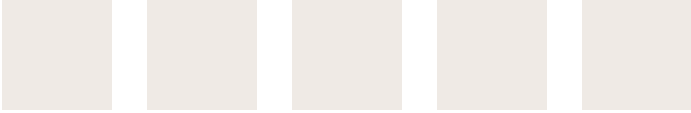
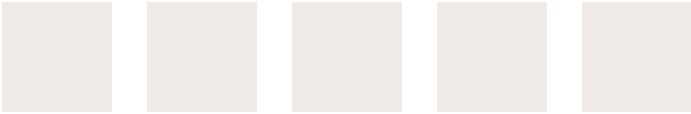
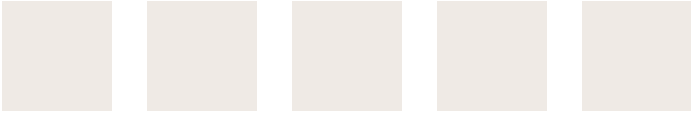
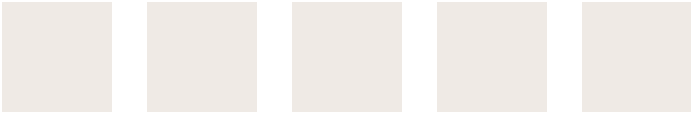
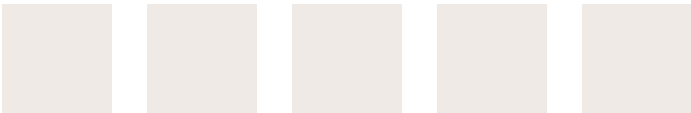
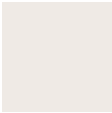
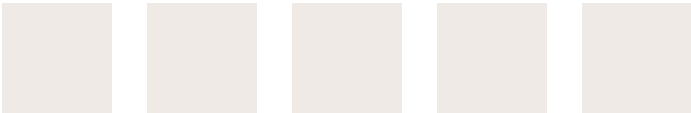


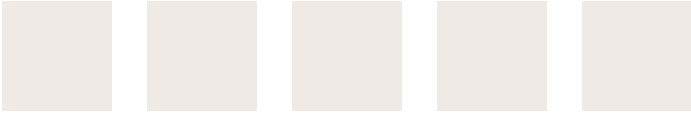
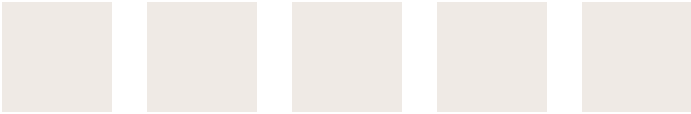
## Amundi Immobilier



## Rivoli Avenir Patrimoine



Rapport annuel 2011





## SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés et indicateurs de performance 2011	3
Rapport de la Société de gestion	4
Tableaux annexes	13
Situation des investissements au 31 décembre 2011	16
Comptes annuels au 31 décembre 2011	17
Compléments d'informations	20
Règles et méthodes comptables	23
Rapports du Conseil de surveillance	25
Rapports dU Commissaire aux comptes	28
Texte des Résolutions	30

# Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2011

## Société de Gestion : Amundi Immobilier

**S.A. au capital de 15 666 374 €**

**Siège social : 91 / 93 boulevard Pasteur – 75015 Paris**

Président	Fathi JERFEL
Directeur Général	Nicolas SIMON
Autres administrateurs	Pierre-Paul COCHET
	Corinne FERRIERE
	Guillaume ROUSSEAU
	AMUNDI GROUP représenté par Michel PELOSOFF

## Conseil de surveillance Rivoli Avenir Patrimoine

Président	Jean-Jacques DAYRIES
Membres	Elie BARONCHELLI
	François-Noël BESSE-DESMOULIERES
	Jean-François BOUQUET
	Chantal COTTONI
	Pierre LE BOULERE
	Eric GERNER
	Jacques HARDY
	Thibault PAILLOLE MALPART
	René SARGENT
	Simon-Pierre VULLIERME
	Société ESCA PREVOYANCE représentée par Olivier BARTHE

## Commissaires aux comptes

Titulaire	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT représenté par Lionel LEPETIT
Suppléant	Etienne BORIS

## Expert immobilier

Jones Lang LaSalle

# Chiffres clés

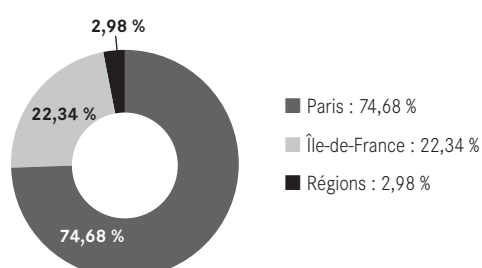
## au 31 décembre 2011

Date de création	2002
Nombre de parts <sup>(1)</sup>	1 812 851
Valeur de réalisation	406 057 078
Nombre d'associés	7 004
Nombre d'immeubles	21
Surface du patrimoine	86 598 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	72
Taux d'occupation net moyen	93,38 %
Résultat par part	9,47 €
Dividende par part (hors PFL)	12,70 €
Dividende (y c. PFL)	12,73 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2011)	2,30 €

(1) Nombre de parts en jouissance au 31/12/11.

### Répartition du patrimoine

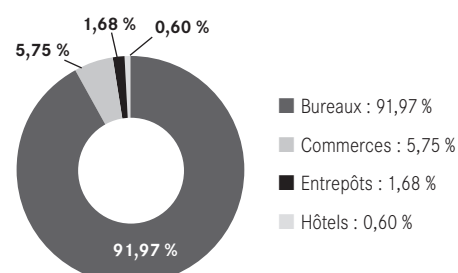
Valeurs vénale par zones géographiques



### Répartition du patrimoine

Par type de locaux

(Toutes zones géographiques confondues en valeur vénale)



# Rapport de la société de gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2011 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier en 2011 et les éléments marquants de la vie des SCPI au cours de cette même année.

Nous aborderons ensuite, par le biais de la présentation des comptes, les principaux points relatifs à la gestion de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE.

## Contexte macro-économique : Un environnement économique dégradé

Après un faible repli de - 0,1 % au deuxième trimestre, la croissance française s'est redressée au troisième, progressant de 0,3 %, en rythme trimestriel. Cette légère reprise est, en partie, liée au rebond de la consommation privée (+ 0,3 %), qui reste le moteur de la croissance française et à une légère reconstitution des stocks opérée par les entreprises. L'investissement et le commerce extérieur n'ont, quant à eux, pas contribué à la croissance ce trimestre, puisque les importations et les exportations ont progressé au même rythme.

Les mesures d'austérité annoncées par le Gouvernement et les annonces faisant état de forte augmentation du chômage en toute fin d'année 2011 pèsent à la fois sur le moral et le pouvoir d'achat des Français, qui, à l'instar des entreprises, font preuve d'un fort attentisme et décalent leurs investissements. Ainsi, le taux de chômage a atteint 9,3 % à la fin du 3<sup>e</sup> trimestre, orienté à la hausse depuis les 9,1 % enregistrés à la fin du 2<sup>e</sup> trimestre, et les anticipations font état d'une poursuite de cette détérioration sur le front de l'emploi, avec un taux de chômage qui atteindrait un point haut à 9,7 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2012.

## Le marché des bureaux et de la logistique :

### Le marché des bureaux : Légère baisse de la demande placée au 4<sup>e</sup> trimestre 2011

#### Paris et Ile-de-France :

**La demande placée (nouvelle location)** a baissé de 5 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2011 par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2010 avec 496 000 m<sup>2</sup> placés, reflet d'un environnement économique qui se dégrade depuis la crise financière européenne durant l'été 2011. Sur l'ensemble de l'année toutefois, la demande placée reste très nettement orientée à la hausse, soutenue par des 1<sup>er</sup> et 3<sup>e</sup> trimestres très actifs, et atteint 2,44 millions de m<sup>2</sup>, en hausse de 14 % par rapport à 2010. Ce résultat s'explique par la prise en compte des transactions de plus de 20 000 m<sup>2</sup>, signées en 2010. Au total, une fois ces grandes transactions exclues, la tendance réelle de 2011 est décroissante, avec une baisse de 18 % de la demande placée par rapport à 2010. Ces tendances démontrent que la poursuite des mouvements de regroupement des entreprises pourrait permettre à la demande placée de conserver une tendance croissante. À défaut, il faut s'attendre à un repli en 2012.

À fin 2011, **le volume d'offre** immédiatement disponible est stable par rapport à la fin de l'année 2010. Avec 3,6 millions de m<sup>2</sup> disponibles immédiatement, l'offre est en très légère hausse, de 1 %, entre le 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestre 2011. La hausse de la demande placée étant essentiellement due à des pré-commercialisations, c'est-à-dire des transactions portant sur des immeubles non encore livrés, elle n'a pas permis une véritable absorption du stock existant.

**Le taux de vacance** a reculé de 0,2 point par rapport à la fin 2010 et s'établit à la fin 2011 à 6,6 %. La baisse du taux de vacance n'est toutefois pas encore générale : dans l'immédiat, elle touche uniquement l'ensemble des secteurs de Paris Intra-Muros, qui avec une vacance à 4,7 %, se dirigent vers une zone de pénurie d'offres à court terme. En revanche, la vacance s'accroît dans le quartier des Affaires de l'Ouest - notamment à La Défense et à Boulogne - et dans le pôle émergent Nord où elle atteint désormais 11,8 %.

**Les loyers moyens** s'accroissent également en rythme trimestriel, mais plus faiblement de 2 % par rapport à la fin 2010 et atteignent 320 €/m<sup>2</sup>/an. L'écart entre les loyers faciaux et les loyers économiques restent importants mais stables, les franchises accordées représentant toujours 1,5 à 2 mois par année de bail ferme.

#### Régions :

En région, **la demande placée** a fortement progressé au 4<sup>e</sup> trimestre 2011 sur les trois principaux marchés, Lille, Lyon et Marseille, avec 170 000 m<sup>2</sup> commercialisés au 4<sup>e</sup> trimestre 2011 contre 78 000 m<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> trimestre 2011, soit une hausse de 118 %. Ce résultat a été obtenu grâce à un niveau de commercialisation exceptionnellement élevé à Lyon, qui a atteint 101 000 m<sup>2</sup>, c'est-à-dire 40 % du volume annuel recensé sur ce marché.

Malgré ce 4<sup>e</sup> trimestre performant, la demande placée sur l'ensemble de l'année dans ces trois grands marchés régionaux affiche un repli de 9 % par rapport à

2010 en raison de la faiblesse relative des 1<sup>er</sup> et 3<sup>e</sup> trimestres, résultat de la baisse de la demande des services publics et parapublics et des demandes de plus de 2 000 m<sup>2</sup> (notamment à Marseille et à Lille) engendrées par la rareté de plus en plus forte de l'offre neuve disponible dans les différents secteurs d'affaires.

Portée par la dynamique de la demande placée au 4<sup>e</sup> trimestre, **l'offre immédiate** enregistre un nouveau recul de 3 % entre la fin du mois de septembre et la fin du mois de décembre 2011. L'offre recule ainsi de 8 % depuis le début de l'année 2011 et atteint 699 000 m<sup>2</sup> dans les trois grands marchés régionaux. Au 4<sup>e</sup> trimestre 2011, ce sont surtout les offres de seconde main qui régressent, la rareté du neuf ayant entraîné un report des demandes sur les actifs de seconde main de bonne qualité.

**Les valeurs locatives** sont restées très stables pendant toute l'année 2011, tant sur les loyers 'prime' que sur les loyers moyens. Seul le marché lyonnais affiche une légère hausse de la valeur 'prime' qui passe de 280 €/m<sup>2</sup>/an à la fin décembre 2010 à 285 €/m<sup>2</sup>/an à la fin décembre 2011. À Marseille et à Lille, les loyers 'prime' sont restés respectivement à 250 €/m<sup>2</sup>/an et à 200 €/m<sup>2</sup>/an. Cette stabilité apparente cache un accroissement de l'écart entre les loyers faciaux et les loyers économiques, écart qui était resté relativement faible en Régions jusqu'à présent.

### Le marché des entrepôts : Forte reprise de la demande placée en 2011

Près de 2,1 millions m<sup>2</sup> ont été **commercialisés** en 2011 dans des entrepôts de plus de 10 000 m<sup>2</sup>, en hausse de 23 % par rapport à 2010. La demande placée a progressé régulièrement tout au long de l'année mais le 4<sup>e</sup> trimestre a été particulièrement dynamique avec 794 000 m<sup>2</sup> pris à bail sur l'ensemble du territoire. Au cours des trois derniers mois, l'Ile-de-France enregistre la performance la plus remarquable, permettant à ce marché de rattraper le retard accumulé durant les trois premiers trimestres de 2011 où la demande avait été soutenue essentiellement par les marchés régionaux de la dorsale logistique.

Sur le front de **l'offre**, 2,9 millions m<sup>2</sup> étaient disponibles immédiatement à la fin de l'année 2011, soit 1 million m<sup>2</sup> en moins que le niveau enregistré la fin 2010, en baisse de 26 %. L'offre immédiate diminue notamment dans les marchés régionaux (- 28 % par rapport à la fin de l'année 2010) mais baisse également fortement en Ile-de-France de 22 %. L'offre neuve étant très limitée, la demande des utilisateurs s'est partiellement reportée sur des entrepôts récents qui correspondent aux normes actuelles. Les lancements en blanc demeurent très rares, mais plus de 4 millions m<sup>2</sup> sont recensés en gris (pré-loués), ce qui permet de répondre aux demandes d'opérations clés en main. **Les valeurs faciales** sont stables pour les meilleurs entrepôts. Les mesures d'accompagnement sont également stables et représentent entre 1,5 et 2 mois de franchise par année de bail ferme.

## Le marché de l'investissement

### Volume record des investissements au 4<sup>e</sup> trimestre 2011

La fin de l'année 2011 a été extrêmement active en France sur **le marché de l'investissement** en immobilier d'entreprise. Les montants investis ont atteint un record avec 6,8 milliards €, un des trois plus importants volumes jamais enregistrés sur ce marché. Ce volume représente une hausse de 33 % par rapport au résultat observée au 4<sup>e</sup> trimestre 2010 et permet au marché d'atteindre un volume global de 15,2 milliards € sur l'ensemble de l'année 2011, soit une hausse de 26 % par rapport à 2010. Plusieurs événements expliquent cette fin d'année record, résultat de la mise sur le marché d'actifs de bonne qualité et souvent de grande taille. Tout d'abord, l'annonce de la suppression, au 31 décembre 2011, des avantages liés au 210 €, a conduit de nombreux acteurs à procéder à la vente d'actifs de qualité afin de pouvoir encore profiter de la baisse de la taxation sur les plus-values immobilières. Par ailleurs, les pertes réalisées sur les marchés financiers par certains fonds ou compagnies d'assurance ont conduit ces derniers à tenter de dégager des plus-values sur l'immobilier en compensation.

Au 4<sup>e</sup> trimestre, ce sont les opérations de grande taille et notamment celles des segments supérieurs à 200 millions € ou comprises entre 50 et 100 millions € qui expliquent la dynamique du marché. Les ventes d'actifs pour des montants de 50 à 100 millions € progressent fortement au 4<sup>e</sup> trimestre 2011, avec 23 opérations pour 1,76 milliards € contre 11 pour 746 millions d'€ au 4<sup>e</sup> trimestre 2010. En revanche, les montants investis dans les autres segments de surfaces ont fléchi, après les hausses enregistrées au cours des neuf premiers mois. Au total, sur l'ensemble de l'année 2011, les opérations de plus de 50 millions € s'accroissent fortement, de 33 %, tandis que les opérations de taille inférieure n'enregistrent qu'une hausse modérée de 11 %.

