

# RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

## BULLETIN D'INFORMATION

N° 2014 - 02 valable du 1<sup>er</sup> juillet 2014 au 30 septembre 2014 - Période analysée : 1<sup>er</sup> avril 2014 au 30 juin 2014

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL VARIABLE

### DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende prévisionnel 2014 (avant imposition)	12,50 €
Acomptes de distribution 2014	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 22/04/2014)	3,13 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 21/07/2014)	3,12 €

### CHIFFRES CLÉS

	31/12/12	31/12/13	30/06/14
Nombre d'immeubles	72	74	73
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	291 250	300 488	296 240
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	90,89 %	90,90 %	92,02 %
Capital social (en €)	583 382 700	621 114 900	636 458 100
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	216,58	215,88	215,88
Valeur ISF par part (en €)	238,18	238,18	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	12,50	12,50	6,25
Capitalisation	1 011 196 680	1 076 599 160	1 103 194 040
Nombre de parts	3 889 218	4 140 766	4 243 054
Nombre d'associés	21 153	23 016	23 108
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

### ÉDITORIAL

Chers Associés,

Le marché locatif, avec 506 900 m<sup>2</sup> loués au 1<sup>er</sup> trimestre 2014 en Ile-de-France s'est montré très dynamique (+ 19 %) par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2013. Ce sont les grandes transactions (+ de 5 000 m<sup>2</sup>) dans le Quartier des Affaires de l'Ouest Parisien, la Péri-Défense (Nanterre, Puteaux,...) et la 1<sup>ère</sup> couronne parisienne qui ont tiré l'activité.

L'investissement en immobilier d'entreprise sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2014 baisse de 29 % par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2013 en France et atteint 2,1 milliards €. Les investissements sont réalisés principalement sur les actifs de bureaux (60 %).

L'appétence des investisseurs professionnels pour les meilleurs actifs se confirme. En effet ceux-ci préfèrent acquérir ces biens à un prix élevé car leur qualité et leur emplacement facilitent la location.

Le taux d'occupation financier est de 92,02 % contre 93,46 % au trimestre précédent.

Notre travail de proximité auprès des locataires se poursuit tout comme nos travaux de valorisation des immeubles. Ainsi même si la libération de l'immeuble de Levallois pèsera sur le taux d'occupation financier de la SCPI dans les prochains trimestres, l'importante remise à niveau de l'immeuble devrait lui permettre de retrouver un locataire dans les meilleurs délais.

La demande de souscription reste vive avec une collecte (nette de retraits) de près de 12 M€ qui nous permet d'étudier l'acquisition de deux immeubles parisiens pour près de 65 M€.

Le plan d'arbitrage se poursuit, avec un volume total cible de 30 M€ pour 2014.

Dans ces conditions, nous maintenons l'objectif de distribution 2014 à 12,50 € par part et procéderons à un acompte de 3,12 € par part ce trimestre.

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 m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	Date d'effet	Durée du bail	Dernier loyer HT/HC* (en K€)	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
40 rue du Colonel Avia - 75015 Paris	Bureaux	Relocation	1 693	01/06/2014	9 ans	714	626
20 rue Daguerre - Immeuble "HERMES" 92500 Rueil-Malmaison	Bureaux	Location	290	01/06/2014	6/9 ans	81	81
14 rue des Reculettes - 75013 Paris	Bureaux	Location	120	01/06/2014	3/6/9 ans	38	36
La Cour des Maréchaux - 68100 Mulhouse (50 %)	Commerce	Location	78	01/06/2014	10 ans	18 <sup>(2)</sup>	14 <sup>(2)</sup>
36/38, ave de Ventadour / Quai Continsouza - 19000 Tulle	Commerce	Location	1 095	27/06/2014	6/9 ans	jamais loué	50

(1) en totalité - (2) en quote-part de l'indivision. - \* Hors taxes / Hors charges.

