

# RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

## BULLETIN D'INFORMATION

N° 2014 - 03 valable du 1<sup>er</sup> octobre 2014 au 31 décembre 2014 - Période analysée : 1<sup>er</sup> juillet 2014 au 30 septembre 2014

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL VARIABLE

### DISTRIBUTION DES REVENUS

|                                                     |         |
|-----------------------------------------------------|---------|
| Dividende prévisionnel 2014 (avant imposition)      | 12,50 € |
| Acomptes de distribution 2014                       |         |
| 1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 22/04/2014) | 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 €  |

### CHIFFRES CLÉS

|                                                                | 31/12/12      | 31/12/13      | 30/09/14      |
|----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Nombre d'immeubles                                             | 72            | 74            | 74            |
| Surface totale (en m <sup>2</sup> )                            | 291 250       | 300 488       | 304 720       |
| Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>                     | 90,89 %       | 90,90 %       | 91,17 %       |
| Capital social (en €)                                          | 583 382 700   | 621 114 900   | 650 188 500   |
| Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>           | 216,58        | 215,88        | 215,88        |
| Valeur ISF par part (en €)                                     | 238,18        | 238,18        | -             |
| Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup> | 12,50         | 12,50         | 9,38          |
| Capitalisation (en €)                                          | 1 011 196 680 | 1 076 599 160 | 1 126 993 400 |
| Nombre de parts                                                | 3 889 218     | 4 140 766     | 4 334 590     |
| Nombre d'associés                                              | 21 153        | 23 016        | 23 151        |
| Prix de souscription par part (en €) <sup>(1)</sup>            | 260,00        | 260,00        | 260,00        |
| Valeur de retrait par part (en €) <sup>(1)</sup>               | 238,18        | 238,18        | 238,18        |

(1) Voir glossaire - (2) Montant cumulé à la fin de la période

### ÉDITORIAL

Chers Associés,

**Le marché locatif** en Ile-de-France poursuit sa dynamique. Pour le premier semestre, 1 129 000 m<sup>2</sup> ont été loués, ce qui représente une progression de 24 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2013. Contrairement à 2013, ce sont les transactions sur les grandes surfaces qui portent ce marché (+ 180 % pour les plus de 20 000 m<sup>2</sup> et + 84 % de 10 000 à 20 000 m<sup>2</sup>). Les secteurs qui profitent le plus de cette hausse sont la 1<sup>ère</sup> couronne Est (+ 165 %), la Défense (+ 126 %), la 1<sup>ère</sup> couronne Nord (+ 96 %) et le Quartier Central des Affaires de Paris (+ 34 %).

Le taux de vacance reste cependant stable à 7 % (3,89 millions de m<sup>2</sup> disponibles) alors que le stock d'immeubles neufs à louer est en baisse constante passant de 22 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2013 à 18 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2014. Les immeubles neufs et rénovés demeurent le 1<sup>er</sup> choix des locataires.

Les loyers des meilleurs emplacements sont orientés à la baisse depuis fin 2013 (- 1,1 %) avec un prix annuel au m<sup>2</sup> de 699 €. Le loyer moyen en Ile-de-France quant à lui observe une baisse de 2,9 % à 303 € par m<sup>2</sup>. Les avantages commerciaux accordés aux locataires restent stables, à des niveaux élevés (2,5 à 3 mois de franchise par année d'engagement ferme et prise en charge des travaux d'aménagement).

**Le marché de l'investissement** connaît également une forte hausse avec un volume de 11,6 milliards € sur le 1<sup>er</sup> semestre 2014. Cela s'explique par la réalisation de 11 opérations de plus de 200 millions € dont 6 à plus de 500 millions €.

L'immobilier reste attractif pour les investisseurs à la recherche de flux de loyers sécurisés.

Le taux d'occupation financier de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine reste globalement stable à 91,17 % contre 92,02 % au trimestre précédent, les relocations compensant partiellement les congés de locataires.

