

# RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

BULLETIN D'INFORMATION

N° 2012 - 02 valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2012 - Période analysée du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2012

## SITUATION DU CAPITAL AU 30 JUIN 2012

### VALEUR DE RÉALISATION

- ➔ 406 057 078,03 € Soit  
213,96 € pour une part

### MONTANT DU DIVIDENDE ANNUEL PRÉVISIONNEL 2012

- ➔ 12,50 € pour une part

### NOMBRE TOTAL DE PARTS

- ➔ 1 897 792

### CAPITAL NOMINAL

- ➔ 284 668 800 €

### NOMBRE D'ASSOCIÉS

- ➔ 7 021

## ÉDITORIAL

### Contexte économique

La croissance du PIB devrait être proche de 0,3 % en 2012 avec une reprise en 2013 estimée à 1,1 %. En France, le taux de chômage devrait se stabiliser autour de 9,5 % en moyenne en 2012 pour rester en deçà de 10 % en 2013.

S'agissant du marché immobilier d'entreprise, au 2<sup>e</sup> trimestre les transactions à la location des petites surfaces (+ 2 %) comme les moyennes (- 6 %) ont mieux résisté par rapport aux grandes surfaces (- 19 %) avec 430 000 m<sup>2</sup> commercialisés seulement. Des disparités par secteur géographique sont à constater d'un trimestre à un autre mais de manière générale la première couronne aura vu ses locations progresser plus fortement (+ 30 % en un trimestre) grâce au report des grands utilisateurs sur les immeubles neufs de cette zone.

Les valeurs locatives sur des produits neufs ou rénovés sont quasi stables, avec des mesures d'accompagnements (franchises de loyers, prise en charge des travaux d'aménagement) pouvant aller de 10 à 20 % du loyer de signature. L'ampleur de l'offre dans certains secteurs précis pourrait conduire à un ajustement des valeurs locatives à court terme.

La stabilité de l'offre immédiate de 3,6 Millions de m<sup>2</sup> à l'échelle francilienne masque un contraste fort entre le marché parisien où les disponibilités baissent et les autres secteurs plus éloignés. Les taux de vacance s'échelonnent entre 3 et 8 % à Paris.

Les livraisons de bureaux neufs ou restructurés ont peu impacté le niveau de l'offre immédiate puisque, sur les 150 000 m<sup>2</sup> de bureaux livrés ce trimestre, seuls 50 000 m<sup>2</sup> sont encore disponibles. Il en va différemment des libérations des surfaces de seconde main avec près de 280 000 m<sup>2</sup> qui seront sur le marché dans les prochains mois.

Pour finir, les fortes indexations des loyers ces derniers trimestres pourraient provoquer des disparités entre les loyers reçus par les bailleurs et les tendances des loyers de marché ce qui pourrait entraîner des négociations à la baisse en cours de bail.

### Point spécial sur la fusion

L'Assemblée Générale de Rivoli Avenir Patrimoine du 23 mai 2012 a accepté à une large majorité (plus de 91 %) les projets de Fusion/Absorption de Lion SCPI et Slivimo. Un courrier d'option a été envoyé aux associés des SCPI absorbés afin qu'ils puissent se positionner sur le traitement de leurs rompus. Un courrier sera envoyé début août à l'ensemble des associés de Rivoli Avenir Patrimoine pour leur signifier leur nombre de parts dans le nouvel ensemble et acter de la réalisation de la fusion. Par ailleurs, conformément aux stipulations du Traité de fusion, nous vous informons de la tenue d'une Assemblée Générale le 24 octobre prochain à 14 heures à l'Hôtel le Meditel, 28 boulevard Pasteur - 75015 Paris. Cette assemblée aura pour objet d'élire 15 membres d'un nouveau Conseil de Surveillance, l'ancien étant dissous avec la réalisation de la fusion.

