

Amundi Immobilier

Bulletin d'information
N° 2012 - 04

24

Valable du :
1^{er} janvier 2013 au 31 mars 2013
Période analysée :
du 1^{er} octobre 2012 au 31 décembre 2012

■ Distribution des revenus

Dividende définitif 2012 (avant imposition)	12,50 €
Acomptes de distribution 2012	
- 1 ^{er} trimestre versement le 30/04/2012	3,13 €
- 2 ^e trimestre versement le 13/07/2012	3,12 €
- 3 ^e trimestre versement le 20/10/2012	3,13 €
- 4 ^e trimestre versement le 21/01/2013	3,12 €

■ Chiffres clés

	31/12/10	31/12/11	31/12/12
Nombre d'immeubles	18	21	72
Surface totale (en m²)	72 107	86 598	586 064
Taux d'occupation financier	96,31 %	93,38 %	93,22 % ⁽¹⁾
Capital social (en €)	225 640 800	284 668 800	583 382 700
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	217,51	213,96	n.c. ⁽³⁾
Valeur ISF par part (en €)	197,00	214,00	238,18
Dividende brut par part (en €) avant imposition	13,00	12,73	12,50 ⁽²⁾
Capitalisation	341 469 744	464 959 040	1 011 196 680
Nombre de parts	1 504 272	1 897 792	3 889 218
Nombre d'associés	5 771	7 004	21 153
Prix de souscription par part (en €)	nc	nc	260,00
Valeur de retrait par part (en €)	nc	nc	238,18

(1) Voir glossaire. - (2) Montant cumulé à la fin de la période.
(3) En cours d'établissement.

Rivoli Avenir Patrimoine

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

■ ÉDITORIAL

Chers Associés,

Avec une croissance estimée à + 0,1 % en 2012, la France a mieux résisté que d'autres pays voisins de la Zone Euro. Une légère amélioration est prévue en 2013 avec une croissance attendue de + 0,4 %. La consommation des ménages, l'investissement des entreprises, les exportations et la consommation publique ont permis de soutenir l'économie et d'éviter la récession.

Avec 1,56 millions de m² commercialisés durant les 9 premiers mois de l'année, le marché des bureaux en Ile-de-France affiche un repli de 19 % par rapport à la même période en 2011. Malgré cette baisse, le volume reste soutenu, dans la moyenne des 10 dernières années.

Le nombre de surfaces vacantes s'est stabilisé depuis le 2^e trimestre, à 4,5 millions de m² disponibles. Le recul de la construction de bureaux depuis plusieurs mois permet de maîtriser l'offre disponible et de stabiliser le taux de vacance autour de 7 %.

Les investissements en immobilier d'entreprise sont en léger repli, en particulier en régions, mais demeurent à des niveaux soutenus avec 16,8 milliards d'euros en 2012, à comparer aux 18 milliards d'euros en 2011. La France reste ainsi l'un des plus grands marchés au monde.

La classe d'actifs bureaux représente bien sûr l'essentiel du volume (67 %), suivie par les commerces (16 %). Les investisseurs français (sociétés d'assurances, foncières et SCPI/OPCI) sont les plus actifs et représentent à eux seuls 52 % du marché.

Les taux d'intérêt devraient se stabiliser en 2013 à des niveaux très bas : les taux monétaires frôlent les 0 % et les titres d'état français à 10 ans voient leur rendement approcher les 2 %. Cela pourrait contribuer à alimenter la baisse des taux de rendement des immeubles dits 'prime' (les meilleurs immeubles dans leur marché) du fait d'une forte demande des investisseurs pour cette typologie d'investissement, induisant une hausse des prix. A l'opposé, les immeubles partiellement loués ou mal situés devraient voir leur valeur décliner.

S'agissant de votre SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, le taux d'occupation financier au 4^e trimestre s'est établi à 93,22 %, en progression par rapport à celui du 3^e trimestre. Cela s'explique principalement par la fin des périodes de franchises de loyers octroyées à certains locataires.

En 2012, 70 millions d'euros ont été investis, avec 3 acquisitions réalisées au cours du 4^e trimestre, pour un rendement moyen de 5,75 % :

- Le Riva : immeuble de 6 924 m² de bureaux à Neuilly-sur-Seine (92), occupé à 100 %, offrant un rendement de 5,63 %,
- Le Sofitel La Défense : hôtel 5* de 151 chambres à Paris-La Défense (92), offrant un rendement de 5,87 %,
- L'Axiom : immeuble de 15 416 m² de bureaux à Issy-les-Moulineaux (92), occupé à 100 % (un congé sur une surface 2 300 m² reçu pour février 2013 a été intégré dans la détermination du prix d'acquisition). Cet immeuble offre un rendement immédiat de 6 %.

La transformation de Rivoli Avenir Patrimoine en SCPI à capital variable en août 2012 a permis de collecter près de 64 M€ en 2012. La collecte va se poursuivre au cours des prochains mois et permettre à votre SCPI de renforcer son exposition parisienne.

