

Amundi Immobilier

Bulletin d'information
N° 2014 - 03

24

Valable du :
1^{er} octobre 2014 au 31 décembre 2014

Période analysée :
1^{er} juillet 2014 au 30 septembre 2014

■ Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2014 (avant imposition)	12,50 €
Acomptes de distribution 2014	
1 ^{er} trimestre (versement le 22/04/2014)	3,13 €
2 ^e trimestre (versement le 21/07/2014)	3,12 €
3 ^e trimestre (versement le 20/10/2014)	3,13 €

■ Chiffres clés

	31/12/12	31/12/13	30/09/14
Nombre d'immeubles	72	74	74
Surface totale (en m ²)	291 250	300 488	304 720
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	90,89 %	90,90 %	91,17 %
Capital social (en €)	583 382 700	621 114 900	650 188 500
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	216,58	215,88	215,88
Valeur ISF par part (en €)	238,18	238,18	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	12,50	12,50	9,38
Capitalisation (en €)	1 011 196 680	1 076 599 160	1 126 993 400
Nombre de parts	3 889 218	4 140 766	4 334 590
Nombre d'associés	21 153	23 016	23 151
Prix de souscription par part (en €) ⁽¹⁾	260,00	260,00	260,00
Valeur de retrait par part (en €) ⁽¹⁾	238,18	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,

Le marché locatif en Ile-de-France poursuit sa dynamique. Pour le premier semestre, 1 129 000 m² ont été loués, ce qui représente une progression de 24 % par rapport au 1^{er} semestre 2013. Contrairement à 2013, ce sont les transactions sur les grandes surfaces qui portent ce marché (+ 180 % pour les plus de 20 000 m² et + 84 % de 10 000 à 20 000 m²). Les secteurs qui profitent le plus de cette hausse sont la 1^{ère} couronne Est (+ 165 %), la Défense (+ 126 %), la 1^{ère} couronne Nord (+ 96 %) et le Quartier Central des Affaires de Paris (+ 34 %).

Le taux de vacance reste cependant stable à 7 % (3,89 millions de m² disponibles) alors que le stock d'immeubles neufs à louer est en baisse constante passant de 22 % au 4^e trimestre 2013 à 18 % au 2^e trimestre 2014. Les immeubles neufs et rénovés demeurent le 1^{er} choix des locataires.

Les loyers des meilleurs emplacements sont orientés à la baisse depuis fin 2013 (- 1,1 %) avec un prix annuel au m² de 699 €. Le loyer moyen en Ile-de-France quant à lui observe une baisse de 2,9 % à 303 € par m². Les avantages commerciaux accordés aux locataires restent stables, à des niveaux élevés (2,5 à 3 mois de franchise par année d'engagement ferme et prise en charge des travaux d'aménagement).

Le marché de l'investissement connaît également une forte hausse avec un volume de 11,6 milliards € sur le 1^{er} semestre 2014. Cela s'explique par la réalisation de 11 opérations de plus de 200 millions € dont 6 à plus de 500 millions €.

L'immobilier reste attractif pour les investisseurs à la recherche de flux de loyers sécurisés.

Le taux d'occupation financier de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine reste globalement stable à 91,17 % contre 92,02 % au trimestre précédent, les relocations compensant partiellement les congés de locataires.

L'intérêt des investisseurs pour la SCPI reste marqué avec une collecte (nette de retraits) de près de 22 millions € sur ce trimestre. Nous avons ainsi pu acquérir un immeuble bien situé et multi-locataires dans le 13^e arrondissement de Paris pour plus de 40 millions €. Un immeuble est sous promesse d'achat et un autre à l'étude pour 58 millions €. Nous aurons ainsi investi presque 100 millions € dans du bureau parisien cette année, l'allocation parisienne devrait ainsi dépasser les 50 %, dans le respect de la stratégie d'investissement.

Nous maintenons nos objectifs d'arbitrage de 30 millions € en 2014 avec la signature d'une nouvelle promesse de vente, d'un immeuble situé à Boulogne-Billancourt.

L'acompte de ce trimestre sera de 3,13 € par part en phase avec une distribution prévisionnelle de 12,50 € par part en 2014.

