

Amundi Immobilier

Bulletin d'information
N° 2015 - 03

24

Valable du :
1^{er} octobre 2015 au 31 décembre 2015

Période analysée :
1^{er} juillet 2015 au 30 septembre 2015

■ Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2015 (avant imposition)	12,50 €
Acomptes de distribution 2015	
1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2015)	3,13 €
2 ^e trimestre (versement le 20/07/2015)	3,12 €
3 ^e trimestre (versement le 20/10/2015)	3,13 €
4 ^e trimestre - versement prévu vers le 20/01/2016	

■ Chiffres clés

	31/12/13	31/12/14	30/09/15
Nombre d'immeubles	74	72	74
Surface totale (en m ²)	300 488	300 483	312 430
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	90,90 % ⁽⁴⁾	92,08 % ⁽⁴⁾	92,04 %
Capital social (en €)	621 114 900	680 869 200	844 717 350
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	215,88	228,82	228,82
Valeur ISF par part (en €)	238,18	238,18 ⁽³⁾	–
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	12,50	12,50	9,38
Capitalisation (en €)	1 076 599 160	1 180 193 040	1 565 542 822
Nombre de parts	4 140 766	4 539 204	5 631 449
Nombre d'associés	23 016	23 362	24 901
Prix de souscription par part (en €)	260,00	260,00	278,00
Prix de retrait par part (en €)	238,18	238,18	254,67

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

(3) Valeur ISF est égale à Valeur de retrait. - (4) Moyenne annuelle.

Rivoli Avenir Patrimoine

SCPI de Bureaux à capital variable

■ ÉDITORIAL

Chers Associés,

La poursuite de la reprise en Europe, au début du 3^e trimestre 2015, est favorisée par la politique monétaire accommodante, la dépréciation de l'euro et du pétrole. Même si l'industrie allemande donne quelques signes de faiblesse suite aux incertitudes sur les pays émergents, pour l'heure, il n'y a pas de "choc de confiance" sur l'économie européenne. Les indicateurs portant sur la consommation des ménages sont bien orientés.

Ce contexte devrait favoriser l'emploi tertiaire et par conséquent la demande locative, l'investissement restant soutenu au regard de la rentabilité du marché immobilier par rapport aux autres classes d'actifs.

Le marché locatif de l'immobilier d'entreprise :

- La demande placée (surfaces louées) de bureaux en Ile-de-France est en hausse de près de 40 % au 3^e trimestre 2015 par rapport au 3^e trimestre 2014 et rattrape un premier semestre au ralenti. Depuis le début de l'année, cette demande n'est plus en baisse que de 6 % par rapport à la même période de 2014.
- Le marché du commerce reste bipolaire, les enseignes privilégient toujours les très bons emplacements (primes) dans le centre de la capitale et des grandes villes, et délaissent les emplacements secondaires.

Le marché de l'investissement en bureaux :

Le montant total des investissements en immobilier d'entreprise pour le 3^e trimestre en Ile-de-France est de plus de 5 Mds €, en hausse de plus de 95 % par rapport au 3^e trimestre 2014. Ce dynamisme provient de grandes transactions de plus de 100 millions d'euros réalisées principalement sur le quartier central des affaires de Paris et la Défense.

Le taux d'occupation financier de Rivoli Avenir Patrimoine est en hausse à 92,04 % contre 91,26 % au trimestre précédent, principalement sous l'effet des nouvelles acquisitions d'immeubles loués à 100 %. La collecte sur le troisième trimestre s'établit à 36 M€ ce qui porte la collecte depuis le 1^{er} janvier à 303 M€ et la capitalisation à 1 565 M€.

