

RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

BULLETIN D'INFORMATION

N° 2013 - 01 valable du 1^{er} Avril 2013 au 30 Juin 2013 - Période analysée : 1^{er} Janvier 2013 au 31 Mars 2013

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL VARIABLE

DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende prévisionnel 2013 (avant imposition)	12,50 €
Acompte de distribution 2013	
1 ^{er} trimestre (versement le 30/04/2013)	3,13 €

CHIFFRES CLÉS

	31/12/11	31/12/12	31/03/13
Nombre d'immeubles	21	72	72
Surface totale (en m ²)	86 598	291 250	291 250
Taux d'occupation financier	93,38%	90,89%	90,15%
Capital social (en €)	284 668 800	583 382 700	592 571 250
Valeur de réalisation par part (en €) (1)	213,96	216,58	216,58
Valeur ISF par part (en €)	214,00	238,18	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition	12,73	12,50	3,13 (2)
Capitalisation (en €)	464 959 040	1 011 196 680	1 027 123 500
Nombre de parts	1 897 792	3 889 218	3 950 475
Nombre d'associés	7 004	21 153	21 151
Prix de souscription par part (en €)	nc	260,00	260,00
Valeur de retrait par part (en €)	nc	238,18	238,18

(1) Voir lexique.

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

ÉDITORIAL

Chers Associés,

C'est dans un contexte économique tendu, sur fond de crise chypriote, que l'année a commencé. En France, une croissance à l'arrêt en 2013 accompagnée de la hausse du taux de chômage (plus de 10 % de la population active) semble être le scénario le plus probable. Ces conditions n'encourageant pas la consommation, l'inflation devrait normalement être contenue et les conditions de financements devraient, dans ce contexte, rester durablement attractives.

Le marché locatif des bureaux en Ile-de-France est en baisse mais reste dans la moyenne des dix dernières années. 40 % des surfaces commercialisées en 2012 portent sur des immeubles de plus de 5 000 m², ce qui témoigne d'un mouvement de rationalisation des directions immobilières des grandes entreprises.

L'offre de surfaces vacantes devrait s'établir à 4 700 000 m² à fin 2013, en hausse de 5 %. Le taux de vacance en Ile-de-France à 7,1 % reste faible comparé à celui d'autres capitales européennes.

Néanmoins, ce taux de vacance cache des disparités : à Paris, les loyers des immeubles neufs ou rénovés résisteront, à l'inverse, ceux des immeubles plus anciens et moins bien localisés continueront de baisser.

Avec 16,6 milliards d'euros investis, l'année 2012 confirme l'intérêt des investisseurs pour la pierre sur le marché français.

Les bureaux représentent plus de 60 % des investissements avec une nette préférence pour Paris Intra-muros (35 % du total). Les acteurs les plus présents sont toujours les fonds souverains, les compagnies d'assurance et les SCPI qui privilégient les immeubles de qualité, entièrement loués.

Concernant la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, le Taux d'Occupation Financier du 1^{er} trimestre s'établit à 90,15 %, en baisse par rapport à celui du 4^e trimestre. Cela s'explique principalement par le départ des locataires des immeubles situés avenue du Coq à Paris et à Lyon - Bron. Des travaux, qui devraient s'achever en septembre 2013, sont en cours dans ces 2 immeubles vides et nous recherchons activement des locataires afin de réduire au plus vite cette vacance.

Aucun investissement n'a été réalisé sur ce trimestre mais des dossiers sont à l'étude. Par ailleurs, afin d'accentuer le positionnement parisien du portefeuille comme annoncé lors de l'absorption de Lion SCPI et Slivimo, un plan de cession de l'ordre de 150 M€ sur 3 ans est en cours.

Le développement de la SCPI continue ; la collecte, depuis le 1^{er} janvier 2013, s'est élevée à 23,5 M€ soit 14,5 M€ nets de retraits et de frais de souscription.

La distribution du 1^{er} trimestre 2013 est de 3,13 €/part et l'objectif de distribution 2013 est de 12,50 €/part.

Le prix de souscription est maintenu à 260 €/part et le rendement ressort à 4,80 %.

Cordialement,

David Seksig
Gérant de la SCPI

SITUATION LOCATIVE DU TRIMESTRE

Principales locations/relocations

Adresse	Type de surface	Relocation / Location	Surface (en m ²)	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
Rue Marcel Merieux, 69960 Corbas	Logistique	Location	8 547 m ²	01/01/13	3/6/9 ans	368 K€
Rue Marcel Merieux, 69960 Corbas	Logistique	Location	5 040 m ²	01/01/13	6/9 ans	217 K€
11, Rue de Rouvray, 92200 Neuilly-sur-Seine	Bureaux et activité	Location	702 m ²	18/03/13	6/9 ans	201 K€
20, Rue Daguerre, 92500 Rueil-Malmaison	Bureaux	Relocation	681 m ²	01/02/13	3/6/9 ans	178 K€
100, Avenue de Verdun Bâtiment C, 92390 Villeneuve-la Garenne	Bureaux et activité	Location	1 623 m ²	15/02/13	3/6/9 ans	145 K€
116, Rue de Silly, 92100 Boulogne-Billancourt	Bureaux	Location	291 m ²	01/01/13	2/3/6/9 ans	96 K€
116, Rue de Silly, 92100 Boulogne-Billancourt	Bureaux	Location	56 m ²	18/02/13	2/3/6/9 ans	16 K€
96, Avenue du Général Leclerc, 92100 Boulogne-Billancourt	Bureaux	Location	49 m ²	07/02/13	3/6/9 ans	15 K€

