

## Amundi Immobilier

Bulletin d'information  
N° 2013 - 03

24

Valable du :  
1<sup>er</sup> octobre 2013 au 31 décembre 2013

Période analysée :  
du 1<sup>er</sup> juillet 2013 au 30 septembre 2013

### ■ Distribution des revenus

|   |         |
|---|---------|
| Dividende prévisionnel 2013 (avant imposition)      | 12,50 € |
| Acompte de distribution 2013                        |         |
| 1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 30/04/2013) | 3,13 €  |
| 2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 22/07/2013)  | 3,12 €  |
| 3 <sup>e</sup> trimestre (versement le 21/10/2013)  | 3,13 €  |

### ■ Chiffres clés

|  | 31/12/11    | 31/12/12      | 30/09/13      |
|--|-------------|---------------|---------------|
| Nombre d'immeubles   | 21          | 72            | 73            |
| Surface totale (en m²)   | 86 598      | 291 250       | 291 778       |
| Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>                     | 93,38 %     | 90,89 %       | 91,95 %       |
| Capital social (en €)  | 284 668 800 | 583 382 700   | 613 730 100   |
| Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>           | 213,96      | 216,58        | 216,58        |
| Valeur ISF par part (en €)                                     | 214,00      | 238,18        | –             |
| Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup> | 12,73       | 12,50         | 9,38          |
| Capitalisation (en €)  | 464 959 040 | 1 011 196 680 | 1 063 798 840 |
| Nombre de parts  | 1 897 792   | 3 889 218     | 4 091 534     |
| Nombre d'associés  | 7 004       | 21 153        | 22 930        |
| Prix de souscription par part (en €)                           | nc          | 260,00        | 260,00        |
| Valeur de retrait par part (en €)                              | nc          | 238,18        | 238,18        |

(1) Voir glossaire

(2) Montant cumulé à la fin de la période.

## Rivoli Avenir Patrimoine

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

### ■ ÉDITORIAL

Chers Associés,

En Europe, la zone euro est sortie de la récession au 2<sup>e</sup> trimestre 2013. L'investissement a rebondi en Allemagne et dans une moindre mesure en France. Malgré quelques signes de reprise, la croissance risque d'être trop faible en 2013, ainsi qu'en 2014, pour permettre une amélioration du marché de l'emploi et une relance franche de la consommation. Nous anticipons une reprise lente de l'économie en Europe.

Les mises en location des bureaux en Ile-de-France sur un an sont en baisse de 19 %, avec 833 000 m² commercialisés au 1<sup>er</sup> semestre 2013. Ce recul s'explique principalement par la forte baisse des transactions supérieures à 10 000 m². On constate toutefois une bonne résistance de la demande dans les secteurs tertiaires parisiens.

Parallèlement, l'offre est en hausse de 3 %, avec 3,68 millions m² disponibles en Ile-de-France au 1<sup>er</sup> semestre 2013, ce qui porte le taux de vacance à 6,7 %. Cette hausse s'explique par l'augmentation de la quote-part des immeubles neufs, qui passe de 17 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2013 à 20 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2013. Nous prévoyons un nouveau repli des loyers "prime" (les meilleurs immeubles de chaque zone) au 2<sup>e</sup> semestre 2013.

Au 1<sup>er</sup> semestre 2013, le volume investi en immobilier d'entreprise est en hausse de 6,5 % sur un an avec 5,9 milliards d'euros, dont 73 % sur les transactions de 20 à 200 millions d'euros. Les grands acteurs restent les compagnies d'assurances, les foncières, et les SCPI/ OPCI.

Le marché de l'investissement est toujours dynamique avec un début d'intérêt des investisseurs pour les immeubles en périphérie de Paris, offrant une meilleure rentabilité mais un risque supérieur de vacance en cas de départ du locataire. Au 2<sup>e</sup> semestre 2013, les rendements des immeubles les plus sécurisés devraient rester stables.

