/2014	90	73
9/35 Avenue Pierre de Coubertin - 75013 Paris	Bureaux	408	31/12/2014	82	70
Centre commercial Terre-Ciel - 77500 Chelles (30 % de l'indivision)	Commerce	247	31/12/2014	17***	22***
Centre commercial Terre-Ciel - 77500 Chelles (30 % de l'indivision)	Commerce	132	31/12/2014	14***	14***
Centre commercial Terre-Ciel - 77500 Chelles (30 % de l'indivision)	Commerce	118	31/10/2014	12***	12***
62/64 La Canebière - 13001 Marseille	Bureaux	78	16/10/2014	10	10

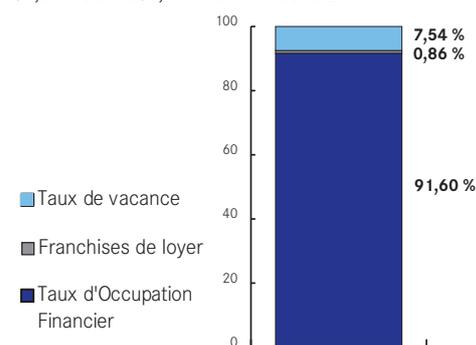
\* en totalité - \*\* Hors Taxes/Hors Charges - \*\*\* en quote-part de l'indivision.

### Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 4<sup>e</sup> trimestre 2014 est de 97,16 % contre 93,65 % au 3<sup>e</sup> trimestre 2014.

### Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation du 4<sup>e</sup> trimestre 2014 est de 91,60 % contre 91,17 % au 3<sup>e</sup> trimestre 2014.



### Principaux travaux en cours

Adresse	Type de surface	Surface (m <sup>2</sup> )	Montant HT (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
50 Quai Michelet 92300 Levallois	Bureaux	4 683	3 900	31/12/2014	Rénovation totale de l'immeuble pour relocation

### Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m <sup>2</sup> )*	Loyer annuel de marché HT/HC (en K€)**	Commentaires / Actions menées
50 Quai Michelet - 92300 Levallois	Bureaux	4 683	2 000	En cours de commercialisation
Centre commercial Terre-Ciel - 77500 Chelles (30 % de l'indivision)	Commerce	12 783	395***	Nouveau concept finalisé. Présentation aux locataires potentiels
Rue Marcel Mérieux - 69990 Corbas	Entrepôt	8 177	367	2 lots en cours de commercialisation
5/7 Avenue du Coq - 75009 Paris	Bureaux	825	330	2 étages en cours de commercialisation. Signature imminente d'un bail
11 Avenue de la Résistance - 91700 Sainte-Geneviève-des-Bois	Entrepôt	7 155	292	Projet de reconversion en commerce en cours
Parc de l'Hermitage - 33700 Mérignac	Bureaux	2 083	270	En cours de commercialisation
4, Place Pierre Bertas - 13001 Marseille	Hôtellerie	2 039	226	Actif à la vente
100/102 Place du 8 mai 1945 - 93110 Saint-Denis	Bureaux	1 628	211	En cours de commercialisation

\* surface en totalité - \*\* Hors Taxes/Hors Charges - \*\*\* en quote-part de l'indivision

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### Acquisitions

Adresse	A/PA*	Type d'actif	Surface (en m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM** (en €)	Loyer annuel HT/HC*** (en €)	Date d'acquisition/promesse
12 Rue d'Oradour-sur-Glâne - 75015 Paris (40 % de l'indivision)	A	Bureaux	7 660	22 460 000****	1 254 235****	20/10/2014
45 Rue des Vinaigriers - 75010 Paris	A	Bureaux	5 484	34 780 000	1 918 178	29/12/2014
<b>Total Acquisitions</b>			<b>13 144</b>	<b>57 240 000</b>	<b>3 172 413</b>	

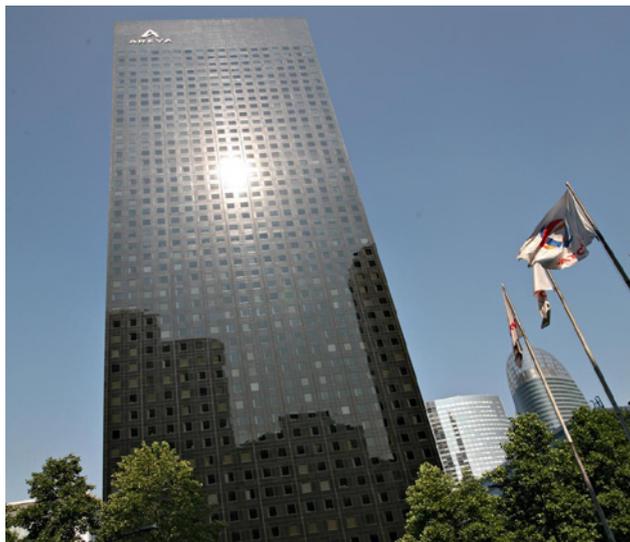
\* Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA) - \*\* Acte En Main - \*\*\* Hors Taxes/Hors Charges - \*\*\*\* en quote-part de l'indivision