Nous faisons donc, dès maintenant, appel à candidature et vous invitons à consulter le chapitre "Vie Sociale" du présent bulletin afin de prendre connaissance des conditions à remplir si vous êtes candidat.

## Politique de distribution pour l'année 2012

Nous maintenons la distribution annuelle prévisionnelle 2012 à 12,50 €/part et vous informons d'une distribution de 3,12 €/part pour le 2<sup>e</sup> trimestre. Vous noterez que cette distribution a eu lieu en avance, par exception et en raison de la fusion, le 13 juillet dernier.

Nous vous remercions de votre confiance.

David SEKSIG  
Gérant de la SCPI

## CHIFFRES CLÉS (PAR UNE PART)

Résultat au 31/12/2011	9,47 €*
Dividende annuel définitif 2010 (avant imposition)	13,00 €
Dividende annuel définitif 2011 (avant imposition)	12,73 €
Dividende annuel prévisionnel 2012 (avant imposition)	12,50 €
Acompte sur dividende 2012 <sup>(1)</sup>	
- 1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 30/04/2012)	3,13 €
- 2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 13/07/2012)	3,12 €
Valeur de réalisation pour l'exercice 2012 <sup>(2)</sup>	213,96 €
Prix d'exécution (net vendeur au 31 mars)	258,61 €
Prix de transaction (prix acquéreur au 31 mars)	287,00 €

\*par part en jouissance

(1) Avant retenue à la source des prélèvements sociaux de 13,50 % et PFL au taux de 24 % appliqué sur option. Les prélèvements libératoires ne concernent que les personnes physiques résidant en France pour leur quote-part de produit financier.

(2) Valeur de réalisation au 31 décembre 2011 approuvée par l'Assemblée générale du 23 mai 2012.

## MARCHÉ DES PARTS

Nous vous rappelons que le marché des parts a été suspendu durant toute la durée de la fusion soit depuis le 1<sup>er</sup> avril 2012. Aucune transaction n'a donc été constatée.

Les ordres de vente et d'achat qui n'avaient pas été satisfaits lors de la dernière confrontation ont été annulés.

### Marché de gré à gré

Les modalités de cession des parts d'un associé ayant trouvé un acquéreur ainsi que les obligations déclaratives fiscales (droits d'enregistrement, plus-values), sont disponibles sur notre site Internet [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com).

109 parts ont été échangées en gré à gré au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2012.

## VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale Mixte du 9 mai 2012 n'a pas pu se prononcer sur les résolutions par faute de quorum. Au second tour, le 23 mai 2012, toutes les résolutions à caractère ordinaire ont été adoptées à la majorité (entre 93,19 % et 99 %), les résolutions à caractère extraordinaire ont été adoptées à la majorité (entre 91,06 % et 92,37 %).

Une Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine se tiendra le **24 octobre 2012** à 14 heures à l'Hôtel le Méditel - 28 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS

### Ont été élus au Conseil de Surveillance de Rivoli Avenir Patrimoine :

Mr Simon-Pierre VULLIERME,  
Mr François BESSE-DESMOULIERES,  
Mr Jacques HARDY,  
Mr Jean-Jacques DAYRIES,  
Mr René SARGENT,  
Mr Éric GERNER,  
Mr Dominique DUTHOIT,  
Mr Yves CHAZELLE,  
Mme Maelle BRIENS,  
Mr Pierre CABANE.

## Mise en place d'un nouveau Conseil de Surveillance de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine

Suite à la fusion-absorption de Slivimo et Lion SCPI par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, le Conseil de Surveillance de Rivoli Avenir Patrimoine doit être renouvelé. En conséquence la Société de gestion procède à un appel à candidature.

15 postes sont à pourvoir et les membres sortant ont la possibilité de se représenter.

