

# RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

**BULLETIN D'INFORMATION**

 N° 2012 - 01 valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2012 - Période analysée du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2012

## SITUATION DU CAPITAL AU 31 MARS 2012

### VALEUR

#### DE RÉALISATION

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

### MONTANT DU DIVIDENDE ANNUEL DÉFINITIF 2011

- ➡ 12,73 € pour une part

### NOMBRE TOTAL DE PARTS

- ➡ 1 897 792

### CAPITAL NOMINAL

- ➡ 284 668 800 €

### NOMBRE D'ASSOCIÉS

- ➡ 7 011

## ÉDITORIAL

### Contexte économique

#### Marché locatif Ile-de-France

Ce début d'année est marqué par un ralentissement de l'économie, une accélération des destructions d'emplois et l'attente des résultats aux élections présidentielles. Ces éléments conjugués provoquent un certain attentisme des entreprises au regard de leurs projets immobiliers.

Avec 514 000 m<sup>2</sup> commercialisés au cours du 1<sup>er</sup> trimestre nous restons dans la moyenne des dix dernières années qui s'établit à 532 000 m<sup>2</sup>. Le nombre de m<sup>2</sup> commercialisés dans le Quartier Central des Affaires (partie centrale de l'ensemble formé par les 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> arrondissements de Paris) est en légère baisse. À l'inverse le nombre de m<sup>2</sup> commercialisés en grandes surfaces dans le secteur de la Boucle Sud (Boulogne Billancourt, Issy les Moulineaux, Meudon, Saint Cloud, Sèvres) et plus spécialement à Issy les Moulineaux est en légère augmentation.

La baisse de l'offre (4,3 millions de m<sup>2</sup>) constatée au 1<sup>er</sup> trimestre s'explique par la diminution des surfaces neuves et restructurées. Cette baisse est accentuée par la forte diminution, constatée depuis 2008, des nouvelles constructions neuves.

Nous devrions rester pour 2012 sur un niveau de transactions de 2 à 2,2 millions de m<sup>2</sup> (base annuelle) avec un taux de vacance stable de 7,2 % et une offre maîtrisée autour de 4,4 millions de m<sup>2</sup>.

#### Marché de l'investissement Ile-de-France

Avec 2,2 milliards d'euros investis au 1<sup>er</sup> trimestre 2012, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise est stable comparativement au 1<sup>er</sup> trimestre 2011. Ainsi, les volumes pourraient être compris entre 14 et 15 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2012.

Le produit SCPI grâce à l'attractivité de ses rendements connaît une forte progression de sa collecte et devient le 3<sup>e</sup> acteur du marché de l'investissement après les fonds et les assureurs. Les acteurs ayant recours à un niveau de dette bancaire élevée ne sont pratiquement plus présents sur ce marché.

Il y a certes une pression à l'acquisition pour les immeubles les mieux placés et les plus sécurisés, mais la position privilégiée des SCPI, faisant historiquement peu appel à la dette, leur confèrent une marge de manœuvre supplémentaire dans leurs négociations vis-à-vis des vendeurs et ce dans le respect des rendements attendus sur ce type de produit.

## Évolution récente de Rivoli Avenir Patrimoine :

Aucun événement particulier n'est intervenu sur Rivoli Avenir Patrimoine depuis les deux acquisitions de décembre 2011. Nous n'avons reçu aucun congé et continuons notre politique de commercialisation des surfaces vacantes.

La vacance reste stable et s'établit à 5,74 % contre 5,31 % au trimestre précédent.

### Point spécial sur la fusion :

Comme vous avez pu le constater dans le courrier d'information qui vous a été adressé le 30 mars dernier, la société de gestion a décidé dans un souci d'équité entre associés, de suspendre le marché secondaire, un projet de fusion/absorption de Lion SCPI et Slivimo par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine vous étant proposé lors de la prochaine assemblée générale.

