

# RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

**BULLETIN D'INFORMATION**

 N° 2011 - 04 valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2012 - Période analysée du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2011

## SITUATION DU CAPITAL AU 31 DÉCEMBRE 2011

### VALEUR DE RÉALISATION

→ 412 788 737,92 € Soit  
217,51 € pour une part

### MONTANT DU DIVIDENDE ANNUEL DÉFINITIF 2011

→ 12,73 € pour une part

### NOMBRE TOTAL DE PARTS

→ 1 897 792

### CAPITAL NOMINAL

→ 284 668 800 €

### NOMBRE D'ASSOCIÉS

→ 7 004

## ÉDITORIAL

### Contexte économique

Le marché locatif termine l'année 2011 en hausse de 10 % par rapport à 2010, sur fond de crise des dettes souveraines et de croissance économique faible.

Le marché immobilier francilien résiste bien. Actuellement, les surfaces commercialisées en Ile de France ont atteint 2,4 millions de m<sup>2</sup>, un niveau supérieur à la moyenne des dix dernières années. En outre, le maintien du taux de vacance(\*) autour de 7 % témoigne d'une bonne résistance du marché francilien. L'offre de surfaces vacantes à un an est en baisse du fait de la faiblesse des constructions neuves depuis 2010. Ce facteur est toujours un réel soutien du marché.

Les loyers moyens des locaux neufs en Ile-de-France ont néanmoins baissé de 7 %, pour s'établir dorénavant à 372 € par m<sup>2</sup> par an. Derrière ce chiffre, se cachent d'importantes disparités : les locaux bien placés continuent d'afficher des loyers en progression alors que la tendance est clairement à la baisse pour les autres. Cette situation est bien sûr exacerbée pour les locaux de seconde main.

Avec plus de 17,2 milliards d'euros investis, l'immobilier d'entreprise confirme son statut de valeur refuge dans le climat de défiance actuel. Le 4<sup>e</sup> trimestre 2011 a été particulièrement actif avec 7 milliards d'euros investis. Ce dynamisme de fin d'année a été soutenu par la suppression, au 31 décembre 2011 de l'abattement sur les plus-values permis à certains investisseurs dont les SCPI et les sociétés foncières cotées. Les difficultés d'accès au crédit ont également privilégié les acteurs disposant de liquidités. Les SCPI ont ainsi représenté à elles-seules plus de 15 % des investissements du marché de l'immobilier en 2011.

### Évolution récente de Rivoli Avenir Patrimoine

Le taux d'occupation financier net du 4<sup>e</sup> trimestre 2011 ressort à 94,69 % contre 93,29 % au trimestre précédent. Cette amélioration s'explique principalement par la location des surfaces vacantes de l'immeuble situé 34/36 rue du Louvre à Paris.

Nous revenons sur l'augmentation de capital du mois d'octobre et vous informons de l'acquisition (en indivision avec d'autres SCPI gérées par Amundi Immobilier) des 2 immeubles parisiens suivants :

- Avenue Pierre de Coubertin, 13<sup>e</sup> arrondissement (50 % de l'indivision), pour 28 M€, entièrement loué,
- Rue des Pirogues, 12<sup>e</sup> arrondissement (34 % de l'indivision), pour 32,6 M€, entièrement loué également.

(\*) Nombre de m<sup>2</sup> vide par rapport au nombre de m<sup>2</sup> commercialisé.

Ces investissements nous ont permis d'atteindre les objectifs suivants :

- Investir la collecte très rapidement,
- Renforcer notre allocation sur Paris,
- Acheter à des rendements immobiliers ne diluant pas la performance de la SCPI.

Cela nous permet de poursuivre notre politique de gestion active et rigoureuse de votre patrimoine immobilier et de maintenir la distribution du 4<sup>e</sup> trimestre à 3,18 €/part ce qui établit la distribution annuelle 2011 à 12,73 €/part.

Nous vous informons par ailleurs que votre société de gestion, Amundi Immobilier, a proposé aux Conseils de Surveillance de Rivoli Avenir Patrimoine, Slivimo et de Lion SCPI de réfléchir à l'opportunité d'une fusion de ces trois SCPI. Un groupe de travail des représentants des trois conseils a été constitué. Il s'est déjà réuni à plusieurs reprises.

Nous vous souhaitons une excellente année 2012 et vous remercions de votre confiance.

