

# RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

## BULLETIN D'INFORMATION

N° 2015 - 02 valable du 1<sup>er</sup> juillet 2015 au 30 septembre 2015 - Période analysée : 1<sup>er</sup> avril 2015 au 30 juin 2015

SCPI DE BUREAUX À CAPITAL VARIABLE

### DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende prévisionnel 2015 (avant imposition)	12,50 €
Acomptes de distribution 2015	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 20/04/2015)	3,13 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/07/2015)	3,12 €

### CHIFFRES CLÉS

	31/12/13	31/12/14	30/06/15
Nombre d'immeubles	74	72	75
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	300 488	300 483	314 469
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	90,90 % <sup>(4)</sup>	92,08 % <sup>(4)</sup>	91,26 %
Capital social (en €)	621 114 900	680 869 200	828 572 550
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	215,88	228,82	228,82
Valeur ISF par part (en €)	238,18	238,18 <sup>(3)</sup>	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	12,50	12,50	6,25
Capitalisation (en €)	1 076 599 160	1 180 193 040	1 436 192 420
Nombre de parts	4 140 766	4 539 204	5 523 817
Nombre d'associés	23 016	23 362	24 756
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 ISF est égale à Valeur de retrait.

(4) Moyenne annuelle.

### ÉDITORIAL

Chers Associés,

L'Europe poursuit le rythme de croissance initié au dernier trimestre 2014, en particulier en France où l'activité a nettement progressé avec + 0,6 % pour le PIB au 1<sup>er</sup> trimestre 2015. Pour l'année 2015, l'INSEE prévoit une croissance de + 1,2 % (après 0,2 % en 2014). Dans ce contexte, si les chiffres du chômage s'améliorent, le secteur de l'immobilier locatif devrait en bénéficier.

#### Le marché locatif reste compliqué :

- En Ile-de-France, 503 300 m<sup>2</sup> de bureaux ont été loués portant la demande placée (surfaces louées) à 915 200 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> semestre 2015. Les mises en location sont en baisse ce trimestre, - 22 % par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2014 et - 26 % par rapport à la moyenne décennale. Cela s'explique par le ralentissement des locations des grandes surfaces (plus de 5 000 m<sup>2</sup>). Toutefois, les analystes prévoient au 2<sup>e</sup> semestre 2015 une amélioration de la situation et un véritable démarrage en 2017.
- S'agissant du commerce, la sélection reste marquée entre les emplacements prime (de 1<sup>er</sup> choix) et les sites secondaires. Les secteurs les plus prisés restent les emplacements de pieds d'immeubles du centre de la capitale et des grandes villes, alors que les emplacements de seconde zone continuent de connaître une pression à la baisse sur les loyers.
- Pour les entrepôts, les nouvelles sont meilleures avec des mises en location qui ont progressé au cours du semestre par rapport à celui de 2014, + 32 % pour les surfaces de plus de 10 000 m<sup>2</sup> (1 170 300 m<sup>2</sup> loués).

#### Le marché de l'investissement en repli ce trimestre :

- L'immobilier d'entreprise totalise sur le semestre 7,9 Mds € d'investissements, en recul de 38 % par rapport à 2014, même si ce montant reste dans la moyenne des dix dernières années. Le marché a surtout été porté par les transactions de taille intermédiaire, localisées principalement en Ile-de-France (6,3 Mds €, soit 80 % des investissements) et destinées aux bureaux (7,1 Mds €, soit 85 % des investissements). Les grandes transactions de plus de 100 M€ devraient revenir au 3<sup>e</sup> trimestre et permettre à l'année 2015 de dépasser 20 Mds € comme en 2014 (24 Mds €).
- Pour le commerce, l'investissement connaît une baisse importante de 64 % par rapport à 2014. Ce recul s'explique par une diminution des transactions de plus de 100 M€ et par l'offre limitée sur les meilleurs emplacements, les plus recherchés par les investisseurs. Une reprise est attendue au prochain trimestre.

Le taux d'occupation financier de Rivoli Avenir Patrimoine reste élevé : 91,26 %, proche de celui du trimestre précédent de 91,55 %. Les solides fondamentaux de Rivoli Avenir Patrimoine lui ont permis de recevoir le Grand Prix des SCPI Bureaux 2015 lors du classement décerné par "Mieux Vivre Votre Argent" en avril dernier. Cette qualité de gestion se retrouve dans la valorisation du patrimoine et conduit à une augmentation du prix de la part, qui passe de 260 € à 278 € au 1<sup>er</sup> juillet 2015. La collecte brute du trimestre s'établit à 193 M€ ce qui porte la capitalisation à plus d'1,4 Md€.

Les premiers investissements de l'année ont porté sur :

- l'acquisition de surfaces de bureaux rue du Faubourg Saint Honoré à Paris fin Mai pour 23,4 M€,
- l'acquisition, pour 17 M€, d'un immeuble en VEFA en bordure de la ZAC des Batignolles afin de profiter du dynamisme que va apporter la future Cité Judiciaire de Paris,
- l'acquisition en indivision pour 50 M€, du siège social parisien d'une entreprise de service de premier plan dans le 13<sup>e</sup> arrondissement de Paris.

De nouveaux dossiers d'investissements devraient être finalisés le trimestre prochain.

