

Amundi Immobilier

## Rivoli Avenir Patrimoine



## SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés et indicateurs de performance 2012	3
Rapport de la Société de gestion	4
Tableaux annexes	14
Situation des investissements au 31 décembre 2012	16
Comptes annuels au 31 décembre 2012	19
Compléments d'informations	21
Règles et méthodes comptables	25
Rapport spécial de la société de gestion	27
Rapports général et spécial du Conseil de surveillance	28
Rapports des Commissaires aux comptes	31
Texte des Résolutions	33

# Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2012

## 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
Administrateurs	Pierre-Paul COCHET
	Corinne FERRIERE
	Olivier TOUSSAINT
	AMUNDI GROUP représenté par Bernard de WITT

## Conseil de surveillance Rivoli Avenir Patrimoine

Président	Jean-Jacques DAYRIES
Membres	François-Noël BESSE-DESMOULIERES
	Maelle BRIENS
	Yves CHAZELLE
	Bernard DEVOS
	Jean-Claude FINEL
	Eric GERNER
	Jacques HARDY
	Pierre LE BOULERE
	Jean-Jacques RABET
	Jean-Philippe RICHON
	Jacques VERNON
	STE VULLIERME & Cie représentée par Simon-Pierre VULLIERME
	Société ESCA PREVOYANCE représentée par Olivier BARTHE
	SPIRICA représentée par Daniel COLLIGNON

## Commissaires aux comptes

Titulaire	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT représenté par Lionel LEPETIT
Suppléant	Etienne BORIS

## Expert immobilier

Jones Lang LaSalle

# Chiffres clés

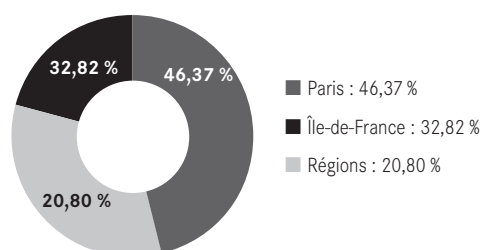
## au 31 décembre 2012

Date de création	2002
Nombre de parts <sup>(1)</sup>	3 652 461
Valeur de réalisation	842 311 376 €
Nombre d'associés	21 153
Nombre d'immeubles	72
Surface du patrimoine	291 150 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	252
Taux d'occupation net annuel	90,89 %
Résultat par part	11,51 €
Dividende par part (hors PFL)	12,47 €
Dividende (y c. PFL)	12,50 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2012)	5,18 €

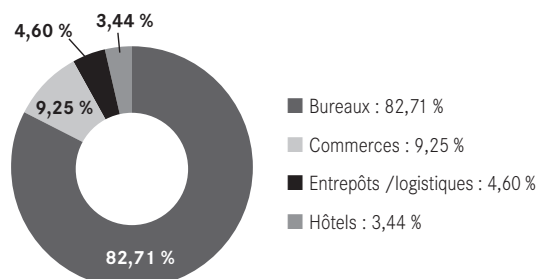
(1) Nombre de parts en jouissance au 31/12/12.

### Répartition du patrimoine

Valeurs vénale par zones géographiques



Valeurs vénale par type de locaux  
(toutes zones géographiques confondues)



# 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 2012 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier en 2012 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.

## Le contexte macro-économique

### Un environnement économique dégradé malgré un rebond inattendu au 3<sup>e</sup> trimestre

Après quatre trimestres consécutifs de quasi-stagnation, l'économie française a renoué avec la croissance au 3<sup>e</sup> trimestre 2012, le Produit Intérieur Brut (PIB) enregistrant une très légère progression, de 0,2 % en rythme annuel, au même niveau que l'Allemagne. Ce faible rebond confirme la relative solidité de l'économie française dans une zone Euro entrée en récession au 3<sup>e</sup> trimestre, l'activité s'y contractant de 0,1 % au 3<sup>e</sup> trimestre, après le recul de 0,2 % observé au 2<sup>e</sup> trimestre.

Il est principalement le résultat de la bonne tenue des exportations, qui progressent de 0,5 % et de la consommation (+ 0,3 %), alors que la confiance des ménages faiblit toujours. En effet, la situation sur le marché de l'emploi continue à se détériorer, créant un climat très anxiogène et conduisant à l'attentisme des Français pour des dépenses importantes. Le commerce extérieur contribue positivement à l'activité, une première en 2012. La production de biens et services se redresse, après cinq trimestres d'atonie, de 0,4 %, portée par la

production manufacturière, en augmentation de 1 %, alors qu'elle avait reculé de 1 % au cours de chacun des deux premiers trimestres de l'année. Le secteur de la construction, quant à lui, voit sa dynamique ralentir nettement.

Au total, seuls les investissements des entreprises ont pesé sur la croissance, alors qu'ils avaient empêché un trop net recul de l'activité au 2<sup>e</sup> trimestre, puisqu'ils affichaient alors une progression de 0,6 %. Cette baisse des investissements au 3<sup>e</sup> trimestre est le résultat d'un recul des achats et des dépenses en information et communication.

Toutefois, le sursaut de croissance, observé au 3<sup>e</sup> trimestre, ne devrait être que temporaire. En effet, un recul de l'activité au 4<sup>e</sup> trimestre est anticipé, car les mauvais résultats de la production industrielle et de la consommation en biens, accumulés au cours de l'année, devraient encore empirer, comme le confirment les résultats plutôt décevants des enquêtes de confiance.

## La conjoncture immobilière

### Le marché de l'immobilier d'entreprise

#### Le marché des bureaux

##### *Un 4<sup>e</sup> trimestre plus actif que prévu*

Contre toute attente, la demande placée a affiché une hausse significative de 17 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2012 par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2011 et atteint un volume de 581 000 m<sup>2</sup>. Cumulée avec un 3<sup>e</sup> trimestre actif, cette hausse permet d'atténuer fortement la baisse de la demande placée annuelle, qui affiche 2,381 millions de m<sup>2</sup> soit une baisse de seulement 8 % par rapport à 2011. Elle reste ainsi à un niveau supérieur à la moyenne annuelle des douze dernières années. La dégradation de l'emploi en Ile-de-France enregistrée au 2<sup>e</sup> semestre n'aura pas eu l'impact négatif qui était prévu sur la demande placée en fin d'année.

La principale explication de ce relatif retournement de tendance tient dans la reprise forte, au 4<sup>e</sup> trimestre 2012, des transactions supérieures à 10 000 m<sup>2</sup>. Les commercialisations dans ce segment de surface ont été multipliées par 4,5 par rapport à ce qui avait été enregistré au 4<sup>e</sup> trimestre 2011 et ont atteint 215 000 m<sup>2</sup>. Sur l'ensemble de l'année, ces surfaces de plus de 10 000 m<sup>2</sup> se sont accrues de 21 % entre 2011 et 2012 et ont retrouvé, avec neuf transactions totalisant 871 500 m<sup>2</sup>, le record historique qui avait été atteint en 2006. Ces transactions sont par ailleurs, pour plus de 63 % d'entre elles, des pré-commercialisations d'immeubles neufs. A l'inverse, les signatures de moins de 10 000 m<sup>2</sup> ont conservé, tout au long de l'année, une tendance à la baisse (- 12 % par rapport à 2011) qui s'est renforcée au 4<sup>e</sup> trimestre 2012 avec un repli fort de 19 % par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2011, directement corrélé à la décroissance de l'emploi et à un contexte économique difficile et incertain.

Au 4<sup>e</sup> trimestre 2012, Paris Intra-muros affiche toujours une demande placée en baisse de 13 % par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2011. Toutefois, certains secteurs profitent d'une reprise, comme Paris Quartier Central des Affaires (QCA) où la demande placée s'accroît de 35 %, tandis que d'autres, comme le pôle de Gare de Lyon/Bercy/Paris Rive gauche (- 73 %) ou le secteur de Paris Nord Est (- 30 %) sont en décroissance. La Défense voit sa demande placée croître nettement (+ 270 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2012 par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2011) grâce à deux transactions de plus de 20 000 m<sup>2</sup> qui lui permettent de retrouver une tendance annuelle croissante (+ 39 %), après trois années de déclin. Le reste du quartier des affaires de l'Ouest est également en progression, de 58 %, croissance due à une reprise de transactions de grande taille à Boulogne. En périphérie, les pôles émergents Nord et Sud ont été les plus dynamiques portés par des grandes transactions tandis que la demande placée se replie en 2<sup>e</sup> périphérie et dans la Boucle Nord.

L'offre immédiatement disponible est en très légère hausse par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2012 (+ 0,8 %) tandis qu'elle est en baisse de 1,5 % par rapport à la fin 2011. A la fin du 4<sup>e</sup> trimestre, 3,585 millions de m<sup>2</sup> sont ainsi disponibles immédiatement. Le taux de vacance reste stable à 6,5 %. La part de l'offre neuve dans l'offre immédiate se stabilise à 19 % par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2012 mais affiche toujours un fort recul par rapport à la fin 2011 (23 %). Le taux de vacance conserve une tendance croissante dans Paris QCA (5,3 % en décembre 2012 contre à 5,2 % en octobre 2012 et 4,9 % à la fin 2011). Dans les pôles tertiaires secondaires parisiens, le taux de vacance remonte légèrement à 4 % en décembre 2012 mais continue de refléter une pénurie d'offre à court terme. En périphérie, le taux de vacance continue de croître dans l'Ouest QCA où il passe de 8,8 % en décembre 2011 à 9,4 % en octobre 2012 et à 11,5 % en décembre 2012. Dans les autres secteurs, les taux de vacance restent stables mais à un niveau élevé à l'exception de la 1<sup>ère</sup> périphérie Sud qui est entrée dans une phase de pénurie d'offre à court terme avec un taux de vacance à 5,6 % à la fin 2012.

Les loyers moyens en Ile-de-France restent très stables tant par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2012 que par rapport à fin 2011 à 318 €/m<sup>2</sup>/an. En revanche, les loyers 'prime' poursuivent leur progression et s'établissent désormais à 771 €/m<sup>2</sup>/an contre 752 €/m<sup>2</sup>/an à la fin du 3<sup>e</sup> trimestre 2012. Les avantages commerciaux se sont stabilisés au 4<sup>e</sup> trimestre 2012 après la hausse constatée au 3<sup>e</sup> trimestre et portent sur 2 à 3 mois par année de baux fermes dans le cadre de baux de 9 ans ou plus.

#### Le marché des entrepôts

##### *Des loyers stables malgré une demande placée en net repli*

634 000 m<sup>2</sup> ont été commercialisés au 4<sup>e</sup> trimestre 2012, en baisse de 22 % par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2011. Sur l'ensemble de l'année, la demande placée est en baisse de 25 % et atteint 1,958 million de m<sup>2</sup> contre 2,614 millions de m<sup>2</sup> en 2011. Cette baisse s'explique par la prédominance, en 2012, d'une logique de flux au détriment de la logique de stock qui a entraîné une très nette diminution de la taille moyenne des transactions en particulier en Ile-de-France. La tendance majeure du 4<sup>e</sup> trimestre 2012 est sans conteste l'effondrement de la demande placée en Ile-de-France qui atteint seulement 30 000 m<sup>2</sup> entraînant une baisse de 57 % de la demande placée annuelle. Malgré cela, avec 464 000 m<sup>2</sup> placés en 2012, l'Ile-de-France représente encore 24 % de la demande placée nationale. A l'inverse, les Régions enregistrent une forte hausse de 73 % de la demande

placée au 4<sup>e</sup> trimestre 2012 par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2011, leur permettant de retrouver un niveau stable sur l'ensemble de l'année malgré la faiblesse du 1<sup>er</sup> semestre. Cette croissance a été concentrée essentiellement sur la Région lyonnaise qui regroupe 21 % de la demande placée nationale.

Au 31 décembre 2012, l'offre immédiatement disponible est en hausse de 8 % par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2012 et atteint 3,7 millions de m<sup>2</sup>. Cette hausse a été plus marquée en Ile-de-France, dont l'offre immédiate s'accroît de 13 % par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2012, en raison de l'intensification des libérations de locaux anciens. En Régions la progression de l'offre reste plus modérée et n'est que de 5 % par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2012. L'offre en gris demeure importante avec 2,8 millions de m<sup>2</sup> de projets malgré une baisse par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2012.

Les valeurs faciales moyennes et les loyers 'prime' se sont stabilisés sur l'ensemble du territoire. Les fourchettes de loyers pour des entrepôts neufs de classe A varient de 46 à 54 €/m<sup>2</sup>/an en Ile-de-France, 42 à 44 €/m<sup>2</sup>/an dans le couloir rhodanien, 38 à 45 €/m<sup>2</sup>/an dans le Grand Nord ou encore 40 à 48 €/m<sup>2</sup>/an dans le Grand Sud.

### Le marché des commerces

*Nouvelle progression des prix des commerces de pieds d'immeuble*

Les dépenses de consommation sont restées stables en décembre par rapport au mois précédent mais elles se sont légèrement contractées au cours du 4<sup>e</sup> trimestre, de 0,1 %. Sur l'ensemble de l'année, la consommation de biens recule de 0,2 %, surprenant par sa résistance, et permet aux loyers 'prime' de

rester stables sur tous les segments des commerces. Pourtant, les chiffres d'affaires générés par les enseignes ont globalement tendance à se réduire, intensifiant les tensions sur les valeurs locatives des actifs considérés comme secondaires, soit en termes de taille et de dominance sur sa zone.

Ainsi, les enseignes se concentrent sur les résultats et n'hésitent pas à fermer les points de vente de manière à rationaliser leur présence sur le territoire, entraînant une augmentation de la vacance sur la majorité des actifs, hormis les meilleurs. Dans ce contexte, les négociations entre bailleurs et locataires sont âpres et les baux conclus le sont pour des durées maximales de 6 ans. En effet, les enseignes souhaitent de moins en moins être liées à long terme, de manière à rester flexibles et à garantir des ratios "loyer / chiffre d'affaires" soutenables, par des niveaux de charges contenus. L'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) a progressé de 2,72 % au 3<sup>e</sup> trimestre en rythme annuel, une hausse plus forte que celle de l'Indice du Coût de la Construction (ICC), référence pour l'indexation des loyers de bureaux, qui a, quant à lui, enregistré une hausse de 1,48 %.

Portés par un volume d'investissement en forte progression, les taux de rendement 'prime' ont connu des évolutions contrastées. Ainsi, le taux de rendement 'prime' pour les commerces de pieds d'immeuble, cœur de cible des investisseurs, s'est contracté en toute fin d'année, pour s'établir à 4,15 % au 31 décembre, en recul de 10 bps par rapport à la fin de l'année 2011. Le taux de rendement 'prime' pour les centres commerciaux est resté stable et celui pour les parcs d'activité commerciale est remonté de 25 bps, les investisseurs restant en retrait sur ce type de produits compte tenu de l'offre abondante, dans un contexte de consommation en berne.

## Le marché de l'investissement

### Baisse sans surprise des volumes investis au 4<sup>e</sup> trimestre

Avec 5,7 milliards €, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France au 4<sup>e</sup> trimestre affichent une baisse de 26 % par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2011. Il est vrai toutefois que les volumes enregistrés au cours des trois derniers mois de 2011 avaient été exceptionnels en raison de l'impact, sur la quantité d'offres mises sur le marché, de la suppression de l'incitation fiscale de l'article 210 E du code des impôts. Au total, plus de 14,6 milliards € ont été investis en France en 2012 soit une baisse de 10,8 % par rapport à 2011. Les opérations de plus de 200 millions € ont soutenu, comme à l'habitude, les volumes du 4<sup>e</sup> trimestre. Sept transactions de plus de 200 millions € ont été enregistrées au 4<sup>e</sup> trimestre 2012, concentrant 33 % des volumes investis. Sur l'ensemble de l'année 2012, ces opérations représentent 30 % des volumes et sont en progression de 50 %. Au 4<sup>e</sup> trimestre 2012, tous les autres segments de taille accusent des baisses significatives, de 26 % pour celles comprises entre 100 et 200 millions €, qui augmentent pourtant de 10 % sur l'ensemble de l'année, et de 47 % pour les moins de 100 millions € (- 36 % sur l'année).

Si les bureaux restent le produit le plus recherché et concentrent 72 % des montants investis, ils reculent néanmoins de 15 % par rapport à 2011. Les moteurs de l'année 2012 ont été sans conteste, les commerces, dont les volumes atteignent un niveau proche du record historique de 2007 et affichent une forte croissance, de 38 %. Les investissements en logistique ont également poursuivi leur reprise avec une hausse de 36 % mais qui représente un volume relativement faible avec un peu plus d'un milliard € en 2012. Les investissements en centres commerciaux (faute d'offre) et en locaux d'activités (actifs peu banalisés et moins sécurisés) sont, quant à eux, restés très faibles en 2012.

Au 4<sup>e</sup> trimestre, les volumes d'investissements ont été concentrés dans Paris qui attire 33 % des montants investis, notamment dans Paris QCA, et en Régions (20 % des montants). Sur l'ensemble de l'année, la tendance au recentrage sur les localisations "core" est confirmée : 42 % des montants ont été investis dans Paris et les plus fortes hausses ont été enregistrées dans Paris Centre Ouest (+ 46 %) pour un montant global atteignant 3,4 milliards €, et les pôles tertiaires secondaires parisiens (+ 62 %, soit près de 1,2 milliards €). En revanche, la baisse dans les autres secteurs est uniforme, de 36 % que ce soit dans l'Ouest

QCA, en 1<sup>ère</sup> et 2<sup>e</sup> couronnes parisiennes ou encore en Régions. La baisse des volumes constatée en Régions a touché l'ensemble des grandes métropoles à l'exception notable de la région lyonnaise qui affiche une hausse de 58 % des montants investis. Ainsi, le volume d'investissement a atteint 842 millions € en 2012 dans la région lyonnaise, concentrés à 93 % sur les bureaux (soit 56 % de ce pourcentage) et les commerces (33 %).