Conformément à la tendance enregistrée depuis le début de l'année, **les investissements en blanc** (neuf et non loués) se sont poursuivis, les investisseurs anticipant une rareté de produits neufs dans les trimestres à venir, tant en Ile-de-France qu'en régions. Le retour des investissements en blanc risque toutefois de n'être que provisoire en raison de l'aggravation de la crise financière et de ses conséquences sur le durcissement des financements bancaires à l'immobilier.

Le marché est resté tout au long de l'année très concentré sur **les investissements en bureaux**. Ce produit a attiré 75 % des montants investis en 2011 et 76 % au cours du seul 4<sup>e</sup> trimestre. Plus encore, la hausse des acquisitions d'immeubles de bureaux explique presque à elle seule l'augmentation des volumes investis en immobilier d'entreprise en 2011.

**Le marché des commerces** a également bénéficié de la reprise des investissements mais de manière plus modeste avec 1,7 milliards € investis en 2011, soit une croissance de 54 % par rapport à 2010. Ce marché a été marqué par la signature d'une grande opération : l'acquisition d'un portefeuille de 97 supermarchés auprès de Carrefour Property à 365 millions €. En revanche, les acquéreurs ont très

nettement délaissé les autres marchés et notamment celui de la logistique et des locaux d'activité, pas assez banalisés et sécurisés à leur sens. Le marché des centres commerciaux, pour sa part, n'a pas retrouvé les niveaux exceptionnels enregistrés en 2010 mais reste toutefois à un bon niveau avec 1,06 milliard investis depuis le début 2011.

**Sur le plan géographique**, les secteurs les plus attractifs au 4<sup>e</sup> trimestre 2011 ont été incontestablement le quartier des affaires de l'Ouest parisien, la 2<sup>e</sup> périphérie Ile de France et les régions qui regroupent à eux trois, près de 50 % des montants investis pendant la période. Le quartier des affaires de l'Ouest arrive en tête avec 1,24 milliards € investis. Les régions profitent pour leur part du retour en force des ventes de portefeuille portant notamment sur des actifs commerciaux et attirent au 4<sup>e</sup> trimestre 2011 plus de 2 milliards €. Outre les portefeuilles qui représentent 60 % des acquisitions du 4<sup>e</sup> trimestre 2011, Lyon et Lille ont été les villes les plus attractives avec 20 % des investissements réalisés en régions. Sur l'ensemble de l'année 2011, Paris reste en tête avec 32 % des montants investis (16 % dans Paris centre Ouest et 16 % dans le reste de Paris). Les investissements en Régions regroupent 29 % des montants recensés en 2011, concentrés pour une grande part sur des ventes de portefeuille (43 % des investissements réalisés en régions) et sur quelques villes en particulier, Lyon, Bordeaux et Marseille.

**Les SCPI** ont été très actives depuis le début 2011, accroissant de 56 % leurs investissements en immobilier d'entreprise et concentrant 18 % des montants globaux. Elles acquièrent toutefois des actifs de plus petite taille et notamment sur le segment de 20 à 50 millions € qui représente près de 40 % de leurs investissements. Toutefois, la forte collecte enregistrée par les SCPI en 2011 notamment, leur ont permis de se positionner plus fréquemment sur des actifs de plus grande taille, supérieure à 50 millions €, ceux-ci représentant près de 37 % de leurs engagements. Les foncières pour leur part ont également accru leurs investissements en immobilier d'entreprise et représentent 16 % des montants globaux.

**Le taux de rendement 'prime'** s'est globalement stabilisé au 4<sup>e</sup> trimestre 2011 dans le Quartier des affaires de Paris à 4,5 %. Il affiche toutefois toujours une baisse de 25 points de base par rapport au chiffre de la fin 2010. Cette stabilisation a concerné également toutes les autres localisations et également la logistique. On note toutefois une baisse des rendements 'prime' dans des localisations périphériques pour des actifs "core", récents et loués à des utilisateurs de bonne qualité avec des baux fermes d'une durée minimum de 9 ans.

**La prime de risque** baisse à la fin de l'année 2011 mais reste élevée à 354 points. L'OAT s'est légèrement redressée au 4<sup>e</sup> trimestre 2011 et l'inflation s'est stabilisée à 2,2 %. L'immobilier conserve toute son attractivité par rapport à des marchés financiers toujours volatils et à un marché obligataire peu rémunérateur.

## Perspectives 2012

Malgré un apaisement progressif des tensions sur le front des bourses, du marché du crédit et des dettes souveraines périphériques, résultat de la décision du Fonds Européen de Développement (FED) de maintenir ses taux à un niveau exceptionnellement faible jusqu'à fin 2014, l'environnement macroéconomique reste très dégradé, dans la zone euro notamment. Ainsi, les anticipations du FMI concernant la croissance de l'économie de la zone ont été révisées à la baisse, tant pour 2012 que 2013, la prévision d'évolution des PIB passant de +1,1 % à -0,5 % pour l'année en cours, malgré la bonne résistance attendue de l'économie allemande. L'économie française devrait quant à elle croître faiblement en 2012, de 0,2 %, toujours portée par la consommation des ménages, en particulier au cours des derniers six mois de l'année, et permettra à l'économie française de croître très faiblement, à 0,2 %. Outre les dépenses de l'Etat qui devraient considérablement diminuer, les investissements des entreprises souffriront du ralentissement des économies de la zone euro et des réticences des banques à leur octroyer des crédits, dans un contexte de rentabilité en net repli et d'une pression fiscale toujours plus forte.

**Le marché de l'immobilier** d'entreprise pourrait être impacté par ce ralentissement de l'économie. La demande placée dans les bureaux pourrait reculer en 2012, par rapport à une année 2011 satisfaisante, tant en Ile-de-France qu'en Régions, mais le volume de l'offre disponible devrait rester

stable, les livraisons d'immeubles neufs étant relativement restreintes cette année. La qualité de l'offre devrait continuer à s'appauvrir, les utilisateurs préférant se positionner sur les actifs de meilleure qualité, afin d'en optimiser l'occupation. Les loyers 'prime' faciaux devraient ainsi bien résister, au moins au 1<sup>er</sup> semestre, à Paris et dans les principales métropoles régionales, mais la marge de négociation des locataires progressant à mesure que l'environnement économique se dégrade, les mesures d'accompagnement devraient être à nouveau plus importantes et éroder les revenus locatifs.

Oscillant entre 3 % et 3,5 %, l'OAT s'est stabilisée depuis le début de l'année mais avec l'annonce de la dégradation de la note de la dette française, l'OAT pourrait repartir à la hausse dans les prochains trimestres et sensiblement impacter à la fois la prime de risque inhérente à l'investissement immobilier et le taux des crédits destinés au financement de l'immobilier. Dans un contexte de taux de rendement 'prime' qui devrait rester relativement stable dans les prochains trimestres et d'OAT plutôt orientée à la hausse, la prime de risque se contractera de manière mécanique, au moins dans un premier temps. La hausse du taux de rendement 'prime', qui devrait intervenir à la mi-année, marquera vraisemblablement la remontée donc la reconstitution de la prime de risque immobilier.

# Rapport de la société de gestion

## Résumé de l'activité de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine

L'activité de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine se résume par une augmentation de capital en janvier 2011 pour 13 M€ et une augmentation de capital en septembre 2011 pour 78 M€. Ces 2 augmentations de capital ont permis à la SCPI d'acquérir un immeuble de bureau à Neuilly pour 25,5 M€ au 1<sup>er</sup> semestre et 2 immeubles de bureau à Paris pour 60,5 M€. Ces acquisitions répondent à la stratégie de la SCPI à savoir un positionnement de ses actifs à Paris et proche de Paris. Aucune cession n'a été réalisée en 2011.

La baisse du résultat entre 2010 et 2011 s'explique par certaines renégociation à la baisse des loyers avec des franchises et/ou accompagnements commerciaux pour certains baux qui venaient à échéance en 2011 et par certains immeubles

qui ont fait l'objet de travaux d'amélioration (Rue du Louvre, Avenue des Champs Elysées et Rue de la Boétie) et qui ont été vides pendant la période de travaux et sont loués en totalité à ce jour (à l'exception de la Rue de la Boétie en cours de commercialisation).

Par ailleurs, le taux d'occupation financier net moyen à 93,38 % s'explique par la stabilité des locataires et la capacité des immeubles à être reloué rapidement. Rivoli Avenir Patrimoine reste parmi les SCPI à avoir les meilleurs taux d'occupation du marché. Cela s'explique par la position parisienne de son patrimoine.

## Les comptes de Rivoli Avenir Patrimoine

### Présentation simplifiée du compte de résultat, des dividendes et des valeurs de la SCPI

Compte de résultat simplifié (en euros)	31 décembre 2010 (a)	31 décembre 2011 (b)	var. (b-a)/a
<b>Produits</b>			
Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>	20 523 237	23 917 652	16,54 %
Produits financiers <sup>(2)</sup>	164 028	123 251	- 24,86 %
<b>Sous-total</b>	<b>20 687 265</b>	<b>24 040 903</b>	<b>16,21 %</b>
<b>Charges immobilières <sup>(3)</sup></b>	<b>- 841 894</b>	<b>- 1 069 346</b>	<b>27,02 %</b>
Frais généraux	- 2 027 643	- 2 720 521	34,17 %
Travaux de remise en état	- 359 888	- 162 972	- 54,72 %
Provisions nettes <sup>(4)</sup>	- 670 834	- 1 034 838	54,26 %
Provisions pour charges non récupérables	- 119 176	120 743	- 201,31 %
Charges financières sur emprunts	- 1 861 382	- 2 000 543	7,48 %
Résultat exceptionnel	26	1 503	n.a
<b>RÉSULTAT COMPTABLE</b>	<b>14 806 475</b>	<b>17 174 929</b>	<b>16,00 %</b>
Résultat comptable par part	10,62	9,47	- 10,79 %
Dividendes par part sur Non-Optant	13,00	12,73	- 2,08 %
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	4,90	2,30	- 53,06 %

(1) loyers et produits annexes de gestion locatives

(2) produits de placement des Certificats de Dépôt Négociables (CDN) et de la rémunération éventuelle des comptes courants.

(3) charges d'entretien du patrimoine non récupérables.

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

## Les produits

Produits (en euros)	2010 (a)	2011 (b)	var. (b-a)/a
Produits de l'activité immobilière	20 523 237	23 917 652	16,54%
Produits financiers	164 028	123 251	- 24,86%
<b>Total</b>	<b>20 687 265</b>	<b>24 040 903</b>	<b>16,21%</b>

La progression des loyers s'explique principalement par l'effet des acquisitions réalisées en 2010 et en 2011 : 50 Quai Michelet, 15 Rue Cognac Jay et 11 Rue Rouvray.

Aux loyers facturés se sont ajoutés les produits financiers correspondant à la rémunération par le LCL du compte bancaire au taux moyen de 0,85 %.

## Le taux d'occupation

Le taux d'occupation financier net était de 92,81 % au 1<sup>er</sup> trimestre, de 92,89 % au 2<sup>e</sup> trimestre, de 93,29 % au 3<sup>e</sup> trimestre, de 94,69 % au 4<sup>e</sup> trimestre.

Le taux d'occupation net moyen est de 93,38 % en 2011 contre 96,31 % en 2010. Ce taux d'occupation exprime le rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée. Il est calculé hors locaux neutralisés (la neutralisation des immeubles est opérée dès qu'un mandat de vente est signé ou qu'un programme de travaux lourds est engagé ; lorsqu'un immeuble est neutralisé, les loyers facturés ou potentiels le concernant ne sont pas pris en compte pour le calcul du taux d'occupation).

## Les locaux vacants

Au 31 décembre 2011, le stock de locaux vacants hors immeubles neutralisés s'élevait à 2 820 m<sup>2</sup>, (contre 6 367 m<sup>2</sup> en 2010) ainsi répartis :

### Synthèse des surfaces vacantes au 31 décembre 2011 par affectation :

Répartition par zone géographique (en m²)					
	Bureaux	Commerces	Activités et Divers	Entrepôts	Total
Paris	2 820		-		2 820
Idf			-		
Région			-		
TOTAL	2 820		-		

Surfaces Vacantes (en m <sup>2</sup> )	31 décembre 2011
Bureaux	2 820
Entrepôts	-
Commerces	-
Activités et divers	-
<b>TOTAL</b>	<b>2 820</b>

L'essentiel des surfaces vacantes pour les bureaux concerne pour 1 596 m<sup>2</sup> l'immeuble 136 Avenue des Champs Elysées à Paris et pour 1 224 m<sup>2</sup> l'immeuble 77 Rue de la Boétie à Paris.



## Les baux 2011

Durant l'année 2011, 8 nouveaux baux dont 1 avenant ont été signés, concernant principalement les immeubles de l'Avenue des Champs Elysées, de la rue du Louvre et de la rue de la Boétie.

## Les charges nettes immobilières (hors gros travaux et dépenses de remises en état) et frais généraux

### Charges immobilières hors travaux et remises en état

Charges immobilières (en euros)	2010 (a)	2011 (b)	var. (b-a)/a
Entretiens et réparations	- 470 078	- 440 395	- 6,74 %
Assurances	- 4 278	- 3 830	- 11,70 %
Honoraires	- 104 687	- 53 648	- 95,14 %
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	- 262 851	- 571 474	54,00 %
Autres	0	0	
<b>TOTAL</b>	<b>- 841 894</b>	<b>- 1 069 347</b>	<b>21,27 %</b>

Les charges nettes immobilières correspondent aux charges (hors dépenses travaux et dépenses de remises en état) auprès des locataires : il s'agit des dépenses incombant au propriétaire conformément aux termes de baux en vigueur ainsi que les charges sur locaux vacants (charges récupérables par nature mais non récupérées du fait de l'inoccupation des locaux). Le niveau des charges immobilières nettes est de 1 069 347 € comparé à un niveau de réalisation en 2010 de 841 894 €. La ventilation par nature figure dans le tableau ci-dessus.

## Frais de gestion

(en euros)	2010 (a)	2011 (b)	var. (b-a)/a
Rémunérations de gestion	- 1 659 652	- 2 027 051	22,14 %
Honoraires de commissaires aux comptes	- 40 900	- 45 421	11,05 %
Frais divers de gestion	- 327 091	- 648 048	98,12 %
<b>TOTAL</b>	<b>- 2 027 643</b>	<b>- 2 720 520</b>	<b>34,17 %</b>

Les frais généraux comportent :

- La commission de gestion, calculée au taux de 8 % sur les loyers encaissés et sur les produits de trésorerie

*Rapportée à la valeur de réalisation de la SCPI de 406 M€, cette commission s'élève à 0,50 %.*

- Les honoraires des commissaires aux comptes.
  - Les frais divers de gestion pour un montant de 648 048 €. Ces dépenses sont principalement constituées des honoraires d'expertise des immeubles ainsi que des coûts liés à la production des rapports annuels et la tenue des Assemblées Générales.
- La hausse des frais divers de gestion s'explique principalement par les honoraires de relocation sur les immeubles rue du Louvre, Maubeuge et Colmar, ainsi que par les frais liés aux augmentations de capital.

## L'entretien et la réparation des immeubles

### Les grosses réparations

Provision pour grosses réparations (en euros)	2010 (a)	2011 (b)	var. (b-a)/a
Stock initial	3 562 600	1 880 516	- 47,22 %
Dotation aux provisions	568 060	750 000	32,03 %
Reprises de provisions	- 2 250 144	- 1 087 516	- 51,67 %
Stock fin de période	1 880 516	1 543 000	- 17,95 %

La politique de constitution de provisions pour grosses réparations, gage du maintien de la qualité du patrimoine et de son adaptation constante aux attentes des locataires, s'est poursuivie en 2011. Le principe retenu est de maintenir un niveau de provision correspondant à 2,5 années de travaux du plan quinquennal, soit un montant à fin décembre 2011 de 1 543 K€.