C'est dans ce contexte d'intérêt accru pour la SCPI que nous avons maintenu le rythme des acquisitions annoncé au trimestre précédent en nous positionnant sur des immeubles pour un montant global de 172 M€, ci-après le détail :

- des surfaces de bureaux dans un immeuble parisien de la rue du Faubourg Saint-Honoré dans lequel Rivoli Avenir Patrimoine détient déjà des surfaces pour 22,3 M€,
- un commerce de premier plan loué au leader mondial du luxe à Marseille pour 13,7 M€,
- un immeuble multi-locataires haussmannien situé rue St Georges à Paris pour 51,6 M€,
- un immeuble situé à St Maurice, en bordure de Paris, loué à un locataire de premier rang pour une durée de 6 ans ferme pour 19,7 M€,
- deux immeubles à Boulogne-Billancourt pour 45 M€ et 19,5 M€.

Plusieurs autres dossiers d'investissements sont en cours de finalisation pour le trimestre prochain.

La distribution du trimestre se maintient à 3,13 € par part et l'objectif de distribution de 12,50 € est maintenu.

Nous vous remercions de votre confiance.

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€)
79 rue de Miromesnil - 75008 PARIS	Bureaux	Relocation	1 200	01/07/2015	3/6/9 ans	533	575
135 rue Descartes-Parc de La Duranne - 13800 AIX EN PROVENCE	Bureaux	Location	2 878	01/09/2015	9/10 ans	453	345
8 rue Peugeot - 92500 RUEIL MALMAISON	Bureaux	Relocation	491	27/07/2015	6/9 ans	169	142
14 rue des Reculettes - 75013 PARIS	Bureaux	Location	126	24/08/2015	4/6/9 ans	35	39
14 rue des Reculettes - 75013 PARIS	Bureaux	Location	104	01/08/2015	6/9 ans	29	31
Centre commercial Terre-Ciel - 77500 CHELLES (30 % de l'indivision)	Commerce	Location	418	01/09/2015	3/6/9 ans	—	10 ⁽¹⁾

* surface en totalité - ** Hors Taxes/Hors Charges - (1) en quote-part de l'indivision.

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€)**
15 rue Bossuet (Centre Dauphine) - 21000 DIJON	Bureaux	1 215	01/07/2015	146	109
135 rue Descartes-Parc de La Duranne - 13800 AIX-EN-PROVENCE	Bureaux et Activité	2 878	31/08/2015	453	345

* en totalité - ** Hors taxes/Hors charges

Taux d'encaissement

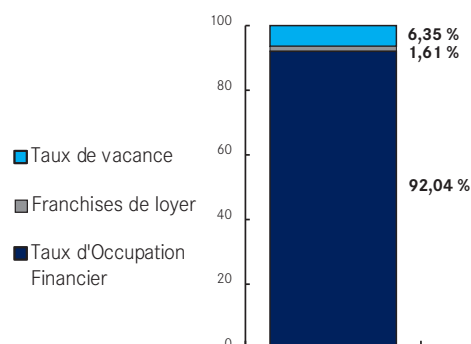
Le taux d'encaissement du 3^e trimestre 2015 est de 93,73 % contre 96,93 % au 2^e trimestre 2015.

Principaux travaux en cours

Adresse	Type de surface	Surface (m²)	Montant HT (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
82 à 85 Boulevard Vincent Auriol 75013 PARIS	Bureaux	2 250	750	juin 2016	Remplacement, optimisation et amélioration de la climatisation
136 avenue des Champs Elysées 75008 PARIS	Bureaux	6 353	340	décembre 2015	Remplacement et mise en conformité de la chaufferie
14 rue des Reculettes 75013 PARIS	Bureaux	1 500	265	décembre 2015	Ravalement façade et rénovation de parties privatives
34 rue du Louvre 75001 PARIS	Bureaux	5 881	220	décembre 2015	Rénovation des parties communes
96 avenue du Général Leclerc 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux	2 466	140	juillet 2015	Révision des ouvrants et remplacement des stores

Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation du 3^e trimestre 2015 est de 92,04 % contre 91,26 % au 2^e trimestre 2015.



Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m²)*	Loyer annuel de marché HT/HC (en K€)**	Commentaires / Actions menées
50 Quai Michelet - 92300 LEVALLOIS-PERRET	Bureaux	4 683	2 000	Division de l'immeuble - bail signé sur un étage
Centre commercial Terre-Ciel - 77500 CHELLES (30 % de l'indivision) ⁽¹⁾	Commerce	3 894	395	Nouveau concept finalisé. Présentation aux locataires potentiels
64 rue du Dessous des Berges - 75013 PARIS	Bureaux	930	297	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
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 - (1) Toutes les données sont indiquées en quote-part Rivoli Avenir Patrimoine.

Évolution du patrimoine

Acquisitions

Adresse	A/PA*	Type d'actif	Surface (en m²)	Prix d'acquisition AEM** (en €)	Loyer annuel HT/HC*** (en €)	Date d'acquisition/promesse
105 rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 PARIS (50 % de la SCI) ⁽¹⁾	PA	Bureaux	1 895	22 334 000	867 959	24/07/2015
24 rue Grignan - 13001 MARSEILLE	PA	Commerce	1 600	13 743 000	464 000	28/07/2015
3-5 rue St Georges - 75009 PARIS (60 % de l'indivision) ⁽¹⁾	PA	Bureaux	4 242	51 613 200	1 921 628	03/09/2015
1 rue Giovanni Batista Pirelli - 94110 ST-MAURICE	PA	Bureaux	5 521	19 728 889	1 331 700	03/09/2015
6 place Abel Gance - 92100 BOULOGNE (25 % de la SCI) ⁽¹⁾	PA	Bureaux	5 547	44 978 175	2 531 005	28/09/2015
305, avenue Le Jour se Lève - 92100 BOULOGNE (41,67 % de l'indivision) ⁽¹⁾	PA	Bureaux	2 575	19 510 811	1 043 000	28/09/2015

* Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA) - ** Acte En Main - *** Hors Taxes/Hors Charges - (1) Toutes les données sont indiquées en quote-part Rivoli Avenir Patrimoine.

Cessions

Adresse	V/PV*	Type d'actif	Surface (en m²)	Prix de vente (en €)	Valeur nette comptable (en €)	Date de vente
4, Place Pierre Bertas - 13001 MARSEILLE	V	Hôtellerie	2 039	2 632 000	2 800 000	17/07/2015

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

Marché des parts

Marché primaire

	2014	3 ^e trimestre 2015	Total 2015
Souscriptions			
Nombre de parts	508 604	129 697	1 158 169
Montant (en €)	132 237 040	36 055 766	303 458 486
Demande de Retraits			
Nombre de parts	110 242	22 065	65 848
Montant (en €)	26 257 440	5 619 294	16 047 528
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-

Marché de gré à gré

Au total 36 936 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 3^e trimestre 2015.

Modalités de souscription et de retrait

Souscription de parts (depuis le 1^{er} juillet 2015)

Minimum de souscription : 5 parts pour la 1^{ère} souscription, soit une somme minimum de 1 390 €, prime d'émission incluse. Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1^{er} jour du quatrième mois suivant la date de souscription.

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 ⁽¹⁾

	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 % ⁽²⁾	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 ⁽³⁾

	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.

Enquête de satisfaction

Nous remercions tous les associés qui ont répondu à l'enquête intitulée "Votre avis nous intéresse" adressée en mai 2015.

Toute l'attention est portée à l'étude de vos réponses et suggestions. Nous avons pris connaissance de vos attentes afin d'améliorer notre qualité de service et vous apporter la plus grande satisfaction.

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. 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.

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.

Contactez Amundi Immobilier pour toutes vos questions sur les SCPI



0820 04 10 30
du lundi au vendredi (8h30 à 17h30)
(0,12 €/mn + coût d'un appel,
tous les appels sont enregistrés)



Amundi Immobilier
90 boulevard Pasteur
CS 21564
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 :

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

RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

SCPI de Bureaux à capital variable

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

Réalisation : Imp. J. Hiver S.A.S. – Paris