

RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

BULLETIN D'INFORMATION

N° 2013 - 04 valable du 1^{er} janvier 2014 au 31 mars 2014 - Période analysée : 1^{er} octobre 2013 au 31 décembre 2013

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL VARIABLE

DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende annuel 2013 (avant imposition)	12,50 €
Acomptes de distribution 2013	
1 ^{er} trimestre versement le 30/04/2013	3,13 €
2 ^e trimestre versement le 22/07/2013	3,12 €
3 ^e trimestre versement le 22/10/2013	3,13 €
4 ^e trimestre versement le 20/01/2014	3,12 €

CHIFFRES CLÉS

	31/12/11	31/12/12	31/12/13
Nombre d'immeubles	21	72	74
Surface totale (en m ²)	86 598	291 250	300 488
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	93,38 %	90,89 %	90,90 %
Capital social (en €)	284 668 800	583 382 700	621 114 900
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	213,96	216,58	n.c.
Valeur ISF par part (en €)	214,00	238,18	n.c.
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	12,73	12,50	12,50
Capitalisation (en €)	464 959 040	1 011 196 680	1 076 599 160
Nombre de parts	1 897 792	3 889 218	4 140 766
Nombre d'associés	7 004	21 153	23 016
Prix de souscription par part (en €)	-	260,00	260,00
Valeur de retrait par part (en €)	-	238,18	238,18

(1) Voir glossaire - (2) Montant cumulé à la fin de la période.
n.c. : non communiqué, en cours d'établissement.

ÉDITORIAL

Chers Associés,

D'après l'Insee, au quatrième trimestre 2013, l'activité économique en zone Euro devrait continuer de croître, portée par un redressement de l'investissement des entreprises, un ralentissement des efforts d'austérité et une baisse de l'épargne de précaution des ménages.

En France, les perspectives de croissance annuelle sont maintenues (+ 0,2 %) malgré une légère baisse de l'activité au troisième trimestre 2013 (- 0,1 %). Le contexte économique est toutefois difficile pour les entreprises.

Dans l'immobilier d'entreprise en Ile-de-France, nous constatons toujours la baisse des surfaces louées face à une hausse de l'offre de locations. Le loyer "prime" (immeubles les mieux placés) a baissé de 1 % alors que le loyer moyen s'est stabilisé par rapport au trimestre précédent. Les avantages commerciaux accordés lors des signatures des baux restent élevés et peuvent atteindre 2,5 à 3 mois de loyers par année ferme.

Les investissements immobiliers ont progressé de 19 % sur les 9 premiers mois de 2013 par rapport à 2012, pour s'établir à 10,7 milliards €. Les investisseurs immobiliers diversifient leurs investissements et s'intéressent aussi dorénavant aux immeubles en périphérie parisienne et aux meilleurs biens en régions. Les prix des immeubles "prime" restent stables dans Paris et seule une légère hausse a été constatée en 1^{ère} couronne parisienne. L'attrait pour les immeubles sécurisés en termes de baux et sans risque technique (immeubles ne présentant pas de besoins de travaux) est toujours nettement présent, aboutissant à un décalage croissant avec les prix observés pour des actifs plus secondaires peu recherchés et, susceptibles de connaître des réajustements de loyers. La situation locative reste stable, le Taux d'Occupation Financier s'établissant à 91,40 % contre 91,41 % au trimestre précédent. Il se sera amélioré tout au long de l'année et termine à 90,90 % pour l'ensemble de l'année 2013.

Le plan d'arbitrage aura été mesuré avec près de 20 M€ d'actifs cédés en 2013. En effet, nous avons été prudents et préféré conserver les actifs générant un rendement satisfaisant lorsque le risque sur la valeur était trop important.

Nous avons également constaté que l'intérêt pour la SCPI ne faiblit pas avec près de 98 M€ brut collectés en 2013 contre 63 M€ en 2012 (de août à décembre).

Cette collecte a notamment permis d'investir dans 4 nouveaux immeubles :

- 1 immeuble de bureaux avenue Georges V à Paris,
- 1 immeuble de bureaux loué à une administration, rue du Château des Rentiers à Paris,
- 1 immeuble de bureaux loué à une banque française, à Charenton le Pont en bordure du périphérique parisien,
- 1 complexe hôtelier à Tignes Val-Claret au pied des pistes.