Le plan de travaux quinquennal est décomposé sur le tableau ci-dessous.

(en K€)	Plan quinquennal					
	2012	2013	2014	2015	2016	TOTAL
<b>Plan gros travaux au 31/12/2011</b>	<b>453</b>	<b>755</b>	<b>670</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>2 878</b>
%	100 %	100 %	50 %			
<b>Provision pour gros travaux 31/12/2011</b>	<b>453</b>	<b>755</b>	<b>335</b>			<b>1 543</b>

Parallèlement, les dépenses les plus importantes supportées en 2011 ont concerné les immeubles suivants :

	en KEUR
136 ave des Champs Elysées - 75008 PARIS	- 745
1 Place de la Coupole - 92400 LA DEFENSE	- 86

## Remises en état

Les dépenses d'entretiens concernent les immeubles suivants :

Immeuble		K€	Nature
66 Avenue du Maine	PARIS	- 237	Désamiantage
77 Rue La Boétie	PARIS	- 228	Désamiantage et rénovation locaux vacants
34 Rue du Louvre	PARIS	216	Refacturation travaux
15 Rue Cognac Jay	PARIS	67	Refacturation travaux
Autres immeubles		19	
<b>TOTAL</b>		<b>- 163</b>	

## Les contentieux

### Contentieux locatifs

Dépréciations des créances locataires	2010 (a)	2011 (b)	var. (b-a)/a
Dépréciations des créances locataires			
Stock début de période	- 879 700	- 982 474	11,68 %
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	- 360 590	- 610 243	69,23 %
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	257 817	458 453	77,82 %
<b>Stock fin de période</b>	<b>- 982 474</b>	<b>- 1 134 264</b>	<b>15,45 %</b>

Les actions contentieuses et de recouvrements engagés à l'encontre des locataires défaillants ont justifié une dotation pour créances douteuses de 610 243 €. La régularisation des créances impayées a entraîné une reprise de provisions de 458 453 €. Au 31 décembre 2011 le montant de la provision figurant au bilan est de 1 134 264 €.

Le dépôt de garantie étant destiné à couvrir les travaux de remise en état éventuels au moment du départ du locataire n'est défalqué du montant de la créance douteuse que pour les locataires partis.

### Contentieux significatifs

Aucun contentieux significatif au regard de la taille de votre SCPI n'a été significatif durant l'exercice 2011.

## Provisions pour charges non récupérables

Les provisions pour charges non récupérables ont une incidence positive sur les comptes à hauteur de 120 743 €. Ces provisions sont constituées pour anticiper les éventuelles difficultés liées aux arrêts de charges; la provision évolue au rythme des arrêts de charges effectués et de l'appréciation des risques.

# Rapport de la société de gestion

## Charges financières

Ce montant représente les charges financières sur :

- Le financement de 35 M€ auprès d'ING REAL ESTATE FINANCE à hauteur de 1 772 K€,
- Le financement de 6,5 M€ auprès du Crédit Agricole Ile-de-France à hauteur de 229 K€.

## Les résultats

(en euros)	2010 (a)	2011 (b)	var. (b-a)/a
Résultat comptable	14 806 475	17 174 929	+ 16,00 %
Résultat comptable par part	10,62	9,47	- 14,78 %

Le résultat bénéficiaire de la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE est passé de 14 806 475 € en 2010 à 17 174 929 € en 2011. Ramené à une part en pleine jouissance, le résultat de l'exercice s'élève à 9,47 €, soit une baisse de 14,78 % par rapport au 31/12/2010.

## La distribution

### La distribution courante de 2011

La distribution courante de l'exercice 2011 s'est établie à 19 822 081,89 € soit 12,73 € par part (PFL non-optant).

Acomptes de distribution et report à nouveau (en euros)	Cumul	Par part
Report à nouveau début d'exercice	6 824 144	4,90
Résultat comptable	17 174 929	9,47
Distribution annuelle	- 19 822 082	- 12,73
Report à nouveau après affectation du résultat	4 176 991	2,30

## Les expertises

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers hors stocks de provisions pour gros travaux conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2011 de 406 057 078 €.

	Réel 2010	Réel 2011	Évolution 2010/2011
Valeurs de réalisation	327 192 474	406 057 078	24,10 %

Vous trouverez en annexe du présent rapport le tableau du patrimoine reprenant les principales caractéristiques.

## La politique de cessions et d'acquisitions

### Les cessions

Aucune cession pour la SCPI en 2011.

### Les investissements

Acquisitions 2011 en K€	Type	Loyer effectif ou potentiel Brut Ht	Surface	Prix acquisition HT (H.D)	Date acquisition
Immeuble Rue Rouvray, Neuilly Sur Seine	Bureaux	1 678	3 957 m <sup>2</sup>	24 050	31/05/2011
Immeuble Rue Pierre de Coubertin, Paris	Bureaux	1 765	5 138 m <sup>2</sup>	26 268	12/2011
Immeuble Rue des Pirogues, Paris	Bureaux	2 052	4 479 m <sup>2</sup>	30 706	21/12/2011
<b>Total Acquisitions réalisées</b>	<b>3</b>	<b>5 496</b>	<b>13 574 m<sup>2</sup></b>	<b>81 024</b>	

## Perspectives 2012

Rivoli Avenir Patrimoine a pu acquérir, en fin d'année 2011, deux immeubles parisiens conformément à sa stratégie d'investissement. Ce positionnement lui permet de continuer à afficher un taux d'occupation supérieur à 93 %. Si les opportunités de marché le permettent, RIVOLI AVENIR PATRIMOINE continuera de s'intéresser à ce type d'opération.

## Augmentation de capital

L'intérêt porté à la Pierre Papier du fait de ses bons taux de rendement, associé à de bonnes conditions de marché de l'immobilier d'entreprise, ont conduit la société de gestion à procéder à deux augmentations de capital en 2011 pour un total de 91 M€.

Cette collecte a permis d'acquérir les Immeubles Rue Rouvray, Rue des Pirogues et Rue Pierre de Coubertin.

## Le marché des parts

La loi du 9 juillet 2001 a supprimé la notion de prix conseillé et depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2002, chaque mois, un prix d'exécution est déterminé par rapprochement des ordres d'achat et des ordres de ventes, les transactions s'effectuent alors à ce seul prix.

	2009		2010		2011		Évolution 2011/2010	
	Nombre de parts	Montant Hors Frais	Nombre de parts	Montant Hors Frais	Nombre de parts	Montant Hors Frais	Nombre de parts	Montant Hors Frais
Marché des parts	22 741	4 001 921 €	20 927	4 221 087 €	40 656	8 862 296 €	94,28 %	109,95 %
Marché de gré à gré	530	112 282 €	8 373	1 728 911 €	986	207 183 €	-88,22 %	-88,02 %
<b>TOTAL</b>	<b>23 271</b>	<b>4 114 203 €</b>	<b>29 300</b>	<b>5 949 998 €</b>	<b>41 642</b>	<b>9 069 479 €</b>	<b>42,12 %</b>	<b>52,43 %</b>

En 2011, 40 656 parts ont ainsi été échangées sur le marché de confrontation pour un volume de 8,9 M€ soit une augmentation de 94,28 % en nombre de parts.

Le prix d'exécution par part de 211,75 € hors frais en janvier 2011 a augmenté pour s'établir en décembre à 220,80 € (245,00 € frais inclus).

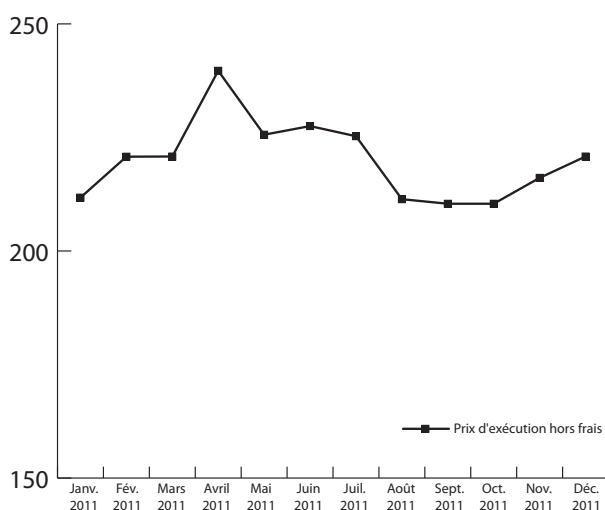
Le nombre de demandes de cession a diminué de 68,41 % en passant de 2 352 parts à fin 2010 à 743 parts à fin 2011.

Au 31 décembre 2011, les parts en attente de cession représentaient 0,04 % de la capitalisation et les demandes d'achat 8 244 parts (0,43 % de la capitalisation).

Il y a eu en 2011 une distribution par part de 12,72 €, pour un rendement rapporté au prix d'exécution du 31/12/2010 de 6,21 % hors frais (5,60 % frais inclus).

Par ailleurs, les transactions sur le marché de gré à gré ont concerné 986 parts portant le volume total des transactions pour l'année 2011, tous marchés confondus à 41 642 parts soit 2,19 % de la capitalisation contre 1,95 % en 2010.

## Évolution du prix de la part hors frais



## Augmentations de capital

Souscription ouverte du 18 janvier 2011 au 21 janvier 2011 à hauteur de 13 M€. Visa AMF n° 11-01 du 07 janvier 2011

### Clôture des souscriptions : 21 janvier 2011

Prix de souscription : 216 €/part

Entrée en jouissance des parts souscrites dans le cadre de l'augmentation de capital : à compter du premier jour du 3<sup>e</sup> mois suivant la date de souscription.

### Suivi des souscriptions de l'augmentation de capital

Mois	Nombre de parts	Montant souscrit	Nombre de souscriptions
Janvier 2011	60 186	13 000 176 €	210
<b>TOTAL</b>	<b>60 186</b>	<b>13 000 176</b>	<b>210</b>

Souscription ouverte du 5 septembre 2011 au 30 octobre 2011 à hauteur de 78 M€. Visa AMF n° 11-11 du 20 mai 2011

### Clôture des souscriptions : 30 octobre 2011

Prix de souscription : 234 €/part

Entrée en jouissance des parts souscrites dans le cadre de l'augmentation de capital : à compter du premier jour du 3<sup>e</sup> mois suivant la date de souscription.

### Suivi des souscriptions de l'augmentation de capital

Mois	Nombre de parts	Montant souscrit	Nombre de souscriptions
Septembre 2011	248 393	58 123 962 €	1 089
Octobre 2011	84 941	19 876 194 €	357
<b>TOTAL</b>	<b>333 334</b>	<b>78 000 156</b>	<b>1 446</b>

## La fiscalité

Les SCPI (sociétés civiles régies par l'article 8 du Code Général des Impôts) n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code Général des Impôts.

Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre :

L'associé de SCPI, personne physique ou personne morale, est personnellement soumis pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI, soit à l'impôt sur le revenu des personnes physiques, soit à l'impôt sur les sociétés pour une personne morale relevant de cet impôt.

## Fiscalité des associés personnes physiques

### Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI, sont imposées dans la catégorie des revenus fonciers, par les porteurs de parts, au barème de l'impôt sur le revenu.

La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année.

Le revenu foncier imposable est le revenu foncier net égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (les charges réelles déductibles).

# Rapport de la société de gestion

## Déficit foncier

Il est rappelé que pour leur fraction correspondant à des dépenses autres que les intérêts d'emprunts, les déficits fonciers ordinaires peuvent s'imputer sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 € (limite portée à 15 300 € pour les contribuables qui constatent un déficit foncier sur un logement pour lequel est pratiquée la déduction de l'amortissement Périissol).

La partie du déficit excédant cette limite ou résultant des intérêts d'emprunt est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes (l'associé se reportera à la rubrique "répartition du déficit" de la notice explicative de l'imprimé 2044 spéciale communiqué par la DGFIP).

## **En cas de démembrement de propriété :**

### *Régime applicable à l'usufruitier :*

Les intérêts des emprunts effectivement versés par l'usufruitier de parts d'une SCPI détenant un immeuble loué, destinés à financer l'acquisition de l'usufruit de ces parts, sont déductibles de la quote-part du bénéfice foncier de la SCPI, imposable au nom de l'usufruitier.

Dans l'éventualité où la SCPI constate un déficit foncier, qui revient de droit au nu-propiétaire en l'absence de convention contraire, ce déficit foncier n'a pas pour effet de priver l'usufruitier du droit de déduire ces intérêts. Le déficit qui en résulte est imputable sur les revenus fonciers qu'il retire d'autres immeubles au cours de la même année ou des dix années suivantes.

### *Régime applicable au nu-propiétaire :*

Les intérêts des emprunts contractés personnellement par l'associé nu-propiétaire de parts de SCPI, pour financer l'acquisition de la nue-propiété de ces parts, ne peuvent être déduits des revenus fonciers, dès lors que ces charges financières ne peuvent être considérées comme engagées directement en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un revenu de la SCPI ou de la pleine propriété de la SCPI, mais seulement de l'acquisition des parts de nue-propiété.

Toutefois, l'administration fiscale a maintenu par mesure de tempérament, au profit des acquéreurs nus-propiétaires de parts ayant conclu des conventions de démembrement, la déductibilité des intérêts versés au titre des cinq premières annuités des emprunts souscrits avant le 1<sup>er</sup> janvier 2007.

## Micro-foncier

Le régime micro-foncier s'applique dès que les revenus bruts fonciers annuels sont inférieurs ou égaux à 15 000 € si le client perçoit par ailleurs des revenus provenant de locations nues.

Ce régime donne droit à un abattement forfaitaire de 30 % sur les revenus fonciers en représentation des charges réelles déductibles.

Il est rappelé que les parts de SCPI sont en principe éligibles au régime micro-foncier depuis l'imposition des revenus 2003 sous la double réserve :

- que l'associé soit par ailleurs propriétaire d'un immeuble donné en location nue,
- et qu'il ne possède pas de parts de SCPI offrant un avantage fiscal (MEHAIGNERIE, ROBIEN, GIRARDIN, MALRAUX ancien régime).

## **Régime d'imposition des produits de placement de trésorerie de la SCPI**

Les produits de trésorerie sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Les produits issus du placement de la trésorerie disponible sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers et peuvent donc faire l'objet de l'option au prélèvement forfaitaire libératoire (19 %) jusqu'au 31 décembre 2011. Celui-ci sera de 24 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

Le taux global du PFL s'élève à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2011 à 32,50 % (19 % + 13,50 % de prélèvements sociaux) :

- CRDS (contribution pour le remboursement de la dette sociale) : 0,5 %
- CSG (contribution sociale généralisée) : 8,2 %
- Prélèvement social de 3,4 %
- Contributions additionnelles au prélèvement social : 1,40 %

Le nouveau taux de 3,4 % de prélèvement social (et donc le taux global de 13,5 %) s'applique à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2011 :

- aux revenus du patrimoine (revenus fonciers, rentes viagères à titre onéreux, revenus de capitaux mobiliers, aux plus-values de cession de valeurs mobilières, aux plus-values professionnelles perçues ;
- aux revenus des placements et de l'épargne sur lesquels est opéré le prélèvement libératoire (dividendes, produits de placement à revenu fixe) ou donnant lieu au versement anticipé des prélèvements sociaux ou exonérés d'impôt sur le revenu, sur la part acquise ou constatée ;

- aux plus-values immobilières ou sur biens meubles des particuliers pour les cessions réalisées.

Lorsque l'associé ne manifeste pas expressément son option lors de la souscription de ses parts de SCPI (bulletin de souscription) ou ultérieurement pendant sa détention de parts, la Société de gestion considère qu'il n'a pas opté pour le prélèvement forfaitaire libératoire.

