

RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

BULLETIN D'INFORMATION

 N° 2011 - 02 valable du 1^{er} Juillet 2011 au 30 Septembre 2011 - Période analysée du 1^{er} avril 2011 au 30 juin 2011

SITUATION DU CAPITAL AU 30 JUIN 2011

NOMBRE TOTAL DE PARTS

➡ 1 564 458

CAPITAL NOMINAL

➡ 234 668 700 €

VALEUR DE RÉALISATION

➡ 327 192 474 €

NOMBRE D'ASSOCIÉS

➡ 5 940

ÉDITORIAL

Contexte économique

Au terme du deuxième trimestre 2011, la conjoncture économique internationale est toujours aussi peu lisible : une activité globalement plus faible qu'en début d'année dans les économies avancées mais très disparate d'un pays à l'autre, notamment dans la zone Euro.

C'est le cas de l'économie française, plus faible au deuxième trimestre qu'au premier mais avec, paradoxalement, un marché du travail relativement vigoureux malgré un passage à vide en juin. La consommation, facteur de soutien traditionnel de notre économie, est en recul en début d'année mais pourrait se reprendre sur les prochains mois de l'année selon l'INSEE. Autre signe positif, l'investissement des entreprises semble rester dynamique.

Le taux d'épargne des ménages, quant à lui, est toujours supérieur à 2007 mais pourrait, toujours selon l'INSEE, se réduire sous l'effet de l'amélioration de l'emploi et la pression fiscale.

C'est probablement la conjonction d'un environnement incertain et ce niveau d'épargne élevé qui contribue à soutenir la demande pour des produits investis en immobilier : protection contre l'inflation via l'indexation des loyers, bonnes performances passées, volatilité plus faible que les actions, caractère tangible de l'investissement, rendements servis supérieurs à d'autres placements. Autant de caractéristiques qui pourraient expliquer l'engouement pour la pierre papier que connaissent les SCPI investies en immobilier d'entreprise, depuis plus de 18 mois.

Fondamentalement, le marché de l'immobilier d'entreprise présente en France des caractéristiques saines : la surface totale louée pour les 6 premiers mois de l'année est sensiblement égale au niveau de 2010 et reste proche de la moyenne historique. Les loyers de marché moyens progressent quant à eux de nouveau en Ile-de-France : + 2 % sur un an. Il est probable que l'arrêt brutal de la construction entre 2008 et 2010 commence à jouer sur le niveau des loyers des immeubles neufs, entraînant dans son sillage ceux des autres immeubles.

Néanmoins, le niveau des loyers maximum à Paris s'établit toujours à environ 750 €/m²/an, un niveau encore nettement inférieur à celui d'avant crise et sensiblement inférieur, en euros constants, au niveau de 2001.

Les prix de l'immobilier d'entreprise se comportent pour leur part de manière très différenciée :

- 1) il y a toujours un très fort appétit pour les immeubles ayant une situation excellente et bien loués, a fortiori pour les actifs de petite taille compte tenu de l'intérêt de plus en plus fréquent d'investisseurs privés sur le marché,
- 2) il y a toujours aussi peu de transactions sur les immeubles ayant une localisation plus difficile, requérant d'importants travaux ou souffrant de vide locatif par exemple.

Cette sélectivité se retrouve dans les volumes investis : ils sont relativement stagnants par rapport à 2010 et une grande partie des acteurs sont ceux disposant d'importantes liquidités (compagnies d'assurances) ou ne recourant pas à l'emprunt (les SCPI en tête).

Évolution récente de Rivoli Avenir Patrimoine

Nous vous informons que votre société a acquis un immeuble à Neuilly (Rue Rouvray) le 31 mai 2011 à un taux de rendement immobilier avoisinant les 6 % pour un montant de 25,5 M€ frais compris. Ce deuxième investissement, après l'acquisition réalisée en fin d'année 2010 à Levallois-Perret, nous a permis de compléter l'emploi des sommes collectées en 2010 et début 2011.

Nous maintenons la distribution sur l'année 2011 à 12,75 €/part soit 3,19 €/part pour le 2^e trimestre. Rivoli Avenir Patrimoine affiche toujours un taux d'occupation financier stable et parmi les plus hauts du marché à près de 95 %.