Au 4<sup>e</sup> trimestre, les compagnies d'assurances (38 % des montants investis) et les fonds d'investissements (35 % des montants) ont été les plus actifs en acquérant la totalité des opérations de plus de 200 millions €. Sur l'ensemble de l'année, les fonds d'investissement restent le véhicule d'investissement le plus utilisé, représentant 37 % des investissements ; Les compagnies d'assurance sont au 2<sup>e</sup> rang des investisseurs les plus actifs en 2012 avec 30 % des montants et une croissance 29 % des volumes investis par rapport à 2011. Les SCPI, malgré une collecte record, affichent une activité en net recul (- 34 % par rapport à 2011) et concentrent 14 % des volumes.

Le rendement 'prime' est en très nette diminution dans Paris QCA par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2012, de 30 points de base, et retrouve son niveau de la fin 2011 à 4,5 %. La très forte concurrence qui s'est exercée sur les offres disponibles entre des acquéreurs à la recherche des mêmes typologies d'actifs, c'est-à-dire des actifs qualitatifs dans des localisations 'prime' offrant des loyers sécurisés, est à l'origine de ce repli. Les autres secteurs affichent également des baisses de rendement à l'exception des 1<sup>ère</sup> et 2<sup>e</sup> couronnes parisiennes où les rendements se sont stabilisés par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre mais qui restent en hausse de 20 points de base par rapport à la fin 2011. Si les rendements de la logistique baissent par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2012 de 15 points, ils restent supérieurs de 35 points de base à ceux qui étaient enregistrés à la fin 2011. La prime de risque atteint une nouvelle fois un record et s'établit à 447 points de base au 4<sup>e</sup> trimestre 2012 contre 384 à la fin 2011 rendant possible ces baisses de rendement.



# Rapport de la société de gestion

## Perspectives

### Légère baisse des prix 'prime' anticipée pour 2013, recul plus marqué pour les actifs secondaires

Malgré un PIB en très légère croissance au 3<sup>e</sup> trimestre, l'économie française devrait accuser un repli au 4<sup>e</sup> trimestre 2012 et au 1<sup>er</sup> trimestre 2013. L'activité devrait ensuite reprendre dès le 2<sup>e</sup> trimestre, mais faiblement, pour progresser de 0,2 % sur l'ensemble de l'année 2013 par rapport à l'année dernière, selon les prévisions du Crédit Agricole. La pression issue de l'assainissement des finances publiques pèsera à la fois sur la consommation des ménages et sur l'investissement des entreprises. Pourtant, la consommation privée et l'investissement des ménages demeureront relativement robustes, compte tenu du contexte macro-économique toujours peu porteur, et celui-ci ne permettra pas d'endiguer la poursuite de la remontée rapide du chômage. En effet, le taux de chômage, actuellement inférieur à 10 %, devrait voir sa progression s'accroître encore au 1<sup>er</sup> et au 2<sup>e</sup> trimestre 2013, pour terminer l'année à 10,5 %. Il ne devrait décroître que très lentement l'année prochaine, à partir du 2<sup>e</sup> semestre. L'investissement des entreprises restera faible, autour de 0,1 % en 2013, les profits des entreprises ayant déjà été entamés depuis 2010. Les hausses d'impôts viendront encore réduire leurs performances et contraindre leurs investissements. Par ailleurs, le commerce extérieur pénalisera la croissance, ralenti par la faible activité de ses partenaires européens notamment. L'année 2014 devrait marquer le redémarrage progressif de l'activité, avec un PIB qui devrait croître de 1,3 %, porté par des investissements plus importants des entreprises.

Dans cet environnement macro-économique dégradé, la demande des utilisateurs devrait rester contrainte, au moins au 1<sup>er</sup> semestre, sur l'ensemble des produits immobiliers. Ainsi, la demande placée en surfaces de bureaux devrait fléchir, mais rester robuste, autour de 2 millions m<sup>2</sup> en Ile-de-France. En Régions, la demande placée pourrait également baisser légèrement, les transactions locatives générées par les Pouvoirs Publics étant en net recul et la rareté d'offres neuves ne permettant pas une fluidité optimale du marché. Néanmoins, la particularité de la situation actuelle, tant en Ile-de-France qu'en Régions, est le fléchissement à la fois de la demande mais également de l'offre de bureaux, phénomène très rarement observé. La baisse de l'offre, bien que moins rapide que celle de la demande, reflète la confiance très ébranlée en un redressement rapide de l'économie française et correspond à un durcissement des conditions d'octroi de crédits de la part des banques, malgré des taux très attractifs.

Les différentes typologies de commerces devraient, quant à elles, connaître des évolutions contrastées. En effet, alors que les commerces de pied d'immeuble et les centres commerciaux de rayonnement régional devraient voir leur fréquentation et leur chiffre d'affaires se maintenir, les centres plus locaux et les parcs d'activité commerciale devraient accuser des baisses de résultats et des ratios "loyer / chiffre d'affaires" en hausse. Outre cette segmentation par produit, la polarisation entre les actifs 'prime' et

les actifs secondaires sera toujours particulièrement aigüe. Le marché de la logistique restera atone, la demande demeurant faible et toujours contrainte par une offre de qualité insuffisante. Sur l'ensemble des produits immobiliers, les loyers 'prime' devraient reculer légèrement en 2013, tandis que les loyers des actifs secondaires baisseront de manière plus marquée. Les mesures d'accompagnement consenties par les bailleurs pour conserver ou attirer les locataires devraient s'intensifier, amputant encore les revenus locatifs.

Sur le marché de l'investissement, les volumes échangés devraient diminuer cette année. En effet, l'aversion au risque toujours forte des investisseurs se confrontera à un manque de produits 'prime' mis à la vente. Un ajustement des taux de rendement, actuellement en cours, pourra permettre une reprise des engagements sur les produits plus secondaires. En effet, si le taux de rendement 'prime' devrait peu remonter, toujours sous la pression de la forte demande pour les meilleurs actifs, le taux pour les autres biens devrait augmenter plus sensiblement en 2013. La prime de risque pour ces produits devrait ainsi encore s'apprécier, malgré la hausse attendue de l'OAT, l'inflation refluant légèrement en 2013, et restera très confortable, y compris pour les biens 'prime'.

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

L'année 2012 a été une année riche en événements pour Rivoli Avenir Patrimoine qui a quasiment doublé sa taille en absorbant Lion SCPI et Slivimo et s'est parallèlement transformée en SCPI à capital variable.

Elle aborde ainsi plus sereinement le virage écologique du Grenelle de l'Environnement et ses nombreuses contraintes réglementaires, très pénalisantes financièrement pour les SCPI plus petites. La fusion/absorption a aussi permis une croissance rapide avec des coûts maîtrisés (pas de droits de mutation sur les actifs apportés) ce qui donne à Rivoli Avenir Patrimoine une meilleure visibilité dans un marché qui privilégie la taille.

L'autre événement de l'année, la transformation en capital variable, est un avantage fort pour les associés en termes de souplesse d'investissement. Ils peuvent investir à tout moment ou se retirer (sous réserve que la SCPI collecte) à un prix connu d'avance, en toute transparence.

La stratégie d'investissement de Rivoli Avenir Patrimoine s'inscrit dans la pérennité. Il s'agit toujours d'investir à Paris ou dans des zones où le foncier est rare, afin de soutenir la valeur de la part dans le temps. Les dernières acquisitions faites à Issy-les-Moulineaux, Paris-La Défense et Neuilly-sur-Seine s'inscrivent dans cette logique. Enfin conformément à nos engagements lors de la fusion, l'arbitrage des actifs immobiliers, détenus en portefeuille, qui ne répondent pas à ces critères a été lancé afin de renforcer au plus vite l'exposition parisienne du portefeuille

## Les comptes de Rivoli Avenir Patrimoine

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

Afin de faciliter la comparaison des comptes entre les exercices 2012 et 2011, rendue difficile du fait de la fusion-absorption, nous vous présentons un compte de résultat proforma détaillé reprenant au titre de l'exercice 2011 les éléments fusionnés des trois SCPI, RIVOLI AVENIR PATRIMOINE, LION SCPI et SLIVIMO.

Compte de résultat simplifié (en €)	2011	Proforma 2011	2012	Var
<b>Produits</b>				
Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>	23 917 652	52 447 344	60 413 926	15 %
Autres Produits		54 130	9 900	- 82 %
Produits financiers <sup>(2)</sup>	123 251	461 069	151 625	- 67 %
<b>Sous-total</b>	<b>24 040 903</b>	<b>52 962 543</b>	<b>60 575 451</b>	<b>14 %</b>
<b>Charges immobilières <sup>(3)</sup></b>	<b>- 1 069 346</b>	<b>- 2 560 377</b>	<b>- 2 095 491</b>	<b>- 18 %</b>
Frais généraux	- 2 720 521	- 5 719 775	- 6 584 508	15 %
Travaux de remise en état	- 162 972	- 705 757	- 818 839	16 %
Provisions nettes <sup>(4)</sup>	- 1 034 838	- 1 337 904	- 2 461 629	84 %
Provisions pour charges non récupérables	120 743	52 166	- 1 875 473	n.a
Charges financières sur emprunts	- 2 000 543	- 4 719 623	- 4 765 755	1 %
Résultat exceptionnel	1 503	1 510	83 074	n.a
<b>RÉSULTAT COMPTABLE</b>	<b>17 174 929</b>	<b>37 972 783</b>	<b>42 056 831</b>	<b>11 %</b>
Résultat comptable par part	9,47	10,51	11,51	10 %
Dividendes par part sur Non-Optant	12,73	11,04	12,50	13 %
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	2,30	2,94	5,18	76 %

(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)	2011	Proforma 2011	2012	Var
Produits de l'activité immobilière	23 917 652	52 447 344	60 413 926	15 %
Autres Produits		54 130	9 900	- 82 %
Produits Financiers	123 251	461 069	151 625	- 67 %
<b>TOTAL</b>	<b>24 040 903</b>	<b>52 962 543</b>	<b>60 575 451</b>	<b>14 %</b>

La progression des loyers s'explique principalement par l'effet des acquisitions réalisées en 2011 et en 2012 : 11 Rue Rouvray Neuilly-sur-Seine, 9-35 rue Pierre de Coubertin Paris, 12 rue des Pirogues Paris, 4-6 Rue Marceau Issy-les-Moulineaux, 24 Boulevard Vital Bouhot Neuilly-sur-Seine et Hôtel Sofitel la Défense.

Aux loyers facturés se sont ajoutés les produits financiers issus de la rémunération de la trésorerie disponible sur les différents comptes bancaires pour un total de 151 625 € en 2012.

## Le taux d'occupation

Le taux d'occupation financier net était de 87,70 % au 1<sup>er</sup> trimestre, de 90,73 % au 2<sup>e</sup> trimestre, de 91,73 % au 3<sup>e</sup> trimestre, de 93,22 % au 4<sup>e</sup> trimestre.

Le taux d'occupation est de 90,89 % en 2012 contre 93,38 % en 2011. <sup>(1)</sup>

Ce taux exprime le rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui seraient facturés si la totalité du patrimoine était louée.

(1) Depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2012, une nouvelle méthode de calcul a été préconisée par l'Aspim, en accord avec l'AMF. Celle-ci intègre désormais l'intégralité des immeubles du patrimoine de la SCPI (y compris les actifs en vente ou pour lesquels d'importants travaux empêchent la commercialisation auprès de futurs locataires) et est retraitée afin d'impacter le taux d'occupation financier des accompagnements consentis aux locataires (franchise de loyer).

## Les locaux vacants

Au 31 décembre 2012, le stock de locaux vacants s'élevait à 35 746 m<sup>2</sup>, (contre 27 427 m<sup>2</sup> en 2011) ainsi répartis :

### Synthèse des surfaces vacantes au 31 décembre 2012 par affectation (en m<sup>2</sup>)

Répartition par zone géographique (en m <sup>2</sup> )					
	Bureaux	Commerces	Activités et Divers	Entrepôts	Total
Paris	6 140		-		6 140
Ile-de-France	2 686	3 992	1 995	8 361	17 034
Région	6 672	3 581	2 319		12 572
<b>TOTAL</b>	<b>15 498</b>	<b>7 573</b>	<b>4 314</b>	<b>8 361</b>	<b>35 746</b>

Surfaces Vacantes (en m <sup>2</sup> )	31 décembre 2011	31 décembre 2012
Bureaux	22 488	15 498
Entrepôts	-	8 361
Commerces	3 144	7 573
Activités et divers	1 795	4 314
<b>Total</b>	<b>27 427</b>	<b>35 746</b>

L'essentiel des surfaces vacantes au 31/12/2012 concerne Chelles pour 3 992 m<sup>2</sup>, Sainte Geneviève des Bois pour 8 361 m<sup>2</sup>, Bron pour 3 350 m<sup>2</sup>, et Côté Ouest à Mérignac pour 2 094 m<sup>2</sup>.

## Les baux 2012

Durant l'année 2012, 26 baux ont été signés, représentant une surface globale de 28 278 m<sup>2</sup> et un loyer de 10 260 K€ en année pleine. Les principales relocations ont été les suivantes :

- Tour Areva à la Défense : bail portant sur 9 500 m<sup>2</sup> au loyer annuel de 4 144 K€,
- 136 Avenue des Champs Elysées à Paris : bail portant sur 3 785 m<sup>2</sup> au loyer annuel de 2 137 K€,
- 136 Avenue des Champs Elysées à Paris : bail portant sur 979 m<sup>2</sup> au loyer annuel de 564 K€,
- 89, rue Escudier à Boulogne-Billancourt : bail portant sur 2 800 m<sup>2</sup> au loyer annuel de 824 K€.

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

Charges immobilières (en euros)	2011	Proforma 2011	2012	Var
Entretiens et réparations	- 440 395	- 1 219 624	- 551 983	- 55 %
Assurances	- 3 830	- 23 342	- 21 855	- 6 %
Honoraires	- 53 648	- 250 153	- 302 024	21 %
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	- 571 474	- 1 063 390	- 914 171	- 14 %
Autres	0	- 3 868	- 305 458	n/a
<b>TOTAL</b>	<b>- 1 069 347</b>	<b>- 2 560 377</b>	<b>- 2 095 491</b>	<b>- 18 %</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 2 095 491 € comparé à un niveau de réalisation proforma en 2011 de 2 560 377 €.

**Dont entretiens et réparations** - 551 983 €

Ce poste se compose des dépenses engagées au cours de l'exercice et des exercices précédents non refacturables auprès des locataires.

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

Sites		Nature	(en euros)
Rue Marcel Mérieux	69960 - Corbas	Travaux sur portails, travaux d'entretien	- 133 753
136 Avenue des Champs Elysées	75008 - Paris	Recharge de fluides	- 141 203
Le Noailles	13001 - Marseille	Location, entretien parkings	- 75 879
Les Bureaux de la Colline	92210 - Saint-Cloud	Solde ADF travaux 2009	- 43 784
1, Rue Jacques Monod	69000 - Bron	Entretien sur réseau eau	- 37 714
Autres immeubles			- 119 650
<b>TOTAL</b>			<b>- 551 983</b>

**Dont assurances** - 21 855 €

Ce montant représente la quote-part des cotisations d'assurance non récupérables et sur locaux vides au 31 décembre 2012.

**Dont honoraires** - 302 024 €

Ce poste correspond aux honoraires de syndic à hauteur de 98 314 €, aux honoraires des états des lieux à hauteur de 165 635 € et aux honoraires d'avocats à hauteur de 38 075 €.

**Dont impôts et taxes non récupérables** - 914 171 €

Les impôts et taxes non récupérables correspondent aux impôts et taxes suivants :

Libellés	(en euros)
Impôts fonciers non refacturables	679 734
Taxes sur bureaux	217 019
Impôts divers	17 418
<b>TOTAL</b>	<b>914 171</b>

**Dont Autres** - 305 458 €

Ce poste est composé des éléments suivants :

Nature	(en euros)
Bail à construction - Augny	- 208 332
Frais d'actes et de contentieux	- 76 533
Frais divers	- 20 593
<b>TOTAL</b>	<b>- 305 458</b>



# Rapport de la société de gestion

Frais de gestion (en euros)	2011	Proforma 2011	2012	Var.
Rémunération de gestion	- 2 027 051	- 4 354 780	- 4 763 000	9 %
Honoraires de commissaires aux comptes	- 45 421	- 117 138	- 117 469	0 %
Frais divers de gestion	- 648 048	- 1 247 857	- 1 704 039	37 %
<b>TOTAL</b>	<b>- 2 720 520</b>	<b>- 5 719 775</b>	<b>- 6 584 508</b>	<b>15 %</b>

Les frais généraux incluent :

- La commission de gestion, calculée au taux de 7,25 % sur les produits locatifs et sur les produits financiers nets encaissés, qui s'élève à 4 763 000 € en 2012. L'assiette des charges servant au calcul est plafonnée à 15 % des recettes locatives.
- Les honoraires des commissaires aux comptes.
- les frais divers de gestion correspondent aux honoraires de relocation (578 926 €), aux coûts liés à la production des rapports annuels, à la publication des bulletins trimestriels et à la tenue des assemblées générales (383 980 €), aux honoraires d'intermédiaires (168 247 €) ainsi qu'aux honoraires d'expertises (67 027 €).