Ce projet a fait l'objet de plusieurs réunions avec les conseils de surveillance des trois SCPI afin de tenir compte au mieux des intérêts et spécificités de chacun. La parité proposée a été déterminée selon une méthodologie contrôlée et validée par le commissaire au compte de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine.

La prochaine assemblée générale se tiendra le 9 mai prochain à 10 heures à l'Hôtel le Meditel, 28 boulevard Pasteur – 75015 Paris. Ce sera l'occasion d'évoquer, en plus des résolutions ordinaires relatives à l'approbation

des comptes 2011, les raisons de cette fusion/absorption qui va donner à Rivoli Avenir Patrimoine les moyens de continuer son développement à Paris et en Ile de France, à l'image des derniers investissements réalisés en décembre 2011.

### Politique de Distribution pour l'année 2012 :

Soucieux de ne pas perturber la distribution pour les associés, nous continuons notre politique de gestion active et rigoureuse du patrimoine immobilier et distribuerons 3,13 €/part au 1<sup>er</sup> trimestre 2012, ce qui établit la distribution annuelle prévisionnelle 2012 à 12,50 €/part, quelque soit l'issue du projet de fusion.

### Des questions sur le projet de fusion ?

Nous mettons à votre disposition un conseiller dédié, joignable au 01 34 75 07 18 (numéro non surtaxé), afin de vous accompagner et répondre à vos différentes interrogations sur l'opération de fusion et le projet immobilier qui en est l'origine.

Nous vous remercions de votre confiance.

**Nicolas Kert**  
Directeur Pôle Réseaux

## CHIFFRES CLÉS (PAR UNE PART)

Résultat au 31/12/2011	9,47 €* <sup>*</sup>
Dividende annuel définitif 2010 (avant imposition)	13,00 €
Dividende annuel définitif 2011 (avant imposition)	12,73 €
Dividende annuel prévisionnel 2012	12,50 €
Acomptes sur dividende 2012 <sup>(1)</sup> - 1 <sup>er</sup> trimestre	3,13 €
Valeur de réalisation pour l'exercice 2012 <sup>(2)</sup>	213,96 €
Valeur ISF <sup>(3)</sup>	214,00 €
Prix d'exécution (net vendeur au 29/03/2012)	258,61 €
Prix de transaction (prix acquéreur au 29/03/2012)	287,00 €

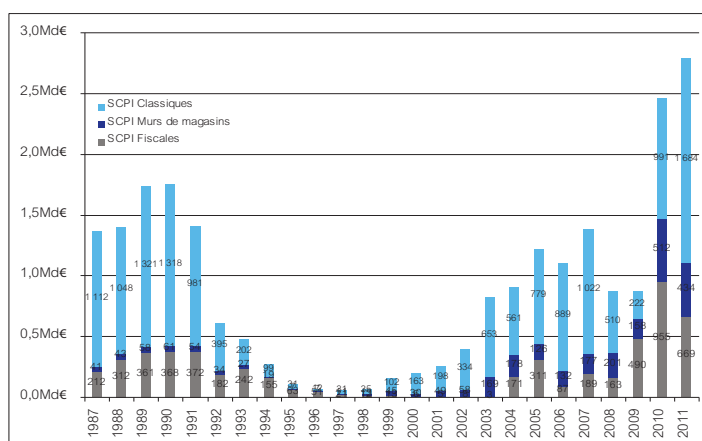
\*par part en jouissance

(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) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 9 mai 2012.

(3) Moyenne de toutes les transactions du 4<sup>e</sup> trimestre.

## Évolution des SCPI en 2011



Le marché de la collecte des SCPI reste soutenu avec un montant total de 2,8 Mds€ en hausse de plus de 13 % en un an.

L'appétence pour les SCPI Classiques se confirme avec une collecte 2011 en hausse de 50 % en un an, s'établissant à 1,7 Mds€ contre 1 Mds€ en 2010.