L'ensemble de ces immeubles génère un rendement immobilier de 6,20 % qui contribue positivement à la performance de Rivoli Avenir Patrimoine.

La politique de gestion et d'investissement aura permis d'atteindre les objectifs de distribution de 12,50 € par part annoncés en début d'année.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une belle et heureuse année 2014.

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	loyer annuel HT/HC (en K€)*
5/7 Avenue du Coq - 75009 Paris	Bureaux	Location	3 195	01/10/2013	6/9 ans	1 360
1, Rue Jacques Monod - 69500 Bron	Bureaux	Location	3 363	01/12/2013	3/6/9 ans	336
11 Rue de Rouvray - 92200 Neuilly sur Seine	Bureaux	Location	431	01/10/2013	3/6/9 ans	134
100/102 Place du 8 mai 1945 - 93110 Saint-Denis	Commerce	Relocation	468	01/10/2013	3/6/9 ans	94
96 Avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne Billancourt	Bureaux	Location	160	01/12/2013	3/6/9 ans	44
100 Avenue de Verdun - bât C - 92390 Villeneuve-la-Garenne	Bureaux	Location	252	15/11/2013	avenant d'extension	25

* 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€)
11 Rue de Rouvray - 92200 Neuilly sur Seine	Bureaux	719	02/12/2013	201	201
19 Rue de la Villette - 69003 Lyon	Bureaux	223	04/12/2013	47	47

* Hors Taxes/Hors Charges

Taux d'encaissement

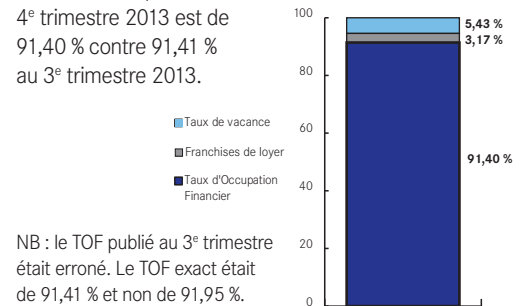
Le taux d'encaissement du 4^e trimestre 2013 est de 96,86 % contre 97,56 % au 3^e trimestre 2013.

Principaux travaux en cours

Adresse	Type de surface	Surface (m ²)	Montant HT (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
89, Rue Escudier 92100 Boulogne-Billancourt	Bureaux	2 748	1 400	31/12/2013	Travaux de rénovation de la façade et de travaux intérieurs (négociés lors du renouvellement de bail)

Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation du 4^e trimestre 2013 est de 91,40 % contre 91,41 % au 3^e trimestre 2013.



NB : le TOF publié au 3^e trimestre était erroné. Le TOF exact était de 91,41 % et non de 91,95 %.

Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m ²)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires / Actions menées
1, Rue Jacques Monod - 69500 Bron	Bureaux	3 363	403	Totalité de l'immeuble loué à effet du 01/12/13 avec franchise.
Avenue Castermant - 77500 Chelles	Commerce	4 334	383	Sur la base de la nouvelle structure, travaux en cours
Rue Marcel Mérieux - Corbas	Commerce	8 177	367	2 cellules vacantes
5/7 Avenue du Coq - 75009 Paris	Bureaux	825	330	2 derniers étages 5 et 6.
11 Avenue de la Résistance 91700 Sainte-Geneviève-des-Bois	Logistique	8 361	292	Projet de reconversion en commerce en cours
Parc de l'Hermitage - 33700 Merignac	Bureaux	2 083	270	En cours de commercialisation**
100/102 Place du 8 mai 1945 - 93110 Saint-Denis	Bureaux et commerce	1 844	268	BNP a libéré 1 169 m ² de bureaux et 216 m ² en RDC.
4, Place Pierre Bertas - 13001 Marseille	Hôtellerie	2 039	200	Immeuble en vente