La trésorerie disponible a été placée pour l'exercice 2011 en certificats de dépôts négociables (produits de placements à revenus fixes) et comptes courants rémunérés. Désormais la trésorerie sera placée en certificats de dépôts négociables, comptes rémunérés ou valeurs mobilières.

Dans le respect de l'objet social de la SCPI, ces produits représentent une valeur accessoire par rapport aux loyers exceptés pendant les phases de constitution du patrimoine ou de liquidation.

## **Prélèvement à la source des prélèvements sociaux sur les produits financiers**

Depuis le 1/01/2007, votre Société de Gestion a mis en place conformément à la réglementation (article 20 de la loi de financement de la sécurité sociale 2007) un prélèvement à la source des prélèvements sociaux additionnels sur les produits financiers. Ainsi, quelle que soit l'option choisie par le bénéficiaire (associé optant ou non optant au prélèvement forfaitaire libératoire), les prélèvements sociaux additionnels calculés au titre des revenus d'une année N (13,50 % à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2011) sont précomptés chaque trimestre par l'établissement payeur dès leur versement lors de la distribution des acomptes sur dividende.

## **Régime d'imposition des plus-values sur cession de parts de la SCPI ou ventes d'immeubles de la SCPI**

Les plus-values sur cessions de parts ou ventes d'immeubles de la SCPI sont imposées dans la catégorie des plus-values immobilières à un taux réel de 32,5 % (19 % d'imposition + 13,5 % de prélèvements sociaux à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2011).

Dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeubles sont des cessions occasionnelles réalisées conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, lorsque les immeubles ont été détenus par la SCPI au moins six ans.

La plus-value bénéficie en cas de cession d'immeuble ou de part de SCPI, d'un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième année de détention, engendrant une exonération totale de plus-value immobilière au bout de 15 ans de détention (les périodes de détention se calculant par période de 12 mois). Par ailleurs, l'abattement fixe de 1 000,00 € ne s'applique plus depuis le 21 septembre 2011. Ce régime fiscal est modifié à partir du 1<sup>er</sup> février 2012.

Les règles de détermination des plus-values immobilières sont identiques concernant la vente d'immeuble et des cessions de parts. Mais le régime des nouveaux abattements conduit l'exonération totale des plus-values pour une détention au-delà de 30 ans.

Les nouveaux abattements sont :

- De la 6<sup>e</sup> à la 17<sup>e</sup> année : 2 % d'abattement par an.
- De la 18<sup>e</sup> à la 24<sup>e</sup> année : 4 % d'abattement par an.
- De la 25<sup>e</sup> à la 30<sup>e</sup> année : 8 % d'abattement par an.

Sauf exception <sup>(1)</sup> la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits cédés n'est pas compensable avec une plus-value.

La plus-value réalisée par un particulier est immédiatement déclarable et payable au moment de la vente de part de SCPI (acquittée par le notaire) ou de la cession de part de SCPI (prélèvement de gestion sur le produit de la vente de part).

## **Régime d'imposition des produits "SCELLIER"**

Sous certaines conditions, les contribuables qui réalisent un investissement locatif en 2011 dans le logement neuf ou assimilé bénéficient, pour un seul logement, d'une réduction d'impôt de 22 % calculée sur :

- le prix d'acquisition ou le prix de revient global du logement, retenu dans la limite de 300 000 € (BO 5 B-17-09, n° 37). Lorsque le logement est acquis par une société non soumise à l'IS, autre qu'une SCPI, la réduction d'impôt accordée au contribuable est calculée sur la quote-part du prix de revient, retenu dans la limite de 300 000 €, correspondant à ses droits sur le logement ;
- le montant de la souscription de parts de SCPI, retenu dans la limite 300 000 €.

Lorsqu'un même contribuable acquiert un logement et souscrit des parts de SCPI ouvrant droit à la réduction d'impôt, le montant total des dépenses retenues pour la réduction d'impôt ne peut pas excéder 300 000 €.

(1) Sauf en cas de vente d'un immeuble acquis par fractions successives constatée par le même acte ou encore en cas de fusion de SCPI.

La réduction d'impôt est imputée pour la première fois, selon le cas, l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure, d'achèvement des travaux de réhabilitation ou de réalisation de la souscription. Elle est répartie sur 9 années, à raison de 1/9 de son montant chaque année.

Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre de 2009 et de 2010 a excédé l'impôt dû au titre des revenus de 2010, le solde peut être imputé sur l'IR dû au titre des années suivantes, jusqu'à la 6<sup>e</sup> inclusivement. Les fractions reportées s'imputent en priorité, en retenant d'abord les plus anciennes.

## Régime d'imposition des produits "MALRAUX"

Ce dispositif fiscal, connu sous le nom de loi Malraux, concerne les opérations de restauration immobilière. Il est possible de le résumer de la manière suivante :

- pour un permis de construire déposé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2009, les propriétaires d'un immeuble pour lequel ils entreprennent une restauration peuvent imputer les déficits fonciers sur le revenu global, et ce sans aucun plafond, si le bien est situé dans un secteur éligible ;
- pour un permis de construire déposé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, les dépenses de rénovation donnent droit à une réduction d'impôt de 27 % ou 36 % des dépenses effectuées, retenues dans la limite de 100 000 € (réduction pour 2011).

### Opérations concernées

Les dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt dans le cadre du nouveau dispositif s'étendent à l'ensemble des dépenses de travaux imposés et/ou autorisés par l'autorité publique. Autrement dit, toutes les dépenses de travaux sont éligibles à l'avantage fiscal, dès lors que ces travaux sont réalisés, avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France, en conformité avec les prescriptions mentionnées dans la DUP ou dans le PSMV approuvé.

Il peut s'agir notamment :

- de dépenses de travaux de démolition imposés par l'autorité publique ;
- de dépenses de travaux de reconstitution de toitures ou de murs extérieurs d'immeubles existants ;
- de dépenses de travaux de réaffectation à l'habitation de tout ou partie d'un immeuble originellement destiné à l'habitation et ayant temporairement perdu cet usage.

### Réduction d'impôt

La base de la réduction d'impôt est constituée par le montant des dépenses définies précédemment, à l'exclusion du prix d'acquisition du logement. Seules ouvrent droit à la réduction d'impôt les dépenses effectivement supportées par le contribuable. Elles s'entendent donc, s'il y a lieu, sous déduction des aides ou subventions accordées pour la réalisation des travaux.

Le taux de la réduction d'impôt diffère selon la zone de protection concernée. Pour 2011 il est égal :

- pour les immeubles situés dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), à 27 % du montant des dépenses ;
- pour les immeubles situés dans un secteur sauvegardé, à 36 % de ces mêmes dépenses.

Les dépenses ouvrant droit à la réduction (base de calcul de celle-ci) sont retenues dans la limite annuelle de 100 000 €. Le propriétaire est donc susceptible de bénéficier d'une réduction d'impôt maximale annuelle de 27 000 ou 36 000 € selon la zone de localisation de l'immeuble.

## Fiscalité des associés personnes morales

### Les revenus

- 1 - Les associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés intègrent la quote-part de résultat et de produits financiers, calculée par la Société de Gestion, dans leur résultat fiscal annuel.
- 2 - Les organismes sans but lucratif non soumis à l'impôt sur les sociétés de droit commun, bénéficient d'une exonération d'imposition par application de la réponse BEAUGUITTE, n° 18.984 du 1<sup>er</sup> juillet 1975 J.O. AN 1/07/1975, p. 5 096 et ne sont pas imposables au titre de l'article 206-5 du Code général des impôts, car non visés par le dit-article.
- 3 - Les sociétés de personnes appliquent le régime de la transparence fiscale, l'imposition s'effectuant au niveau de chaque associé de la société de personnes selon son régime fiscal propre, en fonction de ses droits dans la société.

### Les plus-values

- Les sociétés imposables à l'impôt sur les sociétés relèvent du régime des plus-values professionnelles à court terme pour les BIC-IS et long terme pour les BIC-IR.

Les plus-values réalisées par les associés personnes morales imposés au titre des BIC et des bénéfices agricoles sont taxées dans le cadre de leur déclaration de revenus annuelle et les plus et moins values professionnelles sont compensables.

- Les organismes sans but lucratif sont exonérés de taxation des plus-values.
- Les sociétés de personnes sont imposées au niveau de chaque associé, selon son statut fiscal, régime des particuliers ou plus ou moins-values professionnelles.

## Fiscalité des associés non-résidents (personnes physiques)

### Revenus

#### Revenus fonciers :

Les revenus provenant de la location d'immeubles situés en France sont considérés comme des revenus de source française et sont imposables en France (article 164 B du CGI).

L'assiette de l'impôt est identique à celle des résidents français, soit le montant net des revenus imputés éventuellement des déficits.

Une déclaration annuelle au centre des impôts des non-résidents<sup>(2)</sup> est nécessaire.

#### Revenus financiers :

En raison de la nature des produits financiers placés par la SCPI (produits de placements à revenus fixes) les associés non résidents ne sont pas assujettis au prélèvement forfaitaire libératoire et par suite, aux prélèvements sociaux complétant le prélèvement forfaitaire libératoire, sous réserve d'attester expressément auprès de la Société de Gestion de leur situation fiscale de non-résidents (formulaire à remplir remis par la société de gestion et justificatifs de la qualité de non-résident).

Ces revenus sont susceptibles de devoir être déclarés dans le pays du ressortissant sur la base des montants mentionnés dans l'IFU dans la rubrique des revenus de capitaux mobiliers.

#### Plus-values immobilières :

(Cessions de parts de SCPI et quote-part de cession d'immeuble de SCPI)

Les associés non-résidents ressortissants de l'Union Européenne, sont assujettis à un taux d'imposition et des modalités de détermination de la plus-value immobilière identiques aux résidents, sachant qu'ils ne sont pas assujettis aux prélèvements sociaux de 13,50 %.

Le taux du prélèvement applicable est :

- De 16 % si le non-résident est domicilié fiscalement dans un État membre de l'Union européenne ou en Islande ou Norvège
- De 33 1/3 % si le non-résident est domicilié fiscalement dans un État qui n'est pas membre de l'Union européenne.

*Attention : Les principautés de Monaco, d'Andorre, la Polynésie Française, la Nouvelle-Calédonie, Saint-Pierre et Miquelon, Mayotte ne font pas partie de l'Union Européenne. Le taux de l'impôt est donc dans ces territoires de 33 1/3 %.*

## Fiscalité pour une part (en €) (\*)

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
9,47	12,73	9,74	9,68	0,06

(\*) Pour une part ayant jouissance sur toute l'année 2011.

(2) Centre des impôts des non-résidents TSA 10010 - 10 rue du Centre - 93465 Noisy-le-Grand Cedex - Téléphone : 01 57 33 83 00 - Télécopie : 01 57 33 83 50).



# Rapport de la société de gestion

## Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de surveillance et les procédures de contrôle interne appliquées à la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine

La Société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place pour RIVOLI AVENIR PATRIMOINE, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-37) et du Code Monétaire et Financier (art.621-18-3).

### Présentation du Conseil

Le Conseil de surveillance se compose de 7 à 12 membres maximum nommés par l'Assemblée Générale, pour trois ans. Les membres sont toujours rééligibles. Le Conseil de surveillance nomme un Président parmi ses membres.

### Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de surveillance est plus particulièrement chargé d'assister et de contrôler la Société de gestion. Son action s'effectue selon les règles légales complétées par les statuts. Il donne son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par les associés par écrit ou en assemblée générale. Dans l'exercice de sa mission, le conseil s'abstient de tout acte de gestion de manière directe ou indirecte.

Le Conseil de surveillance est réuni aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. L'ordre du jour des réunions est établi par la Société de gestion en liaison avec le Président du Conseil.

Le Conseil est tenu régulièrement informé des événements significatifs de la gestion de la SCPI. Il est consulté sur les projets principaux notamment en matière de distribution. Il formule son avis sur les comptes annuels et les résolutions présentées à l'Assemblée.

### Textes de référence en matière de contrôle interne

Les références propres à Amundi Immobilier sont :

- Le règlement de l'AMF, n° 94-05, modifié par le règlement no 2001-06 relatif aux sociétés de placement immobilier.
- Le titre II du code monétaire et financier, modifié par la loi du 9 Juillet 2001 et textes d'application relatifs aux SCPI.
- Les procédures internes définies par la Société pour son activité.

### Procédures de contrôle interne

Les procédures de contrôle interne s'inscrivent dans le cadre général des procédures de contrôle interne d'Amundi Group et de son actionnaire principal.

### Contrôle interne et déontologie

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. La Loi sur la Sécurité Financière confie au Président de la société la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel de contrôle interne mises en place dans l'entreprise.

Le déploiement du dispositif de contrôle interne répond aux principaux objectifs suivants :

- Performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes ;
- Connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques ;
- Conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes ;
- Prévention et détection des fraudes et erreurs ;
- Exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables.

### Principes d'organisation du contrôle interne

#### A) Principes fondamentaux

Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne d'Amundi Group sont :

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- la définition précise des fonctions et des tâches,

- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1<sup>er</sup> niveau et 2<sup>nd</sup> niveau et des contrôles périodiques dits de 3<sup>e</sup> niveau, réalisés par l'inspection générale d'Amundi Group.

#### Textes de références propres à l'activité :

- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, Livre IV – Chapitre II – Sociétés Civiles de Placement Immobilier,
- Les normes et procédures internes définies par la Société pour son activité, celles d'Amundi Group et celles de son actionnaire principal,
- Le programme "FIDES", ensemble de procédures de Conformité d'Amundi Group et de son actionnaire principal,
- Le règlement CRBF "97-02" modifié relatif au contrôle interne entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2006.

#### B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et Contrôles Permanents, fonctionnellement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques d'Amundi Group.
- le Responsable de la Conformité (Compliance) hiérarchiquement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur de la Conformité (Compliance) d'Amundi Group.
- un Comité Risques et Compliance qui a pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés.

#### C) Description du dispositif

Le dispositif de contrôle interne repose sur un référentiel de procédures, sur la responsabilisation des directions en charge des activités, la collégialité dans le processus de prise de décision, la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle. De plus la société de gestion dispose d'outils informatiques dotés de fonctionnalités de contrôle intégrées permettant une large automatisation de ces contrôles. Les procédures de contrôle passent soit par des actions préventives soit par des actions correctives.

**Le contrôle permanent** est assuré au 1<sup>er</sup> niveau par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles de 2<sup>e</sup> niveau sont réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.

**Le contrôle permanent** de 2<sup>e</sup> niveau est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance. La Conformité (Compliance) contrôle le respect des règles définies par les normes professionnelles de déontologie AFG-ASFFI et ASPIM relatifs aux sociétés de gestion, ainsi que les dispositifs relevant de la Sécurité Financière. Le Responsable des Risques et Contrôles Permanents veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier et à l'actualisation de la cartographie des risques.

**Le contrôle périodique** (dit de 3<sup>e</sup> niveau) est assuré par le Département Audit, unité indépendante d'Amundi Immobilier et appartenant à Amundi Group.

En outre, des dispositifs de contrôle interne particuliers recouvrent :

- Les systèmes d'informations, pour lesquels des procédures et contrôles visent à assurer un niveau de sécurité satisfaisant. Une démarche relative à la définition et aux tests de plans de continuité d'activités est en place.
- La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément aux procédures et recommandations édictées par Amundi Group et son actionnaire principal, pour laquelle des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre.
- Un suivi renforcé des prestations essentielles externalisées auprès de tiers.
- La mise en place de la Directive MIF et ses implications notamment en termes de classification clients/produits, suivi des réclamations clients et définition d'une politique de gestion des conflits d'intérêts.