Nicolas Kert
Directeur Pôle Réseaux

CHIFFRES CLÉS (PAR UNE PART)

Résultat au 31/12/2010	9,84
Dividende annuel définitif 2010 brut ⁽¹⁾	13,00 €
Dividende annuel prévisionnel 2011 brut	12,72 €
Acomptes sur dividende 2011 ⁽²⁾	
- Dividende brut 1 ^{er} Trimestre	3,18 €
- Dividende brut 2 ^e Trimestre (versé le 01/08/2011)	3,19 €
Valeur de réalisation pour l'exercice 2011 ⁽³⁾	217,51 €
Prix d'exécution (net vendeur au 29/06/2011)	227,07 €
Prix de transaction (prix acquéreur au 29/06/2011)	252,00 €

(1) Avant retenue à la source de 12,10 % à compter du 1^{er} janvier 2009 et PFL au taux de 18 % appliqué sur option.

(2) Avant retenue à la source de 12,30 % à compter du 1^{er} janvier 2011 et PFL au taux de 19 % appliqué sur option.

Les prélèvements libératoires ne concernent que les personnes physiques résidant en France pour leur quote-part de produit financier.

(3) Valeur de réalisation au 31 décembre 2010 approuvée par l'Assemblée Générale du 9 juin 2011.

LE MARCHÉ DES PARTS

Date	Nombre de parts échangées	Montant frais inclus	Montant hors frais	Ordres d'achat non satisfaits	Ordres de vente non satisfaits
28/04/2011	1 045 parts	266,00 €	239,68 €	16 172 parts	620 parts
30/05/2011	3 869 parts	250,00 €	225,27 €	7 939 parts	1 428 parts
29/06/2011	2 143 parts	252,00 €	227,07 €	4 912 parts	2 371 parts

Au total, 7 057 parts ont été échangées au cours du trimestre à un montant hors frais moyen de 228 €.

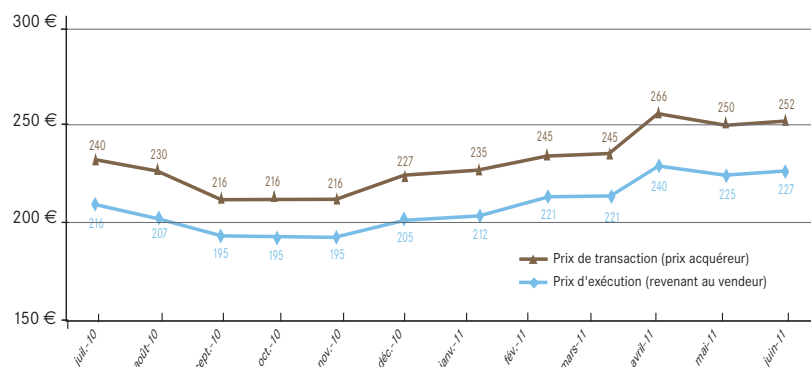
Situation du marché secondaire au 29 juin 2011

Prix net cédant en € pour une part	Demandes d'achat (nombre de parts)	Offres de vente (nombre de parts)	Total vendu au cours des 12 derniers mois
216 €	142		5 622
218 €	200		
227 €			835
230 €	393		1 357
235 €	85		3 952
238 €	378		
240 €	140		1 251
245 €	1 493		6 315
246 €	240		
250 €	1 642		3 869
252 €	199		2 143

Prix net cédant en € pour une part	Demandes d'achat (nombre de parts)	Offres de vente (nombre de parts)	Total vendu au cours des 12 derniers mois
255 €		31	
259 €		442	
260 €		105	
266 €		989	1 045
275 €		145	
290 €		200	
298 €		5	
300 €		115	
400 €		339	
	4 912 parts	2 371 parts	26 389 parts *

(*) Soit 1,69 % de la capitalisation.

Prix de transaction et d'exécution sur le marché (en euros/part)



Date de fin de jouissance

Les parts cédées ne participent plus aux distributions d'acomptes trimestriels et à l'exercice de tout autre droit à compter du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession intervient

Conditions de cession des parts

Le prix de transaction est fixé l'avant dernier jour ouvré de chaque mois à 15 heures.

