

## Amundi Immobilier

Bulletin d'information  
N° 2014 - 01

24

Valable du :  
1<sup>er</sup> Avril 2014 au 30 Juin 2014

Période analysée :  
1<sup>er</sup> Janvier 2014 au 31 Mars 2014

### ■ Distribution des revenus

<b>Dividende prévisionnel 2014 (avant imposition)</b>	<b>12,50 €</b>
<b>Compte de distribution 2014</b>	
1 <sup>er</sup> trimestre versement le 22/04/2014	3,13 €

### ■ Chiffres clés

	31/12/2012	31/12/2013	31/03/2014
Nombre d'immeubles	72	74	73
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	291 250	300 389	296 240
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	90,89 %	90,90 %	93,46 %
Capital social (en €)	583 382 700	621 114 900	629 639 700
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	216,58	215,88 <sup>(3)</sup>	215,88 <sup>(3)</sup>
Valeur ISF par part (en €)	238,18	238,18 <sup>(4)</sup>	—
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	12,50	12,50	3,13
Capitalisation	1 011 196 680	1 076 599 160	1 091 375 480
Nombre de parts	3 889 218	4 140 766	4 197 598
Nombre d'associés	21 153	23 016	23 103
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

(3) Valeur de réalisation sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 11 juin 2014

(4) La valeur ISF est égale à la valeur de retrait.

## Rivoli Avenir Patrimoine

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

### ■ ÉDITORIAL

Chers Associés,

Les transactions sur les petites et moyennes surfaces (moins de 5 000 m<sup>2</sup>) ont bien résisté en 2013 en Ile-de-France. En revanche, nous constatons un repli des transactions sur les surfaces de plus de 5 000 m<sup>2</sup> dû au report des projets immobiliers des locataires de grandes surfaces. Le loyer moyen 2013 a baissé de 2,5 %, malgré une certaine stabilité sur le dernier trimestre, et s'est établi sur l'année à 321 €/m<sup>2</sup>. Malgré tout, les conditions économiques s'améliorant, nous pensons que les loyers pourraient progresser à partir de la fin de l'année 2014.

Le volume annuel d'investissement de 15,5 milliards € en 2013 est très proche de celui constaté en 2012 (15,6 milliards €). Les investisseurs se tournent vers les marchés offrant un meilleur rendement, comme le Quartier des Affaires de l'Ouest Parisien, la Défense et en Régions. Nous observons une progression des prix pour les immeubles loués et, a contrario, une baisse continue pour les autres. Compte tenu d'un environnement économique qui tend à s'améliorer, ces écarts de prix pourraient ne plus se justifier. Dans ce contexte, nous pensons qu'investir, même modérément, dans des immeubles à construire très bien localisés, mais décotés aujourd'hui du fait du vide locatif, pourrait générer de bonnes performances sur le moyen terme.

Le taux d'occupation financier est en hausse à 93,46 % contre 90,90 % sur l'année 2013. L'effet de la location des immeubles de l'avenue du Coq (75) et de Bron (69) se fait positivement sentir sur ce trimestre.

Nous continuons d'être au plus près des locataires afin de les accompagner et trouver des solutions pour anticiper toute vacance préjudiciable à la SCPI. Ainsi, des contacts sont déjà pris sur les surfaces de Corbas (69) et des Champs Elysées (75) et nous pouvons espérer raisonnablement les relouer très prochainement.

La demande de souscription est toujours forte et nous accueillons ce trimestre 87 nouveaux associés avec une collecte (nette de retrait) de 15 M€.

Cette collecte va nous permettre de poursuivre la politique d'investissement essentiellement parisienne qui est au centre de l'identité de la SCPI. Il n'est pas exclu que nous investissions également dans des opérations à construire visant à créer de la valeur à long terme, étant précisé que la valeur foncière restera le critère clé de toute décision d'investissement et que leurs montants resteront raisonnables.

Nous allons aussi arbitrer quelques actifs matures, arrivés au terme de leur valorisation, afin d'acter des plus-values immobilières. Ce mouvement restera toutefois modéré avec un objectif de cession de 30 M€.

Dans ces conditions, nous fixons l'objectif de distribution 2014 à 12,50 € par part, en ligne avec la distribution 2013.

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 m²)	Date d'effet	Durée du bail	Dernier loyer HT/HC* (en K€)	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
Avenue Castermant - 77500 Chelles (30 %) <sup>(1)</sup>	Commerce	Location	2 057	10/02/2014	10 ans	0	55 <sup>(1)</sup>
44 Avenue Georges V - 75008 Paris	Bureaux	Location	105	01/01/2014	3/6/9 ans	45	52
100/102 Place du 8 Mai 1945 - 93110 Saint Denis	Commerce	Location	216	01/02/2014	6/9 ans	68	41
4/6 Avenue Marceau - 92130 Issy-les-Moulineaux (17 %) <sup>(1)</sup>	Bureaux	Location	612	01/02/2014	3/6/9 ans	44 <sup>(1)</sup>	37 <sup>(1)</sup>
4/6 Avenue Marceau - 92130 Issy-les-Moulineaux (17 %) <sup>(1)</sup>	Bureaux	Location	608	01/03/2014	6/9 ans	44 <sup>(1)</sup>	36 <sup>(1)</sup>
4/6 Avenue Marceau - 92130 Issy-les-Moulineaux (17 %) <sup>(1)</sup>	Bureaux	Location	604	01/01/2014	3/6/9 ans	44 <sup>(1)</sup>	37 <sup>(1)</sup>
Avenue Castermant - 77500 Chelles (30 %) <sup>(1)</sup>	Commerce	Location	804	25/02/2014	3/6/9 ans	0	19 <sup>(1)</sup>
Avenue Castermant - 77500 Chelles (30 %) <sup>(1)</sup>	Commerce	Location	812	25/02/2014	10 ans	0	13 <sup>(1)</sup>

