

Amundi Immobilier

Bulletin d'information
N° 2012 - 03

24

Valable du :
1^{er} octobre 2012 au 31 décembre 2012

Période analysée :
du 1^{er} juillet au 30 septembre 2012

■ Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2012 (avant imposition)	12,50 €
Acompte de distribution 2012	
- 1 ^{er} trimestre versement le 30/04/2012	3,13 €
- 2 ^e trimestre versement le 13/07/2012	3,12 €
- 3 ^e trimestre versement le 20/10/2012	3,13 €

■ Chiffres clés

	31/12/10	31/12/11	30/09/12
Nombre d'immeubles	18	21	69
Surface totale (en m ²)	72 107	86 598	283 443
Taux d'occupation financier	96,31 %	93,38 %	91,73 % ⁽¹⁾
Capital social (en €)	225 640 800	284 668 800	553 920 150
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	217,51	213,96	213,96
Valeur ISF par part (en €)	197,00	214,00	nc
Dividende brut par part (en €) avant imposition	13,00	12,73	9,38 ⁽²⁾
Capitalisation	341 469 744	464 959 040	975 406 380
Nombre de parts	1 504 272	1 897 792	3 751 563
Nombre d'associés	5 771	7 004	20 919
Prix de souscription par part (en €)	nc	nc	260,00
Valeur de retrait par part (en €)	nc	nc	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,

La demande de bureaux devrait atteindre un volume de l'ordre de 2,1 millions de m² en année pleine pour l'Ile-de-France, dans une hypothèse de faible croissance de l'économie française (de 0,3 % en 2012 et 0,8 % en 2013). Dans ces conditions, le taux de la vacance des locaux devrait légèrement progresser du fait de l'attentisme des grands utilisateurs de bureaux.

Cependant, l'Ile-de-France ne semble pas en risque de suroffre en l'absence de livraison d'immeubles neufs. L'offre reste constituée à 80 % de surfaces de seconde main, plus ou moins obsolètes, le manque de surfaces neuves limitant le risque de départ des locataires.

Le marché de l'investissement réalise de bonnes performances, avec des volumes investis de 4,8 milliards d'euros dans la région parisienne au premier semestre 2012. L'intérêt pour l'immobilier d'entreprise explique une légère augmentation des prix qui devraient se stabiliser à court terme.

L'activité de Rivoli Avenir Patrimoine a été marquée ce trimestre par sa transformation en SCPI à capital variable. La SCPI est dorénavant ouverte à la souscription à tout moment au prix de 260 €/part frais compris. La collecte nette du trimestre s'élève à 16 millions d'euros, entraînant la création de 58 762 parts nouvelles.

Deux promesses ont été signées pour l'acquisition d'un immeuble de bureaux à Neuilly sur Seine et d'un hôtel 5* à la Défense. L'immeuble de Neuilly développe 6 924 m², a été lourdement restructuré et est entièrement loué pour une durée de 9 ans à un laboratoire pharmaceutique international. L'hôtel est quant à lui exploité sous l'enseigne Sofitel et est loué pour une durée de 12 ans.

Ces deux actifs, qui s'inscrivent totalement dans les critères d'investissements de Rivoli Avenir Patrimoine, représentent un montant de 55 M€ et génèrent un rendement annuel immobilier de 5,73 %.

Le taux d'occupation ressort à 91,73 % contre 90,73 % au trimestre précédent en raison de plusieurs relocations : Paris-Pereire, Bordeaux-Mérignac, Paris-rue de Sèvres notamment.

Dans ces conditions, l'acompte du troisième trimestre est maintenu à 3,13 € et permet à ce stade de confirmer l'objectif de distribution 2012 de 12,50 €.

Cordialement,

David SEKSIG
Gérant de la SCPI



Paris - Avenue des Champs Elysées



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€)
136, Avenue des Champs Elysées, 75008 Paris	Bureaux	Location	579	01/07/12	9 ans	320
136, Avenue des Champs Elysées, 75008 Paris	Bureaux	Location	400	01/07/12	9 ans	244
83-85, Boulevard Vincent Auriol, 75013 Paris	Bureaux	Location	648	01/08/12	3/6/9 ans	208
Coté Ouest, Rue Jean Monnet, 33700 Mérignac	Bureaux	Location	1 225	01/09/12	9 ans	158

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€)
14/18 Avenue du Gendarme Castermant, 77500 Chelles	Commerce	192	19/09/12	38	35

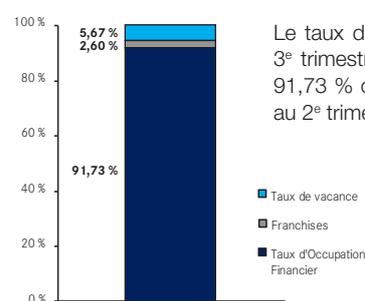
Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 3^e trimestre 2012 est de 93,16 % contre 94,21 % au 2^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 techniques
25, Rue Jean Fleuret, 33000 Bordeaux	Bureaux	280	90	30/09/12	Remise en état + faux plafonds

Taux d'occupation



Le taux d'occupation du 3^e trimestre 2012 est de 91,73 % contre 90,73 % au 2^e trimestre 2012.

Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m ²)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires / Actions menées
14/18 Avenue du Gendarme Castermant, 77500 Chelles	Commerce	3 871	718	Lancement de travaux lourds pour restructuration
100, Avenue de Verdun, 92390 Villeneuve la Garenne	Bureaux/Activité	1 875	264	Locaux sous mandat de commercialisation
66, Avenue du Maine, 75014 Paris	Bureaux	628	250	Locaux sous mandat de commercialisation
4, Place Pierre Bertas, 13001 Marseille	Hôtellerie	2 039	228	Locaux sous mandat de cession
62/64, Avenue de la Canebière, 13001 Marseille	Bureaux	1 047	216	Travaux de rénovation à finaliser
15 Rue Bossuet, 21000 Dijon	Bureaux/Commerce	1 333	112	Repositionnement de la stratégie commerciale

* Hors Taxes/Hors Charges - ** Acte En Main

Évolution du patrimoine

Aucune acquisition au cours du 3^e trimestre.

