

# RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

BULLETIN D'INFORMATION

N° 2013 - 02 valable du 1<sup>er</sup> Juillet 2013 au 30 Septembre 2013 - Période analysée : 1<sup>er</sup> Avril 2013 au 30 Juin 2013

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL VARIABLE

## DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende prévisionnel 2013 (avant imposition)	12,50 €
Acompte de distribution 2013	
1 <sup>er</sup> trimestre versement le 30/04/2013	3,13 €
2 <sup>e</sup> trimestre versement le 22/07/2013	3,12 €

## CHIFFRES CLÉS

	31/12/11	31/12/12	30/06/13
Nombre d'immeubles	21	72	72
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	86 598	291 250	291 250
Taux d'occupation financier	93,38 %	90,89 %	90,66 %
Capital social (en €)	284 668 800	583 382 700	603 871 650
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	213,96	216,58	216,58
Valeur ISF par part (en €)	214,00	238,18	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	12,73	12,50	6,25
Capitalisation (en €)	464 959 040	1 011 196 680	1 046 710 860
Nombre de parts	1 897 792	3 889 218	4 025 811
Nombre d'associés	7 004	21 153	22 850 <sup>(3)</sup>
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.

(3) Prise en compte des usufruitiers.

## ÉDITORIAL

Chers Associés,

Après une croissance en France proche de zéro en 2012, les indicateurs économiques continuent leur dégradation au 1<sup>er</sup> semestre 2013, entraînant une hausse du chômage.

Le nombre de nouvelles signatures de baux est en recul, notamment sur les grandes surfaces qui avaient animé le marché locatif en 2012. Toutefois, le nombre de m<sup>2</sup> vacants (3,5 millions de m<sup>2</sup>) se maintient avec un taux de vacance à 6,5 %. Cette stabilité relative masque cependant une dégradation de la qualité de l'offre, les immeubles neufs ne représentant plus que 17 % du parc contre 28 % fin 2009. Ayant bien résisté jusqu'alors, les loyers moyens s'inscrivent en baisse de 1,2 % par rapport à fin 2012 et les niveaux de franchise ou d'accompagnement des locataires (travaux d'aménagement par exemple) progressent. Ce phénomène est d'autant plus marqué que les locaux sont mal situés ou en mauvais état.

L'investissement en immobilier d'entreprise atteint 2,2 milliards d'euros sur le trimestre, en hausse de 16 % sur 12 mois. Les investisseurs s'intéressent principalement aux immeubles les mieux placés et plus particulièrement ce trimestre aux commerces. La plupart des acquéreurs privilégient les immeubles bénéficiant de baux fermes d'au moins 6 ans. Cet attrait pour l'investissement en immobilier d'entreprise s'explique par un rendement locatif moyen toujours deux fois plus élevé que le placement sans risque (l'obligation d'état).

Selon les prévisions des différents analystes, la progression du PIB serait à peine positive sur l'ensemble de l'année 2013. Dans ce contexte, les signatures de baux en Ile-de-France en 2013 devraient néanmoins atteindre un niveau comparable à la moyenne de ces dernières années mais les loyers pourraient poursuivre leur léger recul.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise devrait rester soutenu, du fait des rendements comparativement attractifs. La demande devrait continuer de porter sur les immeubles les plus qualitatifs, les mieux placés aux loyers les plus sécurisés, principes qui guident notre stratégie d'investissement.

C'est dans ce contexte de marché difficile que Rivoli Avenir Patrimoine continue d'améliorer son Taux d'Occupation Financier qui s'établit à 90,66 % contre 90,15 % au trimestre précédent. Nous continuons nos actions pour réduire la vacance et nous vous annonçons que nous sommes en négociation avec un locataire sur l'immeuble de l'Avenue du Coq à Paris.

Nous poursuivons, parallèlement, la mise en œuvre du plan d'arbitrage annoncé l'an dernier et vous informons de la cession d'un premier immeuble à Villeneuve d'Ascq (59) le 30 juin dernier pour 6 M€. Les objectifs du plan d'arbitrage sont maintenus et les immeubles concernés seront cédés au fil de l'eau.

Cette gestion dynamique de la SCPI permet d'en maintenir l'attrait pour les investisseurs, comme en témoignent les 52 M€ bruts collectés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013. La collecte aura notamment permis l'acquisition, début juillet, de 2 immeubles parisiens avenue Georges V et rue du Château des Rentiers.

Dans ces conditions, nous maintenons notre objectif de distribution de 12,50 €/part pour l'année 2013.

Nous remercions les Associés qui ont participé aux Assemblées Générales de juin dernier.