## L'entretien et la réparation des immeubles

### Les grosses réparations

Provisions pour grosses réparations (en euros)	2012
Stock initial	2 747 500
Dotation aux provisions	1 557 565
Reprises de provisions	- 880 565
Stock fin de période	3 424 500

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 2012 de 3 424 500 €.

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

(en euros)	Plan quinquennal					
	2013	2014	2015	2016	2017	TOTAL
Plan Gros Travaux au 31/12/2012	2 776 000	508 000	281 000	120 000	194 000	3 879 000
%	100 %	100 %	50 %			
Stock provision pour gros travaux au 31/12/2012	2 776 000	508 000	140 500			3 424 500

Parallèlement, les dépenses les plus importantes supportées en 2012 ont concerné les immeubles suivants :

Immeuble				(en euros)
66 Avenue de Maine	75014 Paris	Désamiantage & Travaux Ascenseurs.		- 204 219
98 Rue de Sèvres	75007 Paris	Travaux conformité ascenseurs.		- 115 206
83/85 Boulevard Vincent Auriol	75013 Paris	Réfection étanchéité terrasse.		- 98 359
96 Avenue du Général Leclerc	92100 Boulogne - Billancourt	Travaux de ravalement.		- 70 736
77 Rue de la Boétie	75008 Paris	Mise aux normes des 3 ascenseurs.		- 68 375
33 Avenue de Wagram	75017 Paris	Travaux accessibilité PMR.		- 61 884
20 Rue Jacques Daguerre	92500 Rueil-Malmaison	Conformité des ascenseurs.		- 52 743
Autres Immeubles				- 209 043
<b>TOTAL</b>				<b>- 880 565</b>

## Remises en état

Les dépenses d'entretien concernent les immeubles suivants :

Immeuble	Nature des travaux		(en euros)
136 Avenue des Champs Elysées	75008 Paris	Régularisation travaux de climatisation	- 246 858
3 Avenue Du 8 Mai 1945	78820 Guyancourt	Travaux de rénovation des locaux	- 151 172
83/85 Boulevard Vincent Auriol	75013 Paris	Travaux électriques	- 117 439
Tour Areva	92084 La Défense	Arrêté de charges travaux 31/12/2010	- 110 482
77 Rue La Boétie	75008 Paris	Remise en état des parties communes	- 95 846
20 Rue Jacques Daguerre	92500 Rueil-Malmaison	Divisibilité des locaux	- 94 881
Autres immeubles			- 2 161
<b>TOTAL</b>			<b>- 818 839</b>

## Les contentieux

### Contentieux locatifs

Dépréciations des créances locataire	2011	Proforma 2011	2012	Var.
Stock début de période	- 982 474	- 3 861 700	- 3 253 735	- 16 %
Dotations aux provisions pour dépréciation de créances	- 610 243	- 962 801	- 816 099	- 15 %
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	458 453	1 570 766	1 223 822	- 22 %
<b>Stock fin de période</b>	<b>- 1 134 264</b>	<b>- 3 253 735</b>	<b>- 2 846 013</b>	<b>- 13 %</b>

Les actions contentieuses et de recouvrements engagées à l'encontre des locataires défaillants ont justifié une dotation pour créances douteuses de 816 099 €. La régularisation des créances impayées a entraîné une reprise de provisions de 1 223 822 €. Au 31 décembre 2012 le montant de la provision figurant au bilan est de 2 846 013 €.

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

### Contentieux significatifs

Aucun contentieux significatif au regard de la taille de la SCPI n'a été significatif durant l'exercice 2012.

## Provisions pour charges non récupérables

Les provisions pour charges non récupérables ont une incidence négative sur les comptes à hauteur de 1 875 473 €. Ces provisions sont constituées pour anticiper les éventuelles difficultés liées aux arrêtés de charges ; la provision évolue au rythme des arrêtés de charges effectués et de l'appréciation des risques.

## Charges financières

Les charges financières s'établissent à 4 765 754,77 € et se décomposent de la manière suivante :

- 1 772 836,54 € d'intérêts au titre d'un prêt de Long Terme de 35 000 000 € contracté auprès d'ING Real Estate Finance,
- 212 015,12 € d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 6 546 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile de France,
- 39 413,11 € d'intérêts au titre d'un prêt Court Terme de 22 800 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile de France,
- 1 675 355 € d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 33 000 000 € contracté auprès de LCL,
- 1 066 135 € d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 21 000 000 € contracté auprès de LCL.

## Les résultats

(en euros)	31-déc-11	Proforma 2011	31-déc-12	Var.
Résultat comptable	17 174 929	37 975 782	42 056 831	11 %
Résultat comptable par part	9,47	10,51	11,51	10 %

Le résultat proforma bénéficiaire de la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE est passé de 37 975 782 € en 2011 à 42 056 831 € en 2012. Ramené à une part en pleine jouissance, le résultat de l'exercice s'élève à 11,51 €, soit une hausse de 10 % par rapport au 31/12/2011.

## La distribution

### La distribution courante de 2012

La distribution courante de l'exercice 2012 s'est établie à 46 091 279,85 € soit 12,50 € par part (non-optant au PFL).

Acomptes de distribution et report à nouveau (en euros)	Cumul	Par part
Report à nouveau début d'exercice	4 176 991	2,30
Prélèvement sur prime de fusion	18 765 785	3,98
Résultat comptable	42 056 831	11,51
Distribution annuelle	- 46 091 280	- 12,50
Report à nouveau après affectation du résultat	18 908 326	5,18

### La distribution prévisionnelle de 2013

Il a été décidé en accord avec le Conseil de Surveillance de maintenir le niveau des acomptes trimestriels à 3,12 € par part, soit une distribution annuelle provisoire relative à l'exercice 2013 de 12,50 € par part.

## 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 31/12/2012 de 842 311 376 €.

	Réel 2011	Proforma 2011	Réel 2012	Évolution 2011/2012
Valeurs de réalisation	406 057 078	780 306 067	842 311 376	7,89 %

Vous trouverez en annexe aux états financiers l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

## La politique de cessions et d'acquisitions

### Les cessions

Aucune cession pour la SCPI en 2012.

### Les investissements

Acquisitions 2012 (en €)	Type	Surface (m²)	Prix acquisition HT (H.D)	Date acquisition
4-6, Rue Marceau 92130 ISSY-LES- MOULINEAUX	Bureaux	2 621	13 451 082	20/12/2012
24 Boulevard Vital Bouhot 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	Bureaux	3 462	31 500 850	13/11/2012
Hôtel Sofitel - 34 cours Michelet 92060 LA DÉFENSE	Hôtel & Loisirs	8856	20 525 000	30/11/2012
<b>TOTAL ACQUISITIONS RÉALISÉES</b>		<b>14 939</b>	<b>65 476 930</b>	

### Perspectives 2013

Rivoli Avenir Patrimoine va continuer de renforcer son exposition parisienne, unique dans le monde des SCPI. Elle ne s'interdit pas toutefois de s'ouvrir à la diversification au travers de l'hôtellerie ou du commerce, si des opportunités se présentent.

## Le marché des parts

### Marché secondaire

	2010		2011		2012		Évolution 2012/2011	
	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	20 927	4 221 087 €	40 656	8 862 296 €	8 434	2 064 615 €	- 79,26 %	- 76,70 %
Marché de gré à gré	8 373	1 728 911 €	986	207 183 €	2 578	460 076 €	161,46 %	122,06 %
<b>TOTAL</b>	<b>29 300</b>	<b>5 949 998 €</b>	<b>41 642</b>	<b>9 069 479 €</b>	<b>11 012</b>	<b>2 524 691 €</b>	<b>- 73,56 %</b>	<b>- 72,16 %</b>

En 2012, 8 434 parts ont ainsi été échangées sur le marché de confrontation pour un volume de 2,1 M€ soit une diminution de 79,26 % en nombre de parts.

Le prix d'exécution par part s'est établi à 229,77 € hors frais en janvier 2012 et à 216,58 € hors frais en mars 2012 (238,18 € par part frais inclus).

Il n'y a pas eu de suspens en 2011 et en 2012.

Par ailleurs, les transactions sur le marché de gré à gré ont concerné 2 578 parts portant le volume total des transactions pour l'année 2012, tous marchés confondus à 11 012 parts soit 0,29 % de la capitalisation contre 2,17 % en 2011.

# Rapport de la société de gestion

## Marché primaire

Souscriptions nettes (souscriptions - retraits) :

Mois	Nombre de parts	Prix souscription	Montant souscrit
Aout	0	260 €	0 €
Septembre	58 762	260 €	15 278 120 €
Octobre	75 393	260 €	19 602 180 €
Novembre	33 736	260 €	8 771 360 €
Décembre	28 526	260 €	7 416 760 €

Modalités de retraits et cessions :

**Retrait des parts :** il s'effectue par une demande de retrait au prix de retrait en vigueur déterminé par la société de gestion. Le prix de retrait ne peut être supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.

Les parts retirées perdent jouissance à compter du premier jour du mois suivant le retrait.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

Les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions.

Par conséquent, un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des demandes de souscriptions d'un montant suffisant.

**Cession des parts de gré à gré :** elle s'effectue directement entre les associés et sans intervention de la société de gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts de la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la société de gestion, conformément à l'article L. 214-59 du Code Monétaire et Financier, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux mois de suivant cette information.

La société de gestion proposerait à l'Assemblée générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée (cession par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la société de gestion).

## La fiscalité

### Règles en vigueur du 01/01/2012 au 31/12/2012

Les SCPI 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 est soumis, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI, à l'impôt sur le revenu des personnes physiques, à l'impôt sur les sociétés pour une personne morale assujetti à 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. Il n'est donc pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la société.

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) <sup>(1)</sup>.

#### Déficit foncier

Il est rappelé que pour leur fraction correspondant à des dépenses autres que les intérêts d'emprunt, 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 spécial communiquée par la DGFIP).

Lorsque le revenu global est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable (limité à 10 700 €), l'excédent de ce déficit est imputable dans les conditions de droit commun sur les revenus globaux des six années suivantes. L'imputation des déficits fonciers sur le revenu global n'est définitivement acquise que si le contribuable maintient l'affectation de l'immeuble à la location jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'imputation a été pratiquée.

#### 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-propriété 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-propriété.

Toutefois, l'administration fiscale a maintenu par mesure de tempérament, au profit des acquéreurs nus-propriétaires 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.

Il est rappelé qu'une répartition différente de la charge fiscale peut être opérée au moyen d'une convention conclue entre l'usufruitier et le nu-propiétaire.

#### Micro-foncier

Le régime micro-foncier s'applique de plein droit aux revenus fonciers dès lors que les revenus bruts fonciers annuels sont inférieurs ou égaux à 15 000 €.

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 revenus fonciers tirés de la détention de parts de SCPI sont éligibles au régime micro-foncier depuis l'imposition des revenus 2003 sous réserve que l'associé soit par ailleurs propriétaire d'un immeuble donné en location nue.

Néanmoins, il convient de relever que le régime micro-foncier n'est pas applicable lorsqu'un membre du foyer fiscal détient des parts de SCPI fiscales autres que des SCPI Scellier ou SCPI Malraux "nouveau 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 peuvent donc faire l'objet de l'option au prélèvement forfaitaire libératoire. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, celui-ci est de 24 % pour les intérêts et de 21 % pour les dividendes.

Le taux global du PFL s'élève donc à compter au 1<sup>er</sup> juillet 2012 à 39,50 % pour les intérêts (24 % + 15,50 % de prélèvements sociaux) et 36,50 % pour les dividendes (21 % + 15,50 % de prélèvements sociaux).

(1) La déduction forfaitaire de 14% est supprimée depuis l'imposition des revenus de 2006.

Les prélèvements sociaux se décomposent comme suit :

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

Le nouveau taux de 5,4 % de prélèvement social (et donc le taux global de 15,5 %) s'applique :

- rétroactivement, aux revenus du patrimoine (revenus fonciers, rentes viagères à titre onéreux, revenus de capitaux mobiliers sauf produits de placement à revenu fixe et dividendes et distributions assimilées, plus-values de cession de valeurs mobilières, plus-values professionnelles à long terme) perçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 ;
- 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 à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012 ;
- aux plus-values immobilières ou sur biens meubles des particuliers pour les cessions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012.

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 2012 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 pour le prélèvement forfaitaire libératoire), les prélèvements sociaux additionnels calculés au titre des revenus d'une année N (15,50 % à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012) sont précomptés chaque trimestre par l'établissement payeur dès leur versement lors de la distribution des acomptes sur dividendes.

#### **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 forfaitaire de 34,5 % (19 % d'imposition + 15,5 % de prélèvements sociaux à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012).

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 pendant au moins six ans.

Les règles de détermination des plus-values immobilières sont identiques concernant la vente d'immeuble et des cessions de parts. Pour les cessions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> février 2012, la plus-value est totalement exonérée si l'immeuble est détenu depuis plus de 30 ans.

En effet, en cas de cession d'immeuble ou de part de SCI, la plus-value est diminuée des abattements suivants :

- 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>(2)</sup>, la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits cédés n'est pas compensable avec une plus-value.

La Société de gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement dégagée par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux de 34,5 % au 1<sup>er</sup> juillet 2012 pour les résidents en France) correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

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

Sous certaines conditions, les contribuables qui réalisent un investissement locatif en 2012 dans le logement neuf ou assimilé bénéficient, pour un seul logement, d'une réduction d'impôt de 13 % (régime BBC) calculée sur :

- le prix d'acquisition ou le prix de revient global du logement, retenu dans la limite de 300 000 €. 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 total de la souscription de parts de SCPI, retenu dans la limite 300 000 €.

Ce prix ou ces versements sont retenus dans la limite d'un plafond par mètre carré de surface habitable fixé pour 2012 (décret n° 2012-305 du 5 mars 2012) comme suit :

Zone A	5 000 €
Zone B1	4 000 €
Zone B2	2 100 €
Zone C	2 000 €.

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

La réduction d'impôt est imputée pour la première fois, selon le cas, l'année d'achèvement du logement (ou des travaux de réhabilitation) ou de son acquisition si elle est postérieure ou de la 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 2012 a excédé l'impôt dû au titre des revenus de 2012, le solde peut être imputé sur l'IR dû au titre des années suivantes, jusqu'à la 6<sup>e</sup> inclusivement, sous réserve que l'immeuble soit maintenu à la location pendant lesdites années. Les fractions reportées s'imputent en priorité, en retenant d'abord les plus anciennes.

Il est rappelé que la réduction d'impôt "Scellier" est incluse dans le plafonnement global des niches fiscales fixé pour 2012 à 18 000 €, majoré de 4 % du montant du revenu imposable.

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

Ce dispositif fiscal, connu sous le nom de loi Malraux, concerne les opérations de restauration immobilière dans certains quartiers urbains, lorsque les immeubles sont destinés à la location. Il est possible de le résumer de la manière suivante :

- pour une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux déposée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2009, les personnes qui sont personnellement propriétaires des locaux faisant l'objet d'une opération de restauration ainsi que les associés personnes physiques de sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés (comme les SCPI) propriétaires des locaux concernés par l'opération de 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 une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, les dépenses de restauration donnent droit à une réduction d'impôt de 22 % ou 30 % des dépenses effectuées (respectivement 27 % ou 36 % pour les dépenses réalisées jusqu'au 31 décembre 2011), retenues dans la limite de 100 000 €.

#### **Opérations concernées**

Les dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt dans le cadre du nouveau dispositif s'étendent aux charges de droit commun telles que les dépenses de réparation et d'entretien, les primes d'assurance, les dépenses d'amélioration, les impositions et les frais de gestion, ainsi qu'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 déclaration d'utilité publique ou dans le plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé.

(2) Cas de vente d'un immeuble acquis par fractions successives constatée par le même acte ou encore en cas de fusions de SCPI.

# Rapport de la société de gestion

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.

La base de la réduction d'impôt dans le cadre de SCPI est constituée par la fraction du montant de la souscription affectée au financement des dépenses éligibles mentionnées ci-avant.

Le taux de la réduction d'impôt diffère selon la zone de protection concernée. Pour 2012, il est égal :

- pour les immeubles situés dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), cette dernière catégorie étant remplacée par la loi du 12 juillet 2010 n° 2010-788 par les "aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine" (AMVAP), à 22 % du montant des dépenses ;
- pour les immeubles situés dans un secteur sauvegardé ou un quartier ancien dégradé, à 30 % de ces mêmes dépenses.

Les conditions spécifiques à la réduction d'impôt Malraux obtenue par le biais d'une souscription au capital d'une SCPI sont les suivantes :

- pourcentages d'affectation : au moins 65 % du montant des souscriptions net des frais de collecte doit servir exclusivement à financer des dépenses éligibles à la réduction d'impôt Malraux et au moins 30 % du montant des souscriptions net des frais de collecte doit servir exclusivement à financer l'acquisition des immeubles éligibles à la réduction d'impôt Malraux ;
- le montant des souscriptions doit être intégralement affecté dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci ;
- les souscripteurs s'engagent à conserver leurs parts jusqu'au terme de l'engagement de location pris par la société (soit 9 ans à compter de la mise en location du dernier immeuble acquis par la SCPI).