L'intérêt des investisseurs pour la SCPI reste marqué avec une collecte (nette de retraits) de près de 22 millions € sur ce trimestre. Nous avons ainsi pu acquérir un immeuble bien situé et multi-locataires dans le 13<sup>e</sup> arrondissement de Paris pour plus de 40 millions €. Un immeuble est sous promesse d'achat et un autre à l'étude pour 58 millions €. Nous aurons ainsi investi presque 100 millions € dans du bureau parisien cette année, l'allocation parisienne devrait ainsi dépasser les 50 %, dans le respect de la stratégie d'investissement.

Nous maintenons nos objectifs d'arbitrage de 30 millions € en 2014 avec la signature d'une nouvelle promesse de vente, d'un immeuble situé à Boulogne-Billancourt.

L'acompte de ce trimestre sera de 3,13 € par part en phase avec une distribution prévisionnelle de 12,50 € par part en 2014.

Nous vous remercions de votre confiance.

Bien cordialement.

David Seksig  
Gérant de la SCPI

## SITUATION LOCATIVE DU TRIMESTRE

### Principales locations/relocations

| Adresse                                     | Type de surface | Relocation / Location | Surface (en m <sup>2</sup> )* | Date d'effet | Durée du bail | Dernier loyer HT/HC** (en K€) | Loyer annuel HT/HC** (en K€) |
|---------------------------------------------|-----------------|-----------------------|-------------------------------|--------------|---------------|-------------------------------|------------------------------|
| 136 Avenue des Champs Elysées - 75008 Paris | Bureaux         | Location              | 963                           | 01/07/2014   | 3/6/9 ans     | 564                           | 550                          |
| 19 Rue de la Villette - 69003 Lyon          | Bureaux         | Location              | 308                           | 01/09/2014   | 4/6/9 ans     | 45                            | 52                           |
| 19 Rue de la Villette - 69003 Lyon          | Bureaux         | Location              | 223                           | 15/07/2014   | 3/6/9 ans     | 47                            | 32                           |

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

### Principales libérations

Aucune libération au 3<sup>e</sup> trimestre 2014.

### Taux d'encaissement

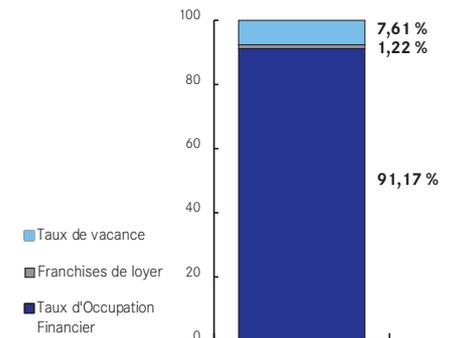
Le taux d'encaissement du 3<sup>e</sup> trimestre 2014 est de 93,65 % contre 94 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2014.

### 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 |
| 44 Avenue Georges V 75008 Paris  | Bureaux         | 217                       | 290                | 30/09/2014                         | Rénovation pour relocation                      |

### Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation du 3<sup>e</sup> trimestre 2014 est de 91,17 % contre 92,02 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2014.



### 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 %)          | Commerce        | 12 665                             | 384***                                 | 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                           |
| 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 Merignac                         | 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                              | 230                                    | 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 Glane - 75015 Paris (QP 40 %) | PA    | Bureaux      | 7 660                        | 22 460 000                      | 1 254 235                    | 31/07/2014                  |
| 64 Rue du Dessous des Berges - 75013 Paris          | A     | Bureaux      | 8 480                        | 40 490 000                      | 2 980 394                    | 30/09/2014                  |
| <b>Total Acquisitions</b>                           |       |              | <b>16 140</b>                | <b>62 950 000</b>               | <b>4 234 629</b>             |                             |

\* Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA) - \*\* Acte En Main - \*\*\* Hors Taxes/Hors Charges

### Cessions

| Adresse                                           | V/PV* | Type d'actif | Surface (en m <sup>2</sup> ) | Prix de vente     | Valeur nette comptable (en €) | Date de vente |
|---------------------------------------------------|-------|--------------|------------------------------|-------------------|-------------------------------|---------------|
| 11, Rue Lazare Hoche - 92100 Boulogne-Billancourt | PV    | Bureaux      | 2 900                        | 10 400 000        | 9 650 000                     | 29/09/2014    |
| <b>Total des cessions</b>                         |       |              | <b>2 900</b>                 | <b>10 400 000</b> | <b>9 650 000</b>              |               |