# Tableaux annexes

## Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	2010	2011
<b>Valeurs de la société</b>		
Valeur comptable	249 796 537,68	327 737 633,16
Valeur de réalisation	327 192 473,74	406 057 078,03
Valeur de reconstitution	376 737 755,04	467 324 964,94
<b>Valeurs de la société ramenées à une part</b>		
Valeur comptable	166,06	172,69 €
Valeur de réalisation	217,51	213,96 €
Valeur de reconstitution	250,45	246,25 €

### Valeur comptable

Il s'agit du montant des capitaux propres de la SCPI.

### Valeur de réalisation

Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values et moins values latentes sur actifs financiers.

La valeur vénale est déterminée par l'expert immobilier désigné par l'assemblée générale pour quatre ans.

La valeur vénale correspond au prix de cession net vendeur estimé à la date de clôture.

### La valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription).

Valeur de réalisation et valeur de reconstitution, étant destinées à servir de référence à la détermination du prix des parts, doivent se rapporter à l'ensemble des éléments d'actifs de la SCPI et pas seulement à l'ensemble de ces actifs immobiliers locatifs.

## Évolution du capital fin de période

	2008	2009	2010	2011
Montant du capital nominal	190 918 500 €	190 918 500 €	225 640 800 €	284 668 800 €
Nombre de parts	1 272 790	1 272 790	1 504 272	1 897 792
Nombre d'associés	5 202	5 202	5 771	7 004

## Évolution du dividende

En € par part	31/12/2010 (a)	31/12/2011 (b)	var. (b-a)/a
Report à nouveau avant affectation du résultat	6,77	4,90	- 28 %
Dividende versé au titre de l'année après PFL	12,98	12,73	- 2 %
Dividende / PFL versé au Trésor	0,02	0,03	50 %
Résultat de l'exercice <sup>(1)</sup>	10,62	9,47	- 11 %
Report à nouveau après affectation du résultat	4,90	2,30	- 53 %
Plus ou moins-values comptable sur cessions d'immeubles	2,09	1,50	- 28 %

(1) Pour une part ayant jouissance sur toute l'année 2011.

# Tableaux annexes

## Évolution du marché secondaire des parts

	2010	Rendement non-optant au PFL <sup>(1)</sup>	2011	Rendement non-optant au PFL <sup>(1)</sup>
Nombre de parts cédées	20 927		40 656	
Demandes de cession en attente	2 352		743	
Offres d'achat en attente	5 624		8 244	
Moyenne des prix moyens nets vendeurs <sup>(2)</sup>	201,71 €	6,44 %	217,98 €	5,84 %
Prix d'exécution hors frais au 31 décembre	204,54 €	6,36 %	220,80 €	5,77 %
Prix d'exécution frais compris au 31 décembre	227,00 €	5,73 %	245,00 €	5,20 %
Prix d'exécution hors frais au 28 février n+1	220,76 €	5,89 %	243,50 €	5,13 %
Prix d'exécution frais compris au 28 février n+1	245,00 €	5,31 %	270,00 €	4,63 %

(1) Calculé sur la base de la distribution 2011 par part non optant au PFL pour le prix au 31 décembre 2011 et de la distribution provisoire de l'exercice 2012 pour le prix de février 2012.

(2) Moyenne des prix d'exécution de l'année écoulée hors frais.

## Emploi des fonds

(en euros)	Réel 2010	Variation	Réel 2011
<b>Fonds collectés</b>	<b>240 052 776,96</b>	<b>80 654 233,68</b>	<b>320 707 010,64</b>
Capital	225 640 800,00	59 028 000,00	284 668 800,00
Primes nettes de souscription / fusion	14 411 976,96	21 626 233,68	36 038 210,64
<b>Emplois des fonds</b>	<b>- 234 506 437,31</b>	<b>- 84 795 092,35</b>	<b>- 319 301 529,66</b>
Plus ou moins-value comptables	2 919 617,04	-65 985,25	2 853 631,79
Report à nouveau	8 611 525,59	- 1 787 381,91	6 824 143,68
Investissements	- 287 582 579,94	- 82 941 725,19	- 370 524 305,13
Financements / emprunt	41 545 000,00		41 545 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>5 546 339,65</b>	<b>- 4 140 858,67</b>	<b>1 405 480,98</b>



## Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

	2007		2008		2009		2010		2011	
	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus
<b>Revenus <sup>(1)</sup></b>										
Produits locatifs bruts	13,64	93,13	16,31	95,61	17,69	98,82	14,73	99,06	13,19	98,33
Produits de trésorerie avant prélèvement libératoire	0,60	4,08	0,65	3,80	0,07	0,40	0,12	0,79	0,07	0,51
Produits divers	0,41	2,78	0,10	0,59	0,14	0,78	0,02	0,15	0,16	1,16
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>14,65</b>	<b>100,00</b>	<b>17,06</b>	<b>100,00</b>	<b>17,90</b>	<b>100,00</b>	<b>14,87</b>	<b>100,00</b>	<b>13,42</b>	<b>100,00</b>
<b>Charges <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	1,16	7,93	1,16	6,81	1,40	7,81	- 1,19	- 8,01	1,12	8,33
Autres frais de gestion	0,11	0,73	0,34	2,00	0,04	0,21	- 0,12	- 0,81	0,37	2,77
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,42	2,86	0,72	4,24	0,31	1,72	- 1,61	- 10,86	0,47	3,54
Charges locatives non récupérables	1,88	12,82	2,62	15,34	0,74	4,16	- 4,50	- 30,25	3,76	28,03
<b>Sous-total Charges externes</b>	<b>3,57</b>	<b>24,34</b>	<b>4,84</b>	<b>28,38</b>	<b>2,49</b>	<b>13,89</b>	<b>- 7,42</b>	<b>- 49,93</b>	<b>5,73</b>	<b>42,67</b>
<b>Amortissements</b>										
- patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Provisions nettes <sup>(2)</sup></b>										
- pour travaux	0,85	5,81	1,07	6,26	0,91	5,09	1,21	8,12	- 0,19	- 1,39
- autres	1,81	12,32	- 2,55	- 14,94	0,24	1,35	3,31	22,26	- 2,70	- 20,11
<b>Sous-total Charges internes</b>	<b>0,95</b>	<b>6,51</b>	<b>1,48</b>	<b>8,68</b>	<b>1,15</b>	<b>6,44</b>	<b>4,52</b>	<b>30,38</b>	<b>- 2,88</b>	<b>- 21,50</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>2,61</b>	<b>17,83</b>	<b>3,36</b>	<b>19,70</b>	<b>3,64</b>	<b>20,33</b>	<b>- 2,91</b>	<b>- 19,55</b>	<b>2,84</b>	<b>21,17</b>
Charges financières	0,06	0,00	1,30	7,63	1,40	7,80	- 1,34	- 8,98	1,10	8,22
<b>Résultat courant</b>	<b>11,98</b>	<b>81,78</b>	<b>12,40</b>	<b>72,66</b>	<b>12,87</b>	<b>71,87</b>	<b>10,62</b>	<b>71,47</b>	<b>9,47</b>	<b>70,60</b>
Produits exceptionnels	0,01	0,03	0,01	0,04	0,07	0,40	0,00	0,00	0,00	0,01
Charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Résultat net comptable</b>	<b>11,99</b>	<b>81,81</b>	<b>12,41</b>	<b>72,71</b>	<b>12,94</b>	<b>72,27</b>	<b>10,62</b>	<b>71,47</b>	<b>9,47</b>	<b>70,61</b>
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	2,07	14,03	0,41	2,38	- 0,06	- 0,32%	0,05	- 87,06	0,99	1 758,75
Revenu distribué avant prélèvement libératoire <sup>(3)</sup>	10,00	67,78	12,00	70,33	13,00	72,62	13,00	0,00	12,73	- 2,08
<b>Revenu distribué après prélèvement libératoire</b>	<b>9,89</b>	<b>67,50</b>	<b>11,84</b>	<b>69,41</b>	<b>12,98</b>	<b>72,51</b>	<b>12,98</b>	<b>0,00</b>	<b>12,70</b>	<b>- 2,16</b>

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice

(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises

(3) pour une année entière de jouissance

# Situation des investissements

Adresse	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation valeur principale	Affectation surface détaillée	Surface	Nombre parkings	VNC	Vénale HD	Droits
<b>PARIS</b>										
<b>BUREAUX PARIS</b>										
187-189 Quai de Valmy	75010 - PARIS	26/09/08	1989	Bureaux standards urbains	Bureaux	3 546	34	18 000 000		
5/7 Av Du Coq	75009 - PARIS	01/01/02	1890	Bureaux standards urbains	Bureaux	4 283	0	14 464 758		
166 Fbg Saint Honoré	75008 - PARIS	05/02/07	1880	Bureaux standards urbains	Bureaux	1 376	0	14 600 197		
247/255 Boulevard Pereire	75017 - PARIS	01/08/07		Bureaux standards urbains	Bureaux	2 235	0	17 218 415		
136 Av Des Champs Elysées/1 Bis Rue Balzac	75008 - PARIS	01/01/02	1899	Bureaux standards urbains	Bureaux	5 937	0	40 190 049		
14 A 18 Rue Des Reculettes	75013 - PARIS	26/10/07		Bureaux standards urbains	Bureaux	2 558	10	11 700 197		
83/85 Bd Vincent Auriol	75013 - PARIS	01/01/02	1973	Bureaux standards urbains	Bureaux	2 249	56	4 918 738		
34/36 Rue Du Louvre	75001 - PARIS	01/01/02	1897	Bureaux standards urbains	Bureaux	4 192	0	18 145 681		
77 Rue La Boétie	75008 - PARIS	01/01/02	1972	Bureaux standards urbains	Bureaux	2 169	48	8 628 274		
66 Avenue Du Maine	75014 - PARIS	01/01/02	1974	Bureaux standards urbains	Bureaux	4 373	0	18 217 656		
15 Rue Cognac Jay	75007 - PARIS	28/07/10		Bureaux standards urbains	Bureaux	4 647	0	29 822 000		
12 Rue des Pirogues	75012 - PARIS	20/12/11		Bureaux standards urbains	Bureaux	4 479		30 705 813		
9/35 Rue Pierre de Coubertin	75013 - PARIS	22/12/11		Bureaux standards urbains	Bureaux	5 415		26 267 789		
<b>TOTAL BUREAUX PARIS</b>						<b>13</b>	<b>47 460</b>	<b>148</b>	<b>252 879 567</b>	<b>318 954 250</b>
<b>COMMERCES PARIS</b>										
33 Rue De Maubeuge	75009 - PARIS	01/01/02	1899	Hyper et supermarché	Commerces	1 530	0	1 684 670		
60 62 Av de la Motte Picquet	75015 - PARIS	15/04/08	2007	Commerce de pied d'immeuble	Commerces	1 350	0	11 255 139		
<b>TOTAL COMMERCES PARIS</b>						<b>2</b>	<b>2 880</b>	<b>0</b>	<b>12 939 809</b>	<b>15 071 500</b>
<b>RÉGION PARISIENNE</b>										
<b>BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>										
1 Place De La Coupole	92084 - PARIS LA DÉFENSE	01/01/02	1975	Bureaux standards urbains	Bureaux	5 908	0	21 342 855		
50 Quai Michelet	92300 - LEVALLOIS	16/12/10		Bureaux standards urbains	Bureaux	4 729	0	34 600 000		
11 Rue Rouvray	92200 - NEUILLY	31/05/11		Bureaux standards urbains	Bureaux	4 267		24 050 000		
<b>TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>						<b>3</b>	<b>14 904</b>	<b>0</b>	<b>79 992 855</b>	<b>92 412 000</b>
<b>ENTREPOTS RÉGION PARISIENNE</b>										
11 Av De La Résistance	91700 - SAINTE GENEVIÈVE DES BOIS	01/01/02	1976	Entrepôt classique	Entrepôts/ locaux d'activité	11 475	84	4 987 292		
<b>TOTAL ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE</b>						<b>1</b>	<b>11 475</b>	<b>84</b>	<b>4 987 292</b>	<b>7 500 000</b>
<b>PROVINCE</b>										
<b>COMMERCES PROVINCE</b>										
Augny (Moselle) Decathlon	57685 - AUGNY	29/12/06	2006	Hyper et supermarché	Commerces	6 679	0	17 500 000		
<b>TOTAL COMMERCES PROVINCE</b>						<b>1</b>	<b>6 679</b>	<b>0</b>	<b>17 500 000</b>	<b>10 664 000</b>
<b>LOISIRS PROVINCE</b>										
2 Av De La Marne	68000 - COLMAR	01/01/02	1969	Hôtel	Loisirs	3 200	15	2 224 782		
<b>TOTAL LOISIRS PROVINCE</b>						<b>1</b>	<b>3 200</b>	<b>15</b>	<b>2 224 782</b>	<b>2 699 000</b>
<b>TOTAL 2011</b>					<b>21 immeubles</b>	<b>86 598</b>	<b>247</b>	<b>370 524 305</b>	<b>447 300 750</b>	<b>27 732 647</b>
<b>TOTAL 2010</b>					<b>18 immeubles</b>	<b>72 107</b>	<b>247</b>	<b>287 582 579</b>	<b>363 098 000</b>	<b>31 527 919</b>

Le document détaillant la nouvelle valeur expertisée de chaque actif est à la disposition de tous les associés et peut être consulté sur demande au siège de la Société.

# Comptes annuels

## au 31 décembre 2011

### État du patrimoine

(en euros)	31 décembre 2010 (n-1)		31 décembre 2011 (n)	
	Valeur bilantielles	Valeurs estimées	Valeur bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	281 767 625,35	363 098 000,00	362 791 227,45	447 300 750,00
Agencements et installations	5 814 954,59		7 733 077,68	
Immobilisations en cours			0,00	
<b>Sous-total 1</b>	<b>287 582 579,94</b>	<b>363 098 000,00</b>	<b>370 524 305,13</b>	<b>447 300 750,00</b>
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Frais d'acquisition des immeubles (Nets)				
Frais de notaire (Nets)				
Droits d'enregistrements (Nets)				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b>Sous-total 2</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 880 516,00		- 1 543 000,00	
Provisions pour travaux de remise en état				
Provisions pour indemnités locataires				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>Sous-total 3</b>	<b>- 1 880 516,00</b>	<b>0,00</b>	<b>- 1 543 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL I</b>	<b>285 702 063,94</b>	<b>363 098 000,00</b>	<b>368 981 305,13</b>	<b>447 300 750,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	222 326,64	222 326,64	179 527,34	179 527,34
<b>Sous-total 1</b>	<b>222 326,64</b>	<b>222 326,64</b>	<b>179 527,34</b>	<b>179 527,34</b>
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	5 559 206,92	5 559 206,92	4 631 012,45	4 631 012,45
Autres créances	14 112 765,37	14 112 765,37	2 941 881,45	2 941 881,45
Provisions pour dépréciation des créances	- 982 473,64	- 982 473,64	- 1 134 264,40	- 1 134 264,40
<b>Sous-total 2</b>	<b>18 689 498,65</b>	<b>18 689 498,65</b>	<b>6 438 629,50</b>	<b>6 438 629,50</b>
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	4 534 163,52	4 534 163,52	11 852 605,91	11 852 605,91
<b>Sous-total 3</b>	<b>4 534 163,52</b>	<b>4 534 163,52</b>	<b>11 852 605,91</b>	<b>11 852 605,91</b>
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	<b>- 182 392,66</b>	<b>- 182 392,66</b>	<b>- 61 649,68</b>	<b>- 61 649,68</b>
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 45 772 352,96	- 45 772 352,96	- 46 288 678,78	- 46 288 678,78
Dettes d'exploitation	- 3 105 554,36	- 3 105 554,36	- 2 902 898,71	- 2 902 898,71
Dettes diverses	- 10 291 215,09	- 10 291 215,09	- 8 828 394,45	- 8 828 394,45
<b>Sous-total 4</b>	<b>- 59 169 122,41</b>	<b>- 59 169 122,41</b>	<b>- 58 019 971,94</b>	<b>- 58 019 971,94</b>
<b>TOTAL II</b>	<b>- 35 905 526,26</b>	<b>- 35 905 526,26</b>	<b>- 39 610 858,87</b>	<b>- 39 610 858,87</b>
<b>COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance			- 1 632 813,10	- 1 632 813,10
<b>TOTAL III</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>- 1 632 813,10</b>	<b>- 1 632 813,10</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>249 796 537,68</b>		<b>327 737 633,16</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>		<b>327 192 473,74</b>		<b>406 057 078,03</b>

(\*) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n° 701300 du 31 décembre 1970 et à l'article 14 du décret n° 71524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971.