Elles représentent dorénavant plus de 60 % de ce marché.

## MARCHÉ DES PARTS

Date	Nombre de parts échangées	Montant frais inclus	Montant hors frais	Ordres d'achat non satisfaits	Ordres de vente non satisfaits
30/01/2012	2 917 parts	255,00 €	229,77 €	15 274 parts	743 parts
28/02/2012	2 111 parts	270,00 €	243,29 €	22 229 parts	459 parts
29/03/2012	3 406 parts	287,00 €	258,61 €	21 317 parts	344 parts

Au total, 8 434 parts ont été échangées au cours du trimestre à un montant hors frais moyen de 245 €.

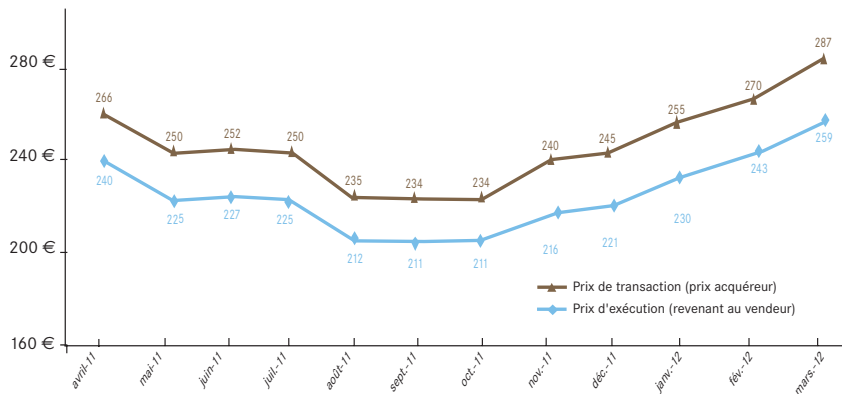
## Situation du marché secondaire au 29 mars 2012

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
170 €	100		
202 €	688		
224 €	70		
234 €	436		11 697
235 €			1 366
240 €	975		3 561
245 €	502		3 097
246 €	140		
250 €	4 866		7 480
251 €	80		
252 €	64		2 143
255 €	2 767		2 917
256 €	586		
260 €	2 335		
261 €	766		
262 €	265		
263 €	418		

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
265 €	1 148		
266 €	125		1 045
268 €	597		
270 €	1 713		2 111
271 €	93		
273 €	204		
275 €	478		
280 €	71		
282 €	89		
284 €	214		
285 €	402		
286 €	588		
287 €	537		3 406
298 €		5	
400 €		339	
	<b>21 317 parts</b>	<b>344 parts</b>	<b>38 823 parts *</b>

(\*) Soit 2,05 % de la capitalisation.

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



### 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 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).

**914 parts ont été échangées en gré à gré au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2012.**

#### 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.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

L'Assemblée Générale de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE se tiendra le **mercredi 9 mai 2012** à 10 heures à l'Hôtel le Méditel - 28 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS

Le quorum nécessaire à la tenue de la partie extraordinaire de l'Assemblée est de 50 %. Il est donc impératif, afin d'éviter les frais de convocation et de tenue d'une seconde Assemblée, que les associés, en majorité, expriment leur

vote. 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.

**À défaut de quorum, une seconde consultation sera organisée le mercredi 23 mai 2012 à 10 heures.**

## GESTION DES IMMEUBLES

### SITUATION LOCATIVE

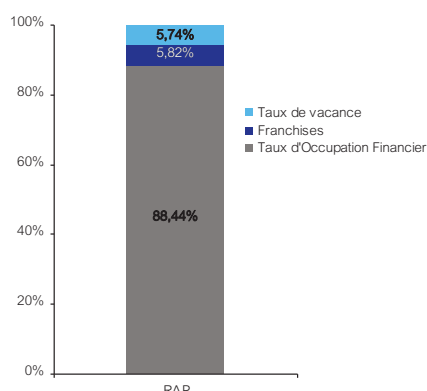
Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2012, la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine n'a enregistré aucun congé

Sur la même période, la SCPI a signé 1 nouveau bail pour 992 K€ sur une surface de 2 155 m<sup>2</sup>.