Les dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt (base de calcul de celle-ci) sont retenues dans la limite annuelle de 100 000 €. Le propriétaire ou le souscripteur de parts de SCPI est donc susceptible de bénéficier d'une réduction d'impôt maximale annuelle de 22 000 € ou 30 000 € selon la zone de localisation de l'immeuble.

Il est rappelé que la réduction d'impôt "Malraux" est incluse dans le plafonnement global des niches fiscales fixé pour 2012 à 18 000 €, majoré de 4 % du montant du revenu imposable.

## Fiscalité des associés personnes morales

### Les revenus

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.

Les revenus fonciers attribués à un organisme sans but lucratif en sa qualité d'associé d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés, propriétaire des locaux qui génèrent lesdits revenus fonciers, bénéficient d'une exonération d'imposition sur ces revenus. Ces revenus ne sont pas imposables au titre de l'article 206-5 du Code général des impôts, car non visés par ledit article.

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, c'est-à-dire que les plus-values

sont comprises dans le résultat ordinaire, excepté les plus-values à long terme réalisées sur certains titres du portefeuille ainsi que les produits et plus-values qui se rapportent à la propriété industrielle.

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)

### Les 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>(3)</sup> est nécessaire. Les revenus fonciers perçus par les non-résidents à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 sont soumis aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %.

#### Revenus financiers :

A compter du 1<sup>er</sup> mars 2010, les produits de placements à revenu fixe qui sont versés dans des Etats qui sont considérés comme non coopératifs (ETNC) sont soumis obligatoirement au prélèvement forfaitaire libératoire au taux de 50 % (sous réserve de certaines exceptions).

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.

### Les 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.

Le taux du prélèvement applicable est :

- de 19 % si le non-résident est domicilié fiscalement dans un Etat membre de l'Union européenne ou en Islande ou Norvège ;
- de 33,1/3 % si le non-résident est domicilié fiscalement dans un Etat qui n'est pas membre de l'Union européenne ;
- de 50 % si le non résident est domicilié fiscalement dans un état ou territoire non coopératif.

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

Les plus-values réalisées par les non-résidents à compter du 17 août 2012 sont par ailleurs soumises aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %. Le taux d'imposition global s'élève donc à 48,5/6 %, 34,5 % ou 65,5 % selon le cas.

## Fiscalité pour une part (en €) <sup>(\*)</sup>

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
11,51	12,50	11,05	11,00	0,05

(\*) Part en jouissance au 31 décembre 2012.

(3) 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 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 15 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 n° 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 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)	2011	proforma 2011	2012
<b>Valeurs de la société</b>			
Valeur comptable	327 737 633,16 €	700 782 121,78 €	739 262 211,80 €
Valeur de réalisation	406 057 078,03 €	780 309 066,65 €	842 311 376,16 €
Valeur de reconstitution	467 324 964,94 €	910 743 877,34 €	984 856 231,07 €
<b>Valeurs de la société ramenées à une part</b>			
Valeur comptable	172,69 €	189,77 €	190,08 €
Valeur de réalisation	213,96 €	211,30 €	216,58 €
Valeur de reconstitution	246,25 €	246,63 €	253,23 €

### 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 passif 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.

### 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

	2009	2010	2011	2012
Montant du capital nominal	190 918 500 €	225 640 800 €	284 668 800 €	583 382 700 €
Nombre de parts	1 272 790	1 504 272	1 897 792	3 889 218
Nombre d'associés	5 202	5 771	7 004	21 153

## Évolution du dividende

En € par part	31/12/2011	Proforma 31/12/2011	31/12/2012	Var.
Report à nouveau avant affectation du résultat	4,9	2,63	2,94	10 %
Dividende versé au titre de l'année après PFL	12,73	11,04	12,50	13 %
Dividende / PFL versé au Trésor	0,03	0,12	0,03	- 75 %
Résultat de l'exercice	9,47	10,51	11,51	10 %
Report à nouveau après affectation du résultat	2,30	2,94	5,18	76 %
Plus ou moins-values comptable sur cessions d'immeubles	1,50	6,50	0,78	n.a.

## Emploi des fonds

(en euros)	Réel 2011	Apports Fusion	Variation	Réel 2012
<b>Fonds collectés</b>	<b>320 707 010,64</b>	<b>354 278 703,52</b>	<b>42 515 072,09</b>	<b>717 500 786,25</b>
Capital	284 668 800,00	269 251 350,00	29 462 550,00	583 382 700,00
Primes nettes de souscription / fusion	36 038 210,64	85 027 353,52	13 052 522,09	134 118 086,25
<b>Emplois des fonds</b>	<b>- 319 301 529,66</b>	<b>- 352 339 726,94</b>	<b>- 41 855 127,28</b>	<b>- 713 496 383,88</b>
Plus ou moins-value comptables	2 853 631,79		- 532,68	2 853 099,11
Report à nouveau	6 824 143,68	18 765 785,00	- 2 647 152,95	22 942 775,73
Investissements	- 370 524 305,13	- 425 105 511,94	- 68 007 441,65	- 863 637 258,72
Financements / emprunt	41 545 000,00	54 000 000,00	28 800 000,00	124 345 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>1 405 480,98</b>	<b>1 938 976,58</b>	<b>659 944,81</b>	<b>4 004 402,37</b>

## Dettes fournisseurs par échéances 2012

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2012 par date d'échéance.

Nature	Total	Dettes non échues	Dettes échues Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	1 516 060,23	401 690,35	1 065,20	128 474,78	984 829,90
<b>TOTAL</b>	<b>1 516 060,23</b>	<b>401 690,35</b>	<b>1 065,20</b>	<b>128 474,78</b>	<b>984 829,90</b>

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

	2008		2009		2010		2011		2012	
	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	16,31	95,61 %	17,69	98,82 %	14,73	99,06 %	13,19	98,33 %	16,54	99,73 %
Produits de trésorerie avant prélèvement libératoire	0,65	3,80 %	0,07	0,40 %	0,12	0,79 %	0,07	0,51 %	0,04	0,22 %
Produits divers	0,10	0,59 %	0,14	0,78 %	0,02	0,15 %	0,16	1,16 %	0,01	0,05 %
<b>TOTAL DES REVENUS</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>16,58</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	1,16	6,81 %	1,40	7,81 %	- 1,19	- 8,01 %	1,12	8,33 %	1,30	7,86 %
Autres frais de gestion	0,34	2,00 %	0,04	0,21 %	- 0,12	- 0,81 %	0,37	2,77 %	0,78	4,68 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,72	4,24 %	0,31	1,72 %	- 1,61	- 10,86 %	0,47	3,54 %	0,24	1,45 %
Charges locatives non récupérables	2,62	15,34 %	0,74	4,16 %	- 4,50	- 30,25 %	3,76	28,03 %	2,89	17,42 %
<b>Sous-total Charges externes</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>5,21</b>	<b>31,41 %</b>
<b>Amortissements</b>										
- patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Provisions nettes <sup>(2)</sup></b>										
- pour travaux	1,07	6,26 %	0,91	5,09 %	1,21	8,12 %	- 0,19	- 1,39 %	0,19	1,12 %
- autres	- 2,55	- 14,94 %	0,24	1,35 %	3,31	22,26 %	- 2,70	- 20,11 %	- 1,64	- 9,87 %
<b>Sous-total Charges internes</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>- 1,42</b>	<b>- 8,57 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</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>	<b>3,79</b>	<b>22,84 %</b>
Charges financières	1,30	7,63 %	1,40	7,80 %	- 1,34	- 8,98 %	1,10	8,22 %	1,30	7,87 %
<b>Résultat courant</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>	<b>11,49</b>	<b>69,29 %</b>
Produits exceptionnels	0,01	0,04 %	0,07	0,40 %	0,00	0,00 %	0,00	0,01 %	0,02	0,15 %
Charges exceptionnelles	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,01 %
<b>Résultat net comptable</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>	<b>11,51</b>	<b>69,43</b>
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	0,41	2,38 %	- 0,06	- 0,32 %	0,05	- 87,06 %	0,99	1 758,75 %	4,41	- 547,60 %
Revenu distribué avant prélèvement libératoire <sup>(3)</sup>	12,00	70,33 %	13,00	72,62 %	13,00	0,00 %	12,73	- 2,08 %	12,50	- 1,81 %
<b>Revenu distribué après prélèvement libératoire</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>	<b>12,47</b>	<b>- 1,81</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 surface détaillée	Surface en m <sup>2</sup>	VNC	Valeur vénale hors droits	Droits
<b>ILE-DE-FRANCE</b>								
1 Place De La Coupole	92084 - PARIS LA DÉFENSE	01/01/02	1975	Bureaux	10 180	45 442 855		
20 Rue Jacques Daguerre	92500 - RUEIL MALMAISON	01/01/2012 (*)	1993	Bureaux	3 018	10 637 486		
96, Avenue Du Général Leclerc	92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	01/01/2012 (*)	1989	Bureaux	2 466	9 614 022		
1 Rue Andre Voguet	94200 - IVRY SUR SEINE	01/01/2012 (*)	2005	Bureaux Autres Commerces	1 069 195 212	4 670 584		
11, Rue Lazare Hoche - 34, Rue De L'Est	92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	01/01/2012 (*)	1920	Bureaux	2 718	9 650 000		
90/92 Route De La Reine	92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	01/01/2012 (*)	1995	Bureaux	2 565	11 600 000		
89 Rue Escudier	92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	01/01/2012 (*)	1990	Bureaux	2 748	10 403 811		
112/118 Rue De Silly	92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	01/01/2012 (*)	1993	Bureaux	2 655	10 500 000		
7/25 Bd Gabriel Péri	92240 - MALAKOFF	01/01/2012 (*)	1991	Bureaux	2 645	8 390 080		
8 Rue E Et A Peugeot	92500 - RUEIL MALMAISON	01/01/2012 (*)	1991	Bureaux	3 115	11 300 000		
3 Avenue Du 8 Mai 1945	78820 - GUYANCOURT	01/01/2012 (*)	1991	Bureaux	2 850	6 709 329		
50 Quai Michelet	92300 - LEVALLOIS	16/12/10	2001	Bureaux	4 584	34 600 000		
4-6, rue Marceau	92130 - ISSY LES MOULINEAUX	20/12/12	1996	Bureaux	2 621	13 451 080		
24 boulevard Vital Bouhot 92200 NEUILLY	92200 - NEUILLY SUR SEINE	13/11/12	2009	Bureaux	3 462	31 500 850		
11 Rue Rouvray	92200 - NEUILLY SUR SEINE	31/05/11	1991	Bureaux	4 267	24 050 000		
<b>TOTAL BUREAUX ILE-DE-FRANCE</b>				<b>15</b>	<b>51 370</b>	<b>242 520 096</b>	<b>246 020 000</b>	<b>15 270 000</b>
100/102 Place Du 8 Mai 1945	93200 - SAINT DENIS	01/01/2012 (*)	1997	Commerces	4 986	10 000 000		
13, Rue Alexandre Fleming	91400 - ORSAY	01/01/2012 (*)	1972	Commerces	2 902	1 630 000		
14/18 Avenue Gendarme Castermat	77500 - CHELLES	01/01/2012 (*)	2007	Commerces	7 412	18 827 767		
<b>TOTAL COMMERCE ILE-DE-FRANCE</b>				<b>3</b>	<b>15 300</b>	<b>30 457 767</b>	<b>26 020 000</b>	<b>1 610 000</b>
Hotel Sofitel La Défense 34 cours Michelet	92060 - LA DÉFENSE	30/11/12	1987	Hébergement	7 894	20 525 000		
<b>TOTAL LOISIRS ILE-DE-FRANCE</b>				<b>1</b>	<b>7 894</b>	<b>20 525 000</b>	<b>22 000 000</b>	<b>1 200 000</b>
11 Avenue De La Résistance	91700 - STE GENEVIÈVE DES BOIS	01/01/02	1976	Entrepôts	11 475	4 987 292		
<b>TOTAL ENTREPÔTS ILE-DE-FRANCE</b>				<b>1</b>	<b>11 475</b>	<b>4 987 292</b>	<b>9 400 000</b>	<b>200 000</b>
100 Avenue de Verdun Bât. B Parc Etoile	92390 - VILLENEUVE LA GARENNE	01/01/2012 (*)	2007	Bureaux	2 214	4 550 000		
100 Avenue De Verdun Bât. A Parc Etoile	92390 - VILLENEUVE LA GARENNE	01/01/2012 (*)	2005	Locaux d'activités et mixtes Bureaux	1 363 970	3 398 000		
100 Avenue De Verdun Bât. C Parc Etoile	92390 - VILLENEUVE LA GARENNE	01/01/2012 (*)	2008	Locaux d'activités et mixtes Bureaux	3 489 115	4 961 000		
<b>TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS ET MIXTES ILE-DE-FRANCE</b>				<b>3</b>	<b>8 151</b>	<b>12 909 000</b>	<b>13 630 000</b>	<b>840 000</b>

(\*) Immeubles apportés lors de fusion.

Adresse	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation surface détaillée	Surface en m <sup>2</sup>	VNC	Valeur vénale hors droits	Droits
<b>PARIS</b>								
12 Rue des Pirogues -Bercy	75012 -PARIS	20/12/11	2011	Bureaux	6 450	45 191 027		
63, Rue Pierre Charron	75008 - PARIS	01/01/2012 (*)	1880	Bureaux	786	5 220 000		
31-33, Avenue De Wagram	75017 - PARIS	01/01/2012 (*)	1974	Bureaux	1 314	9 400 000		
136, Avenue Des Champs Elysées	75008 - PARIS	01/01/01	1899	Bureaux	6 353	46 059 961		
9 Rue Leo Delibes	75016 - PARIS	01/01/2012 (*)	1890	Bureaux	456	2 700 000		
79, Rue De Miromesnil	75008 - PARIS	01/01/2012 (*)	1899	Bureaux	1 407	7 230 000		
55/57 Avenue Kléber	75016 - PARIS	01/01/2012 (*)	1877	Bureaux	441	2 200 000		
3, Avenue Gourgaud	75016 - PARIS	01/01/2012 (*)	1925	Bureaux	267	1 650 000		
8, Rue Armand Moisant	75015 - PARIS	01/01/2012 (*)	1914	Bureaux	717	3 125 000		
98 Rue De Sèvres/60 Rue De Saxe	75007 - PARIS	01/01/2012 (*)	1930	Bureaux	1 539	8 452 132		
187-189 Quai de Valmy	75010 - PARIS	26/09/08	1989	Bureaux	3 546	18 000 000		
5/7 Avenue Du Coq	75009 - PARIS	01/01/02	1890	Bureaux	4 283	14 464 758		
166 Fbg Saint Honore	75008 - PARIS	05/02/07	1880	Bureaux	1 387	14 673 198		
247/255 Boulevard Pereire	75017 - PARIS	01/08/07	1972	Bureaux	2 235	17 218 415		
14 A 18 Rue Des Reculettes	75013 - PARIS	26/10/07	1962	Bureaux	2 538	11 716 758		
83/85 Bd Vincent Auriol	75013 - PARIS	01/01/02	1973	Bureaux	2 249	4 918 738		
34/36 Rue Du Louvre	75001 - PARIS	01/01/02	1897	Bureaux	4 199	19 863 800		
77 Rue La Boétie	75008 - PARIS	01/01/02	1972	Bureaux	2 169	8 689 374		
66 Avenue Du Maine	75014 - PARIS	01/01/02	1974	Bureaux	4 373	18 217 656		
15 Rue Cognac Jay	75007 - PARIS	28/07/10	1946	Bureaux	4 646	29 822 000		
9/35 Rue Pierre de Coubertin	75013 - PARIS	22/12/11	1995	Bureaux	5 415	26 289 748		
40 Rue de Colonel Avia	75015 - PARIS	01/01/2012 (*)	1990	Bureaux	1 482	8 000 000		
<b>TOTAL BUREAUX PARIS</b>				<b>22</b>	<b>58 252</b>	<b>323 102 564</b>	<b>420 625 000</b>	<b>26 065 000</b>
33 Rue De Maubeuge	75009 - PARIS	01/01/02	1899	Commerces	1 534	1 684 670		
66 Avenue Victor Hugo	75016 - PARIS	01/01/2012 (*)	1896	Commerces	115	2 400 000		
117/127 Rue De Flandre	75019 - PARIS	01/01/2012 (*)	1994	Commerces	2 840	8 700 000		
60 62 Avenue de la Motte Picquet	75015 - PARIS	15/04/08	2007	Commerces	1 350	11 255 139		
<b>TOTAL COMMERCES PARIS</b>				<b>4</b>	<b>5 839</b>	<b>24 039 809</b>	<b>27 380 000</b>	<b>1 700 000</b>

(\*) Immeubles apportés lors de fusion.



