

# RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

## BULLETIN D'INFORMATION

N° 2015 - 01 valable du 1<sup>er</sup> avril 2015 au 30 juin 2015 - Période analysée : 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 31 mars 2015

SCPI DE BUREAUX À CAPITAL VARIABLE

### DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende prévisionnel 2015 (avant imposition)	12,50 €
Acompte de distribution 2015	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 20/04/2015)	3,13 €

### CHIFFRES CLÉS

	31/12/13	31/12/14	31/03/15
Nombre d'immeubles	74	72	72
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	300 488	300 483	300 483
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	90,90 % <sup>(5)</sup>	92,08 % <sup>(5)</sup>	91,55 %
Capital social (en €)	621 114 900	680 869 200	719 741 100
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	215,88	228,82 <sup>(3)</sup>	228,82 <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 (en €)	1 076 599 160	1 180 193 040	1 247 551 240
Nombre de parts	4 140 766	4 539 204	4 798 274
Nombre d'associés	23 016	23 362	23 554
Prix de souscription par part (en €)	260,00	260,00	260,00
Prix 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 2015.

(4) Valeur ISF est égale à valeur de retrait.

(5) Moyenne annuelle.

### ÉDITORIAL

Chers Associés,

Le premier trimestre 2015 marque les premiers signes d'une reprise économique en Europe. Pour la France, l'INSEE vient d'ailleurs de confirmer sa prévision de croissance du PIB à 1,1% en 2015 malgré un chômage important qui pourra le rester jusqu'en 2016.

Le marché locatif des bureaux en Île-de-France a été moins performant que celui constaté au 4<sup>e</sup> trimestre 2014 :

- la demande placée (nombre de m<sup>2</sup> loués) est en baisse puisqu'elle s'établit à 372 700 m<sup>2</sup> (soit - 20 % comparée au 1<sup>er</sup> trimestre 2014),
- l'offre immédiate de bureaux (bureaux disponibles) à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2015 s'établit à 3 976 000 m<sup>2</sup>, ce qui représente une hausse de 2 % par rapport à son niveau il y a un an.

Le taux de vacance des bureaux franciliens atteint 7,6 % au 1<sup>er</sup> avril 2015, avec de fortes disparités. Les niveaux restent particulièrement élevés dans le Croissant Ouest (13 %) et à La Défense (11 %), tandis qu'ils sont plus proches de leur seuil d'équilibre à Paris (5 %) et en Première Couronne (9 %).

Sur 2015, nous espérons une amélioration de la demande placée bureaux, avec pour objectif se rapprocher des 2,4 millions de m<sup>2</sup> (moyenne des 10 dernières années). Pour autant nous n'envisageons pas une remontée des loyers dans l'immédiat.

Dans le secteur du commerce, nous constatons un élargissement de l'écart entre les meilleurs emplacements et les emplacements secondaires, ces derniers souffrant généralement des plans d'arbitrage des enseignes qui partent pour s'implanter dans des zones mieux situées. Pour l'année 2015, une remontée du niveau des loyers ne nous paraît pas encore envisageable.

Les investissements en immobilier d'entreprise se portent toujours bien puisque le niveau d'investissement s'établit à 4,1 milliards d'euros, en hausse de 6 % par rapport au premier trimestre 2014 (et de 17 % par rapport à la moyenne des 10 dernières années). A l'inverse de l'an dernier, les investissements ne sont pas tirés par les très grandes transactions (au-dessus de 200 millions d'euros) mais par 15 opérations à plus de 100 millions d'euros représentant à elles seules 3 milliards d'euros. L'Île-de-France capte 81 % de ce montant (en hausse de 3,3 %) et la province est en hausse de 17 % sur un an. Le marché se répartit aux trois-quarts sur les bureaux (3 milliards d'euros) dont 50 % de ce montant dans Paris (Paris QCA et Rive gauche principalement). Le commerce s'affiche en hausse de 49 % à 950 millions d'euros, par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2014, dans un marché tiré par deux grandes transactions concernant des centres commerciaux.

Après une très bonne année en 2014, avec 24 milliards d'euros d'immeubles échangés, nous espérons renouveler le même niveau en 2015. Toutefois, nous restons prudents, car 2014 a bénéficié de grosses transactions permettant de dépasser la moyenne historique de 16 milliards d'euros environ.

Le taux d'occupation financier de Rivoli Avenir Patrimoine se maintient au 1<sup>er</sup> trimestre 2015 à 91,55 % contre 91,60 % au trimestre précédent et ce malgré le vide locatif de l'immeuble de Levallois (qui était en travaux).