### Rappel des règles statutaires pour se porter candidat au Conseil de Surveillance :

- nombre minimum-maximum statutaire de membres du Conseil : de 7 à 15
- mandat : 3 ans
- toujours rééligibles

### Informations à fournir pour la candidature au Conseil de Surveillance :

Il convient d'adresser, avant le 7 septembre 2012, à AMUNDI IMMOBILIER - 90 Bd Pasteur CS 21564 - 75730 PARIS Cedex 15 - une lettre de candidature contenant :

#### Pour les personnes physiques

- nom, prénom, adresse (n° d'associé facultatif)
- téléphone, adresse électronique
- date de naissance
- profession (si retraité : la dernière profession exercée)
- nombre de parts dans la société concernée par la candidature et dans d'autres SCPI gérées par AMUNDI IMMOBILIER
- nombre de mandats exercés le cas échéant dans les SCPI gérées par AMUNDI IMMOBILIER

Note : En cas d'élection, une Fiche de non condamnation et une photocopie recto-verso de votre carte d'identité vous seront demandées.

#### Pour les personnes morales

- extrait Kbis de moins de trois mois
- statuts
- nom, prénom, adresse du représentant de la personne morale au sein du conseil de surveillance si celle-ci n'est pas le représentant légal mentionné dans les statuts et délégation de pouvoir du représentant légal.

## GESTION DES IMMEUBLES

### SITUATION LOCATIVE

Au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2012, la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine a enregistré un congé sur une surface de 1 702 m<sup>2</sup> pour 850 K€ de loyer.

Cette libération concerne l'immeuble situé au 251 Boulevard Pereire Paris 17<sup>e</sup>.

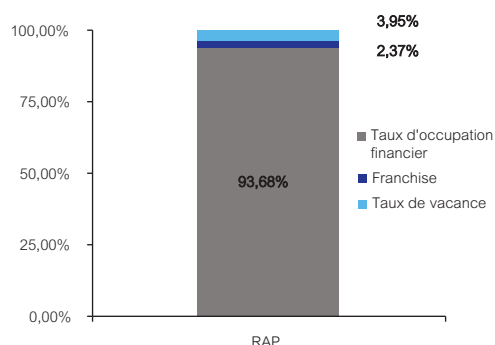
Sur la même période, un nouveau bail a pris effet pour 120 K€ sur une surface de 268 m<sup>2</sup>.

Cette prise d'effet concerne l'immeuble situé au 136 Avenue des Champs Elysées Paris 8<sup>e</sup>.

## Principaux manques à gagner concernant le 2<sup>e</sup> trimestre 2012 :

- 136 Rue des Champs Elysées 75008 Paris, loyer trimestriel de 84 K€ HT hors charges. Une signature sur la surface vacante est intervenue durant le trimestre. Le bail devrait prendre effet au 3<sup>e</sup> trimestre.
- 11 Avenue de la Résistance 91700 Ste Geneviève des Bois, loyer trimestriel de 83 K€ HT hors charges. La commercialisation de cet actif est en cours.
- 66 Avenue du Maine, 75014 Paris, loyer trimestriel de 63 K€ HT hors charges. La commercialisation des surfaces vacantes est en cours.
- 77, Rue la Boétie, 75008 Paris, loyer trimestriel de 34 K€ HT hors charges. La commercialisation des surfaces vacantes est en cours.

## Le taux d'occupation financier progresse au 2<sup>e</sup> trimestre 2012 à 93,68 % contre 88,44 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2012.



**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.

**Taux d'Occupation Financier** : Rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué.

Le taux d'encaissement du 2<sup>e</sup> trimestre 2012 est de 94,21 % contre 91,84 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2012.

## ACQUISITIONS ET CESSIONS DU 2<sup>E</sup> TRIMESTRE 2012

### Acquisitions

Néant.

### Cessions

Néant.

La note d'information de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE visée par l'AMF est disponible sur le site d'Amundi Immobilier ([www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com))

- Pour toute information supplémentaire nous vous invitons :
- 1) à vous rapprocher de votre conseiller habituel
  - 2) à consulter le site Internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

## RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N° 11-11 du 20 Mai 2011

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

SA 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