# Situation des investissements

Adresse	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation surface détaillée	Surface en m <sup>2</sup>	VNC	Valeur vénale hors droits	Droits
<b>PROVINCE</b>								
29 Av Joannès Masset	69009 - LYON	01/01/2012 (*)	2005	Bureaux	4 149	8 200 000		
ZAC Euréka 6 rue de Pommesargues	34000 - MONTPELLIER	01/01/2012 (*)	2010	Bureaux	7 450	15 621 600		
Le Centre Dauphine 15 Rue Bossuet	21000 - DIJON	01/01/2012 (*)	1972	Bureaux Bureaux	2 460 413	3 581 000		
ZAC Euréka Bâtiment A 6 rue de Pommesargues	34000 - MONTPELLIER	01/01/2012 (*)	2010	Bureaux	3 020	6 598 300		
8 avenue Tony Garnier Bat B	69007 - LYON	01/01/2012 (*)	2007	Bureaux	5 550	14 660 485		
8 avenue Tony Garnier Bat A	69007 - LYON	01/01/2012 (*)	2007	Bureaux	4 726	12 662 925		
Le Petit Arbois - Division Des Milles Le Parc De La Duranne	13090 - AIX EN PROVENCE	01/01/2012 (*)	2000	Bureaux	2 215	4 970 896		
1, Rue Jacques Monod	69000 - LYON BRON	01/01/2012 (*)	2000	Bureaux Bureaux	3 447 35	4 650 000		
111 avenue de la Jarre	13009 - MARSEILLE	01/01/2012 (*)	1990	Bureaux	5 018	6 011 000		
19 rue de la Villette	69003 - LYON	01/01/2012 (*)	1986	Bureaux	3 903	7 700 213		
18 - 24 rue Garibaldi	69006 - LYON	01/01/2012 (*)	1982	Bureaux	3 736	10 550 000		
1 Rue John Hadley	59652 - VILLENEUVE D'ASCQ	01/01/2012 (*)	1990	Bureaux	5 754	6 300 000		
Avenue Jean Monet	33700 - MERIGNAC	01/01/2012 (*)	2009	Bureaux	5 994	9 200 000		
62/64 Av De La Canebière	13001 - MARSEILLE	01/01/2012 (*)	1862	Bureaux	8 767	15 655 819		
8 Allée Du Château Blanc	59920 - WASQUEHAL	01/01/2012 (*)	2003	Bureaux	2 497	3 517 024		
<b>TOTAL BUREAUX PROVINCE</b>				<b>15</b>	<b>69 134</b>	<b>129 879 262</b>	<b>132 400 000</b>	<b>8 230 000</b>
36/38 avenue de Ventadour	19000 - TULLE	01/01/2012 (*)	2008	Commerces	5 629	11 003 656		
Place des Jacobins - 84 rue du Président Edouard Herriot	69002 - LYON	01/01/2012 (*)	1900	Commerces	589	3 000 000		
Cour Des Maréchaux	68100 - MULHOUSE	01/01/2012 (*)	1989	Commerces	2 795	12 262 740		
Augny (Moselle) Decathlon	57685 - AUGNY	29/12/06	2006	Commerces	6 992	17 500 000		
<b>TOTAL COMMERCES PROVINCE</b>				<b>4</b>	<b>16 005</b>	<b>43 766 397</b>	<b>35 955 000</b>	<b>2 220 000</b>
25 Rue Jean Fleuret	33000 - BORDEAUX	01/01/2012 (*)	1989	Hébergement	3 610	6 150 000		
4 Place Pierre Bertas	13001 - MARSEILLE	01/01/2012 (*)	1993	Hébergement	2 039	2 850 000		
2 Av De La Marne	68000 - COLMAR	01/01/02	1969	Hébergement	4 492	2 224 782		
<b>TOTAL LOISIRS PROVINCE</b>				<b>3</b>	<b>10 141</b>	<b>11 224 782</b>	<b>11 260 000</b>	<b>700 000</b>
Rue Marcel Mérieux	69960 - CORBAS	01/01/2012 (*)	2006	Logistique / stockage	37 589	20 225 289		
<b>TOTAL LOGISTIQUE PROVINCE</b>				<b>1</b>	<b>37 589</b>	<b>20 225 289</b>	<b>21 370 000</b>	<b>1 320 000</b>
<b>TOTAL RAP 2012</b>				<b>72 immeubles</b>	<b>291 150</b>	<b>863 637 259</b>	<b>966 060 000</b>	<b>59 355 000</b>
<b>TOTAL RAP 2011</b>				<b>21 immeubles</b>	<b>86 598</b>	<b>370 524 305</b>	<b>447 300 750</b>	<b>27 732 647</b>

(\*) Immeubles apportés lors de fusion.

# Comptes annuels

## au 31 décembre 2012

### État du patrimoine

(en euros)	31 décembre 2011		PROFORMA 31 décembre 2011		31 décembre 2012	
	Valeur bilantielle	Valeurs estimées	Valeur bilantielle	Valeurs estimées	Valeur bilantielle	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>						
<b>Immobilisations locatives</b>						
Terrains et constructions locatives	362 791 227,45	447 300 750,00	742 532 622,29	869 639 750,00	849 250 229,95	963 636 000,00
Agencements et installations	7 733 077,68		22 148 332,77		14 387 028,77	
Immobilisations en cours	0,00				0,00	
<b>Sous-total 1</b>	<b>370 524 305,13</b>	<b>447 300 750,00</b>	<b>764 680 955,06</b>	<b>869 639 750,00</b>	<b>863 637 258,72</b>	<b>963 636 000,00</b>
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>						
Frais d'acquisition des immeubles (Nets)						
Frais de notaire (Nets)			452 621,56			
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>452 621,56</b>		<b>0,00</b>	
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>						
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives						
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 543 000,00		- 2 747 500,00		- 3 424 500,00	
Provisions pour travaux de remise en état						
Provisions pour indemnités locataires						
Autres provisions pour risques et charges						
<b>Sous-total 3</b>	<b>- 1 543 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>- 2 747 500,00</b>		<b>- 3 424 500,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL I</b>	<b>368 981 305,13</b>	<b>447 300 750,00</b>	<b>762 386 076,62</b>	<b>869 639 750,00</b>	<b>860 212 758,72</b>	<b>963 636 000,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>						
<b>Actifs immobilisés</b>						
Associés capital souscrit non appelé						
Immobilisations incorporelles			3 076 602,48	1 460 000,00	2 798 076,92	2 424 000,00
Immobilisations corporelles d'exploitation						
Immobilisations financières	179 527,34	179 527,34	326 169,08	326 169,08	318 085,13	318 085,13
<b>Sous-total 1</b>	<b>179 527,34</b>	<b>179 527,34</b>	<b>3 402 771,56</b>	<b>1 786 169,08</b>	<b>3 116 162,05</b>	<b>2 742 085,13</b>
<b>Créances</b>						
Locataires et comptes rattachés	3 177 077,15	3 177 077,15	8 039 799,94	8 039 799,94	9 403 004,20	9 403 004,20
Locataires douteux	1 453 935,30	1 453 935,30	3 598 782,72	3 598 782,72	3 029 435,00	3 029 435,00
Provisions pour dépréciation des créances	- 1 134 264,40	- 1 134 264,40	- 3 253 734,70	- 3 253 734,70	- 2 846 012,29	- 2 846 012,29
Autres créances **	2 941 881,45	2 941 881,45	9 823 958,73	9 823 958,73	56 603 009,90	56 603 009,90
<b>Sous-total 2</b>	<b>6 438 629,50</b>	<b>6 438 629,50</b>	<b>18 208 806,69</b>	<b>18 208 806,69</b>	<b>66 189 436,81</b>	<b>66 189 436,81</b>
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>						
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fonds de remboursement						
Autres disponibilités	11 852 605,91	11 852 605,91	26 760 964,46	26 760 964,46	10 015 799,71	10 015 799,71
<b>Sous-total 3</b>	<b>11 852 605,91</b>	<b>11 852 605,91</b>	<b>26 760 964,46</b>	<b>26 760 964,46</b>	<b>10 015 799,71</b>	<b>10 015 799,71</b>
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	<b>- 61 649,68</b>	<b>- 61 649,68</b>	<b>- 293 034,98</b>	<b>- 293 034,98</b>	<b>- 872 125,61</b>	<b>- 872 125,61</b>
<b>Dettes</b>						
Dettes financières	- 46 288 678,78	- 46 288 678,78	- 105 369 276,21	- 105 369 276,21	- 135 536 436,31	- 135 536 436,31
Dettes d'exploitation	- 2 902 898,71	- 2 902 898,71	- 5 564 814,57	- 5 564 814,57	- 3 419 557,92	- 3 419 557,92
Dettes diverses	- 8 828 394,45	- 8 828 394,45	- 19 378 603,30	- 19 378 603,30	- 58 638 137,65	- 58 638 137,65
<b>Sous-total 4</b>	<b>- 58 019 971,94</b>	<b>- 58 019 971,94</b>	<b>- 130 312 694,08</b>	<b>- 130 312 694,08</b>	<b>- 197 594 131,88</b>	<b>- 197 594 131,88</b>
<b>TOTAL II</b>	<b>- 39 610 858,87</b>	<b>- 39 610 858,87</b>	<b>- 82 233 186,35</b>	<b>- 83 849 788,83</b>	<b>- 119 144 858,92</b>	<b>- 119 518 935,84</b>
<b>COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>						
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>166 666,64</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	- 1 730 607,50	- 1 730 607,50	- 1 805 688,00	- 1 805 688,00
<b>TOTAL III</b>	<b>- 1 632 813,10</b>	<b>- 1 632 813,10</b>	<b>- 1 563 940,86</b>	<b>- 1 730 607,50</b>	<b>- 1 805 688,00</b>	<b>- 1 805 688,00</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>327 737 633,16</b>		<b>678 588 949,41</b>		<b>739 262 211,80</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>		<b>406 057 078,03</b>		<b>784 059 353,67</b>		<b>842 311 376,16</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.

(\*\*) Ce poste comprend un montant de 1,6 M€ correspondant à des indemnités versées dans le cadre d'un projet sur un des immeubles du patrimoine. Ce montant sera reclassé en immobilisation lors de la finalisation du projet.

# Comptes annuels

## au 31 décembre 2012

### Compte de résultat

(en euros)	31 décembre 2011		PROFORMA 31 décembre 2011		31 décembre 2012	
	Détail	Total	Détail	Total	Détail	Total
<b>CHARGES (HORS TAXES)</b>						
<b>Charges immobilières</b>						
Charges ayant leur contrepartie en produits	4 055 657,47		9 521 563,69		10 866 333,06	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	885 476,09		2 261 126,72		1 370 821,32	
Grosses réparations	859 987,70		956 556,74		880 565,31	
Autres charges immobilières	5 931 952,92		8 115 993,00		9 180 557,19	
<b>Sous-total 1</b>		<b>11 733 074,18</b>		<b>20 855 240,15</b>		<b>22 298 276,88</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>						
Diverses charges d'exploitation	8 161 990,67		11 144 713,55		13 582 313,28	
Dotation aux amortissements d'exploitation	0,00		0,00		111 923,08	
Dotation aux provisions d'exploitation	-120 742,98		172 968,99		579 090,63	
Provisions pour créances douteuses	610 243,41		962 802,52		816 099,39	
Provisions pour grosses réparations	750 000,00		1 314 769,04		1 557 565,31	
Autres charges	0,00		0,00		0,00	
<b>Sous-total 2</b>		<b>9 401 491,10</b>		<b>13 595 254,10</b>		<b>16 646 991,69</b>
<b>Charges financières</b>						
Charges financières diverses	2 000 543,47		4 719 623,46		4 765 754,76	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières	0,00		0,00		0,00	
<b>Sous-total 3</b>		<b>2 000 543,47</b>		<b>4 719 623,46</b>		<b>4 765 754,76</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>						
Charges exceptionnelles	0,00		0,03		5 194,34	
Dotation aux amortissements et aux provisions charges exceptionnelles	0,00		0,00		0,00	
<b>Sous-total 4</b>		<b>0,00</b>		<b>0,03</b>		<b>5 194,34</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>23 135 108,75</b>		<b>39 170 117,74</b>		<b>43 716 217,67</b>
<b>PRODUITS (HORS TAXES)</b>						
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>						
Loyers	23 459 714,39		52 051 884,61		60 413 925,64	
Charges facturées	4 055 657,47		9 521 563,69		10 866 333,06	
Produits annexes	284 710,51		210 993,56		31 212,00	
<b>Sous-total 1</b>		<b>27 800 082,37</b>		<b>61 784 441,86</b>		<b>71 311 470,70</b>
<b>Autres produits d'exploitation</b>						
Reprise d'amortissements d'exploitation	0,00		0,00		0,00	
Reprise de provisions d'exploitation	1 545 968,65		2 754 852,85		2 104 387,11	
Transfert de charges d'exploitation	10 382 844,93		11 630 509,01		12 138 513,42	
Autres produits	2,69		9,57		95,92	
<b>Sous-total 2</b>		<b>11 928 816,27</b>		<b>14 385 371,43</b>		<b>14 242 996,45</b>
<b>Produits financiers</b>						
Produits financiers	123 251,02		515 198,73		130 313,19	
Reprise de provisions sur charges financières	0,00		0,00		0,00	
<b>Sous-total 3</b>		<b>123 251,02</b>		<b>515 198,73</b>		<b>130 313,19</b>
<b>Produits exceptionnels</b>						
Produits exceptionnels	457 888,03		457 888,15		88 267,89	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	0,00		0,00		0,00	
<b>Sous-total 4</b>		<b>457 888,03</b>		<b>457 888,15</b>		<b>88 267,89</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>40 310 037,69</b>		<b>77 142 900,17</b>		<b>85 773 048,23</b>
<b>RÉSULTAT [(+) = Bénéfice / (-) = Perte]</b>		<b>17 174 928,94</b>		<b>37 972 782,43</b>		<b>42 056 830,56</b>

# Compléments d'informations

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

Placements immobiliers (en euros)	31 décembre 2011		Proforma au 31/12/2011		31 décembre 2012	
	Valeur bilantielles	Valeurs estimées	Valeur bilantielles	Valeurs estimées	Valeur bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>						
Habitations						
Bureaux	332 872 421,53	411 366 250,00	625 195 567,53	729 053 250,00	695 501 922,23	799 045 000,00
Commerces	30 439 809,28	25 735 500,00	95 770 805,28	99 249 500,00	98 263 972,68	89 355 000,00
Entrepôts/locaux d'activité	4 987 292,37	7 500 000,00	34 780 482,37	31 098 000,00	38 121 581,86	44 400 000,00
Loisirs	2 224 781,95	2 699 000,00	10 609 477,95	11 699 000,00	31 749 781,95	33 260 000,00
Immobilisations en cours						
<b>TOTAL</b>	<b>370 524 305,13</b>	<b>447 300 750,00</b>	<b>766 356 333,13</b>	<b>871 099 750,00</b>	<b>863 637 258,72</b>	<b>966 060 000,00</b>

## Variation des capitaux propres

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2011	Affectation du résultat 2011	Mouvements Fusion	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2012
<b>Capital</b>					
Capital souscrit	284 668 800,00		269 251 350,00	29 462 550,00	583 382 700,00
Capital en cours de souscription	0,00		0,00	0,00	0,00
Acomptes de liquidation et droit de partage	0,00		0,00	0,00	0,00
Réserves indisponibles	0,00		0,00	0,00	0,00
<b>Sous-total 1</b>	<b>284 668 800,00</b>		<b>269 251 350,00</b>	<b>29 462 550,00</b>	<b>583 382 700,00</b>
<b>Primes d'émission</b>					
Primes d'émission	60 659 244,00		0,00	22 661 172,48	83 320 416,48
Primes de fusion	6 295 959,69		107 702 649,81	0,00	113 998 609,50
Primes d'émission en cours de souscription			0,00	0,00	0,00
Prélèvement sur prime d'émission	- 26 544 381,17		0,00	- 9 608 650,39	- 36 153 031,56
Prélèvement sur prime de fusion	- 4 372 611,88		- 22 675 296,29	0,00	- 27 047 908,17
<b>Sous-total 2</b>	<b>36 038 210,64</b>		<b>85 027 353,52</b>	<b>13 052 522,09</b>	<b>134 118 086,25</b>
<b>Écarts d'évaluation</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0,00		0,00	0,00	0,00
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	2 853 631,79		0,00	- 532,68	2 853 099,11
Réserves	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Report à nouveau	6 824 143,68	- 2 647 152,95	18 765 785,00		22 942 775,73
<b>Sous-total 3</b>	<b>9 677 775,47</b>	<b>- 2 647 152,95</b>	<b>18 765 785,00</b>	<b>- 532,68</b>	<b>25 795 874,84</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>					
Résultat de l'exercice 2012				42 056 830,56	42 056 830,56
Acomptes sur distribution 2012				- 46 091 279,85	- 46 091 279,85
Résultat de l'exercice 2011	17 174 928,94	- 17 174 928,94			0,00
Acomptes sur distribution 2011	- 19 822 081,89	19 822 081,89			0,00
<b>Sous-total 4</b>	<b>- 2 647 152,95</b>	<b>2 647 152,95</b>	<b>0,00</b>	<b>- 4 034 449,29</b>	<b>- 4 034 449,29</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>327 737 633,16</b>	<b>0,00</b>	<b>373 044 488,52</b>	<b>38 480 090,12</b>	<b>739 262 211,80</b>