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

# MARCHÉ DES PARTS

## Marché primaire

|                                       | 2013       | 3 <sup>e</sup> trimestre<br>2014 | Total année<br>2014 |
|---------------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|
| <b>Souscriptions</b>                  |            |                                  |                     |
| Nombre de parts                       | 376 198    | 112 680                          | 269 432             |
| Montant (en €)                        | 97 811 480 | 29 296 800 €                     | 70 052 320 €        |
| <b>Demande de Retraits</b>            |            |                                  |                     |
| Nombre de parts                       | 124 650    | 21 144                           | 75 608              |
| Montant (en €)                        | 29 689 137 | 5 036 078 €                      | 18 008 313 €        |
| Nombre de parts en attente de retrait | -          | -                                | -                   |

## Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée en gré à gré au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2014.

## Modalités de retraits et cessions

**Retrait des parts** : il 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.

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

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

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** : elle s'effectue directement entre les associés et sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

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 : 13,33 %

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 12,06 %

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

|                                        | 2013     | 2012     | 2011     | 2010     | 2009     | 2008     | 2007     | 2006     | 2005     | 2004     | 2003     |
|----------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Distribution                           | 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> | 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 € | 260,39 € | 232,25 € | 216,65 € | 195,30 € | 192,07 € | 178,00 € | 176,19 € | 158,48 € | 141,32 € | 137,13 € |
| Taux de distribution                   | 4,81 %   | 4,80 %   | 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>

|                 | 2013     | 2012     | 2011     | 2010     | 2009     | 2008     | 2007     | 2006     | 2005     | 2004     | 2003     |
|-----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Prix n          | 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 | - 0,15 % | 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.

## DEMANDE DE DISPENSE DU PRÉLÈVEMENT OBLIGATOIRE À TITRE D'ACOMPTE SUR CAPITAUX MOBILIERS AYANT LA NATURE D'INTÉRÊTS POUR L'ANNÉE 2015

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les revenus de placement perçus par les personnes physiques résidant fiscalement en France sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Ces revenus supportent un prélèvement obligatoire (21 % pour les dividendes et 24 % pour les intérêts) retenu à la source par l'établissement financier. Ce prélèvement s'analyse comme un acompte sur l'impôt sur le revenu dû. Vous pouvez toutefois être dispensé de cet acompte si votre revenu fiscal de référence établi au titre des revenus 2013 ne dépasse pas 25 000 € pour une personne célibataire, divorcée ou veuve et 50 000 € pour un couple soumis à imposition commune.

**Jusqu'au 30 novembre 2014**, vous avez la possibilité de demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus de capitaux mobiliers ayant nature d'intérêts à percevoir en 2015, si votre revenu fiscal de référence établi au titre des revenus de 2013 n'excède pas 25 000 euros pour un célibataire, veuf ou divorcé et 50 000 euros pour un couple marié ou pacsé soumis à une imposition commune.

Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du formulaire joint au présent bulletin trimestriel.

## GLOSSAIRE

**Le taux d'occupation financier** : rapport entre le montant des loyers facturés (franchises incluses) 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. Cet accompagnement commercial permet d'éviter au locataire un double loyer pendant la période des travaux d'aménagements, et couvre le coût de ces travaux et le coût du déménagement.

**La valeur de réalisation** : elle est égale à la 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.

**La valeur nette comptable** correspond à la valeur d'acquisition des immeubles hors taxes et hors droits à la valeur nette des autres actifs.

**La valeur de reconstitution** est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscriptions).

**Le prix de retrait** correspond au prix de vente. Il s'entend net de frais et est déterminé par la Société de Gestion.

**Le prix de souscription** correspond au prix payé par l'acquéreur. Il s'entend frais inclus et est déterminé par la Société de Gestion.

## 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
- le bulletin de souscription.

## 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 21564  
75730 Paris Cedex 15



[associe-amundi-immobilier@amundi.com](mailto:associe-amundi-immobilier@amundi.com)

## 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