### Principales libérations

Adresse	Type de surface	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Perte annuelle de loyer HT/HC* (en K€)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)
50 Quai Michelet - 92300 Levallois	Bureaux	4 683	15/05/2014	2 547	2 000

\* Hors taxes / Hors charges.

### Taux d'encaissement

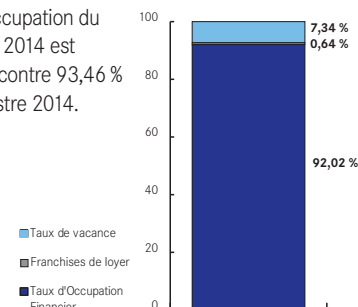
Le taux d'encaissement du 2<sup>e</sup> trimestre 2014 est de 94 % contre 95,49 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2014.

### Principaux travaux en cours

Adresse	Type de surface	Surface (m <sup>2</sup> )	Montant HT (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
50 Quai Michelet 92300 Levallois	Bureaux	4 683	3 900	31/12/2014	Rénovation totale de l'immeuble pour relocation
44 avenue Georges V 75008 Paris	Bureaux	217	290	30/09/2014	Rénovation pour relocation

### Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation du 2<sup>e</sup> trimestre 2014 est de 92,02 % contre 93,46 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2014.



### Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m <sup>2</sup> ) *	Loyer annuel de marché HT/HC*** (en K€)	Commentaires / Actions menées
50 Quai Michelet - 92300 Levallois	Bureaux	4 683	2 000	En cours de commercialisation
136 Avenue des Champs Elysées - 75008 Paris	Bureaux	963	578	1 <sup>er</sup> étage reloué à effet du 01/07/2014
Centre commercial Terre-Ciel - 77500 Chelles (30 %)	Commerce	12 665	384**	Rénovation terminée. En cours de commercialisation
rue Marcel Mérieux - 69990 Corbas	Entrepôt	8 177	367	2 lots en cours de commercialisation
5/7 Avenue du Coq - 75009 Paris	Bureaux	825	330	2 étages 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 Mérignac	Bureaux	2 083	270	En cours de commercialisation
4, Place Pierre Bertas - 13001 Marseille	Hôtellerie	2 039	226	Promesse de vente signée le 14/02/2014
100/102 Place du 8 mai 1945 - 93110 Saint-Denis	Bureaux	1 628	230	En cours de commercialisation

\* surface en totalité - \*\* en quote-part de l'indivision. - \*\*\* Hors taxes / Hors charges.

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### Acquisitions

Aucune acquisition au 2<sup>e</sup> trimestre 2014

### Cessions

Aucune vente au 2<sup>e</sup> trimestre 2014

# MARCHÉ DES PARTS

## Marché primaire

	2013	2 <sup>e</sup> trimestre 2014	Total année 2014
<b>Souscriptions</b>			
Nombre de parts	376 198	70 806	156 752
Montant (en €)	97 811 480	18 409 560	40 755 520
<b>Demande de Retraits</b>			
Nombre de parts	124 650	25 350	54 464
Montant (en €)	29 689 137	6 037 863	12 972 236
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-

## Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 2<sup>e</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	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>	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 €	260,39 €	232,25 €	216,65 €	195,30 €	192,07 €	178,00 €	176,19 €	158,48 €	141,32 €	137,13 €
Taux de distribution	4,81 %	4,80 %	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	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	- 0,15 %	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

Les Assemblées Générales de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE des 11 juin et 2 juillet 2014 ont adopté toutes les résolutions à la majorité.

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

**La 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 à la valeur nette des autres actifs.

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

## 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.

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

		
0820 04 10 30 <i>(0,12 €/mn + coût depuis un mobile - tous les appels sont enregistrés) du lundi au vendredi (8h30 à 17h30)</i>	Amundi Immobilier 90 boulevard Pasteur - CS 21564 75730 Paris Cedex 15	associe-amundi-immobilier@amundi.com

## 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

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