* Hors Taxes/Hors Charges - ** Recherche de locataires en cours

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
Club Méditerranée, Rue du Val Claret - 73220 Tignes (50% de l'indivision)	A	Hôtellerie	5 992	22 750 000	1 650 000	15/10/2013
14/18 Avenue du Général de Gaulle - 94220 Charenton	A	Bureaux	5 466	28 163 526	1 677 522	13/11/2013
Total Acquisitions			11 458	50 913 526	3 327 522	

Cessions

Adresse	V/PV****	Type d'actif	Surface (en m ²)	Prix de vente	Valeur nette comptable (en €)	Date de vente
89, rue Escudier à Boulogne Billancourt	V	Bureaux	2 748	13 400 000	10 849 593	17/12/2013
Total des cessions			2 748	13 400 000	10 849 593	

* Hors Taxes/Hors Charges - ** Acte En Main - *** Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA) - **** Vente (V) / Promesse de vente (PV)

Patrimoine



Paris la Défense - Tour Areva



Paris - 136, Avenue des Champs Elysées



Paris - Rue Maubeuge



Neuilly-sur-Seine - Riva



Paris - Rue de Pirogues



Paris - Rue du Louvre

Nouvelles acquisitions



Charenton-le-Pont - Nouveau Bercy



Tignes - Val Claret



Paris - George V

MARCHÉ DES PARTS

Marché primaire

	Total depuis 7 août 2012	4 ^e trimestre 2013	Total année 2013
Souscriptions			
Nombre de parts	620 979	93 733	376 198
Montant (en €)	161 454 540	24 370 580	97 811 480
Demande de Retraits			
Nombre de parts	180 234	44 501	124 650
Montant (en €)	42 928 134	10 599 248	29 689 137
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 4^e 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 de 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
Distribution (en €)	12,50 €	12,50 €	12,73 €	13,00 €	13,00 €	12,00 €	10,00 €	8,83 €	8,40 €	9,60 €
Dont RAN et/ou PVI ⁽²⁾ en %	7,36 %	8,64 %	25,61 %	18,31 %	0,46 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	11,67 %
Prix n (en €)	260,00 €	260,39 €	232,25 €	216,65 €	195,30 €	192,07 €	178,00 €	176,19 €	158,48 €	141,32 €
Taux de distribution (en %)	4,81 %	4,80 %	5,48 %	5,99 %	6,65 %	6,17 %	5,56 %	4,90 %	5,26 %	6,79 %

(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.

(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
Prix n (en €)	260,00 €	260,39 €	232,25 €	216,65 €	195,30 €	192,07 €	178,00 €	176,19 €	158,48 €	141,32 €
Variation n/n-1 (en %)	-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.

FISCALITÉ

Fiscalité du patrimoine : principales dispositions fiscales applicables en 2014

1. Impôt de Solidarité sur la fortune (ISF) : barème 2014 (identique au barème 2013)

L'imposition à l'ISF est obligatoire pour les contribuables dont le patrimoine net taxable est supérieur à 1,3 million d'euros.

Barème applicable :

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine	Taux
N'excédant pas 800 000 €	0 %
Supérieur à 800 000 € et inférieur ou égal à 1 300 000 €	0,50 %
Supérieur à 1 300 000 € et inférieur ou égal à 2 570 000 €	0,70 %
Supérieur à 2 570 000 € et inférieur ou égal à 5 000 000 €	1 %
Supérieur à 5 000 000 € et inférieur ou égal à 10 000 000 €	1,25 %
Supérieur à 10 000 000 €	1,50 %

Plafonnement : l'ISF est plafonné afin que l'imposition totale directe (ISF, IR, contribution sur les hauts revenus et prélèvements sociaux) n'excède pas 75 % du montant des revenus du contribuable. Sont inclus, pour l'estimation de ce seuil, les gains tels que les montants des plus-values immobilières que nous vous communiquerons lors de votre déclaration fiscale.

2. Résidents : prélèvement forfaitaire sur les revenus de capitaux mobiliers et taux des prélèvements sociaux

Au 1^{er} janvier 2014, le taux des prélèvements sociaux en vigueur s'élève à 15,50 %.

L'imposition des revenus de capitaux mobiliers est désormais alignée sur celle des revenus du travail. Il est instauré un prélèvement à la source non libératoire de 24 % applicable à tous les intérêts versés par les établissements financiers.