# Compléments d'informations

## Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2011	Augmentations Suite Fusion	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2012
<b>Immobilisations incorporelles</b>					
Frais de constitution					
Frais d'augmentation de capital					
Frais de fusion					
Autres immobilisations incorporelles		2 798 076,92		0,00	2 798 076,92
<b>Sous-total 1</b>	<b>0,00</b>	<b>2 798 076,92</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 798 076,92</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Terrains et constructions locatives	362 791 227,45	420 982 072,50	65 476 930,00		849 250 229,95
Agencements et installations	7 733 077,68	4 123 439,44	2 530 511,65		14 387 028,77
Immobilisations en cours					
Frais d'acquisition des immeubles					
TVA non récupérable sur immobilisations locatives					
<b>Sous-total 2</b>	<b>370 524 305,13</b>	<b>425 105 511,94</b>	<b>68 007 441,65</b>	<b>0,00</b>	<b>863 637 258,72</b>
<b>Immobilisations financières</b>					
Fonds de roulement sur charges syndics	179 527,34	117 100,64	32 211,74	10 754,59	318 085,13
Remboursement des fonds de roulement					
<b>Sous-total 3</b>	<b>179 527,34</b>	<b>117 100,64</b>	<b>32 211,74</b>	<b>10 754,59</b>	<b>318 085,13</b>
<b>TOTAL</b>	<b>370 703 832,47</b>	<b>428 020 689,50</b>	<b>68 039 653,39</b>	<b>10 754,59</b>	<b>866 753 420,77</b>

## Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2011	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2012
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles		111 923,08		111 923,08
<b>Sous-total 1</b>	<b>0,00</b>	<b>111 923,08</b>	<b>0,00</b>	<b>111 923,08</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations	0,00	0,00	0,00	0,00
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Frais de mise en concession	0,00	0,00	0,00	0,00
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>111 923,08</b>	<b>0,00</b>	<b>111 923,08</b>



## Tableau de variation de provisions

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2011	Situation Proforma 31/12/2011	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2012
Créances douteuses	1 134 264,40	3 253 734,70	816 099,39	1 223 821,80	2 846 012,29
Pertes et charges non récupérables	61 649,68	293 034,98	579 090,63		872 125,61
Travaux de Grosses Réparations	1 543 000,00	2 747 500,00	1 557 565,31	880 565,31	3 424 500,00
<b>TOTAL</b>	<b>2 738 914,08</b>	<b>6 294 269,68</b>	<b>2 952 755,33</b>	<b>2 104 387,11</b>	<b>7 142 637,90</b>

## État des échéances des dettes fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2011	Situation Proforma 31/12/2011	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31/12/2012
			Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières	46 288 678,78	105 369 276,21	30 464 791,10	105 071 645,21	135 536 436,31
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 878 809,76	3 154 861,31	3 017 867,57		3 017 867,57
Dettes sur immobilisations	24 088,95	787 855,05	401 690,35		401 690,35
Autres dettes d'exploitation	119 031,13	1 741 129,34	1 900 694,62		1 900 694,62
Dettes aux associés	7 662 832,42	14 832 750,84	48 995 950,71		48 995 950,71
Dettes fiscales	496 353,01	1 070 976,47	2 568 883,04		2 568 883,04
Autres dettes diverses	550 177,89	3 355 844,86	5 172 609,28		5 172 609,28
<b>TOTAL</b>	<b>58 019 971,94</b>	<b>130 312 694,08</b>	<b>92 522 486,67</b>	<b>105 071 645,21</b>	<b>197 594 131,88</b>

## État des échéances des créances fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2011	Situation Proforma 31/12/2011	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2012
			Moins d'un an	Plus d'un an	
<b>Créances de l'actif immobilisé</b>					
Fonds de roulement sur charges	179 527,34	326 169,08		318 085,13	318 085,13
Autres créances	0,00				0,00
<b>Sous-total 1</b>	<b>179 527,34</b>	<b>326 169,08</b>	<b>0,00</b>	<b>318 085,13</b>	<b>318 085,13</b>
<b>Créances de l'actif circulant</b>					
Avances et acomptes	194 447,70	1 765 864,27	0,00		0,00
Créances locataires	4 631 012,45	11 638 582,66	12 432 439,20		12 432 439,20
Créances fiscales	970 317,16	1 901 240,85	7 085 432,38		7 085 432,38
Créances sur cession d'immobilisations	0,00	249,37	0,00		0,00
Fournisseurs débiteurs			1 214 716,53		1 214 716,53
Associés opération sur capital			41 472 158,77		41 472 158,77
<b>Autres créances</b>	<b>1 777 116,59</b>	<b>6 156 604,24</b>	<b>6 830 702,22</b>		<b>6 830 702,22</b>
<b>Sous-total 2</b>	<b>7 572 893,90</b>	<b>21 462 541,39</b>	<b>69 035 449,10</b>	<b>0,00</b>	<b>69 035 449,10</b>
<b>TOTAL</b>	<b>7 752 421,24</b>	<b>21 788 710,47</b>	<b>69 035 449,10</b>	<b>318 085,13</b>	<b>69 353 534,23</b>

# Compléments d'informations

## Détail des autres produits et charges

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2011	Proforma au 31/12/2011	Variations		Situation de clôture au 31/12/2012
			+	-	
<b>Autres produits</b>					
Reprise de provisions pour risques et charges					
Reprise de provisions pour remise en état					
Reprise de provisions pour grosses réparations	1 087 516,00	1 184 085,04		206 950,69	880 565,31
<b>Total</b>	<b>1 087 516,00</b>	<b>1 184 085,04</b>	<b>0,00</b>	<b>206 950,69</b>	<b>880 565,31</b>
<b>Autres charges immobilières</b>					
Honoraires syndics non refacturables	27 159,25	193 363,78		27 159,25	
Impôts fonciers non refacturables	379 076,71	799 996,84	231 666,12		610 742,83
Taxes sur les bureaux		19 392,10	217 018,55		217 018,55
Taxes sur les ordures ménagères	30 269,04	73 350,08	38 722,90		68 991,94
TVA non récupérable	1 153,45	- 29 466,75	3 755,92		4 909,37
Taxes additionnelles		15 311,00			
Honoraires de relocations	217 013,14	380 373,17	361 913,03		578 926,17
Divers	5 277 281,33	6 663 672,78	2 422 687,00		7 699 968,33
<b>Total</b>	<b>5 931 952,92</b>	<b>8 115 993,00</b>	<b>3 275 763,52</b>	<b>27 159,25</b>	<b>9 180 557,19</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>					
Rémunération de gestion	2 027 051,33	4 354 779,80	2 735 948,55		4 762 999,88
Rémunération du liquidateur					
Honoraires divers	90 926,31	225 992,71	1 400 273,63		1 491 199,94
Pertes sur créances irrécouvrables	360 575,27	633 493,41	260 196,86		620 772,13
Divers	223 417,84	470 427,71	6 483 923,49		6 707 341,33
<b>Total</b>	<b>2 701 970,75</b>	<b>5 684 693,63</b>	<b>10 880 342,53</b>	<b>0,00</b>	<b>13 582 313,28</b>
<b>Autres charges</b>					
Dotation aux provisions pour risques et charges	- 120 742,98	- 266 776,65	699 833,61		579 090,63
Dotation aux provisions pour remise en état					
Dotation aux provisions pour grosses réparations	750 000,00	1 314 769,04	807 565,31		1 557 565,31
<b>TOTAL</b>	<b>629 257,02</b>	<b>1 047 992,39</b>	<b>1 507 398,92</b>	<b>0,00</b>	<b>2 136 655,94</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 2012 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.

## FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

L'assemblée générale mixte du 23 Mai 2012 a approuvé la fusion-absorption des SCPI SLIVIMO et LION SCPI par la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE. De ce fait, l'état du patrimoine, le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres et le compte de résultat ne peuvent être directement comparés avec ceux de l'exercice précédent. Afin de faciliter cette comparaison, nous présentons dans l'ensemble du rapport annuel les états comptables et financiers comprenant une colonne proforma 2011, résultat de l'agrégation des données au 31 décembre 2011 relatives aux 3 SCPI ayant fusionné.

## 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'Etat 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.

Les immobilisations d'origines Slivimo et Lion SCPI sont comptabilisées à leur valeur d'apport lors de la fusion, c'est-à-dire à leur valeur vénale.

## 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 défalqué 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 2012 est fonction :

- d'une reprise de provision à hauteur des réalisations de l'exercice en cours,
- d'une dotation au provision 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 :

- 7,25 % du montant hors taxes des produits locatifs (loyer+charges),
- 7,25 % HT sur les produits financiers nets encaissés.

L'assiette des charges servant au calcul est plafonnée à 15 % des recettes locatives.

# Règles et méthodes comptables

## 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 concernant 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.

## 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 PATRIMOINE AVENIR, 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 honorés 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 spécial de la Société de gestion

Madame, Monsieur,

A l'occasion de la présente Assemblée Générale Mixte, nous vous proposons de vous prononcer sur l'introduction dans vos statuts d'une disposition prévoyant la mise en place d'un Règlement Intérieur applicable au Conseil de Surveillance, qui viendrait préciser et compléter les droits et obligations des membres du Conseil de Surveillance ainsi que sa composition, sa mission et son fonctionnement.

Le principe de ce Règlement Intérieur serait acté dès à présent dans les statuts.

Un projet de Règlement Intérieur serait ensuite soumis à votre approbation l'année prochaine, lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2013.

Nous espérons que vous voudrez bien voter la résolution correspondante.

**La Société de Gestion,  
AMUNDI IMMOBILIER**

# Rapports général et spécial du Conseil de Surveillance

## RAPPORT GÉNÉRAL

Mesdames, Messieurs,

L'année 2012 aura été une année importante pour RIVOLI AVENIR PATRIMOINE qui a vu sa capitalisation dépasser le milliard d'euros grâce à l'opération de Fusion Absorption de LION SCPI et SLIVIMO et la transformation en capital variable. Cette croissance historique s'inscrit dans une volonté de pérenniser le modèle qui a fait son succès : l'investissement en immobilier d'entreprise parisien.

Le Conseil de Surveillance a été pleinement associé à cette nouvelle étape et a pu rencontrer la Société de Gestion à 5 reprises en 2012 afin de procéder aux débats nécessaires, formuler des propositions et des observations.

Outre le projet de fusion les informations régulières diffusées ont également permis au Conseil de Surveillance d'assurer pleinement sa mission générale de vérification et de contrôle. Le Commissaire aux comptes, présent à toutes les réunions du Conseil de surveillance, a lui aussi répondu autant de fois que nécessaires aux différentes interrogations.

En complément du rapport de la Société de Gestion, vous trouverez ci-après nos différentes remarques et commentaires sur l'année 2012.

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

La lecture de ce tableau permet d'appréhender comment se forme le résultat de notre Société et son évolution.

Afin de faciliter la comparaison des comptes entre les exercices 2012 et 2011, nous vous présentons un compte de résultat agrégé détaillé reprenant au titre

de l'exercice 2011 les éléments fusionnées des trois SCPI, RIVOLI AVENIR PATRIMOINE, LION SCPI et SLIVIMO.

Ces éléments apparaissent comme suit :

	2011		2011 (proforma)		2012	
	Euros pour une part	en % du total des revenus	Euros pour une part	en % du total des revenus	Euros pour une part	en % du total des revenus
<b>REVENUS <sup>(1)</sup></b>						
Recettes locatives brutes	13,19	98,29 %	14,52	99,03 %	16,54	99,73 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,07	0,52 %	0,13	0,87 %	0,04	0,22 %
Produits divers	0,16	1,19 %	0,01	0,10 %	0,01	0,05 %
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>13,42</b>		<b>14,66</b>		<b>16,58</b>	<b>100 %</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>						
Commission de gestion	1,12	8,38 %	1,21	8,22 %	1,30	7,86 %
Autres frais de gestion	0,37	2,77 %	0,38	2,57 %	0,78	4,68 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,47	3,50 %	0,34	2,30 %	0,24	1,45 %
Charges locatives non récupérables	3,76	28,02 %	0,55	3,77 %	2,89	17,42 %
<b>Sous-total Charges externes</b>	<b>5,73</b>	<b>42,67 %</b>	<b>2,47</b>	<b>16,86 %</b>	<b>5,21</b>	<b>31,41 %</b>
Amortissements		0,00 %				
– patrimoine		0,00 %			0,03	0,18 %
– autre		0,00 %				
Provisions nettes <sup>(2)</sup>		0,00 %				
– pour travaux	– 0,19	– 1,40 %	0,30	2,05 %	0,19	1,12 %
– autres	– 2,70	– 20,09 %	0,07	0,47 %	– 1,64	– 9,87 %
<b>Sous-total Charges internes</b>	<b>– 2,88</b>	<b>– 21,49 %</b>	<b>0,37</b>	<b>2,53 %</b>	<b>– 1,42</b>	<b>– 8,58 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>2,84</b>	<b>21,18 %</b>	<b>2,84</b>	<b>19,39 %</b>	<b>3,79</b>	<b>22,84 %</b>
Charges financières	1,10	8,23 %	1,31	8,91 %	1,30	7,87 %
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>9,47</b>	<b>70,60 %</b>	<b>10,51</b>	<b>71,70 %</b>	<b>11,49</b>	<b>69,29 %</b>
Produits exceptionnels		0,00 %	0,00	0,00 %	0,02	0,15 %
Charges exceptionnelles		0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,01 %
<b>RÉSULTAT NET COMPTATBLE</b>	<b>9,47</b>	<b>70,60 %</b>	<b>10,51</b>	<b>71,70 %</b>	<b>11,51</b>	<b>69,43 %</b>
Variation du report à nouveau - Dotation (-) Reprise (+)	0,99		0,53		– 4,41	
Revenu distribué avant prélèvement libératoire <sup>(3)</sup>	12,73		11,04		12,50	– 1,81 %
Revenu distribué après prélèvement libératoire	12,7		11,04		12,47	– 1,81 %

(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.



Les revenus s'apprécient de près de 2 €/parts tirés par la hausse des loyers facturés sur l'exercice, suite aux acquisitions réalisées en 2011 (11 Rue Rouvray, 9-35 rue Pierre Coubertin et 12 rue des Pirogues) et en 2012 (4-6 Rue Marceau, 24 Boulevard Vital Bouhot et Hôtel Sofitel). Dans le même temps, les charges sont en hausse de moins de 1 €/part, principalement en raison des charges locatives non récupérables sur les locataires des immeubles Place Bertas à Marseille, Ste Geneviève des Bois pour les plus importants.

Dans ces conditions, les charges financières étant stables, le résultat comptable s'apprécie de 1 €/part et s'établit à 11,51 €/part.

Enfin, après affectation du résultat 2012 de 12,50 €/part, le report à nouveau s'établira à un niveau plus que prudent de 5,18 €/part correspondant à 5 mois de distribution.

C'est pourquoi au regard de ces réserves et des premières projections de loyers, il a été convenu, en accord avec la Société de gestion, de maintenir le dividende prévisionnel 2013 à 12,50 € par part (non optant PFL), soit un dividende trimestriel prévisionnel de l'ordre de 3,12 € par part.

## Commentaires sur la gestion

### Une gestion au plus proche des locataires :

La gestion pro-active des actifs immobiliers a permis la signature de 26 baux en 2012, représentant un volume de loyer de plus de 10 M€. On notera que la fidélité des locataires est à souligner car 80 % de ces signatures représente des renouvellements, ce qui est considérable.

La vacance est dorénavant totalement résorbée sur l'immeuble des Champs Elysées et des premières signatures sont intervenues sur l'immeuble de Mérignac. Une belle négociation est aussi intervenue sur la Tour Areva, sécurisant ainsi les loyers pour les 7 prochaines années avec un locataire de premier rang.

Les travaux d'entretiens et d'investissements en vue d'améliorer la qualité du patrimoine continuent de représenter une charge importante pour la SCPI mais participent à la création de la valeur en permettant de louer les surfaces au prix de marché tout en réduisant les durées de commercialisation dans un environnement tendu.

Grâce à ces actions et à un contexte de marché plus favorable aux actifs parisiens, les valeurs d'expertises des immeubles se sont appréciées de 3,35 % à périmètre comparable. Cette appréciation du capital est le résultat de la stratégie d'investissement qui est menée depuis plusieurs années : RIVOLI AVENIR PATRIMOINE doit rester la SCPI Parisienne de référence.

Le Conseil Surveillance recommande de continuer à investir dans du bureau Parisien et se diversifier si l'opportunité se présente dans des actifs de commerces et/ou hôtellerie disposant d'excellents emplacements.

Investir dans des zones à forte demande, où le foncier se raréfie, permet à la fois de distribuer des revenus réguliers (la forte demande permet de lutter contre les effets destructeurs de la vacance) et supporte la valeur de la part dans le temps (un immeuble construit à un emplacement où le foncier est rare voit sa valeur plus stable en cas de crise) ; tout cela avec un seul objectif : créer de la valeur pour les porteurs de parts.

### La continuité de la stratégie d'allocation de Rivoli Avenir Patrimoine :

La SCPI a investi 65 M€ en 2012 et a acquis les immeubles suivants :

ACQUISITIONS 2012 (en €)	Type	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix acquisition HT (H.D)	Date acquisition
24 boulevard Vital Bouhot - 92200 NEUILLY (50 % de l'indivision)	Bureaux	3 462	31 500 850	13/11/2012
Hôtel Sofitel - 34 cours Michelet 92060 LA DEFENSE	Hôtel & Loisirs	8 856	20 525 000	30/11/2012
4-6, rue Marceau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX (17 % de l'indivision)	Bureaux	2 621	13 451 082	20/12/2012
<b>Total Acquisitions réalisées</b>	<b>3</b>	<b>14 939</b>	<b>65 476 930</b>	

Ces immeubles s'inscrivent dans la stratégie d'allocation de la SCPI à savoir : Bureau à Paris et Ile de France complété d'une diversification en Commerce et/ou Hôtellerie si l'opportunité se présente.