De ce prix sont déduits, pour déterminer le prix d'exécution revenant au cédant :

- ➡ la commission de cession correspondant à 5 % HT + TVA de la somme revenant au cédant,
- ➡ les droits d'enregistrement reversés au Trésor Public, soit 5 % de la somme revenant au cédant.

En cas de plus-value, la somme payée au titre de l'impôt sera déduite du prix d'exécution afin de déterminer la somme revenant à l'associé ayant cédé ses parts.

Marché de gré à gré

Les modalités de cession des parts d'un associé ayant trouvé un acquéreur et notamment concernant les obligations déclaratives fiscales (droits d'enregistrement, plus-values), sont disponibles sur notre site Internet www.amundi-immobilier.com.

45 parts ont été échangées en gré à gré au cours du 2^e trimestre 2011.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

L'Assemblée Générale du 9 juin 2011 a adopté toutes les résolutions à caractère ordinaire à la majorité (entre 95,96 % et 99,10 %). Au second tour, le 22 juin 2011, toutes les résolutions à caractère extraordinaire, qui n'avaient pu être votées au premier tour faute de quorum, ont été adoptées à la majorité (entre 98,02 % et 98,93 %).

Par ailleurs, les associés se sont prononcés à une large majorité contre la transformation de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine en OPCI.

RÉSULTATS DU RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

M. Pierre LE BOULERE

Élu

Le conseil de surveillance est donc à ce jour constitué de :

M. Jean-Jacques DAYRIES

M. François-Noël BESSE-DESMOULIERES

Mme Chantal COTTONI

M. Jacques HARDY

M. Thibaut PAILLOLE-MALPART

M. Pierre LE BOULERE

M. Elie BARONCHELLI

M. Jean-François BOUQUET

M. Eric GERNER

M. René SARGENT

M. Simon-Pierre VULLIERME

La société ESCA représentée par Olivier BARTHE

LA GESTION DES IMMEUBLES

SITUATION LOCATIVE

Au cours du 2^e trimestre 2011, la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine n'a enregistré aucun congé.

Durant cette période, la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine a signé un renouvellement et trois nouveaux baux :

- 136 avenue des Champs Elysées 75008 PARIS : signature d'un renouvellement et d'un nouveau bail avec les Avocats Lefèvre Pelletier et Associés sur 2 752 m² et 1 036 m² de bureaux.
- 34/36 rue du Louvre 75001 PARIS : signature d'un bail commercial 3/6/9 avec l'ETAT sur 1 724 m² de bureaux et 142 m² d'archives
- 77 rue de la Boétie 75008 PARIS : signature d'un bail commercial 3/6/9 avec le Groupe Châteaudun sur 236 m² de bureaux.

Le taux d'occupation financier au 30 juin 2011 est de 92,89 % contre 92,81 % au trimestre précédent.

Le taux d'occupation exprime le rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué. Il est exprimé en tenant compte ou non des immeubles neutralisés (taux d'occupation brut et net). La neutralisation d'un immeuble est opérée dès qu'un mandat de vente est signé ou qu'un programme de travaux lourds est engagé.

Le taux d'encaissement des loyers facturés au 2^e trimestre 2011 est de 98,34 % contre 96,46 % au 1^{er} trimestre 2011.

Les principaux manques à gagner constatés au 2^e trimestre 2011 ont concerné :

- 136 avenue des Champs Elysées 75008 PARIS, loyer trimestriel de 151 435 € hors charges.
- 77 rue de la Boétie 75008 PARIS, loyer trimestriel de 99 394 € hors charges.

ACQUISITIONS ET CESSIONS DU 2^E TRIMESTRE 2011

ACQUISITIONS :

Adresse	Type d'actif	Prix d'acquisition H.T. (AEM*)	Loyer brut H.T.	Date d'acquisition
11 rue Rouvray 92200 Neuilly	Bureaux	25 541 000 €	1 678 433 €	31/05/2011
Total acquisitions		25 541 000 €	1 678 433 €	

*Acte en Main

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)

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

Depuis le 1^{er} Janvier 2010, Amundi Immobilier est le nom du pôle de gestion d'actifs immobiliers qui regroupe les expertises et les savoir-faire complémentaires de CAAM Real Estate et SGAM REIM.

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

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