Promesses d'acquisition	Type	Surface (m ²)	Prix d'acquisition AEM** (en €)	Loyer annuel HT/HC* (en €)	Date d'acquisition
34 cours Michelet, 92060 Paris - La Défense	Hôtel	8 856	23 500 000	1 380 000	01/08/12
Total promesses d'acquisitions		8 856	23 500 000	1 380 000	

* Hors Taxes/Hors Charges - ** Acte En Main

Aucune cession au cours du 3^e trimestre.



Lyon - Herriot



Paris - Avenue des Champs Elysées

Marché primaire

	Au 3 ^e trimestre 2012	Total depuis 7 août 2012
Souscriptions		
Nombre de parts	78 426	78 426
Montant (en €)	20 390 760	20 390 760
Retraits		
Nombre de parts	19 664	19 664
Montant (en €)	4 683 572	4 683 572
Nombre de parts en attente de retrait	-	-
Capital social		
Nombre de parts	58 762	3 751 563
Montant (en €)	8 814 300	562 734 450
Capitalisation		
Nombre de parts	58 762	3 751 563
Montant (en €)	15 278 120	975 406 380

Marché des parts

Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée au cours du 3^e trimestre 2012.

Marché de gré à gré

Au total 999 parts ont été échangées en gré à gré au cours du trimestre.

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.

- **Vente 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.

- **Vente des parts sur le marché secondaire** : elle s'effectue avec intervention de la société de gestion.

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 : 9,02 %

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : N/A

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Distribution	12,73 €	12,98 €	12,98 €	11,85 €	9,89 €	8,63 €	8,33 €	9,60 €	10,00 €
Prix n	232,25 €	216,65 €	195,30 €	192,07 €	178,00 €	176,19 €	158,48 €	141,32 €	137,13 €
Taux de distribution	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 de 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⁾

	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Prix n	232,25 €	216,65 €	195,30 €	192,07 €	178,00 €	176,19 €	158,48 €	141,32 €	137,13 €
Variation n/n-1	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

Vous avez été convoqués, en tant qu'associé de Rivoli Avenir Patrimoine, à une Assemblée Générale Ordinaire le 24 octobre à 14 heures afin de voter sur les résolutions suivantes :

■ Ajustement de la répartition de la structure de la dette de votre SCPI

Il est proposé de ramener le niveau de dette court terme à 10 % de la valeur des actifs immobiliers contre 15 % aujourd'hui et d'augmenter le niveau de dette long terme de 15 % à 20 %.

De cette manière, la SCPI n'augmente pas son exposition globale à la dette et profite d'un coût du crédit compétitif.

■ Élection d'un nouveau Conseil de Surveillance de 15 membres

Conformément à ce qui avait été annoncé lors de la fusion absorption de Slivimo et Lion SCPI par Rivoli Avenir Patrimoine, le Conseil de Surveillance est renouvelé et élargi de 12 à 15 membres afin de donner l'opportunité à des anciens associés des sociétés absorbées de se présenter.

Un appel à candidature a été fait dans le Bulletin Trimestriel précédent et une convocation vous a été personnellement adressée sur ce sujet.

Nous avons reçu 72 candidatures et à l'heure où nous imprimons, l'issue de cette Assemblée Générale n'est pas encore connue mais nous ne manquerons pas de vous communiquer les résultats du vote et la composition de votre nouveau Conseil de Surveillance dans le prochain Bulletin Trimestriel.

Fiscalité du patrimoine

■ Hausse des prélèvements sociaux

La loi de finances rectificative de 2012, adoptée en mars, a prévu une nouvelle hausse des prélèvements sociaux de 13,5 % à 15,5 % à partir du 1^{er} juillet 2012.

L'imposition globale sur les revenus financiers de parts de SCPI est ainsi relevée à 39,50 % (24 % de prélèvements Forfaitaire Libératoire (PFL) + 15,5 % de Prélèvements Sociaux (PS)).

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.

Directive Européenne AIFM

La directive européenne AIFM (Alternative Investment Fund Manager) votée le 8 juin 2011 par le parlement européen pose un cadre réglementaire aux Sociétés de gestion qui gèrent des fonds alternatifs dont les SCPI. La transposition de cette directive en droit français interviendra au plus tard le 22 juillet 2013.

Amundi Immobilier en tant que gérant de votre SCPI applique d'ores et déjà les principales obligations émanant de cette directive :

- Évaluation annuelle de la valeur des actifs (immeubles) de votre SCPI effectuée par des experts indépendants.
- Application des règles issues de la directive MIF* (obligation de faire preuve d'honnêteté, de loyauté, de compétence et de diligence, obligation de prévenir les conflits d'intérêts, etc...).
- Séparation de la fonction de gestion du risque de la fonction de gestion de portefeuille.
- Réglementation de la rémunération des gestionnaires.

La directive impose à Amundi Immobilier de s'assurer de la présence d'un dépositaire au sein de votre SCPI. Doté d'un statut réglementé, le dépositaire assure la fonction de conservation des avoirs.

La définition des missions futures du dépositaire au sein des SCPI n'est pas encore arrêtée.

* MIF : Directive européenne sur les marchés d'instruments financiers, entrée en vigueur le 01/11/2007.

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, 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.

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

Réalisation : Imp. J. Hiver S.A.S. – Paris - Crédits : Christophe Audebert