Ces acquisitions se sont effectuées à des niveaux de rendements immobiliers moyen de 5,80 % détaillés comme suit :

- Le Riva à Neuilly sur Seine -> 5,63 %
- Sofitel à La Défense -> 5,87 %
- Axiom à Issy les Moulineaux -> 6,06 %

Il est à noter que l'immeuble d'Issy les Moulineaux est actuellement vacant à hauteur de 15 % et pourrait offrir un rendement de 7 % une fois que les surfaces vacantes auront été louées.

## Le marché des parts : Marché Primaire et Marché Secondaire

### Marché Primaire

Rivoli Avenir Patrimoine a été transformé en SCPI en capital variable en août 2012. La SCPI a collecté 63 M€ et constaté 11 M€ de retrait. Le nombre de parts nouvellement créées au 31 décembre 2012 est de 196 417 parts soit une collecte nette de 52 M€.

	31/12/12
Nombre de part début de période	3 692 801
Nombre de parts souscrites	244 781
Prix de souscription	260,00 €
Collecte brute	63 643 060 €
Nombre de parts retirées	48 364
Prix de retrait	238,18 €
Collecte nette de retrait	52 123 722 €
Nombre de parts créées	196 417
Nombre de parts fin de période	3 889 218

Le passage en capital variable a permis l'arrivée de nouveaux associés en nombre maîtrisé, le nombre de parts n'ayant augmenté que de 5,31 %. Enfin, le rythme progressif de la collecte a permis d'investir au fil de l'eau si bien que l'intégralité de la collecte est investie dans des immeubles au 31 décembre 2012. Le risque d'une trésorerie non placée, destructeur pour la performance comptable, a été ainsi écarté.

### Marché Secondaire

8 434 parts se sont échangées sur le marché secondaire entre janvier et mars, pour un volume de 2,3 M€. Le prix d'exécution (frais inclus) a évolué entre 255 € et 287 €. Le faible volume par rapport à l'an dernier (en baisse de 76 %) s'explique par le report sur le marché primaire.

Les transactions de gré à gré restent non significatives avec 2 578 parts échangées.

# Rapports général et spécial du Conseil de Surveillance

## Commentaires sur les 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 739 262 211,80 € soit 190,08 € 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 842 311 376,16 € soit 216,58 € par part,
- la valeur de reconstitution, égale à la valeur de réalisation augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient

nécessaires pour l'acquisition de son patrimoine et qui s'élève à 984 856 231,07 € soit 253,23 € par part.

La valeur de réalisation est en hausse de 1,22 % et la valeur de reconstitution est en hausse de 2,83 % tiré par la hausse de la valeur vénale du patrimoine immobilier.

Le rendement prévisionnel sur la base du prix de souscription de 260 € par part et d'un dividende annuel de 12,50 €, est de 4,80 % pour une part ayant jouissance l'année entière.

## Avis du conseil de surveillance sur les résolutions ordinaires

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.

Nous attirons votre attention sur la quinzième résolution relative à la refacturation par la Société de Gestion de la cotisation annuelle versée à l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier. Le Conseil de Surveillance ne partage pas l'analyse de la Société de Gestion et considère, à l'unanimité, que cette refacturation n'est pas justifiée. C'est pourquoi, il appelle à voter contre cette résolution.

Concernant l'ensemble des autres résolutions, il vous recommande de les adopter.

Nous restons à votre disposition et vous prions de croire, Mesdames, Messieurs, en l'expression de nos meilleures salutations.

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

## RAPPORT SPÉCIAL

Mesdames, Messieurs,

L'évolution de la société civile est telle que la transparence doit être la plus étendue, et en particulier dans un véhicule destiné à l'épargne publique comme le nôtre. C'est pourquoi les règles de rémunérations des membres du Conseil de Surveillance doivent être claires et ne laisser aucune place à l'interprétation. La Société de Gestion propose de modifier les statuts en ce sens et permettre un meilleur accès à l'information. Parallèlement, nous lancerons en 2013 une concertation avec la Société de Gestion afin de mettre en place un règlement intérieur du Conseil de Surveillance, afin de prévenir, entre autres les conflits d'intérêts.

Des associés ont aussi fait part des difficultés à accéder à un poste de Conseiller. C'est pourquoi, il est proposé, au terme des prochains mandats des Conseillers actuels, de permettre un renouvellement par tiers tous les ans du Conseil de Surveillance. Il est aussi proposé de ne permettre d'exercer que deux mandats consécutifs, suivi obligatoirement d'une période de carence de trois ans avant d'avoir le droit de se représenter.

L'ensemble de ces mesures vise à augmenter les possibilités pour chaque associé de devenir membre du Conseil de Surveillance.

## Avis du Conseil de Surveillance sur les résolutions extraordinaires

Le Conseil de Surveillance est favorable à cette évolution et vous recommande d'adopter l'ensemble des résolutions extraordinaires.

Nous restons à votre disposition et vous prions de croire, Mesdames, Messieurs, en l'expression de nos meilleures salutations.

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

# Rapport du Commissaire aux comptes

## Exercice clos le 31 décembre 2012

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 2012, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la 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 vénale 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.

### I - 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe "Faits caractéristiques de l'exercice" de l'annexe qui expose les conséquences sur la comparabilité des comptes, de la fusion intervenue en 2012 entre les SCPI Rivoli avenir Patrimoine, SCPI Slivimo et Lion SCPI.

### II - 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.

### III - 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 12 avril 2013

**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 2012

Mesdames, Messieurs,

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 L. 214-76 du Code Monétaire et Financier, 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. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

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

Nous avons été avisés des conventions suivantes visées à l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier qui sont intervenues au cours de l'exercice écoulé.

### Avec la société de gestion Amundi Immobilier

La société de gestion a perçu au titre du développement informatique lié à la fusion une commission de 123 200 € hors taxes.

## 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 19 des statuts et par les dispositions de l'assemblée générale prévoit :

- une commission de gestion maximum de 8 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets perçus par votre société. L'Assemblée Générale des associés de juin 2012 a décidé de fixer pour l'exercice 2012 la rémunération de la société de gestion au taux de 7,25 % hors taxes des produits locatifs (loyers plus charges) hors taxes encaissés et des produits financiers nets. L'assiette des charges servant au calcul est plafonnée à 15 % des recettes locatives. Cette commission de gestion a représenté une charge de 4 762 999,88 euros hors taxes au titre de l'exercice 2012.
- une commission sur les acquisitions d'immeubles égale à 1,5 % hors taxes, assise sur le prix d'acquisition HT ou hors droits. L'Assemblée Générale des

associés de juin 2012 a décidé de ramener à titre exceptionnel à compter de l'exercice 2012 jusqu'à l'exercice 2014 inclus, le montant de la commission sur les acquisitions d'immeubles à 0 % hors taxes. Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice 2012.

- 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 2012, 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 2012.
- au titre des études et recherches effectuées par la Société de Gestion en vue de l'extension du patrimoine social : prospection et collecte des capitaux et préparation des augmentations de capital : une commission de 8 % hors taxes du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées, quelles que soient les modalités de libération de parts prévues. Au titre de l'exercice 2012 cette commission s'est élevée à 5 341 121,42 euros.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 12 avril 2013

**Le commissaire aux comptes**  
**PricewaterhouseCoopers Audit**  
**Lionel Lepetit**  
**Associé**

# Texte des 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 2012, 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 visées dans ces rapports et reconduit les conditions de rémunération de la Société de Gestion jusqu'à l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice clos en 2013.

### 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 approuve l'affectation et la répartition du bénéfice distribuable au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2012 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable, c'est-à-dire :

– Résultat de l'exercice 2012	42 056 830,56 €
– Report à nouveau des exercices antérieurs	22 942 775,73 €
Total Bénéfice distribuable	64 999 606,29 €

à la distribution des dividendes, déjà versés sous forme d'acomptes aux associés pour 46 091 279,85 € et le solde au report à nouveau soit 18 908 326,44 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part de douze mois de jouissance est arrêté à 12,50 €.

### Sixième résolution

Conformément aux dispositions de l'alinéa 3 de l'article L 214-78 du Code monétaire et financier, l'Assemblée Générale approuve les valeurs de la SCPI au 31 décembre 2012, telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion dans l'annexe à son rapport, soit :

- la valeur nette comptable : 739 262 211,80 €, soit 190,08 € par part.
- la valeur de réalisation : 842 311 376,16 €, soit 216,58 € par part.
- la valeur de reconstitution : 984 856 231,07 €, soit 253,23 € par part.

Les valeurs "par part" sont calculées par rapport au nombre de parts existantes au 31 décembre 2012.

### Septième résolution

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à effectuer le paiement de l'imposition des plus-values des particuliers (conformément aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts) pour le compte des seuls associés "personnes physiques" au titre des cessions d'actifs immobiliers qui pourraient être réalisées par la SCPI au cours de l'exercice clos en 2013.

1 / L'Assemblée Générale autorise l'imputation de cette somme sur le montant de la plus-value comptable qui pourraient être réalisée au cours de l'exercice clos en 2013.

2/ 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,
- procéder au versement de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé :
  - aux associés non assujettis à l'imposition des plus-values des particuliers (personnes morales),
  - aux associés partiellement assujettis (non-résidents).
- imputer la différence entre impôt théorique et impôt payé au compte de plus-value immobilière de la SCPI.

A titre de rappel, aucune cession d'immeubles n'est intervenue au cours de l'exercice 2012.

### Huitième résolution

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer aux associés des dividendes prélevés sur la réserve des "plus ou moins-values réalisées sur les cessions d'immeubles" dans la limite du solde des plus-values nettes réalisées à la fin du trimestre civil précédent.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2013.

### Neuvième résolution

Pour la réalisation de travaux exceptionnels d'amélioration et de travaux d'agrandissement et de reconstruction, autorisés par l'article L. 214-50 du Code monétaire et financier, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à confier à un opérateur extérieur ou appartenant à son groupe, la fonction de Maître d'Ouvrage Délégué.

La rémunération de ces prestations sera fixée aux conditions habituelles de marché et sera réglée directement par la SCPI.

### Dixième résolution

Conformément aux dispositions de l'article L 214-72 du Code monétaire et financier et dans les limites de l'article R 214-116 du même code, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à effectuer tout échange, aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la SCPI.

Ces opérations pourront se réaliser aux conditions et modalités arrêtées par la Société de Gestion.

La Société de Gestion informera le Conseil de Surveillance de ces opérations et l'affectation de leur produit, autre que le réinvestissement, sera soumise à l'approbation de la plus prochaine Assemblée Générale.

Cette autorisation est accordée à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2013.

### Onzième résolution

Conformément aux dispositions de l'article L 214-72 du Code monétaire et financier, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder, au nom et pour le compte de la SCPI et après information du Conseil de Surveillance, à des acquisitions payables à terme aux conditions qu'elle jugera convenables, financées par fonds propres ou par emprunts dans la limite d'un montant et d'un emprunt maximum égal à 15 % de la valeur d'expertise des immeubles de la SCPI à la date du dernier arrêté comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer et de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel.

# Texte des résolutions

Cette autorisation est accordée à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2013.

## Douzième résolution

Dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers sur réemploi de fonds provenant de cession et conformément aux dispositions de l'article L 214-72 du Code monétaire et financier, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion, au nom et pour le compte de la SCPI, à contracter des emprunts et à assumer des dettes court terme, d'une durée maximum de 24 mois, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum égal à 10 % de la valeur d'expertise des immeubles de la SCPI à la date de clôture du dernier arrêté comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer et de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion 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 est accordée à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2013.

## Treizième résolution

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 et conformément aux dispositions de l'article L. 214-72 du Code monétaire et financier, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion, au nom et pour le compte de la SCPI, à contracter des emprunts et à assumer des dettes long terme, s'entendant d'une durée supérieure à 24 mois, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum égal à 20 % de la valeur d'expertise des immeubles de la SCPI à la date de clôture du dernier arrêté comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer et de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion 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 est accordée à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2013.

## Quatorzième résolution

L'Assemblée Générale autorise l'imputation, sur les primes d'émission et de fusion figurant dans les comptes de la SCPI, des frais engagés par la SCPI pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de Notaire et commissions.

## Quinzième résolution

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à refacturer à la SCPI le montant de la cotisation annuelle versée à l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier au titre de l'exercice clos en 2013.

## Seizième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de Surveillance, décide, sous réserve de la non approbation (i) de la modification de l'article 20 des statuts (Conseil de Surveillance) objet de la dix-neuvième résolution qui suit et (ii) de la modification de l'article 23 des statuts (Assemblée générale ordinaire) objet de la vingtième résolution qui suit, de fixer à 55 500 euros au maximum, pour l'exercice 2013, le montant cumulé des indemnités et remboursements de frais réels de déplacement pour l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance.

## Dix-septième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de Surveillance, décide, sous réserve de l'approbation (i) de la modification de l'article 20 des statuts (Conseil de Surveillance) objet de la dix-neuvième résolution qui suit et (ii) de la modification de l'article 23 des statuts (Assemblée générale ordinaire) objet de la vingtième résolution qui suit, qu'en rémunération annuelle de leurs fonctions pour l'exercice 2013 :

- chaque membre du Conseil de Surveillance recevra une somme forfaitaire de 2 000 euros, à titre de jetons de présence, étant précisé que cette somme sera portée à 3 000 euros pour le Vice-Président et 4 000 euros pour le Président,
- chaque membre du Conseil de Surveillance pourra se faire rembourser les frais et les dépenses qu'il aura effectivement engagés dans l'intérêt de la Société dans la limite d'une somme de 1 500 euros.



## À TITRE EXTRAORDINAIRE

### Dix-huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et du rapport du Conseil de Surveillance, décide de compléter l'article 7 "Augmentation de capital effectif" par un dernier alinéa rédigé comme suit :

#### • Agrément

*Toute souscription de parts sociales de la Société par un tiers étranger à la Société doit recueillir l'agrément de la Société de Gestion.*

*La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.*

*L'agrément résulte soit d'une notification au souscripteur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit du défaut de réponse par la Société de Gestion dans le délai de deux mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription du souscripteur. La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société.*

*Si la Société de Gestion n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de la notification par la Société de Gestion du refus d'agrément.*

*Si, à l'expiration du délai de sept (7) jours ouvrés susvisé, la Société de Gestion n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur serait considéré comme donné."*

L'Assemblée Générale donne tout pouvoir à la Société de Gestion pour modifier la Note d'Information en conséquence.

### Dix-neuvième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et du rapport du Conseil de Surveillance, décide de modifier l'article 20 des statuts de la Société (Conseil de Surveillance) comme suit :

#### "ARTICLE 20 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

##### 1. Composition :

*Le conseil est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus nommés par l'assemblée générale ordinaire de la Société.*

*Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés parmi les associés de la Société. Dans l'hypothèse où un membre du Conseil de Surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office.*

*Lorsqu'une personne morale devient membre du Conseil de Surveillance, elle est tenue de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil de Surveillance en son nom propre sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Lorsque la personne morale révoque son représentant, elle est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent.*

*Lorsque, par suite de vacance, décès ou démission, le nombre de membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au minimum légal, le Conseil de Surveillance peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Les nominations provisoires effectuées par le Conseil de Surveillance sont soumises à ratification de la prochaine assemblée générale ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil de Surveillance n'en demeurent pas moins valables.*

*Le membre du Conseil de Surveillance nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.*

*Les membres du Conseil de Surveillance de la Société ne peuvent exercer simultanément plus de cinq mandats de membre de Conseil de Surveillance de sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine (sans distinction de la société de gestion qui les gère).*

*L'associé qui présentera sa candidature aux fonctions de membre du Conseil de Surveillance conformément au paragraphe 2 ci-dessous, devra communiquer à la société de gestion la liste des mandats de membre de Conseil de Surveillance qu'il occupe dans d'autres sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine.*

#### 2. Nomination - Révocation - Durée des fonctions :

*Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés par l'assemblée générale ordinaire de la Société pour une durée de trois ans.*

*Les fonctions des membres du Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la Société qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé et qui se tient dans l'année au cours de laquelle expire le mandat du membre du Conseil de Surveillance intéressé.*

*Le Conseil de Surveillance se renouvellera partiellement par tiers tous les ans lors de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice écoulé. Le renouvellement annuel par tiers du Conseil de Surveillance aura alors lieu par ordre d'ancienneté. Pour permettre aux associés de la Société de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la société de gestion sollicitera les candidatures des associés avant l'assemblée générale ordinaire de la Société appelée notamment à se prononcer sur la nomination des membres du Conseil de Surveillance. L'appel à candidature et la date de clôture à compter de laquelle les demandes de candidatures ne seront plus prises en compte par la société de gestion, sont publiés dans le premier Bulletin Trimestriel d'Information suivant la date de la clôture de l'exercice.*

*La société de gestion proposera alors aux associés les candidatures recueillies lors du vote d'une unique résolution ayant pour objet la nomination des membres du Conseil de Surveillance.*

*La convocation des associés de la Société à l'assemblée générale appelée notamment à se prononcer sur la nomination des membres du Conseil de Surveillance comprend une annexe récapitulant par ordre alphabétique les membres du Conseil de Surveillance sortants souhaitant et en mesure de demander le renouvellement de leur mandat ainsi que les nouveaux candidats, étant précisé que sont indiquées pour chacun d'eux les informations suivantes :*

- les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années,*
- les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires,*
- le nombre de mandats de membre de Conseil de Surveillance que le candidat occupe dans d'autres sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine.*

*Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.*

*Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu la majorité des voix des associés présents ou ayant voté par correspondance ; en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.*

*Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles une fois à l'issue de l'exercice de leur premier mandat. A compter de l'expiration de leur second mandat, les membres du Conseil de Surveillance ne seront rééligibles qu'à l'expiration d'une période de trois ans. Un membre du Conseil de Surveillance ne peut donc jamais exercer plus de deux mandats successifs.*

*Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société.*

# Texte des résolutions

## 3. Rémunération des membres du Conseil de Surveillance :

L'assemblée générale ordinaire arrête chaque année, en rémunération de leur fonction, (i) une somme fixe forfaitaire par membre, pour le Vice-Président et pour le Président du Conseil de Surveillance, à titre de jetons de présence et (ii) une somme maximum par membre du Conseil de Surveillance, à titre de remboursement des frais et des dépenses engagés par chaque membre du Conseil de Surveillance dans l'exercice de leurs fonctions et dans l'intérêt de la Société.