* Hors Taxes/Hors Charges

Principales libérations

Adresse	Type de surface	Surface (en m ²)	Date d'effet	Perte annuelle de loyer HT/HC* (en K€)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)
Rue Marcel Merieux 69960 Corbas	Logistique	8 068 m ²	01/01/13	380 K€	350 K€
11, Rue de Rouvray, 92200 Neuilly-sur-Seine	Bureaux et activité	1 021 m ²	16/01/13	392 K€	306 K€
20, Rue Daguerre, 92500 Rueil-Malmaison	Bureaux	681 m ²	31/01/13	208 K€	178 K€
2/10, Rue Marceau, 92130 Issy-les-Moulineaux (17 % de l'indivision)	Bureaux	378 m ²	19/02/13	223 K€	145 K€
96, Avenue du Général Leclerc, 92100 Boulogne-Billancourt	Bureaux	376 m ²	31/03/13	119 K€	97 K€
100, Avenue de Verdun Bâtiment A, 92390 Villeneuve-la Garenne	Bureaux et activité	924 m ²	10/02/13	120 K€	83 K€
29, Avenue Joannes Masset, 69006 Lyon	Bureaux	449 m ²	14/02/13	76 K€	75 K€

* Hors Taxes/Hors Charges

Taux d'encaissement

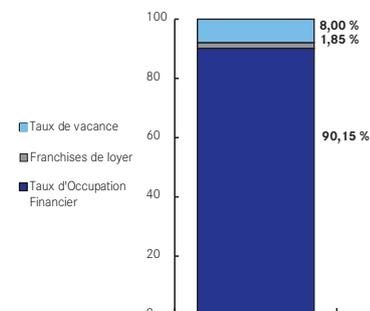
Le taux d'encaissement du 1^{er} trimestre 2013 est de 95,40 % contre 95,08 % au 4^e trimestre 2012.

Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier du 1^{er} trimestre 2013 est de 90,15 % contre 93,22 % au 4^e trimestre 2012.

Principaux travaux en cours

Adresse	Type de surface	Surface (m ²)	Montant HT (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
5/7 Avenue du Coq, 75009 Paris	Bureaux	4 283 m ²	3 400 K€	30/09/13	Travaux de rénovation et de climatisation pour relocation
89, Rue Escudier, 92100 Boulogne-Billancourt	Bureaux	2 748 m ²	1 400 K€	30/09/13	Rénovation de la façade et travaux intérieurs
Rue Marcel Merieux, 69960 Corbas	Logistique	13 587 m ²	400 K€	30/09/13	Création de deux locaux de charge
1, Rue Jacques Monod, 69500 Bron	Bureaux	3 363 m ²	350 K€	30/09/13	Remplacement des réseaux de distribution de climatisation



Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m ²)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires / Actions menées
5/7 Avenue du Coq, 75009 Paris	Bureaux	4 283 m ²	1 840 K€	Travaux de rénovation et de climatisation en cours
Avenue Castermant, 77500 Chelles	Commerce	3 924 m ²	465 K€	Surfaces non commercialisables immédiatement pour réalisation du projet de restructuration
1, Rue Jacques Monod, 69500 Bron	Bureaux	3 363 m ²	440 K€	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 m ²	376 K€	Projet de reconversion en commerce en cours
4, Place Pierre Bertas, 13001 Marseille	Hôtellerie	2 039 m ²	200 K€	Immeuble en vente

* Hors Taxes/Hors Charges

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Aucune acquisition au cours du 1^{er} trimestre 2013.

Aucune cession au cours du 1^{er} trimestre 2013.

MARCHÉ DES PARTS

Marché primaire

	1 ^{er} trimestre 2013	Total depuis 7 août 2012
Souscriptions		
Nombre de parts	90 655	335 436
Montant (en €)	23 570 300 €	87 213 360 €
Demande de Retraits		
Nombre de parts	29 398	77 762
Montant (en €)	7 002 016 €	18 521 353 €
Nombre de parts en attente de retrait	0	0

Marché de gré à gré

Au total 170 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 1^{er} trimestre 2013.

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 : 9,48 %

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

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Distribution (en €)	12,50 €	12,73 €	12,98 €	12,98 €	11,85 €	9,89 €	8,63 €	8,33 €	9,60 €	10,00 €
Dont RAN et/ou PVI en %	7,92 %	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 %

RAN : Report à nouveau

PVI : Plus-value immobilière

(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.

Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année ⁽²⁾

	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 %	-

(2) 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

L'Assemblée Générale Mixte de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE se tiendra **le jeudi 13 juin 2013 à 9 heures 30** à l'Hôtel le Méditel - 28 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS.

Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit en donnant procuration à un autre associé ou au Président de l'Assemblée, à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.

À défaut de quorum, une seconde consultation sera organisée le mercredi 26 juin 2013 à 10 heures.

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^{er} 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.

POUR PLUS D'INFORMATIONS OU SI VOUS SOUHAITEZ SOUSCRIRE

Sont disponibles sur le site internet de la Société de gestion www.amundi-immobilier.com ou auprès de votre agence :

- la note d'information et les statuts

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

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

Crédits photos : Christophe Audebert