Cette signature concerne l'immeuble suivant :

- 251 Boulevard Pereire Paris 17<sup>e</sup> : signature d'un bail commercial 6/9 portant sur 2 155 m<sup>2</sup> de bureaux.

Le taux d'occupation financier est de 88,44 %, l'impact des franchises de loyers est de 5,82 % et la vacance ressort à 5,74 % pour le 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 (franchises incluses) et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué.

Le taux d'encaissement du 1<sup>er</sup> trimestre 2012 est de 91,84 % contre 96,72 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2011.

Principaux manques à gagner concernant le 1<sup>er</sup> trimestre 2012 :

- 136 Avenue des Champs Elysées 75008 Paris, loyer trimestriel de 238 091€ HT hors charges.

## CESSIONS ET ACQUISITIONS DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2012

### Acquisitions

Néant.

### Cessions

Néant.

## INFORMATION RÉGLEMENTAIRE : DIRECTIVE AIFM

Prise en application des décisions du sommet du G20 à Londres en 2008, la directive Alternative Investment Fund Managers (AIFM) poursuit l'objectif de permettre aux régulateurs européens de mieux encadrer l'activité des fonds dits alternatifs, dont les fonds immobiliers SCPI. Cette directive doit être transposée dans la réglementation de chaque pays pour la mi 2013. Cette transposition aura un impact sur la gestion des SCPI. Il est déjà possible de citer

des contraintes supplémentaires pour la commercialisation des fonds destinés au grand public, l'obligation de désigner un dépositaire dont il faudra déterminer l'étendue du rôle dans la gestion du passif des SCPI ou encore la mise en place des informations supplémentaires sur le profil de risque, le niveau d'endettement et la liquidité des fonds. L'association professionnelle l'Aspim travaille avec les autorités de tutelle (AMF, Bercy) pour faire valoir les spécificités des SCPI.

# FISCALITÉ DU PATRIMOINE

## Envoi des attestations ISF

Il est rappelé que les relevés ISF ont été adressés première quinzaine de mai à tous les associés qui en ont fait la demande.

## Erratum

Dans l'édition du bulletin du 4<sup>e</sup> trimestre 2011 une erreur s'est glissée concernant le taux de Prélèvement Forfaitaire Libératoire (PFL). En effet la fiscalité propre aux SCPI et notamment l'application du PFL porte sur les revenus des produits de placement et **non** sur les dividendes.

Le texte du paragraphe "Prélèvement forfaitaire libératoire (PFL) et prélèvement sociaux (PS) : relèvement des taux" est modifié comme suit :

Pour les revenus perçus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2012, le taux du Prélèvement Forfaitaire Libératoire (PFL), applicable sur option aux produits de placement de trésorerie, est passé à 24 % (contre 19 % précédemment).

L'imposition globale sur les revenus financiers de parts de SCPI est ainsi relevée à 37,50 % (24 % de Prélèvement Forfaitaire Libératoire (PFL) + 13,50 % de Prélèvements Sociaux).

## Évolutions applicables en 2012 : nouvelle hausse des prélèvements sociaux

La loi de finances rectificative de 2012, adoptée en mars, prévoit une nouvelle hausse des prélèvements sociaux de 13,5 % à 15,5 %, soit une hausse supplémentaire de 2 % :

- Pour les plus-values mobilières, les revenus fonciers et les rentes à titre onéreux : application rétroactive du nouveau taux pour les revenus perçus depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 ;
- Pour les revenus financiers (dividendes, PEA, intérêts d'obligations et livrets d'épargne), les contrats d'assurance-vie, les plus-values immobilières : application du nouveau taux à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2012.

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