Ces revenus étant imposables à l'impôt sur le revenu (IR) au barème progressif, la double imposition qui en résulterait sera éliminée par l'imputation sur l'IR à payer, du prélèvement à la source de 24 %. Ce prélèvement s'analyse comme un acompte sur l'IR dû.

Toutefois certains contribuables pourront bénéficier d'un prélèvement forfaitaire libératoire ou d'une dispense de prélèvement sous conditions.

- **Conditions d'option au prélèvement forfaitaire libératoire** : les contribuables ayant un taux moyen d'imposition à l'impôt sur le Revenu supérieur à 24 % et qui ne percevront pas plus de 2 000 euros d'intérêts par an au niveau du foyer fiscal.

L'option devra être exercée lors du dépôt de la déclaration d'IR, c'est-à-dire, de manière déclarative et non plus auprès de l'établissement payeur.

- **Conditions de dispense du prélèvement forfaitaire libératoire** : les contribuables dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 50 000 euros pour un couple et 25 000 euros pour un célibataire.

La demande de dispense de prélèvement pour les intérêts à verser en 2014 devait parvenir aux établissements financiers avant le 30 novembre 2013. Cette demande doit être renouvelée chaque année avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement du revenu.

3. Plafond des niches fiscales

La loi de finances pour 2014 n'a pas modifié le plafond des avantages fiscaux octroyés au titre des dépenses payées, des investissements réalisés ou des aides accordées, fixé à 10 000 €. Ce plafond comprend notamment les réductions d'impôt sur le revenu au titre des investissements immobiliers réalisés dans les dispositifs Scellier et Duflot.

Les réductions d'impôt sur le revenu liées au dispositif d'investissement immobilier Malraux ne sont pas intégrées dans ce plafond.

4. Régime d'imposition des Plus-values immobilières

Depuis le 1^{er} septembre 2013, de nouvelles modalités du calcul des plus-values immobilières sont applicables.

Désormais, le calcul des abattements pour durée de détention, sera différencié entre l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux. Pour l'impôt sur le revenu, pour les biens immobiliers autres que les terrains à bâtir, l'exonération sera complète après 22 ans de détention, et pour les prélèvements sociaux, il faudra attendre 30 ans. Les plus-values sont totalement exonérées d'impôt au-delà de 30 ans de détention.

Situation de l'abattement au titre de la durée de détention applicable au 1^{er} septembre 2013 :

		Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Abattement pour durée de détention	Jusqu'à 5 ans	0	0
	De la 6 ^e à la 21 ^e année, sur 16 ans	6 % l'an soit 96 % pour 16 ans	1,65 % l'an soit 26,4 % pour 16 ans
	La 22 ^e année soit 1 an	4 % l'an	1,6 % l'an
	De la 23 ^e année à la 30 ^e année, soit 8 ans	Exonération totale	9 % l'an soit 72 % pour 8 ans
	Total	100 %	100 %

L'imposition globale des plus-values sur cession d'immeubles et de parts de SCPI s'élève à 34,50 % (19 % + 15,50 % de prélèvements sociaux) dès le premier euro de cession.

A noter : application d'une surtaxe sur les plus-values immobilières lorsqu'elles dépassent 50 000 €.

5. Non-résidents : prélèvements sociaux sur les revenus fonciers et les plus-values immobilières

Depuis la loi de finances rectificative pour 2012, les non-résidents sont désormais redevables des prélèvements sociaux sur les revenus fonciers perçus ainsi que sur les plus-values immobilières de source française.

VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale de Rivoli Avenir Patrimoine se tiendra le **mercredi 11 juin 2014 à 14 heures**. L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée par courrier.

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.

VALEUR ISF

La valeur ISF sera transmise (fin mars/début avril 2014) avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations fiscales et sera aussi communiquée dans le bulletin trimestriel d'information à paraître en mai 2014.

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.

CONTACTER 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).	Amundi Immobilier 90 boulevard Pasteur CS 21564 75730 Paris Cedex 15

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
- le bulletin de souscription

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