La distribution du trimestre de 3,12 € par part est 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

## 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€)
6 Rue de Pommesargues Bâtiment B - 34000 MONTPELLIER	Bureaux	Relocation	7 677	01/06/2015	6/9 ans	1 086	1 051
6 Rue de Pommesargues Bâtiment A - 34000 MONTPELLIER	Bureaux	Relocation	2 987	01/06/2015	6/9 ans	471	421
Rue Marcel Mérieux - 69960 CORBAS	Entrepôt	Location	8 244	01/06/2015	6/9 ans	387	363
5/7 Avenue du Coq - 75009 PARIS	Bureaux	Location	803	01/06/2015	6/9 ans	340	335
64 Rue du Dessous des Berges - 75013 PARIS	Bureaux	Location	561	01/05/2015	3/6/9 ans	243	183
11 Rue de Rouvray - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	Bureaux et Activité	Location	719	15/06/2015	6/9 ans	201	157
4/6 Avenue Marceau - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX (17 % de l'indivision)	Bureaux	Location	839	06/05/2015	3/6/9 ans	56 <sup>(1)</sup>	51 <sup>(1)</sup>
La Cour des Maréchaux - 68100 MULHOUSE (50 % de l'indivision)	Commerce	Location	141	15/04/2015	3/6/9/10 ans	34 <sup>(1)</sup>	42 <sup>(1)</sup>
19 Rue de la Villette - 69003 LYON	Bureaux	Location	280	01/04/2015	3/6/9 ans	43	41

\* 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€)**
11 Rue de Rouvray - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	Activité	587	01/04/2015	157	117
20 Rue Jacques Daguerre - 92500 RUEIL MALMAISON	Bureaux	391	14/05/2015	105	98

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

### Taux d'encaissement

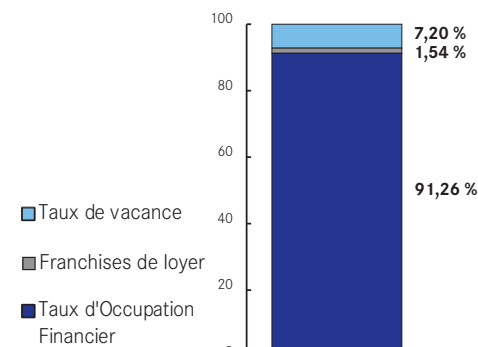
Le taux d'encaissement du 2<sup>e</sup> trimestre 2015 est de 96,93 % contre 98,49 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2015.

### Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation du 2<sup>e</sup> trimestre 2015 est de 91,26 % contre 91,55 % au 1<sup>er</sup> 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 Élysées - 75008 PARIS	Bureaux	6 353	340	octobre 2015	Remplacement et mise en conformité de la chaufferie
96 Avenue du Général Leclerc - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	Bureaux	2 466	140	septembre 2015	Révision des ouvrants et remplacement des stores



### 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	3 894 <sup>(1)</sup>	395 <sup>(1)</sup>	Nouveau concept finalisé. Présentation aux locataires potentiels
11 Avenue de la Résistance 91700 SAINTE-GENEVIEVE-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 sous promesse de 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 - (1) 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	A	Bureaux	1 969	23 400 000	982 757	20/05/2015
6 Boulevard de Douaumont - 92110 CLICHY (41 % de l'indivision)	A	Bureaux (VEFA)	3 066 <sup>(1)</sup>	17 263 707 <sup>(1)</sup>	1 187 052 <sup>(1)</sup>	21/05/2015
35 Rue de la Marne - 75013 PARIS (60 % de l'indivision)	A	Bureaux	8 951 <sup>(1)</sup>	50 208 000 <sup>(1)</sup>	2 995 200 <sup>(1)</sup>	26/06/2015

(1) en quote-part de l'indivision.

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

## Promesses de 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	PV	Hôtellerie	2 039	2 800 000	2 850 000	02/04/2015

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

## MARCHÉ DES PARTS

### Marché primaire

	2014	2 <sup>e</sup> trimestre 2015	Total 2015
<b>Souscriptions</b>			
Nombre de parts	508 604	744 792	1 028 472
Montant (en €)	132 237 040	193 645 920	267 402 720
<b>Demande de Retraits</b>			
Nombre de parts	110 242	19 249	43 783
Montant (en €)	26 257 440	4 584 727	10 428 235
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-

### Marché de gré à gré

Au total 3 981 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2015.

### Modalités de souscription et de retrait

**Souscription de parts** (depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2015)

**Minimum de souscription** : 5 parts pour la 1<sup>ère</sup> souscription, soit une somme minimum de 1 390 €, prime d'émission incluse. Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> 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).

### Demande de dispense du prélèvement obligatoire à titre d'acompte sur capitaux mobiliers ayant la nature d'intérêts pour l'année 2016

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 2014 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 2015**, vous avez la possibilité de demander à être dispensé du prélèvement obligatoire sur les revenus de capitaux mobiliers ayant nature d'intérêts à percevoir en 2016, si votre revenu fiscal de référence établi au titre des revenus de 2014 n'excède pas 25 000 € pour un célibataire, veuf ou divorcé et 50 000 € 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.**

## 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.

## VIE SOCIALE

Au cours des Assemblées Générales de la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE des 11 et 29 juin 2015, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

### Renouvellement du Conseil de surveillance

#### Election de :

M. Dominique DUTHOIT  
M. Jean-Louis COUILLAUD  
SCI DE L'ASNEE

#### Réélection de :

M. Pierre LE BOULERE  
M. Jean-Philippe RICHON  
M. Bernard DEVOS  
M. Jean-Jacques DAYRIES  
M. François-Noël  
BESSE-DESMOULIERES  
Société SPIRICA  
SCI VULLIERME  
M. Jacques VERNON  
Mme Maelle BRIENS

## 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