# Comptes annuels

## au 31 décembre 2011

### Compte de résultat

(en euros)	31 décembre 2010		31 décembre 2011	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>CHARGES (HORS TAXES)</b>				
<b>Charges immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 576 098,04		4 055 657,47	
Charges d'entretien du patrimoine locatifs	946 965,04		885 476,09	
Grosses réparations	2 250 144,02		859 987,70	
Autres charges immobilières	4 884 246,44		5 931 952,92	
<b>Sous-total 1</b>		<b>11 657 453,54</b>		<b>11 733 074,18</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>				
Diverses charges d'exploitation	4 826 816,62		8 161 990,67	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation	119 175,60		- 120 742,98	
Provisions pour créances douteuses	360 590,37		610 243,41	
Provisions pour grosses réparations	568 060,02		750 000,00	
Autres charges				
<b>Sous-total 2</b>		<b>5 874 642,61</b>		<b>9 401 491,10</b>
<b>Charges financières</b>				
Charges financières diverses	1 861 382,46		2 000 543,47	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières				
<b>Sous-total 3</b>		<b>1 861 382,46</b>		<b>2 000 543,47</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles				
<b>Sous-total 4</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>19 393 478,61</b>		<b>23 135 108,75</b>
<b>PRODUITS (HORS TAXES)</b>				
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>				
Loyers	20 509 808,00		23 459 714,39	
Charges facturées	3 576 098,04		4 055 657,47	
Produits annexes	30 218,97		284 710,51	
<b>Sous-total 1</b>		<b>24 116 125,01</b>		<b>27 800 082,37</b>
<b>Autres produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	257 816,61		458 452,65	
- Provisions pour grosses réparations	2 250 144,02		1 087 516,00	
- Provisions pour risques et charges				
- Autres				
Transfert de charges d'exploitation	7 315 663,00		10 382 844,93	
Autres produits	7 453,00		2,69	
<b>Sous-total 2</b>		<b>9 831 076,63</b>		<b>11 928 816,27</b>
<b>Produits financiers</b>				
Produits financiers	156 576,00		123 251,02	
Reprise de provisions sur charges financières				
<b>Sous-total 3</b>		<b>156 576,00</b>		<b>123 251,02</b>
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels	96 176,00		457 888,03	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
<b>Sous-total 4</b>		<b>96 176,00</b>		<b>457 888,03</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>34 199 953,64</b>		<b>40 310 037,69</b>
<b>RÉSULTAT [(+) = Bénéfice / (-) = Perte]</b>		<b>14 806 475,03</b>		<b>17 174 928,94</b>

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

Placements immobiliers (en euros)	31 décembre 2010		31 décembre 2011	
	Valeur bilantielle	Valeurs estimées	Valeur bilantielle	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Habitations				
Bureaux	249 935 696,34	324 094 000,00	332 872 421,53	411 366 250,00
Commerces	30 439 809,28	28 490 000,00	30 439 809,28	25 735 500,00
Entrepôts/locaux d'activité	4 982 292,37	7 830 000,00	4 987 292,37	7 500 000,00
Loisirs	2 224 781,95	2 684 000,00	2 224 781,95	2 699 000,00
Immobilisations en cours				
<b>TOTAL</b>	<b>287 582 579,94</b>	<b>363 098 000,00</b>	<b>370 524 305,13</b>	<b>447 300 750,00</b>

## Variation des capitaux propres

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2010	Affectation du résultat 2010	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2011
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	225 640 800,00		59 028 000,00	284 668 800,00
Capital en cours de souscription			0,00	
Acomptes de liquidation et droit de partage			0,00	
Réserves indisponibles			0,00	
<b>Sous-total 1</b>	<b>225 640 800,00</b>		<b>59 028 000,00</b>	<b>284 668 800,00</b>
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	28 686 912,00		31 972 332,00	60 659 244,00
Primes de fusion	6 295 959,69		0,00	6 295 959,69
Primes d'émission en cours de souscription			0,00	
Prélèvement sur prime d'émission	- 16 198 282,85		- 10 346 098,32	- 26 544 381,17
Prélèvement sur prime de fusion	- 4 372 611,88		0,00	- 4 372 611,88
<b>Sous-total 2</b>	<b>14 411 976,96</b>		<b>21 626 233,68</b>	<b>36 038 210,64</b>
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable			0,00	
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	2 919 617,04		- 65 985,25	2 853 631,79
Réserves		0,00	0,00	
Report à nouveau	8 611 525,59	- 1 787 381,91		6 824 143,68
<b>Sous-total 3</b>	<b>11 531 142,63</b>	<b>- 1 787 381,91</b>	<b>- 65 985,25</b>	<b>9 677 775,47</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2010	14 806 475,03	- 14 806 475,03		0,00
Résultat de l'exercice 2011			17 174 928,94	17 174 928,94
Acomptes sur distribution 2010	- 16 593 856,94	16 593 856,94		0,00
Acomptes sur distribution 2011			- 19 822 081,89	- 19 822 081,89
<b>Sous-total 4</b>	<b>- 1 787 381,91</b>	<b>1 787 381,91</b>	<b>- 2 647 152,95</b>	<b>- 2 647 152,95</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>249 796 537,68</b>	<b>0,00</b>	<b>77 941 095,48</b>	<b>327 737 633,16</b>

# Compléments d'informations

## Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2010	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2011
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1</b>	-	-	-	-
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	281 767 625,35	81 023 602,10		362 791 227,45
Agencements et installations	5 814 954,59	1 918 123,09		7 733 077,68
Immobilisations en cours				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Sous-total 2</b>	<b>287 582 579,94</b>	<b>82 941 725,19</b>	-	<b>370 524 305,13</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	222 326,64	892,50	43 691,80	179 527,34
Remboursement des fonds de roulement				
<b>Sous-total 3</b>	<b>222 326,64</b>	<b>892,50</b>	<b>43 691,80</b>	<b>179 527,34</b>
<b>TOTAL</b>	<b>287 804 906,58</b>	<b>82 942 617,69</b>	<b>43 691,80</b>	<b>370 703 832,47</b>

## Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2010	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2011
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Sous-total 2</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Tableau de variation de provisions

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2010	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2011
Créances douteuses	982 473,64	610 243,41	458 452,65	1 134 264,40
Pertes et charges non récupérables	182 392,66	-120 742,98		61 649,68
Travaux de Grosses Réparations	1 880 516,00	750 000,00	1 087 516,00	1 543 000,00
Provisions sur indemnités d'assurances				
<b>TOTAL</b>	<b>3 045 382,30</b>	<b>1 239 500,43</b>	<b>1 545 968,65</b>	<b>2 738 914,08</b>

## État des échéances des dettes fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2010	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31/12/2011
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières	45 772 352,96	403 437,35	45 885 241,43	46 288 678,78
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 174 658,16	2 878 809,76		2 878 809,76
Dettes sur immobilisations	27 251,94	24 088,95		24 088,95
Autres dettes d'exploitation	282 950,26	119 031,13		119 031,13
Dettes aux associés	6 863 091,04	7 662 832,42		7 662 832,42
Dettes fiscales	496 424,20	496 353,01		496 353,01
Autres dettes diverses	3 552 393,85	550 177,89		550 177,89
<b>TOTAL</b>	<b>59 169 122,41</b>	<b>12 134 730,51</b>	<b>45 885 241,43</b>	<b>58 019 971,94</b>

## État des échéances des créances fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2010	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2011
		Moins d'un an	Plus d'un an	
<b>Créances de l'actif immobilisé</b>				
Fonds de roulement sur charges	222 326,64		179 527,34	179 527,34
Autres créances	0,00			0,00
<b>Sous-total 1</b>	<b>222 326,64</b>	<b>0,00</b>	<b>179 527,34</b>	<b>179 527,34</b>
<b>Créances de l'actif circulant</b>				
Avances et acomptes	100 186,86	194 447,70		194 447,70
Créances locataires	5 559 206,92	4 631 012,45		4 631 012,45
Locataires créditeurs				
Créances fiscales	732 355,77	970 317,16		970 317,16
Créances sur cession d'immobilisations	804 555,77	0,00		0,00
Autres créances	12 475 666,97	1 777 116,59		1 777 116,59
<b>Sous-total 2</b>	<b>19 671 972,29</b>	<b>7 572 893,90</b>	<b>0,00</b>	<b>7 572 893,90</b>
<b>TOTAL</b>	<b>19 894 298,93</b>	<b>7 572 893,90</b>	<b>179 527,34</b>	<b>7 752 421,24</b>

# Compléments d'informations

## Détail des autres produits et charges

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2010	Situation de clôture au 31/12/2011	Variation
<b>Autres produits</b>			
Reprises de provisions pour risques et charges			
Reprises de provisions pour remise en état			
Reprises de provisions pour grosses réparations	2 250 144,02	1 087 516,00	- 1 162 628,02
<b>TOTAL</b>	<b>2 250 144,02</b>	<b>1 087 516,00</b>	<b>- 1 162 628,02</b>
<b>Autres charges immobilières</b>			
Honoraires syndics non refacturables	68 832,95	27 159,25	- 41 673,70
Impôts fonciers non refacturables	193 633,59	379 076,71	185 443,12
Taxes sur les bureaux			
Taxes sur les ordures ménagères	15 855,00	30 269,04	14 414,04
TVA non récupérable	3 739,10	1 153,45	- 2 585,65
Droit d'enregistrement			
Honoraires de relocations	161 209,98	217 013,14	55 803,16
Divers	4 959 975,82	5 277 281,33	317 305,51
<b>TOTAL</b>	<b>5 403 246,44</b>	<b>5 931 952,92</b>	<b>528 706,48</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>			
Rémunération de gestion	1 659 651,80	2 027 051,33	367 399,53
Rémunération du liquidateur			
Honoraires divers	54 710,00	90 926,31	36 216,31
Pertes sur créances irrécouvrables	0,00	360 575,27	360 575,27
Divers	112 448,10	223 417,84	110 969,74
<b>TOTAL</b>	<b>1 826 809,90</b>	<b>2 701 970,75</b>	<b>875 160,85</b>
<b>Autres charges</b>			
Dotations aux provisions pour risques et charges	119 175,60	- 120 742,98	- 239 918,58
Dotations aux provisions pour remise en état			
Dotations aux provisions pour grosses réparations	568 060,02	750 000,00	181 939,98
<b>TOTAL</b>	<b>687 235,62</b>	<b>629 257,02</b>	<b>- 57 978,60</b>



# Règles et méthodes comptables

## Principes comptables généralement admis

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices et en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 sont présentés conformément aux dispositions du règlement du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999 qui a modifié l'arrêté du 26 avril 1995.

Les éléments présentés sont les suivants :

- Un état de patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
  - Colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
  - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation, définie à l'article 11 de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 transféré dans le code monétaire et financier L1214-78 et l'article 14 du décret n° 71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- Complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent
- Le compte de résultat demeure inchangé
- L'annexe représentée par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

## Immobilisations incorporelles

Les frais de constitution et d'augmentation du capital sont prélevés sur la prime d'émission dans l'exercice au cours duquel ils sont engagés.

## Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'État du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour sa valeur d'apport résultat du traité de fusion, et ne fait pas l'objet d'amortissement.

La valeur actuelle correspond au prix net vendeur HT et hors droits d'enregistrement à la clôture de l'exercice.

Pour le calcul de la charge fiscale, il est considéré que les immeubles sont soumis aux droits d'enregistrement.

Les indemnités forfaitaires acquises par application des garanties locatives constituent un élément de réduction du coût d'acquisition des immeubles locatifs.

Les coûts d'emprunt pour financer l'acquisition ou la production des immobilisations sont incorporés dans le coût de l'actif jusqu'à la date de réception définitive de l'actif. Ces coûts d'emprunt incluent les commissions d'arrangement.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble, sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations contribuent à l'appréciation de la valeur de l'actif et correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

## Provisions pour créances locataires

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non recouvrement. La provision est calculée sur la créance, en fonction de l'appréciation de ce risque.

Le dépôt de garantie, étant destiné à couvrir les travaux de remise en état éventuels au moment du départ du locataire, n'est plus déduit du montant de la créance douteuse, excepté pour les locataires partis.

## Charges à répartir sur plusieurs exercices

Les frais d'acquisition et la TVA non récupérable sur les achats d'immeubles ainsi que les frais de prospection des capitaux sont amortis sur l'exercice au cours duquel ils sont engagés par prélèvement sur la prime d'émission.

En cas de vente d'un immeuble, les frais d'acquisition et la TVA sont inclus dans la détermination de la plus ou moins-value de cession et le prélèvement sur la prime d'émission est annulé.

## Nature des charges non immobilisables

### Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

Au sens de l'article 606 du Code Civil, les grosses réparations sont les charges concernant les travaux de réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des parties et des couvertures entières. Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial. Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

### Travaux de remise en état

Cette rubrique concerne notamment les dépenses à faire dans un immeuble à l'occasion du départ d'un locataire.

## Provisions pour grosses réparations

La société a procédé au cours de l'exercice à un changement d'estimation, le plan de travaux correspondant désormais à deux années et demie du plan de travaux quinquennal contre un quart du cumul de ce plan précédemment.

Il est comptabilisé une provision représentant la quote-part du budget travaux acceptés. Le niveau de provision au 31 décembre 2011 est fonction :

- d'une reprise de provisions à hauteur des réalisations de l'exercice en cours,
- d'une dotation aux provisions afin de maintenir un niveau de provision correspondant à 2,5 années de travaux du plan quinquennal.

Le niveau de la provision obtenu doit à minima couvrir les dépenses travaux de l'exercice suivant. Les plans de travaux sont actualisés au vu des plans de cessions.

## Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2012-2016) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de réhabilitation ou de rénovation
- mise en conformité

Ce plan glissant est révisé chaque année.

## Provisions pour remise en état

Les travaux de remise en état sont comptabilisés dès leur engagement en fournisseurs factures non parvenues.

## Charges non récupérées sur locaux vides

L'estimation de l'impact des charges récupérables par nature et non récupérées du fait de la vacance des locaux est calculée par immeuble.

## Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit les rémunérations suivantes :

- 8 % du montant hors taxes des recettes locatives,
- 8 % HT sur les produits de trésorerie.

La commission est plafonnée statutairement à 10 % des loyers facturés.

## Plus et moins values sur cession d'immeubles locatifs

Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeuble locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres). En accord avec nos commissaires aux comptes et dans le respect des principes comptables, les honoraires supportés dans le cadre des arbitrages sont directement imputés sur la plus values comptables, ces prestations concernent notamment le recours à des conseils extérieurs pour le montage des dossiers ou les commissions de la société de gestion.

## Informations sur la mise en œuvre de la réglementation en matière d'amiante décrets n° 96-97 et 96-98 du 7 février 1996

La société de gestion s'est conformée aux obligations des décrets de 1996.