## Cessions

Adresse	V/PV*	Type d'actif	Surface (en m <sup>2</sup> )	Prix de vente	Valeur nette comptable (en €)	Date de vente
25 rue Jean-Fleuret - 33000 Bordeaux	V	Résidence de Tourisme	3 610	7 170 000	6 150 000	19/12/2014
77 rue La Boétie - 75008 Paris	V	Bureaux	2 169	17 115 000	8 803 061	15/12/2014
11 rue Lazare Hoche - 92100 Boulogne-Billancourt	V	Bureaux	2 718	10 400 000	9 650 000	16/12/2014
33 avenue de Wagram - 75008 Paris	V	Bureaux	1 314	13 645 000	9 400 643	18/12/2014
<b>Total Cessions</b>			<b>9 811</b>	<b>48 330 000</b>	<b>34 003 704</b>	

\* Vente (V) / Promesse de vente (PV)

## Patrimoine



Paris la Défense - Tour Areva



Paris - 136, Avenue des Champs Elysées



Paris - George V



Neuilly-sur-Seine - Riva



Paris - Rue du Louvre



Charenton-le-Pont - nouveau Bercy



Tignes - Val Claret

# MARCHÉ DES PARTS

## Marché primaire

	2013	4 <sup>e</sup> trimestre 2014	Total année 2014
<b>Souscriptions</b>			
Nombre de parts	376 198	239 172	508 604
Montant (en €)	97 811 480	62 184 720	132 237 040
<b>Demande de Retraits</b>			
Nombre de parts	124 650	34 634	110 242
Montant (en €)	29 689 137	8 249 126	26 257 440
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-

## Marché de gré à gré

Au total 3 047 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2014.

## Modalités de retraits et cessions

**Retrait des parts (vente des parts par l'associé) :** s'effectue par une demande de retrait au prix de retrait en vigueur déterminé par la société de gestion. Le prix de retrait ne peut être supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois. Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

Les parts retirées perdent jouissance à compter du premier jour du mois suivant le retrait.

Les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions. Par conséquent, un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des demandes de souscriptions d'un montant suffisant.

**Cession des parts de gré à gré :** s'effectue directement entre les associés et sans intervention de la société de gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant (celui qui achète) et le cessionnaire (celui qui vend).

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts de la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la société de gestion, conformément à l'article L. 214-59 du Code Monétaire et Financier, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux mois suivant cette information.

La société de gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée (cession par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la société de gestion).

## PERFORMANCES

Le Taux de Rentabilité Interne (TRI) 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.

Taux de rentabilité interne (TRI) à 5 ans : 7,74 %

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 10,94 %

## Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(1)</sup>

	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Distribution	12,50 €	12,50 €	12,50 €	12,73 €	13,00 €	13,00 €	12,00 €	10,00 €	8,83 €	8,40 €	9,60 €	10,00 €
dont RAN et/ou PVI en % <sup>(2)</sup>	16,00 %	6,88 %	7,92 %	25,61 %	18,31 %	0,46 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	11,67 %	0,00 %
Prix n	260,00 €	260,00 €	260,39 €	232,25 €	216,65 €	195,30 €	192,07 €	178,00 €	176,19 €	158,48 €	141,32 €	137,13 €
Taux de distribution	4,81 %	4,81 %	4,80 %	5,48 %	5,99 %	6,65 %	6,17 %	5,56 %	4,90 %	5,26 %	6,79 %	7,29 %

(1) Correspond au dividende brut (non optant au PFL jusqu'en 2012) versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part des plus-values distribués) divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

(2) RAN : Report à nouveau, PVI : Plus-value immobilière

## Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année <sup>(3)</sup>

	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Prix n	260,00 €	260,00 €	260,39 €	232,25 €	216,65 €	195,30 €	192,07 €	178,00 €	176,19 €	158,48 €	141,32 €	137,13 €
Variation n/n-1	0,00 %	- 0,15 %	12,12 %	7,20 %	10,93 %	1,68 %	7,90 %	1,03 %	11,18 %	12,14 %	3,06 %	-

(3) Se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE se tiendra le **jeudi 11 juin 2015 à 10 heures**. L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée Générale sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée par courrier.