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> )	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
66 Avenue du Maine - Heron Building - 75014 Paris	Bureaux	Location	790	01/05/2013	3/6/9 ans	258
29 Avenue Joannes Masset - 69009 Lyon	Bureaux	Location	449	15/05/2013	4/7 ans (avenant d'extension)	75
La Cour des Maréchaux - 68100 Mulhouse	Commerces	Location	113	16/04/2013	3/6/9 ans	22

\* 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€)
116 Rue de Silly - 92100 Boulogne-Billancourt	Bureaux	333	30/06/2013	86	83
100/102 Place du 8 Mai 1945 - 93200 Saint-Denis	Commerces	216	30/04/2013	67	43
Rue de la Villette - Le Constellation - 69003 Lyon	Bureaux	308	15/04/2013	44	42

\* Hors Taxes/Hors Charges

### Taux d'encaissement

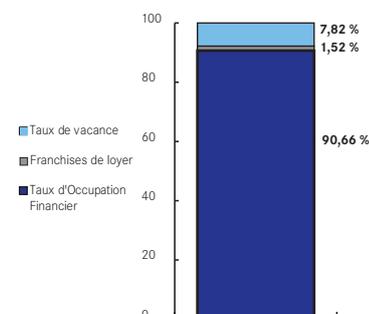
Le taux d'encaissement du 2<sup>e</sup> trimestre 2013 est de 93,89 % contre 95,40 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2013.

### 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
5/7 Avenue du Coq 75009 Paris	Bureaux	4 283	3 400 K€	30/09/13	Travaux de rénovation et de climatisation en cours
89, Rue Escudier - 92100 Boulogne Billancourt	Bureaux	2 748	1 400 K€	30/09/13	Travaux de rénovation de la façade et de travaux intérieurs
Rue Marcel Merieux 69960 Corbas	Logistique	13 587	400 K€	30/09/13	Création de deux locaux de charge
1, Rue Jacques Monod 69500 Bron	Bureaux	3 363	350 K€	30/09/13	Travaux de remise en état de la climatisation

### Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation du 2<sup>e</sup> trimestre 2013 est de 90,66 % contre 90,15 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2013



### 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
5/7 Avenue du Coq - 75009 Paris	Bureaux	4 283 m <sup>2</sup>	1 840 K€	Un bail est en cours de signature
Avenue Castermant - 77500 Chelles	Commerces	3 924 m <sup>2</sup>	465 K€	Surface non commercialisable immédiatement pour réalisation du projet de restructuration
1, Rue Jacques Monod - 69500 Bron	Bureaux	3 363 m <sup>2</sup>	440 K€	Commercialisation location/vente en cours
11 Avenue de la Résistance - 91700 Sainte-Geneviève-des-Bois	Logistique	8 361 m <sup>2</sup>	376 K€	Projet de reconversion en commerce en cours
4, Place Pierre Bertas - 13001 Marseille	Hôtellerie	2 039 m <sup>2</sup>	200 K€	Immeuble en vente

\* Hors Taxes/Hors Charges

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Adresse	A/PA****	Type d'actif	Surface (en m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM (en €)	Loyer annuel HT/HC (en €)	Date d'acquisition
122, rue du Château des Rentiers, 75013 Paris (indivision 50 %)	PA	Bureaux	4 365	23 678 585 €	1 866 975 €	
<b>Total Acquisitions</b>			<b>4 365</b>	<b>23 678 585 €</b>	<b>1 866 975 €</b>	

\*\*\*\* Acquisitions (A) / Promesses d'acquisition (PA)

Adresse	V/PV*****	Type d'actif	Surface (en m <sup>2</sup> )	Prix de vente	Valeur nette comptable (en €)	Date de vente
1, rue John Hadley, 59652 Villeneuve d'Ascq	V	Bureaux	5 754	6 000 000 €	6 300 000 €	30/06/13
<b>Total ventes</b>			<b>5 754</b>	<b>6 000 000 €</b>	<b>6 300 000 €</b>	

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

# MARCHÉ DES PARTS

## Marché primaire

	Total depuis la transformation en capital variable	2 <sup>e</sup> trimestre 2013
<b>Souscriptions</b>		
Nombre de parts	443 547	108 111
Montant (en €)	115 322 220 €	28 108 860 €
<b>Demande de Retraits</b>		
Nombre de parts	110 537	32 775
Montant (en €)	26 327 703 €	7 806 350 €
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 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 <sup>(1)</sup>

	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Distribution (en €)	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 %	8,64 %	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 <sup>(2)</sup>

	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.

Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## VIE SOCIALE

Les Assemblées Générales de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE des 13 et 26 juin 2013 ont adopté toutes les résolutions à la majorité entre 93,01 % et 99,26 %.

## 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<sup>er</sup> 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.

## CONTACTER AMUNDI IMMOBILIER

Afin de mieux répondre à vos attentes, nous vous informons qu'un numéro de téléphone unique a été mis en place pour toutes vos questions sur vos SCPI :

0820 04 10 30 (Coût d'un appel local, les appels sont enregistrés).

## 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

## 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

Crédits photos : Christophe Audebert