C'est dans cet environnement économique tendu que nous continuons notre action et réduisons la vacance avec un taux d'occupation financier qui s'établit à 91,95 % contre 90,66 % au trimestre précédent. Nous avons signé un bail avec un locataire sur 80 % de l'immeuble de l'avenue du Coq et ainsi évité un risque locatif 2013 important.

Parallèlement, nous maintenons le plan d'arbitrage et analysons actuellement les dernières offres reçues. Nous gardons la possibilité de retirer certains actifs de la vente si le calendrier de marché n'est finalement pas favorable à la SCPI.

Enfin, la collecte se maintient avec 74,4 M€ brut collectés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Cette collecte nous aura permis, en complément des deux immeubles parisiens annoncés le trimestre dernier, de nous positionner sur deux nouveaux immeubles présentant des conditions financières attractives. Nous avons tout d'abord signé une promesse sur 40 % d'un immeuble en bordure de Paris (Charenton) disposant d'un bail sécurisé de 9 ans avec un locataire de premier plan. Cet immeuble a été entièrement restructuré et dispose des dernières labellisations BBC/HQE (Batiment Basse Consommation/Haute Qualité Environnementale). Dans le même temps, la SCPI a signé une promesse pour l'acquisition de 50 % du Club Méditerranée de Tignes sur la base d'un rendement immobilier de 7,25 %. La rareté du foncier disponible dans cette station empêche tout développement nouveau à cet endroit et devrait garantir à l'ensemble immobilier une bonne tenue de sa valeur dans le temps.

Comme toujours en immobilier, l'emplacement, l'emplacement, toujours l'emplacement....

Dans ces conditions, nous maintenons notre objectif de distribution de 12,50 €/part pour l'année 2013.

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       | Loyer annuel HT/HC* (en K€) |
|--|---------------------|-----------------------|-----------------|--------------|---------------------|-----------------------------|
| 100 Avenue de Verdun - Bât A - 92390 Villeneuve-la-Garenne | Bureaux et activité | Location              | 1 293           | 01/09/2013   | 3/6/9 ans           | 110                         |
| 77 Rue de la Boétie - 75008 Paris                          | Bureaux             | Location              | 236             | 01/08/2013   | 3/6/9 ans           | 99                          |
| 96 Avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne Billancourt  | Bureaux             | Location              | 308             | 01/07/2013   | 3/6/9 ans           | 93                          |
| 100 Avenue de Verdun - Bât A - 92390 Villeneuve-la-Garenne | Bureaux             | Location              | 191             | 01/09/2013   | avenant d'extension | 20                          |

### ■ 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€) |
|---|-----------------|-----------------|--------------|--|---------------------------------------|
| 100/102 Place du 8 mai 1945 - 93110 Saint-Denis           | Bureaux         | 1 169           | 30/09/2013   | 215                                    | 175                                   |
| 20 Rue Daguerre - 92500 Rueil-Malmaison                   | Bureaux         | 290             | 23/07/2013   | 83                                     | 81                                    |
| 96 Avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne-Billancourt | Bureaux         | 160             | 30/09/2013   | 50                                     | 40                                    |
| Cour des Maréchaux - Mulhouse                             | Commerces       | 78              | 31/07/2013   | 36                                     | 23                                    |

### ■ Taux d'encaissement

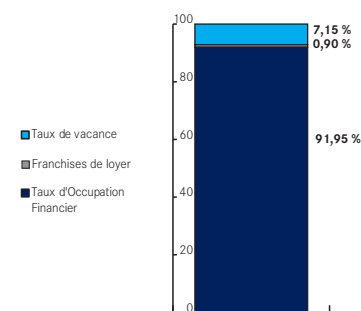
Le taux d'encaissement du 3<sup>e</sup> trimestre 2013 est de 97,56 % contre 93,89 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2013.