## 4. Présidence du Conseil de Surveillance - Délibérations :

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, un président et, s'il le juge nécessaire, un vice-président, élus pour une durée d'un an expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui notamment statuera sur les comptes de l'exercice écoulé et renouvellera partiellement le Conseil de Surveillance. Le président et le cas échéant le vice-président du Conseil de Surveillance sont rééligibles. Le Conseil de Surveillance peut les révoquer à tout moment par décision prise à la majorité des membres présents ou représentés.

En cas d'absence du président et du vice-président, le Conseil de Surveillance désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de président.

Le Conseil de Surveillance nomme également, en fixant la durée de ses fonctions, un secrétaire qui peut être choisi, soit parmi les membres du Conseil de Surveillance, soit en dehors d'eux. Il est remplacé par simple décision du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de la société de gestion. En outre, des membres du Conseil de Surveillance représentant au moins la majorité des membres du Conseil de Surveillance peuvent demander au président du Conseil de Surveillance de convoquer le Conseil de Surveillance sur un ordre du jour déterminé.

Le mode de convocation pourra être précisé dans le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Tout membre du Conseil de Surveillance peut donner, au moyen du mandat type qui sera joint à la convocation, mandat à un autre membre du Conseil de Surveillance de le représenter à une séance du Conseil de Surveillance. Chaque membre du Conseil de Surveillance ne peut disposer, au cours d'une même séance, que de deux mandats reçus par application de l'alinéa précédent et chaque mandat ne peut être donné que pour une même séance.

Le Conseil de Surveillance ne délibère valablement que si la majorité au moins de ses membres en exercice sont présents ou représentés.

Les décisions du Conseil de Surveillance sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social de la Société, et signés par le président de la séance et le secrétaire.

## 5. Pouvoirs du Conseil de Surveillance :

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la société de gestion,
- de présenter, chaque année, à l'assemblée générale, un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il donne son avis sur le rapport de la société de gestion et signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion de la Société et. A cette fin, il peut à toute époque de l'année, après les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société,
- d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés de la Société,
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale,

- de convoquer, en cas de défaillance de la société de gestion, sans délai une assemblée générale des associés de la Société devant pourvoir au remplacement de la société de gestion.

En outre, en cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la Société sur rapport motivé de la société de gestion.

Le Conseil de Surveillance devra s'abstenir de tout acte de gestion.

## 6. Responsabilité des membres du Conseil de Surveillance :

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, en raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent, envers la Société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

## 7. Règlement intérieur du Conseil de Surveillance :

Un règlement intérieur du Conseil de Surveillance précisera et complètera les droits et obligations des membres du Conseil de Surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du Conseil de Surveillance.

Le règlement intérieur sera adopté lors de l'assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et pourra être modifié par décision de l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société.

## 8. Dispositions transitoires :

Tous les mandats des membres du Conseil de Surveillance en cours à l'issue de l'assemblée générale de la Société de juin 2013 qui a notamment modifié le présent article des statuts de la Société relatif au Conseil de Surveillance de la Société expireront à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la Société qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Par dérogation aux stipulations du paragraphe 2 ci-dessus :

A compter de l'assemblée générale ordinaire de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014, le Conseil de Surveillance de la Société sera entièrement renouvelé. Dans ce cadre :

- 4 des nouveaux membres du Conseil de Surveillance seront nommés pour une période d'un an qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015. A compter de cette assemblée, 4 nouveaux membres du Conseil de Surveillance seront nommés pour une durée de trois ans prenant fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018,
- 4 des nouveaux membres du Conseil de Surveillance seront nommés pour une période de deux ans qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016. A compter de cette assemblée, 4 nouveaux membres du Conseil de Surveillance seront nommés pour une durée de trois ans prenant fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019,
- 4 des nouveaux membres du Conseil de Surveillance seront nommés pour une période de trois ans qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017. A compter de cette assemblée, 4 nouveaux membres du Conseil de Surveillance seront nommés pour une durée de trois ans prenant fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020,

Pour l'application de cette dérogation, tous les membres du Conseil de Surveillance seront renouvelés lors de l'assemblée générale ordinaire de la Société qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014, un tirage au sort réalisé par la société de gestion désignant la durée de chaque nouveau mandat, soit respectivement un an deux ans ou trois ans, par groupe de quatre conseillers.

A compter de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 :

- le présent paragraphe 8 du présent article 20 des statuts de la Société sera automatiquement caduc,
- les membres du Conseil de Surveillance seront nommés pour trois ans, leur mandat venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat,
- le Conseil de Surveillance se renouvellera partiellement par tiers tous les ans lors de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice écoulé. Le renouvellement annuel par tiers du Conseil de Surveillance aura alors lieu par ordre d'ancienneté."

## Vingtième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et du rapport du Conseil de Surveillance, décide, en conséquence de l'approbation de la dix-neuvième résolution qui précède, de modifier le troisième alinéa de l'article 23 des statuts de la Société (Assemblée générale ordinaire) comme suit :

### "ARTICLE 23 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et arrête chaque année, en rémunération de leur fonction, (i) une somme fixe forfaitaire par membre, pour le Vice-Président et pour le Président du Conseil de Surveillance, à titre de jetons de présence et (ii) une somme maximum par membre du Conseil de Surveillance, à titre de remboursement des frais et des dépenses engagés par chaque membre du Conseil de Surveillance dans l'intérêt de la Société."

Le reste de l'article 23 des statuts de la Société demeure inchangé.

## Vingt-et-unième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et du rapport du Conseil de Surveillance, décide, en conséquence de l'approbation de la dix-neuvième résolution qui précède, de modifier l'article 26 des statuts de la Société (Information des associés) comme suit :

### "ARTICLE 26 - INFORMATIONS DES ASSOCIÉS

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales indiquent notamment l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions.

La société de gestion est tenue de faire figurer à l'ordre du jour de l'assemblée générale, les projets de résolutions présentés par un ou plusieurs Associés représentant au moins 5 % du capital social, ce pourcentage étant réduit, si le capital est supérieur à 760 000 euros, à :

- 4,00 % pour les 760 000 premiers euros,
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 euros,
- 1,00 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 euros,
- 0,50 % pour le surplus de capital.

L'ordre du jour doit comporter également des propositions de candidatures au Conseil de Surveillance présentées par les associés.

À cet effet, la société de gestion avisera les associés dans le courant du premier trimestre suivant la clôture de l'exercice, de la réunion prochaine de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes, et les

invitera à lui faire connaître dans un délai qui ne pourra être inférieur à huit jours s'ils souhaitent recevoir le texte des projets de résolutions devant figurer à l'ordre du jour, et s'ils ont l'intention, en cas de vacance d'un poste, de faire acte de candidature au Conseil de Surveillance.

Les associés qui se seront fait connaître, disposeront d'un délai de 15 jours après réception des projets de résolutions qui leur auront été communiqués par la société de gestion, pour lui adresser le texte des résolutions qu'ils souhaitent voir présenter à l'assemblée générale. La société de gestion arrêtera ensuite définitivement l'ordre du jour et les projets de résolutions qui seront soumis à l'assemblée générale et précisera s'ils ont ou non reçu son agrément. La lettre de convocation est en outre accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent. Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.

Les documents et renseignements suivants doivent être adressés aux associés au plus tard quinze jours avant la réunion :

- le rapport de la Société de gestion,
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- le ou les rapports des Commissaires aux comptes,
- le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration,
- s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire prévue au premier alinéa de l'article L. 214-73 du Code Monétaire et Financier : l'état du patrimoine et le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres, le compte de résultat, l'annexe, et, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux comptes.

Si un modèle de pouvoir est joint à la lettre de convocation, celui-ci doit notamment reproduire l'ordre du jour de l'assemblée générale et mentionner qu'au cas où le pouvoir serait retourné sans indication de mandataire, il serait émis au nom du signataire du pouvoir un vote favorable à l'adoption des seuls projets de résolutions agréés par la société de gestion.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit à toute époque de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices :

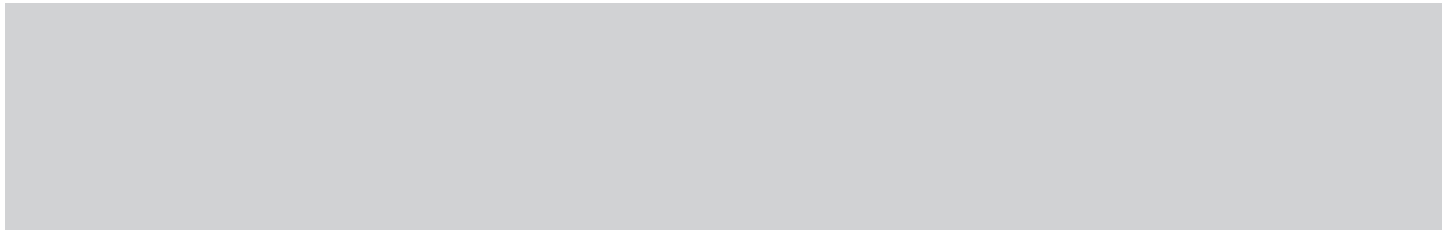
- l'état du patrimoine,
- le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres,
- les comptes de résultat,
- annexes,
- inventaires,
- rapports soumis aux assemblées,
- feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées,
- les rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

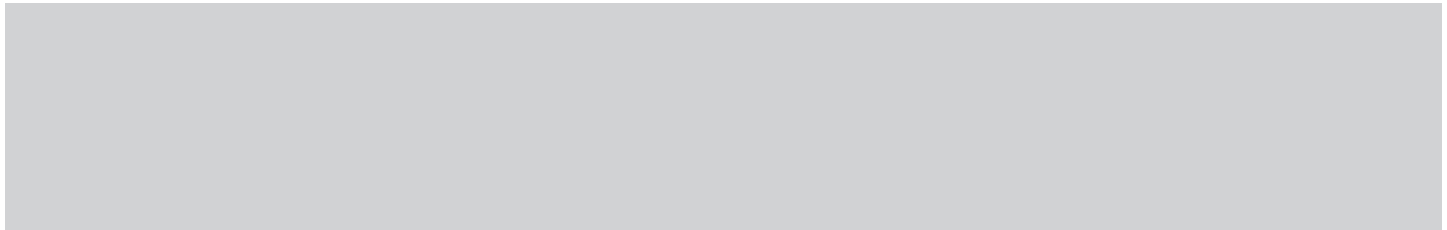
Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie."

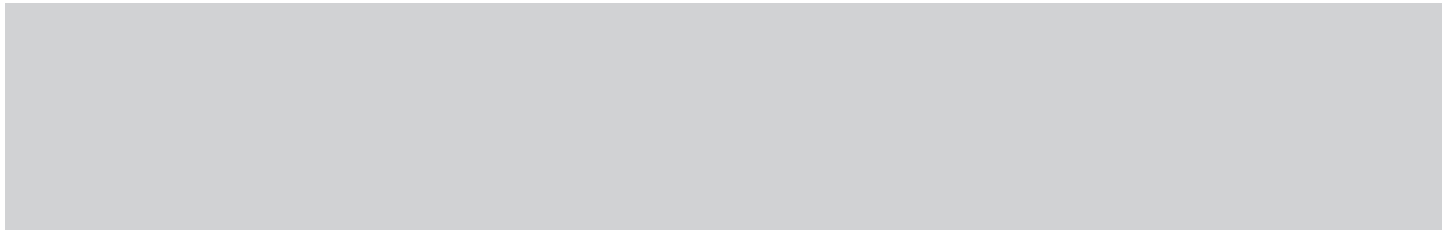
La présente modification de l'article 26 des statuts de la Société (Information des associés) prend effet immédiatement.

## Vingt-deuxième résolution

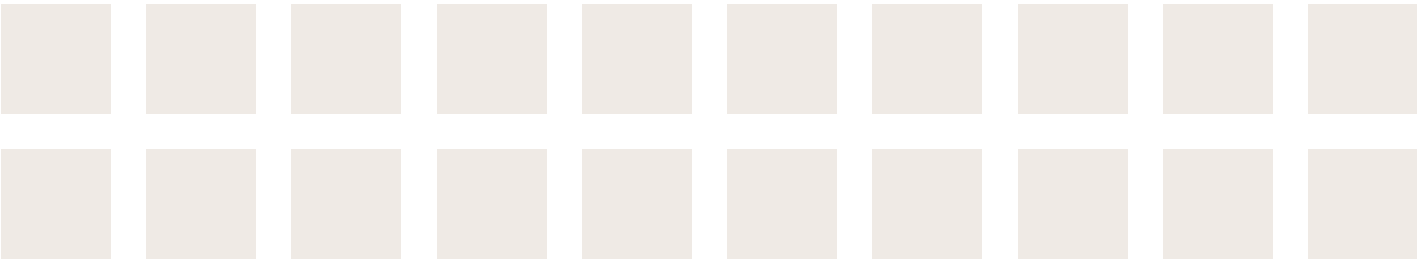
L'Assemblée Générale des Associés donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.



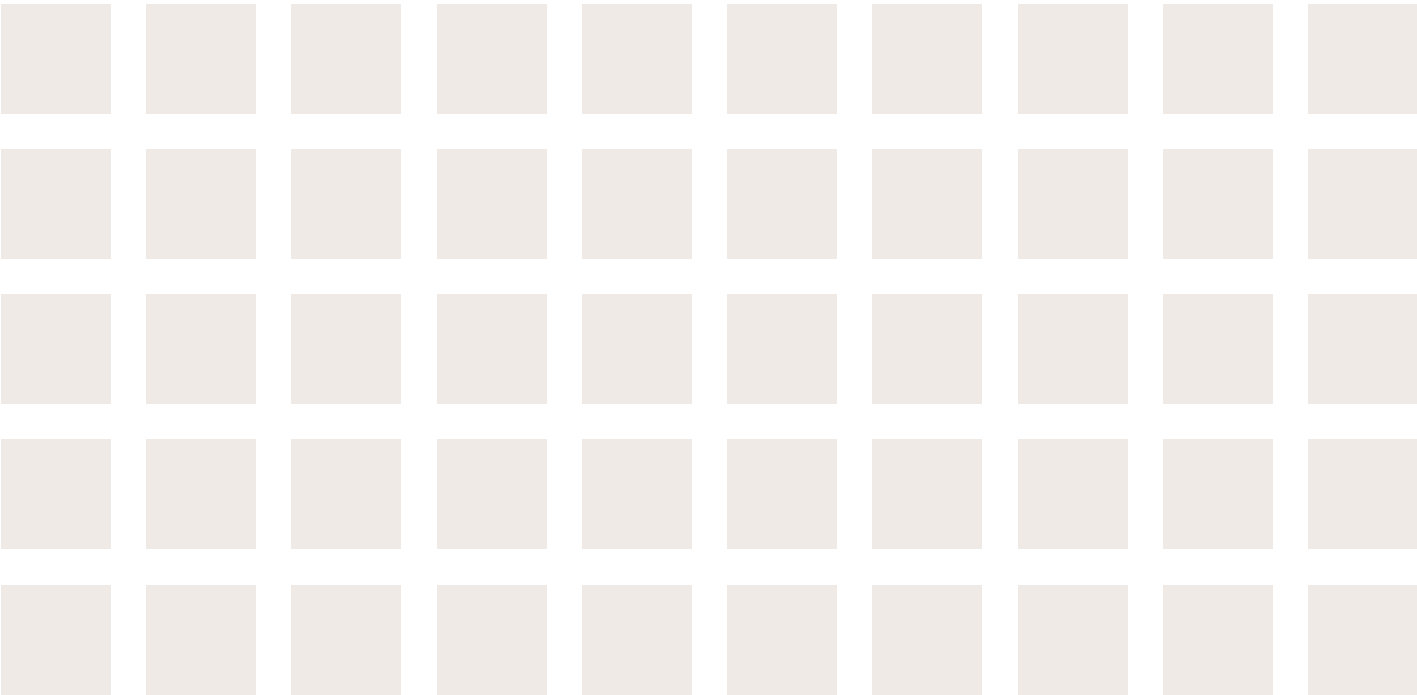








## Amundi Immobilier



RIVOLI AVENIR PATRIMOINE – Société Civile de Placement Immobilier  
Visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) SCPI N° 12-18 du 24/07/2012  
Siège Social : 91/93, boulevard Pasteur - 75015 PARIS  
Adresse postale : 91/93, boulevard Pasteur - 75710 PARIS CEDEX 15

SOCIÉTÉ DE GESTION – Amundi Immobilier  
91-93, boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France  
Société Anonyme au capital de 15 666 374 euros - 315 429 837 RCS Paris  
Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF  
(Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 - n° GP 07000033  
Site internet : [www.amundi-immobilier.com](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