La distribution par part du 4^e trimestre 2012, en ligne avec nos prévisions, est de 3,12 € et porte à 12,50 € la distribution sur l'année 2012. Le prix de souscription est maintenu à 260 €/ part et le taux de distribution sur valeur de marché ressort à 4,80 %.

Cordialement,

David Seksig
Gérant de la SCPI



Situation locative du trimestre

■ Principales locations/relocations

Adresse	Type de surface	Relocation / Location	Surface (en m²)	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
136, Avenue des Champs Elysées, 75008 Paris	Bureaux	Location	979 m²	01/12/12	9 ans	564 K€
8, Rue Armand Moisant, 75015 Paris	Bureaux	Location	303 m²	15/11/12	3/6/9 ans	121 K€
77, Rue de la Boétie, 75008 Paris	Bureaux	Location	251 m²	15/10/12	3/6/9 ans	94 K€
100, Avenue de Verdun Bâtiment A, 92390 Villeneuve la Garenne	Bureaux	Location	252 m²	06/11/12	3/6/9 ans	41 K€

■ Principales libérations

Adresse	Type de surface	Surface (en m²)	Date d'effet	Perte annuelle de loyer HT/HC* (en K€)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)
1, Rue Jacques Monod, 69500 Bron	Bureaux	3 363 m²	31/10/12	450 K€	370 K€
100/102, Place du 8 mai 1945, 93200 Saint-Denis	Bureaux	459 m²	30/11/12	77 K€	78 K€

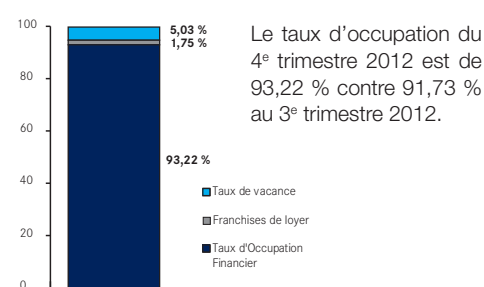
■ Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 4^e trimestre 2012 est de 95,08 % contre 93,16 % au 3^e trimestre 2012.

■ Principaux travaux en cours

Adresse	Type de surface	Surface (m²)	Montant HT (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
25, Rue Jean Fleuret 33000 Bordeaux	Bureaux	280 m²	90 K€	01/10/12	Remise en état + refecton des faux plafonds

■ Taux d'occupation



■ Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m²)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires / Actions menées
Avenue Castermant, 77500 Chelles	Commerce	9 054 m²	392 K€	Surface non commercialisable immédiatement pour réalisation du projet de restructuration
15, Rue de Bossuet, 21000 Dijon	Bureaux / Commerce	1 158 m²	272 K€	Immeuble en vente
66, Avenue du Maine, 75014 Paris	Bureaux / Archives	628 m²	265 K€	Locaux sous mandat de commercialisation
62/64, Avenue de la Canebière, 13001 Marseille	Bureaux	1 215 m²	217 K€	Travaux de rénovation à finaliser avant recommercialisation
4, Place Pierre Bertas, 13001 Marseille	Hôtellerie	2 039 m²	200 K€	Immeuble en vente

* Hors Taxes/Hors Charges - ** Acte En Main

Évolution du patrimoine

Acquisitions	A/PA***	Type	Surface (m²)	Prix d'acquisition AEM** (en €)	Loyer annuel HT/HC* (en €)	Date d'acquisition
24, Boulevard Vital Bouhot, 92200 Neuilly-sur-Seine (50 % de l'indivision)	Acquisition	Bureaux	3 462 m²	32 067 000 €	1 805 688 €	13/11/12
34, Cours Michelet, 92060 Paris la Défense	Acquisition	Hôtel	8 856 m²	23 500 000 €	1 380 000 €	30/11/12
2/10, Rue Marceau, 92130 Issy-les-Moulineaux (17 % de l'indivision)	Acquisition	Bureaux	2 621 m²	14 285 047 €	865 700 €	20/12/12
Total Acquisitions				69 852 047 €	4 051 388 €	

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

Aucune cession au cours du 4^e trimestre 2012.



Paris la Défense - Tour Areva



Paris - 136, Avenue des Champs Elysées



Paris - Rue Maubeuge



Lyon - Place des jacobins



Paris - Rue de Pirogues



Paris - Rue du Louvre

Nouvelles acquisitions



Sofitel - La Défense



Issy-les-Moulineaux



Neuilly-sur-Seine



Marché primaire

	4 ^e trimestre 2012	Total depuis 7 août 2012
Souscriptions		
Nombre de parts	166 355	244 781
Montant (en €)	43 252 300 €	63 643 060 €
Demande de Retraits		
Nombre de parts	28 700	48 364
Montant (en €)	6 835 766 €	11 519 338 €
Nombre de parts en attente de retrait	-	-

Marché de gré à gré

Au total **556** parts ont été échangées de gré à gré au cours du 4^e trimestre 2012.