### ■ Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation du 3<sup>e</sup> trimestre 2013 est de 91,95 % contre 90,66 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2013

### ■ Principaux travaux en cours

| Adresse                                       | Type de surface | Surface (m²) | Montant HT (en K€) | Date prévisionnelle fin de travaux | Nature des travaux  |
|---|-----------------|--------------|--------------------|------------------------------------|---|
| 5/7 Avenue du Coq 75009 Paris                 | Bureaux         | 4 283        | 3 400              | 30/09/13                           | Travaux de rénovation et de climatisation en cours de réception                                       |
| 89, Rue Escudier - 92100 Boulogne Billancourt | Bureaux         | 2 748        | 1 400              | 31/12/13                           | Travaux de rénovation de la façade et de travaux intérieurs (négociés lors du renouvellement de bail) |
| Rue Marcel Merieux 69960 Corbas               | Logistique      | 13 587       | 400                | 30/09/13                           | Création de deux locaux de charge   |
| 1, Rue Jacques Monod 69500 Bron               | Bureaux         | 3 363        | 350                | 30/09/13                           | Travaux de remise en état 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   |
|--|-----------------|----------------------|---------------------------------------|---|
| 5/7 Avenue du Coq - 75009 Paris                            | Bureaux         | 4 283                | 1 840                                 | Réception des travaux de rénovation et de climatisation. Un bail 6/9 ans a été signé à effet du 01/10/13 sur 80 % de la surface, soit 3 195 m² à un loyer annuel de 1 360 K€. |
| Avenue Castermant - 77500 Chelles                          | Commerces       | 3 924                | 465                                   | Sur la base de la nouvelle structure, travaux en cours  |
| 1, Rue Jacques Monod - 69500 Bron                          | Bureaux         | 3 363                | 440                                   | Travaux de remise en état de la climatisation et commercialisation location/vente   |
| 11 Avenue de la Résistance 91700 Sainte-Geneviève-des-Bois | Logistique      | 8 361                | 376                                   | Projet de reconversion en commerces en cours  |
| 4, Place Pierre Bertas - 13001 Marseille                   | Hôtellerie      | 2 039                | 200                                   | Immeuble en vente   |

## Évolution du patrimoine

| Adresse   | A/PA**** | Type d'actif | Surface (en m²) | Prix d'acquisition AEM (en €) | Loyer annuel HT/HC (en €) | Date d'acquisition/promesse |
|---|----------|--------------|-----------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 44, Avenue Georges V, 75008 Paris   | A        | Bureaux      | 1 917           | 23 412 033                    | 1 071 000                 | 02/07/13                    |
| 122, Rue du Château des Rentiers, 75013 Paris (indivision 50 %)           | A        | Bureaux      | 4 365           | 23 678 585                    | 1 675 149                 | 10/07/13                    |
| <b>Total Acquisitions</b>   |          |              | <b>6 282</b>    | <b>47 090 618</b>             | <b>2 746 149</b>          |                             |
| Club Méditerranée, rue du Val Claret, 73220 Tignes (50% de l'indivision)  | PA       | Hôtellerie   | 5 992           | 22 750 000                    | 1 650 000                 | 31/07/13                    |
| 14/18 avenue du Général de Gaulle, 94220 Charenton (40 % de l'indivision) | PA       | Bureaux      | 5 144           | 26 506 848                    | 1 578 844                 | 09/09/13                    |
| <b>Total promesses d'acquisitions</b>                                     |          |              | <b>11 136</b>   | <b>49 256 848</b>             | <b>3 228 844</b>          |                             |

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

**Cessions :** Aucune cession d'immeuble au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2013.

# Marché des parts

## ■ Marché primaire

|  | Total depuis<br>le 7 août 2012 | 3 <sup>e</sup> trimestre<br>2013 |
|--|--------------------------------|----------------------------------|
| <b>Souscriptions</b>                     |                                |                                  |
| Nombre de parts                          | 527 246                        | 83 699                           |
| Montant (en €)                           | 137 083 960                    | 21 761 740                       |
| <b>Demande de Retraits</b>               |                                |                                  |
| Nombre de parts                          | 128 513                        | 17 976                           |
| Montant (en €)                           | 30 609 226                     | 4 281 524                        |
| Nombre de parts<br>en attente de retrait | -                              | -                                |