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 ²)*	Date d'effet	Durée du bail	Dernier loyer HT/HC** (en K€)	Loyer annuel HT/HC** (en K€)
136 Avenue des Champs Élysées - 75008 Paris	Bureaux	Location	963	01/07/2014	3/6/9 ans	564	550
19 Rue de la Villette - 69003 Lyon	Bureaux	Location	308	01/09/2014	4/6/9 ans	45	52
19 Rue de la Villette - 69003 Lyon	Bureaux	Location	223	15/07/2014	3/6/9 ans	47	32

* en totalité - ** Hors Taxes/Hors Charges

Principales libérations

Aucune libération au 3^e trimestre 2014.

Taux d'encaissement

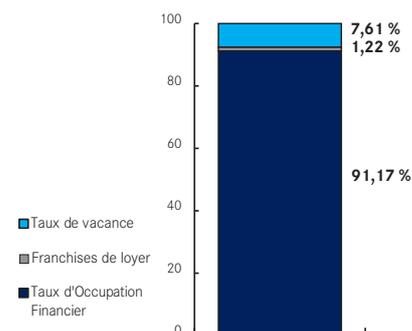
Le taux d'encaissement du 3^e trimestre 2014 est de 93,65 % contre 94 % au 2^e trimestre 2014.

Principaux travaux en cours

Adresse	Type de surface	Surface (m ²)	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 3^e trimestre 2014 est de 91,17 % contre 92,02 % au 2^e trimestre 2014.



Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m ²)*	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
Centre commercial Terre-Ciel - 77500 Chelles (30 %)	Commerce	12 665	384***	Nouveau concept finalisé. Présentation aux locataires potentiels
Rue Marcel Mérier - 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 Merignac	Bureaux	2 083	270	En cours de commercialisation
4, Place Pierre Bertas - 13001 Marseille	Hôtellerie	2 039	226	Actif à la vente
100/102 Place du 8 mai 1945 - 93110 Saint-Denis	Bureaux	1 628	230	En cours de commercialisation

* surface en totalité - ** Hors Taxes/Hors Charges - *** en quote-part de l'indivision

Évolution du patrimoine

Acquisitions

Adresse	A/PA*	Type d'actif	Surface (en m ²)	Prix d'acquisition AEM** (en €)	Loyer annuel HT/HC*** (en €)	Date d'acquisition/promesse
12, Rue d'Oradour sur Glane - 75015 Paris (QP 40 %)	PA	Bureaux	7 660	22 460 000	1 254 235	31/07/2014
64 Rue du Dessous des Berges - 75013 Paris	A	Bureaux	8 480	40 490 000	2 980 394	30/09/2014
Total Acquisitions			16 140	62 950 000	4 234 629	

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

Cessions

Adresse	V/PV*	Type d'actif	Surface (en m ²)	Prix de vente	Valeur nette comptable (en €)	Date de vente
11, Rue Lazare Hoche - 92100 Boulogne-Billancourt	PV	Bureaux	2 900	10 400 000	9 650 000	29/09/2014
Total des cessions			2 900	10 400 000	9 650 000	

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

Marché des parts

■ Marché primaire

	2013	3 ^e trimestre 2014	Total année 2014
Souscriptions			
Nombre de parts	376 198	112 680	269 432
Montant (en €)	97 811 480	29 296 800 €	70 052 320 €
Demande de Retraits			
Nombre de parts	124 650	21 144	75 608
Montant (en €)	29 689 137	5 036 078 €	18 008 313 €
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-

■ Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée en gré à gré au cours du 3^e 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 ⁽¹⁾

	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 % ⁽²⁾	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 ⁽³⁾

	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.

Demande de dispense du prélèvement obligatoire à titre d'acompte sur capitaux mobiliers ayant la nature d'intérêts pour l'année 2015

Depuis le 1^{er} 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 2013 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 2014, vous avez la possibilité de demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus de capitaux mobiliers ayant nature d'intérêts à percevoir en 2015, si votre revenu fiscal de référence établi au titre des revenus de 2013 n'excède pas 25 000 euros pour un célibataire, veuf ou divorcé et 50 000 euros 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.

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 :

- la note d'information et les statuts
- le bulletin de souscription.

Contactez Amundi Immobilier pour toutes vos questions sur les SCPI



0820 04 10 30

(0,12 €/mn + coût depuis un mobile - tous les appels sont enregistrés)
du lundi au vendredi (8h30 à 17h30)



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

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

Amundi

ASSET MANAGEMENT