Modalités de retraits et de 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 ⁽¹⁾

	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Distribution (en €)	12,50 €	12,73 €	12,98 €	12,98 €	11,85 €	9,89 €	8,63 €	8,33 €	9,60 €	10,00 €
dont RAN et/ou PVI en %	(2)	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.

(2) Information en attente de validation des comptes par les Commissaires aux Comptes.

Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année ⁽²⁾

	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

Vie Sociale

L'Assemblée Générale de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE se tiendra **le jeudi 13 juin 2013 à 9 heures 30** à l'Hôtel le Méditel - 28 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS.

Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit en donnant procuration à un autre associé ou au Président de l'Assemblée, à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.

Fiscalité du patrimoine

Évolutions applicables en 2013

1. Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) : nouveaux barèmes

L'imposition à l'ISF est obligatoire pour les contribuables ayant un patrimoine supérieur à 1,3 million d'euros.

Le barème applicable est le suivant :

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 relèvement des taux des prélèvements sociaux

Le total des prélèvements sociaux s'élève désormais à 15,50 % depuis le 1^{er} juillet 2012.

En application de la loi de finances pour 2013, l'imposition des revenus de capitaux mobiliers sera désormais alignée sur celle des revenus du travail.

A compter de 2013, sera instauré un prélèvement à la source non libératoire de 24 % applicable par défaut à tous les intérêts versés par les établissements financiers.

Ces revenus étant imposables à l'impôt sur le revenu (IR), la double imposition qui en résulterait sera éliminée par le jeu du crédit d'impôt.

Le législateur prévoit toutefois que certains contribuables pourront bénéficier d'un prélèvement libératoire ou d'une dispense de prélèvement.

Conditions d'option au prélèvement libératoire : les contribuables ayant un taux moyen d'imposition à l'IR supérieur à 24 % et qui ne percevront pas plus de 2 000 € d'intérêts par an.

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 : les contribuables dont les revenus annuels sont inférieurs à 50 000 € pour un couple et 25 000 € pour un célibataire.

Le prélèvement devenant désormais le moyen de paiement de l'impôt par défaut, nous attirons votre attention sur le fait que, si vous souhaitez bénéficier de la dispense prévue par le législateur, vous devez nous informer **de votre choix par écrit avant le 31 mars 2013** (cachet de la poste faisant foi) à l'aide du formulaire ci-joint, afin que nous puissions vous dispenser de ce prélèvement sur les revenus perçus en 2013.

Cette demande doit être formulée dans le cadre d'une déclaration sur l'honneur fondée sur votre dernière déclaration sur les revenus (revenus 2011 pour la dispense sur les revenus de 2013 à venir).

Pour les années suivantes, votre demande devra être renouvelée chaque année avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement du revenu c'est-à-dire, avant le 30 novembre 2013 pour les revenus de 2014.

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

En application de 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.

4. Baisse du plafond des niches fiscales

La loi de finances pour 2013 instaure un nouveau plafond applicable à compter de l'imposition des revenus 2013 qui est fixé à 10 000 € (contre 18 000 € + 4 % du revenu imposable en 2012).

Il concerne les avantages fiscaux octroyés au titre des dépenses payées, des investissements réalisés ou des aides accordées à compter du 1^{er} janvier 2013. Le dispositif Malraux sera exclu de tout plafonnement.

5. Plus-values immobilières : barème des abattements

Depuis le 1^{er} février 2012, l'imposition globale des plus-values sur cessions d'immeubles et de parts de SCPI notamment s'élève à 34,50 % (19 % + 15,50 % de prélèvements sociaux) et ce, dès le premier euro sur cession avant application des abattements. Les plus-values sont totalement exonérées d'impôt au-delà de 30 ans de détention. Ce barème est maintenu.

Les plus-values immobilières seront davantage imposées en 2013 à partir de 50 000 €.

Le principe d'une surtaxe des plus-values immobilières selon l'importance du gain réalisé par le vendeur a été voté le 7 décembre par l'Assemblée Nationale dans le cadre de la loi de finances rectificative pour 2012. À partir de 50 000 € de plus-values, le taux global d'imposition s'établira de 21 % à 25 %, selon l'importance du gain après application de l'abattement au titre de la durée de détention. Le taux de 19 % actuellement appliqué sera maintenu lorsque le gain réalisé par le vendeur n'excède pas 50 000 €. À noter qu'à ce taux d'imposition, s'ajoutent les prélèvements sociaux qui représentent un total de 15,5 %. De ce fait, sous réserve du vote définitif de cette mesure, les plus-values taxables subiront des prélèvements atteignant au maximum 40,5 % au lieu de 34,5 % aujourd'hui.

Valeur ISF

A compter de 2013, la valeur ISF sera transmise à l'ensemble des associés en même temps que l'IFU à partir du 15 avril 2013, et disponible avant cette date sur le site d'Amundi Immobilier.

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.

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

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 - Crédits photos : Christophe Audebert