(1) en quote-part de l'indivision - \* Hors taxes/Hors Charges

### Principales libérations

Adresse	Type de surface	Surface (en m²)	Date d'effet	Perte annuelle de loyer HT/HC* (en K€)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)
136 Avenue des Champs Elysées - 75008 Paris	Bureaux	963	31/01/2014	565	577
44 Avenue Georges V - 75008 Paris	Bureaux	315	01/01/2014	136	148
14 Rue des Reculettes - 75013 Paris	Bureaux	235	31/03/2014	116	75
96 Avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne Billancourt	Bureaux	205	28/02/2014	64	51
Avenue Castermant - 77500 Chelles (30 %) <sup>(1)</sup>	Commerce	1 904	25/01/2014	28 <sup>(1)</sup>	32 <sup>(1)</sup>
8 Rue Armand Moisant 75015 Paris	Bureaux	267	01/03/2014	88	93

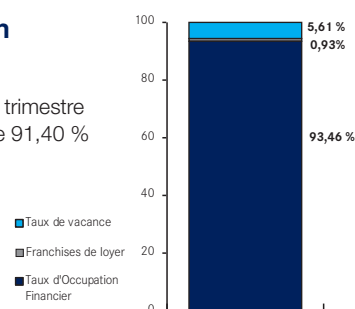
(1) en quote-part de l'indivision - \* Hors taxes/Hors Charges

### Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 1<sup>er</sup> trimestre 2014 est de 95,49 % contre 96,86 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2013.

### Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation du 1<sup>er</sup> trimestre 2014 est de 93,46 % contre 91,40 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2013.



### Principaux travaux en cours

Pas de nouveaux travaux significatifs au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2014.

### Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m²)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires / Actions menées
136 Avenue des Champs Elysées - 75008 Paris	Bureaux	963	578	1 <sup>er</sup> étage libéré par HEDIARD, en cours de commercialisation.
rue Marcel Mérieux - 69960 Corbas	Entrepôt	8 177	367	2 cellules vacantes
5/7 Avenue du Coq - 75009 Paris	Bureaux	825	330	2 derniers étages 5 et 6.
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
100/102 Place du 8 mai 1945 - 93110 Saint-Denis	Bureaux et commerce	1 628	230	En cours de commercialisation
4, Place Pierre Bertas - 13001 Marseille	Hôtellerie	2 039	226	Promesse de vente signée le 14/02/2014
Avenue Castermant - 77500 Chelles (30 %) <sup>(1)</sup>	Commerce	12 823	394 <sup>(1)</sup>	Travaux en cours

(1) en quote-part de l'indivision - \* Hors taxes/Hors Charges

## Évolution du patrimoine

### Acquisitions

Aucune acquisition au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2014.

### Cessions

Adresse	V/PV*	Type d'actif	Surface (en m²)	Prix de vente	Valeur nette comptable (en €)	Date de vente
29 Avenue Joannes Masset - 69009 Lyon	V	Bureaux	4 149	8 595 000	8 201 150	28/03/2014
<b>Total des cessions</b>			<b>4 149</b>	<b>8 595 000</b>	<b>8 201 150</b>	

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

# Marché des parts

## ■ Marché primaire

	2013	1 <sup>er</sup> trimestre 2014
<b>Souscriptions</b>		
Nombre de parts	376 198	85 946
Montant (en €)	97 811 480	22 345 960
<b>Demande de Retraits</b>		
Nombre de parts	124 650	29 114
Montant (en €)	29 689 137	6 934 373
Nombre de parts en attente de retrait	-	-

## ■ Marché de gré à gré

342 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 1<sup>er</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 (en €)	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 <sup>(2)</sup> en %	6,88 %	7,92 %	25,61 %	18,31 %	0,46 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	11,67 %	0,00 %
Prix n (en €)	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 (en %)	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 (en €)	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 (en %)	-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

Nous vous rappelons que l'**Assemblée Générale de Rivoli Avenir Patrimoine se tiendra le mercredi 11 juin 2014 à 14 heures à l'hôtel Le Méditel - 28 boulevard Pasteur - 75015 Paris.**

Le quorum nécessaire à la tenue de l'Assemblée est de 25 % pour la partie ordinaire et 50 % pour la partie extraordinaire. Il est donc impératif, afin d'éviter les frais de convocation et de tenue d'une seconde Assemblée, que les associés, en majorité, expriment leur vote. Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit en donnant procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.

À défaut de quorum, une seconde consultation sera organisée le 2 juillet 2014.

## 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'aménagement, et couvre le coût de ces travaux et le coût du déménagement.

**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 et à la valeur nette des autres actifs.

**La valeur de reconstitution** est égale à la valeur de réalisation augmentée des 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.

## Contactez 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).



Amundi Immobilier  
90 boulevard Pasteur  
CS 21564  
75730 Paris Cedex 15

## 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.

## 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

90, boulevard Pasteur - CS 21564 75730 Paris Cedex 15 - France

Société Anonyme au capital de 15 666 374 € - 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)