Une promesse d'acquisition sur des surfaces de bureaux situées dans le Quartier Central des Affaires de Paris (rue du Faubourg Saint Honoré), a été signée ce trimestre pour 23 millions d'euros, conformément à la stratégie d'acquisition qui privilégie le bureau parisien. L'acte définitif devrait être signé d'ici au 30 juin 2015. D'autres dossiers d'investissement sont à l'étude et un point d'avancement sera fait au prochain trimestre.

La distribution du trimestre s'établit à 3,13 € par part en phase avec l'objectif de distribution prévu en 2015 de 12,50 €.

Nous vous remercions de votre confiance.

Bien cordialement

David Seksig  
Gérant de la SCPI

Sources : DTZ, Immostat, C&W, Amundi Immobilier.

# 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€)
44 Avenue Georges V - 75008 PARIS	Bureaux	Location	206	01/01/2015	3/6/9 ans	90	99
"OLYMPIQUE" 9/35 Avenue Pierre de Coubertin 75013 PARIS (50 % de l'indivision)	Bureaux	Location	408	12/01/2015	3/6/9 ans	83	70
64 Rue du Dessous des Berges 75013 PARIS	Bureaux	Location	414	12/01/2015	4/6/9 ans	110	97
116 Rue de Silly 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux	Location	291	16/02/2015	3/6/9 ans	95	66
100 avenue de Verdun 92390 VILLENEUVE-LA-GARENNE	Activité	Location	595	01/03/2015	3/6/9 ans	54	54

\* en totalité - \*\* Hors Taxes/Hors Charges \*\*\* 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€)**
"OLYMPIQUE" 9/35 Avenue Pierre de Coubertin 75013 PARIS (50 % de l'indivision)	Bureaux	408	01/01/2015	83	70
64 Rue du Dessous des Berges - 75013 PARIS	Bureaux	930	31/03/2015	378	316
64 Rue du Dessous des Berges - 75013 PARIS	Bureaux	561	14/01/2015	240	190

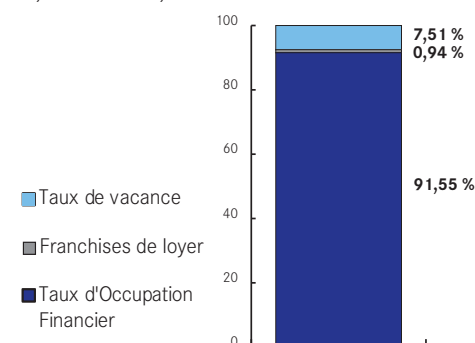
\* en totalité - \*\* Hors Taxes/Hors Charges - \*\*\* en quote-part de l'indivision.

## Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 1<sup>er</sup> trimestre 2015 est de 98,49 % contre 97,16 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2014.

## Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation du 1<sup>er</sup> trimestre 2015 est de 91,55 % contre 91,60 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2014.



## 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 m²	750	01/06/2016	Remplacement, optimisation et amélioration de la climatisation.

## 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	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	Locaux reloués à compter du 01/06/2015 à 362 K€/an
5/7 Avenue du Coq - 75009 PARIS	Bureaux	825	330	Locaux loués à compter du 01/06/15 à 330 K€/an
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 m²)	Prix d'acquisition AEM** (en €)	Loyer annuel HT/HC*** (en €)	Date d'acquisition/promesse
105, rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris	PA	Bureaux	1 969	23 400 000	987 757	10/03/2015
<b>Total Acquisitions</b>						

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

## Cessions

Aucune cession au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2015.

## MARCHÉ DES PARTS

### Marché primaire

	2014	1 <sup>er</sup> trimestre 2015	Total 2015
<b>Souscriptions</b>			
Nombre de parts	508 604	283 680	283 680
Montant (en €)	132 237 040	73 756 800	73 756 800
<b>Demande de Retraits</b>			
Nombre de parts	110 242	24 534	24 534
Montant (en €)	26 257 440	5 843 508	5 843 508
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-

### 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).

### Marché de gré à gré

Au total 510 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2015.

## 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

Nous vous rappelons que **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 deuxième quinzaine de mai.

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 lundi 29 juin 2015.

## 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.

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

	
0820 04 10 30 du lundi au vendredi (8h30 à 17h30) (0,12 €/mn + coût depuis un mobile, 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](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

### 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

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