# Règles et méthodes comptables

## Informations concernant les nouvelles dispositions de la loi LME

La loi n° 2008-776 du 04 août 2008, de Modernisation de l'économie entend, dans son titre II, relancer la concurrence des entreprises. Aussi, elle modifie les règles issues des articles L.441-6 du Code de Commerce et apporte notamment la modification suivante :

- "le délai connu entre les parties pour régler les sommes dues ne peut désormais, en principe, dépasser 45 jours fin de mois ou 60 jours à compter de la date d'émission de la facture."

Il convient ici de préciser que Amundi Immobilier, concernant la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE, règle les factures des fournisseurs dès leur réception (appels de fonds syndic, fluides...). Pour ce qui concerne les factures liées aux travaux de toute nature, celles-ci sont honorées dès l'obtention de l'accord technicien après visite effective des locaux. Le délai de paiement peut alors s'étirer à 15 jours, voire très exceptionnellement à 30. La société de gestion respecte ainsi les nouvelles dispositions voulues par le législateur.

# Rapport du Conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Au cours de cette année 2011, la collaboration entre le Conseil de surveillance et la Société de gestion, s'est concrétisée par la tenue de cinq réunions du Conseil.

L'information régulière sur la gestion du patrimoine diffusée à l'occasion des réunions du Conseil a permis au Conseil de surveillance d'assurer au cours de cette année sa mission générale de vérification et de contrôle.

Nous avons également été consultés pour toutes les décisions en matière de dividende et avons procédé aux débats nécessaires, formulé nos propositions et observations.

Le Commissaire aux comptes présent à toutes les réunions du Conseil de surveillance a répondu aux interrogations du Conseil.

## Commentaires sur les comptes et résultat de l'exercice

Le Conseil a souhaité présenter un tableau de synthèse des résultats en valeur pour comparer l'évolution du résultat comptable de la SCPI par rapport au résultat comptable par part en jouissance.

Tableau de synthèse en euros)	31 décembre 2010 (a)	31 décembre 2011 (b)	var. (b-a)/a
<b>Produits</b>			
Produits de l'activité immobilière	20 523 237	23 917 652	17 %
Autres produits	0	0	- 100 %
Produits financiers	164 028	123 251	- 25 %
<b>Sous-total</b>	<b>20 687 265</b>	<b>24 040 903</b>	<b>16 %</b>
<b>Provisions pour charges non récupérables</b>	<b>- 119 176</b>	<b>120 743</b>	<b>- 201 %</b>
Charges non récupérables	- 841 894	- 1 069 346	27 %
Travaux de remise en état	- 359 888	-162 972	- 55 %
<b>Marge Brute</b>	<b>19 366 308</b>	<b>22 929 328</b>	<b>18 %</b>
<b>Dotations aux provisions</b>	<b>- 670 834</b>	<b>- 1 034 838</b>	<b>54 %</b>
Frais généraux	- 2 027 643	- 2 720 521	34 %
Charges financières nettes sur emprunts	- 1 861 382	- 2 000 543	7 %
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>14 806 449</b>	<b>17 173 426</b>	<b>16 %</b>
Résultat exceptionnel	26	1 503	N/A
<b>RÉSULTAT COMPTABLE</b>	<b>14 806 475</b>	<b>17 174 929</b>	<b>16 %</b>
Résultat comptable	14 806 475	17 174 929	16 %
Acomptes de distribution	- 16 593 857	- 19 822 082	19 %
R.A.N. comptable après affectation du résultat	6 824 144	4 176 991	- 39 %
Nombre de parts en jouissance au 31/12/2011	1 504 272	1 812 851	21 %
Résultat comptable par part	10,62	9,47	- 11 %
Dividendes par part sur Non-Optant	13,00	12,73	- 2 %
R.A.N. comptable après affectation du résultat	4,90	2,30	- 53 %

Il rappelle que la dernière augmentation de capital s'est faite fin octobre 2011 et qu'elle a permis d'investir dans deux actifs qui ne donneront des loyers en année pleine qu'en 2012.

Ceci explique en substance l'écart entre la hausse du résultat comptable de 16 % et la baisse du résultat comptable par part en jouissance de 11 %.

## I/ Les revenus locatifs nets

Les revenus locatifs nets correspondent au résultat réalisé par l'activité immobilière, soit le résultat net retraité des éléments à caractère financier et exceptionnel. Ils s'élèvent au 31 décembre 2011 à 23 917 652 euros contre 20 523 237 euros au 31 décembre 2010 soit une hausse de 16,54 %.

La variation des revenus locatifs est liée principalement à la hausse des loyers facturés sur l'exercice, consécutivement aux acquisitions réalisées en 2010 (50 Quai Michelet et 15 Rue Cognac Jay) et en 2011 (11 Rue Rouvray).

## II/ Le résultat financier

Le résultat financier est constitué :

- des produits financiers générés par les placements en certificats de dépôt négociables rémunérés au taux moyen au 31/12/2011 de 0,85 % contre 0,70 % non placés en certificats, qui s'élèvent à 123 251,02 € au 31 décembre 2011 contre 164 027,87 € au 31 décembre 2010.
- Des charges financières sur emprunts :
  - ING REAL ESTATE FINANCE de 35 M€ à hauteur de 1 772 104,25 euros
  - Crédit Agricole Ile de France de 6, 545 M€ (6 ans au taux Euribor trois mois augmenté de la marge de 0,90 %) à hauteur de 228 439,22 euros.

Le résultat financier est négatif sous l'effet des charges financières liées aux emprunts. La charge financière nette est en hausse de 10% sur un an en raison principalement des intérêts liés au prêt Crédit Agricole Ile de France qui s'exprime sur une année pleine en 2011 contre cinq mois en 2010.

## III/ Le résultat

Le résultat net s'établit à 17 174 928,94 € en 2011, contre 14 806 475,03 € à fin 2010.

## IV/ Le dividende définitif et le report à nouveau

Le dividende définitif courant pour l'exercice 2011, en baisse de 2,08 %, s'est élevé à 12,73 € par part, contre 13 € en 2010.

Après affectation du résultat 2011, le report à nouveau sera de 4 176 991 € et s'établira à 2,30 € par part en jouissance, correspondant à environ 3 mois de distribution.

## V/ Distribution 2012

Compte tenu des prévisions de résultat 2012 et des incertitudes liées au contexte économique, la société de gestion a décidé en accord avec le Conseil de surveillance, de fixer les acomptes trimestriels sur la base d'un dividende annuel de 12,50 €.

# Rapport du Conseil de surveillance

## VI/ Augmentations de capital 2011

Dans le respect de l'autorisation de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 juin 2008, Rivoli Avenir Patrimoine a procédé à deux augmentations de capital en 2011. Une première augmentation a eu lieu du 18 au 21 janvier et a permis de collecter 13 000 176 € et créer 60 186 parts nouvelles. Une seconde augmentation est intervenue entre le 5 septembre et le 31 octobre et a permis de collecter 78 000 156 € en créant 333 334 parts nouvelles. En fin d'exercice le capital social a finalement été porté à 284 668 800 €.

	18/01/11	31/10/11
Nombre de parts début de période	1 504 272	1 564 458
Nombre de parts créées	60 186	333 334
Nombre de parts total	1 564 458	1 897 792
Prix de souscription	216 €	234 €
Collecte	13 000 176 €	78 000 156 €

Il est rappelé que l'entrée en jouissance des parts souscrites dans le cadre des augmentations de capital est à compter du premier jour du 3<sup>e</sup> mois suivant la date de souscription.

## VII/ Arbitrages et investissements 2011

Les augmentations de capital ont permis d'acquérir les immeubles suivants en 2011 :

Acquisitions 2011 en K€	Type	Loyer effectif ou potentiel Brut Ht	Surface	Prix acquisition HT (H.D)	Date acquisition
Immeuble Rue Rouvray, Neuilly Sur Seine	Bureaux	1 678	3 957 m <sup>2</sup>	24 050	31/05/2011
Immeuble Rue Pierre de Coubertin, Paris	Bureaux	1 765	5 138 m <sup>2</sup>	26 268	22/12/2011
Immeuble Rue des Pirogues, Paris	Bureaux	2 052	4 479 m <sup>2</sup>	30 706	21/12/2011
<b>Total Acquisitions réalisées</b>	<b>3</b>	<b>5 496</b>	<b>13 574 m<sup>2</sup></b>	<b>81 024</b>	

Ces acquisitions répondent à la stratégie de votre SCPI, à savoir un positionnement de vos actifs à Paris et proche Paris. Aucune cession n'a été réalisée en 2011.

## Les parts de la S.C.P.I

### Marché des parts en 2011

En 2011, 40 656 parts ont été échangées pour un volume de 8 862 330 € hors frais (9 835 414 € frais inclus).

Le prix des parts a progressé au cours de l'année 2011 de 8,5 % passant de 235 € en décembre 2010 à 255 € (prix d'exécution frais inclus en décembre 2011).

### Gré à gré

Les transactions effectuées sur le marché de gré à gré ont porté sur 986 parts.

Le volume total des transactions sur l'année 2011 représente 2,60 % de la capitalisation contre 1,39 % en 2010.

## Rémunération de la Société de gestion

Le Conseil de surveillance rappelle la rémunération de la société de gestion pour les fonctions ci-après :

- a) études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social : prospection et collecte des capitaux et préparation des augmentations de capital : une commission de 6 % hors taxes du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées, quelles que soient les modalités de libération des parts prévues.
- b) administration de la société et gestion des biens sociaux : une commission forfaitaire de 8 % hors taxes du montant brut, hors taxes, des recettes locatives (à l'exclusion des dépôts de garantie et des provisions pour charges) et des produits financiers perçus par la société.

- c) une commission de 5 % hors taxes, calculée sur le montant de la transaction en cas de cession de part par son intermédiaire.

- d) une commission de cession/acquisition constituée de :

- une commission sur les cessions d'immeubles égale à 1 % HT, assise sur le prix de vente revenant à la SCPI,
- une commission sur les acquisitions d'immeubles égale à 1,5 % HT, assise sur le prix d'acquisition HT ou hors droits.

Cette rémunération sera ramenée à 0,5 % HT en cas de transaction entre deux sociétés gérées par la Société de gestion.

Ce dispositif reste inchangé par rapport aux années précédentes.

## Valeurs de la société

Ces valeurs sont soumises à votre approbation dans une résolution lors de la prochaine assemblée générale.

- la valeur nette comptable s'élève à 327 737 633,16 € soit 172,69 € par part,
- la valeur de réalisation, égale à la somme des valeurs vénale des immeubles et la valeur des autres actifs et qui s'élève à 406 057 078,03 € soit 213,96 € par part,

- la valeur de reconstitution, égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine et qui s'élève à 467 324 964,94 € soit 246,25 € par part.

Le rendement prévisionnel sur la base du prix de souscription de 234 € par part et d'un dividende annuel de 12,73 €, est de 5,44 % pour une part ayant jouissance l'année entière.

## Composition du Conseil de surveillance

Nous vous rappelons que les mandats de onze membres du Conseil de Surveillance arrivent à expiration à l'issue de la présente assemblée.

La société de gestion a, dans le bulletin d'information du quatrième trimestre 2011, lancé un appel à candidature afin de pourvoir ces onze postes.

Vous êtes donc appelés à vous prononcer sur l'élection ou la réélection de onze membres du Conseil de Surveillance parmi la liste figurant en annexe de l'avis de convocation.

## Conclusion

Lors de notre réunion préparatoire de la présente Assemblée, nous avons, comme chaque année, pu débattre sur les projets de rapport de la Société de gestion et des résolutions. Aussi nous vous recommandons l'adoption de l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.

**Le Président du Conseil de surveillance.**  
**M. Jean-Jacques DAYRIES.**

# Rapport du Commissaire aux comptes

## Exercice clos le 31 décembre 2011

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre société de gestion. Les valeurs vénables des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Jones Lang LaSalle (anciennement King Sturge Expertise), expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 9 juin 2010. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux

sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### Justification de nos appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants:

- La note "Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles" de l'annexe expose les principes comptables retenus pour comptabiliser en immobilisation les travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.
- La note "Provision pour grosses réparations" de l'annexe expose la méthode de calcul de la provision pour grosses réparations.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société de gestion

dans le rapport annuel et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 26 mars 2012

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit  
Associé

# Rapport spécial du Commissaire aux comptes

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011

Aux Associés

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisées ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 612-6 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

## Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de

l'assemblée en application des dispositions de l'article L. 214-76 du code monétaire et financier.

## Conventions déjà approuvées par l'assemblée

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### Avec la société de gestion Amundi Immobilier

Nous rappelons que la rémunération de la société de gestion telle que définie à l'article 17 des statuts prévoit :

- une commission de gestion de 8 % hors taxes du montant brut des recettes locatives (à l'exclusion des dépôts de garantie et des provisions pour charges) et des produits financiers perçus par votre société. Cette commission de gestion a représenté une charge de 2 027 051,33 euros hors taxes au titre de l'exercice 2011.
- une commission sur les acquisitions d'immeubles égale à 1,5 % hors taxes, assise sur le prix d'acquisition HT ou hors droits. Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice 2011, les acquisitions d'immeubles ayant été réalisées dans le cadre d'augmentation de capital.
- une commission sur les cessions d'immeubles égale à 1 % hors taxes, assise sur le prix de vente revenant à la SCPI. Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice 2011, votre société n'ayant pas cédé d'immeuble.
- une commission sur les cessions de parts égale à 5,98 % toutes taxes comprises du prix de cession, à la charge de l'acquéreur, en cas de cession de parts avec intervention de la Société de Gestion. Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice 2011.

Conformément à l'article 20 des statuts de votre société, la société de gestion prévoit une rémunération pour les fonctions suivantes :

- Études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social : prospection et collecte des capitaux et préparation des augmentations de capital ;

Il est prévu à ce titre une commission de 6 % hors taxes du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées, quelles que soient les modalités de libération de parts prévues. Cette commission de gestion a représenté une charge de 5 460 019,92 euros hors taxes au titre de l'exercice 2011.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 26 mars 2012

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit  
Associé

# Résolutions de l'assemblée générale mixte

## du 9 mai 2012

### Résolutions à titre ordinaire

#### Première résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2011 tels qu'ils lui sont présentés dans le rapport annuel.

#### Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier, approuve les conventions.

#### Troisième résolution

L'Assemblée Générale donne à la société de gestion quitus de sa mission pour l'exercice écoulé.

#### Quatrième résolution

L'Assemblée Générale donne au conseil de surveillance quitus de sa mission pour l'exercice écoulé.

#### Cinquième résolution

L'Assemblée Générale décide de fixer le revenu à distribuer au titre de l'exercice 2011 au montant des acomptes déjà mis en paiement au titre de cet exercice soit 19 822 081,89 €.

Le prélèvement correspondant sera effectué sur le résultat de l'exercice s'élevant à 17 174 928,94 € et le solde soit 2 647 152,95 € sera prélevé sur le report à nouveau.

#### Sixième résolution

L'Assemblée Générale fixe à 21.000 € la rémunération globale à allouer au conseil de surveillance pour l'exercice 2012.

#### Septième résolution

Dans le cadre des dispositions relatives à l'imposition des plus-values des particuliers (conformément aux articles 150 U à 150 VH du Code Général des Impôts), l'Assemblée Générale autorise, pour l'exercice 2012, la société de gestion à effectuer le paiement de cet impôt, pour le compte des seuls associés "personnes physiques" suite aux cessions d'actifs immobiliers réalisées par la Société au titre de cette année

- 1/ L'Assemblée Générale autorise l'imputation de cette somme sur le montant de la plus-value comptable réalisée.
- 2/ En conséquence, compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, l'Assemblée Générale autorise également la société de gestion :
  - à recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé
  - à procéder au versement de cette somme :
    - \* aux associés non assujettis à l'imposition des plus-values des particuliers (personnes morales)
    - \* aux associés partiellement assujettis (non-résidents)
  - à imputer ce montant recalculé sur le montant de la plus-value comptable réalisée.