## ■ Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2013.

## ■ Modalités de retraits et de 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 : 9,48 %

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 10,65 %

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

|  | 2012   | 2011   | 2010   | 2009   | 2008   | 2007   | 2006   | 2005   | 2004   | 2003   |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Distribution (en €)                    | 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 % | 8,64   | 25,61  | 18,31  | 0,46   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 11,67  | 0,00   |
| Prix n (en €)                          | 260,39 | 232,25 | 216,65 | 195,30 | 192,07 | 178,00 | 176,19 | 158,48 | 141,32 | 137,13 |
| Taux de distribution (en %)            | 4,80   | 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) 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>

|                        | 2012   | 2011   | 2010   | 2009   | 2008   | 2007   | 2006   | 2005   | 2004   | 2003   |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Prix n (en €)          | 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 %) | 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.

## Fiscalité

### ■ Réforme du régime d'imposition des plus-values immobilières

Le Bulletin officiel des finances publiques (BOFIP) en date du 2 août 2013 précise les nouvelles modalités du calcul des plus-values immobilières applicables dès le 1<sup>er</sup> septembre 2013. Ces mesures ne résultent pas d'un texte de loi mais d'une simple décision administrative, dépourvue de base légale : toutefois, elles seront intégrées dans le projet de loi de finances pour 2014 en anticipant donc la volonté du législateur.

Ne sont exposées ci-après que les mesures ayant une incidence directe sur le calcul des plus-values pour les cessions d'immeubles autres que les terrains à bâtir et les cessions de parts de SCPI.

Désormais, le calcul des abattements pour durée de détention, sera différencié entre l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux.

Pour l'impôt sur le revenu, l'exonération sera complète après 22 ans de détention, et pour les prélèvements sociaux, il faudra attendre 30 ans.

Le tableau ci-après résume la situation applicable au 1<sup>er</sup> septembre 2013 :

|                                    | Impôt sur le revenu  | Prélèvements sociaux                          |
|------------------------------------|--|---|
|                                    | Jusqu'à 5 ans  | 0   |
|                                    | De la 6 <sup>e</sup> à la 21 <sup>e</sup> année, sur 16 ans        | 6 % l'an soit 96 %<br>1,65 % l'an soit 26,4 % |
| Abattement pour durée de détention | La 22 <sup>e</sup> année soit 1 an                                 | 4 % l'an soit 4 %<br>1,96 % l'an soit 1,96 %  |
|                                    | De la 23 <sup>e</sup> année à la 30 <sup>e</sup> année, soit 8 ans | 9 % l'an soit 72 %                            |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>100 %</b>   | <b>100 %</b>                                  |

Si toutefois ces nouvelles mesures de calcul de l'impôt sur les plus-values immobilières, résultant de dispositions déjà publiées par l'administration fiscale avec une date d'entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> septembre 2013, ne devaient pas être retenues ou devaient être modifiées par la Loi de Finances pour 2014 lors de son vote définitif, la Société de Gestion procédera à la régularisation du montant de l'impôt sur les plus-values immobilières et des prélèvements sociaux susceptibles de s'appliquer qui auront été prélevés et payés au Trésor sur une base minorée, pour toutes les transactions effectuées depuis le 1<sup>er</sup> septembre. Chaque associé concerné par cette régularisation sera alors amené à verser à la Société de gestion le montant d'impôt complémentaire dû.

## 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.

Depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2012, une nouvelle méthode de calcul a été préconisée par l'Aspim (Association française des sociétés de placement immobilier), en accord avec l'AMF. Celle-ci intègre désormais l'intégralité des immeubles du patrimoine de la SCPI (y compris les actifs en vente ou pour lesquels d'importants travaux empêchent la commercialisation auprès de futurs locataires) et est retraitée afin d'impacter le taux d'occupation financier des accompagnements consentis aux locataires (franchise de loyer).

**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.

**La valeur de réalisation** correspond à la somme des valeurs vénales des immeubles et de la valeur nette des autres actifs.

**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

Afin de mieux répondre à vos attentes, nous vous informons qu'un numéro de téléphone unique a été mis en place pour toutes vos questions sur vos SCPI :

**0820 04 10 30 (Coût d'un appel local, les appels sont enregistrés).**

## 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)