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.

## VALEUR ISF

La valeur ISF sera transmise (fin mars/début avril 2015) avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations fiscales et sera aussi communiquée dans le bulletin trimestriel d'information à paraître en mai 2015.

## RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le présent Conseil de Surveillance a été nommé lors de l'Assemblée Générale du 24 octobre 2012.

Il doit être renouvelé en intégralité lors de l'Assemblée Générale du 11 juin 2015 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Conformément aux statuts, de 7 à 12 postes sont à pourvoir.

Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter.

### Rappel des règles statutaires et du Règlement Intérieur pour se porter candidat au Conseil de Surveillance

- Nombre minimum-maximum de membres du Conseil : de 7 à 12
- Nombre minimum de parts : 10
- Durée du mandat :

Compte tenu des dispositions transitoires votées lors de l'assemblée générale de juin 2013, et afin de permettre le renouvellement par tiers chaque année du Conseil, il a été établi que :

- 4 membres seront élus pour une période d'un an,
- 4 membres seront élus pour une période de deux ans,
- 4 membres seront élus pour une période de trois ans.

A cette fin, un tirage au sort sera réalisé lors du premier conseil, afin de désigner la durée de chaque nouveau mandat, soit respectivement, un, deux ou trois ans, par groupe de quatre conseillers.

- Rééligible deux fois
- Nombre de mandats maximum dans les SCPI gérées par Amundi Immobilier : 5

### Informations à fournir pour la candidature au Conseil de Surveillance :

La lettre de candidature doit comporter les informations suivantes :

- Numéro d'associé,
- Nom, prénoms, date de naissance et profession,
- Adresse postale, adresse mail et numéro de téléphone,
- Copie de la carte d'identité ou du passeport, en cours de validité
- Nombre de parts détenues dans la SCPI,

- Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI gérées par Amundi Immobilier,
- Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI et être adressée **avant le 17 mars 2015** à :

Amundi Immobilier – Service Juridique

90 Bd Pasteur – CS 21564

75730 Paris Cedex 15

## GLOSSAIRE

**Taux d'occupation financier** : rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué.

**Franchise** : négociation entre le bailleur et le locataire d'une gratuité de loyer pendant une période définie permettant notamment d'accompagner le locataire dans la prise en charge de la surface louée.

**Valeur de réalisation** : somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

**Prix de souscription (prix d'achat)** : déterminé par la Société de Gestion et payé par l'acquéreur, il s'entend frais inclus.

**Prix de retrait (prix de vente)** : déterminé par la Société de Gestion, il s'entend net de frais .

## CONTACTER AMUNDI IMMOBILIER POUR TOUTES VOS QUESTIONS SUR LES SCPI

	
0820 04 10 30 (0,12 €/mn + coût depuis un mobile, tous les appels sont enregistrés) du lundi au vendredi (8h30 à 17h30)	Amundi Immobilier 90 boulevard Pasteur CS 21 564 75730 Paris Cedex 15
	
associe-amundi-immobilier@amundi.com	

## POUR PLUS D'INFORMATIONS OU SI VOUS SOUHAITEZ SOUSCRIRE

Sont disponibles sur le site internet de la Société de gestion [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com) ou auprès de votre agence :

- la note d'information et les statuts,
- les bulletins de souscription et de retrait.

---

## **RIVOLI AVENIR PATRIMOINE**

### **SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER**

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI n° 12-18 du 24/07/2012

Siège Social : 91 /93, Boulevard Pasteur - 75015 PARIS

Adresse postale : 91 /93, Boulevard Pasteur - 75710 PARIS CEDEX 15

### **SOCIÉTÉ DE GESTION**

#### **Amundi Immobilier**

91-93, Boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France

Société Anonyme au capital de 15 666 374 euros - 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

Site Internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

## **DISTRIBUTEUR**

### **Crédit Lyonnais**

Société Anonyme au capital de 1 847 860 375 € - SIREN 954 509 741 - RCS Lyon

Siège social : 18 Rue de la République 69002 Lyon

Pour tout courrier : 20 Avenue de Paris 94811 Villejuif cedex - numéro

ORIAS : 07001878