Le montant de l'impôt payé en 2011 sur les cessions d'immeubles réalisées au cours de l'exercice s'élève à 0 €.

#### Huitième résolution

Onze postes de membre du conseil de surveillance sont à pourvoir.

Aux termes de l'article 21 des statuts de la Société, il est prévu que le conseil de surveillance soit composé de sept membres au moins et de douze membres au plus pris parmi les associés de la Société.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et du rapport du conseil de surveillance, nomme en qualité de membre du conseil de surveillance, les onze personnes figurant dans la liste jointe en Annexe ayant reçu le plus grand nombre de voix :

- pour une durée de trois ans qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014, sous réserve de la non approbation de la Fusion SLIVIMO objet de la seizième résolution ci-dessous et de la non approbation de la Fusion LION objet de la dix-septième résolution ci-dessous ;

- pour une durée qui expirera, sous réserve de l'approbation de la Fusion SLIVIMO objet de la seizième résolution ci-dessous par les associés de la Société et les associés de la société SLIVIMO et/ou de l'approbation de la Fusion LION objet de la dix-septième résolution ci-dessous par les associés de la Société et les associés de la société LION SCPI et de l'approbation de la modification de l'article 21 des statuts objet de la vingtième résolution ci-dessous, à l'issue de la prochaine assemblée générale ordinaire de la Société qui se tiendra à compter de la date de la réalisation définitive de la Fusion SLIVIMO objet de la seizième résolution ci-dessous et/ou de la Fusion LION objet de la dix-septième résolution ci-dessous et au plus tard le 31 décembre 2012.

L'Assemblée Générale décide que ces nominations prendront effet à l'issue de la présente Assemblée Générale.

#### Neuvième résolution

L'Assemblée Générale autorise la société de gestion à procéder, dans le cadre réglementaire, à une ou plusieurs opérations de cessions ou échanges d'immeubles ou à effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société durant la période allant de la date de la présente Assemblée jusqu'à la date de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

Ces opérations pourront se réaliser aux conditions et modalités arrêtées par la société de gestion.

Elle rendra compte de ces opérations au conseil de surveillance et l'affectation de leurs produits, autre que le réinvestissement, sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale.

#### Dixième résolution

L'Assemblée Générale décide de maintenir, pour l'exercice 2012, la commission de cession/acquisition, perçue par la société de gestion, constituée de :

- une commission sur les cessions d'immeubles égale à 1 % HT, assise sur le prix de vente revenant à la SCPI,
- une commission sur les acquisitions d'immeubles égale à 1,5 % HT, assise sur le prix d'acquisition HT ou hors droits.

Cette rémunération sera ramenée à 0,5 % HT en cas de transaction entre deux sociétés gérées par la société de gestion.

#### Onzième résolution

L'Assemblée Générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers sur réemploi de fonds provenant de cessions, autorise, conformément aux dispositions de l'article L 214-72 du Code Monétaire et Financier, la société de gestion AMUNDI IMMOBILIER à contracter des emprunts, à assumer des dettes pour le compte de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE, après information du conseil de surveillance, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum égal à 15 % de la valeur d'expertise des immeubles de la société à la date de clôture du dernier exercice social, y compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer.

Cette autorisation sera valable jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012.

#### Douzième résolution

L'Assemblée Générale, en vue du financement total ou partiel d'acquisition d'immeubles, au-delà du réinvestissement des produits des ventes, ou du refinancement d'immeubles en exploitation, conformément aux dispositions de l'article L 214-72 du Code Monétaire et Financier, autorise la société de gestion AMUNDI IMMOBILIER, pour le compte de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE, après information du conseil de surveillance, à contracter des emprunts, à assumer des dettes, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum égal à 15 % de la valeur d'expertise des immeubles de la société à la date de clôture du dernier exercice social cumulée aux autres placements et liquidités.



L'Assemblée Générale autorise la société de gestion AMUNDI IMMOBILIER à avoir recours à des instruments de couverture du risque de taux et accepte le conditionnement éventuel de ces emprunts à la constitution de sûretés sur demande de l'établissement prêteur.

Cette autorisation accordée du jour de la présente Assemblée pourra être mise en œuvre jusqu'à la date de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2012.

### Treizième résolution

L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article L 214-72 du Code Monétaire et Financier, autorise la société de gestion AMUNDI IMMOBILIER, pour le compte de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE, après information du conseil de surveillance, à procéder à des acquisitions en état futur d'achèvement ou payables à terme aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum égal à 15 % de la valeur d'expertise des immeubles de la société à la date de clôture du dernier exercice social, cumulée aux autres placements et liquidités.

Cette autorisation est accordée du jour de la présente Assemblée et expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2012.

### Quatorzième résolution

Conformément aux dispositions de l'article L 214 – 78 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale des Associés prend acte de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI au 31/12/2011, telles qu'elles sont déterminées par la société de gestion dans l'annexe au présent rapport, soit :

- valeur comptable : 327 737 633,16 € soit 172,69 € pour une part ;
- valeur de réalisation : 406 057 078,03 € soit 213,96 € pour une part ;
- valeur de reconstitution : 467 324 964,94 € soit 246,25 € pour une part.

### Quinzième résolution

L'Assemblée Générale autorise la société de gestion à refacturer, à l'euro près, à la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE le montant de la cotisation annuelle versée à l'ASPIM, Association Française des Sociétés de Placement Immobilier.

Cette autorisation est accordée du jour de la présente Assemblée et expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2012.

## Les résolutions à titre extraordinaire sont présentées dans le traité de fusion

### Résolutions à titre ordinaire

#### Vingt-deuxième résolution

L'Assemblée Générale, sous réserve de l'approbation de la modification de l'article 20 des statuts objet de la dix-neuvième résolution ci-dessus, décide de fixer pour l'exercice 2012 la commission de gestion à 7,25 % HT des produits locatifs hors taxes encaissés (en ce compris les recettes locatives et les charges quittancées et encaissées) et des produits financiers nets.

L'assiette des charges quittancées et encaissées mentionnées au paragraphe précédent est plafonnée à 15 % des produits locatifs encaissés.

#### Vingt-troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, autorise, sous réserve de la réalisation de la Fusion SLIVIMO objet de la seizième résolution et/ou de la réalisation de la Fusion LION objet de la dix-septième résolution, la société de gestion à prélever sur la prime de fusion globale résultant de la Fusion SLIVIMO et/ou de la Fusion LION, une somme de 7 995 731 euros et de l'affecter au compte de report à nouveau de la Société.

#### Vingt-quatrième résolution

L'Assemblée Générale décide de ramener à titre exceptionnel à compter de l'exercice 2012 jusqu'à l'exercice 2014 inclus, le montant de la commission de cession/acquisition, perçue par la société de gestion, décomposée comme suit :

- une commission sur les cessions d'immeubles égale à 1,5 % HT, assise sur le prix de vente revenant à la SCPI,
- une commission sur les acquisitions d'immeubles égale à 0 % HT, assise sur le prix d'acquisition HT ou hors droits.

Cette rémunération sera ramenée à 0,75 % HT en cas de transaction entre deux sociétés gérées par la société de gestion.

#### Vingt-cinquième résolution

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent acte pour accomplir toutes formalités prévues par la loi.

## Nomination de membres du Conseil de surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

### Monsieur Jean-Jacques DAYRIES (Président)

Madame Chantal COTTONI – Messieurs Elie BARONCHELLI – François-Noël BESSE-DESMOULIERES – Jean-François BOUQUET – Eric GERNER – Jacques HARDY – Pierre LE BOULERE – René SARGENT – Simon-Pierre VULLIERME – la Société ESCA

Les mandats de Madame Chantal COTTONI, Messieurs Jean-Jacques DAYRIES, Elie BARONCHELLI – François-Noël BESSE-DESMOULIERES – Jean-François BOUQUET – Eric GERNER – Jacques HARDY – Thibaut PAILLOLE-MALPART – René SARGENT – Simon-Pierre VULLIERME – la Société ESCA viennent à échéance à l'issue de l'assemblée.

**11 postes sont à pourvoir.**

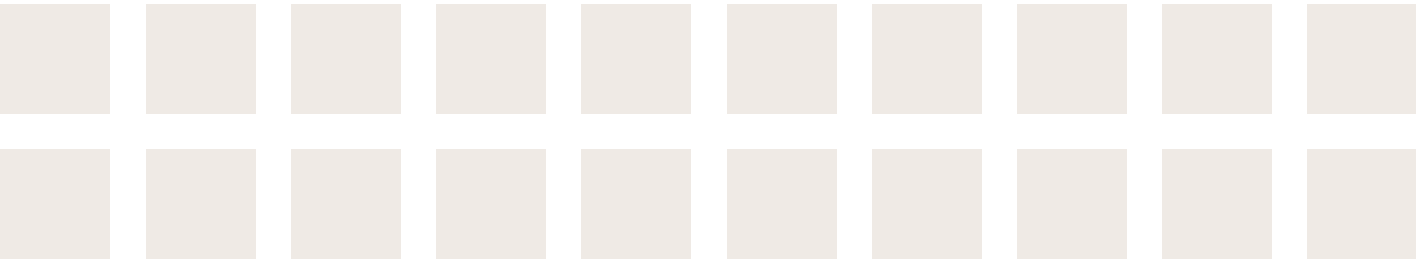
**Les membres sortant sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants :**

	NOMS	Âges	Activité/profession	Nb/parts détenues dans RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	Nb/parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
1	BESSE-DESMOULIERES François-Noël	66 ans	Cadre supérieur secteur bancaire en retraite	289 + 150 en indivision	32
2	BOUQUET Jean-François	74 ans	Ingénieur retraité	120	50
3	DAYRIES Jean-Jacques	65 ans	Administrateur de sociétés	150	
4	GERNER Eric	60 ans	Cadre supérieur secteur bancaire	1	11
5	HARDY Jacques	75 ans	Notaire retraité	700	150
6	SARGENT René	78 ans	Ingénieur retraité	145	8
7	VULLIERME Simon-Pierre	46 ans	Ingénieur	217	

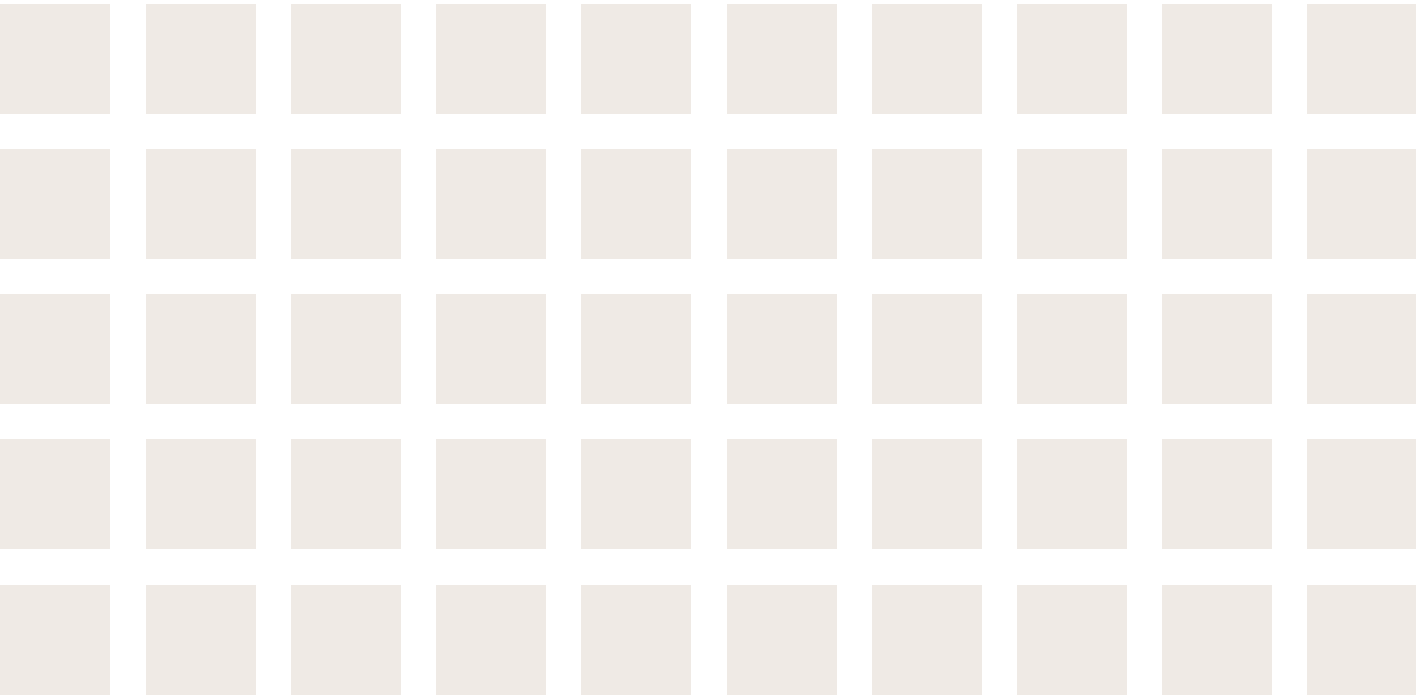
**Les nouveaux candidats au Conseil de surveillance sont les suivants :**

	NOMS	Âges	Activité/profession	Nb/parts détenues dans RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	Nb/parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
8	AAAZ		SCI familiale représentée par Monsieur Serge Blanc	50	67
9	APPSCPI		Association de porteurs de parts de SCPI représentée par M. Jean-Jacques BONFIL PRAIRE	5	58
10	BENNET Thibaud	27 ans	Chef d'entreprise	231	
11	BRIENS Maëlle	28 ans	Professeur Université de Bretagne Occidentale, UFR Droit, Economie et Gestion	31	6
12	CABANE Pierre	51 ans	Administrateur de sociétés	400	
13	CHASSAGNARD Marcel	62 ans	Retraité secteur parapétrolier	10	35
14	CHAZELLE Yves	67 ans	Expert comptable et Commissaire aux comptes retraité	360	
15	DELESTRE Dominique	57 ans	Gérant de société	348	
16	DUJARDIN Cédric	34 ans	Directeur investissements Europe chez Ivanhoé Cambridge	149	
17	DUTHOIT Dominique	58 ans	Gérant de Société	841	2 000
18	FINEL Jean-Claude	56 ans	Responsable pôle juridique au Ministère de l'Ecologie	282	402
19	GRANGE Daniel	60 ans	Ingénieur Système – Consultant système d'informations	257	195
20	JACQUEMIN Valérie	43 ans	Conseiller en gestion de patrimoine et consultant	183	25
21	KARSENTY Hélène	62 ans	Ancien administrateur filiale France Groupe Multi-national Contrôle indépendant de gestion immobilière	102	21
22	LAVAL Olivier	47 ans	Directeur information immobilière au Crédit Foncier de France	824	
23	MONGARNY Daniel	60 ans	Gestion parc locatif personnel	4	183
24	POTIE Jean-Jacques	47 ans	Pré retraité industrie pharmaceutique	318	
25	RABET Jean-Jacques	74 ans	Retraité ex Directeur Général adjoint UNOFI	1 250	304
26	RICHON Jean-Philippe	56 ans	Docteur en chirurgie dentaire	400	675
27	SCI SABLEX SI		SCI Familiale représentée par M. Xavier SABLE	230	805
28	WASSE Patrick	48 ans	Auditeur comptable et procédures dans une société de services	10	194





## Amundi Immobilier



RIVOLI AVENIR PATRIMOINE – Société Civile de Placement Immobilier  
Visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) SCPI N° 11-01 du 7 janvier 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