**Nicolas Kert**  
Directeur Pôle Réseaux

## CHIFFRES CLÉS (PAR UNE PART)

<b>Dividende annuel définitif 2011 brut <sup>(3)</sup></b>	<b>12,73 €</b>
<b>Acomptes sur dividende 2011</b>	
- 1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 02/04/2011) <sup>(1)</sup>	3,18 €
- 2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 01/08/2011) <sup>(1)</sup>	3,19 €
- 3 <sup>e</sup> trimestre (versé le 31/10/2011) <sup>(2)</sup>	3,18 €
- 4 <sup>e</sup> trimestre (versé le 30/01/2012) <sup>(2)</sup>	3,18 €
<b>Valeur de réalisation pour l'exercice 2011 <sup>(3)</sup></b>	<b>217,51 €</b>
<b>Prix d'exécution (net vendeur au 29/12/2011)</b>	<b>220,76 €</b>
<b>Prix de transaction (prix acquéreur au 29/12/2011)</b>	<b>245,00 €</b>

(1) Avant retenue à la source des prélèvements sociaux de 12,30 % à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2011 et PFL au taux de 19 % appliqué sur option.

(2) Avant retenue à la source des prélèvements sociaux de 13,50 % à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2011 et PFL au taux de 19 % appliqué sur option. Aucun complément de prélèvements sociaux ne sera effectué sur les dividendes distribués antérieurement au 1<sup>er</sup> octobre 2011.

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

(3) Valeur de réalisation au 31 décembre 2010 approuvée par l'Assemblée Générale du 9 juin 2011. Elle correspond à la somme des valeurs vénales des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale est déterminée par l'expert immobilier désigné par l'Assemblée Générale.

## AUGMENTATION DE CAPITAL

L'augmentation de capital ouverte le 5 septembre 2011 a connu un très fort engouement. La capacité de porter le plafond à 78 M€ a été mise en œuvre début octobre. Au 30 octobre 2011, toutes les parts ont été souscrites.

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

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

\* nombre de parts réajusté depuis le précédent bulletin trimestriel suite à l'annulation de 1 960 parts.

## MARCHÉ DES PARTS

Date	Nombre de parts échangées	Montant frais inclus	Montant hors frais	Ordres d'achat non satisfaits	Ordres de vente non satisfaits
28/10/2011	9 161 parts	234,00 €	210,85 €	200 parts	2 021 parts
29/11/2011	3 561 parts	240,00 €	216,26 €	4 594 parts	1 153 parts
29/12/2011	3 097 parts	245,00 €	220,76 €	8 244 parts	1 493 parts

Au total, 15 819 parts ont été échangées au cours du trimestre à un montant hors frais moyen de 214 €.

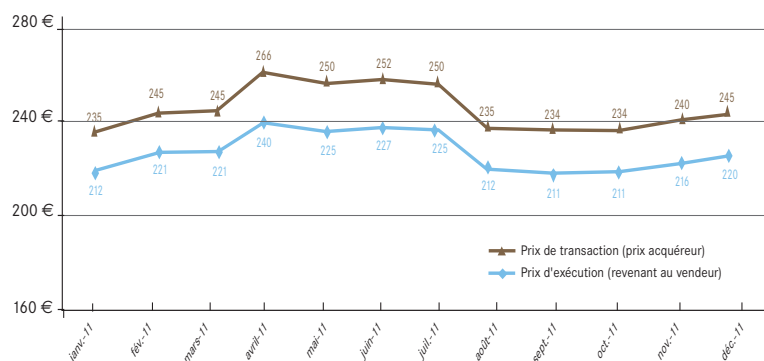
## Situation du marché secondaire au 31 décembre 2011

Prix net cédant en € pour une part	Demandes d'achat (nombre de parts)	Offres de vente (nombre de parts)	Total vendu au cours des 12 derniers mois
170 €	100		
215 €	190		
224 €	60		
233 €	20		
234 €	1 745		11 697
235 €	597		5 318
236 €	20		
240 €	3 735		3 561
241 €	226		
242 €	297		

Prix net cédant en € pour une part	Demandes d'achat (nombre de parts)	Offres de vente (nombre de parts)	Total vendu au cours des 12 derniers mois
245 €	1 254		9 412
250 €		750	7 480
252 €			2 143
260 €		105	
266 €		179	1 045
298 €		5	
300 €		115	
400 €		339	
	<b>8 244 parts</b>	<b>1 493 parts</b>	<b>40 656 parts</b>

(\*) Soit 2,14 % de la capitalisation

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



### Date de fin de jouissance

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

## Conditions de cession des parts

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

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

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

## Marché de gré à gré

Les modalités de cession des parts d'un associé ayant trouvé un acquéreur ainsi que les obligations déclaratives fiscales (droits d'enregistrement, plus-values), sont disponibles sur notre site Internet [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com).

646 parts ont été échangées en gré à gré au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2011.

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

## VALEUR ISF

La valeur ISF sera communiquée dans le bulletin trimestriel d'information à paraître en avril 2012.

Les attestations ISF seront adressées aux associés en ayant fait la demande, au plus tard le 30 avril 2012.

## GESTION DES IMMEUBLES

### SITUATION LOCATIVE

Au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2011, la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine a enregistré un congé de 1 702 m<sup>2</sup> de bureaux (247, Boulevard Pereire, Paris 17<sup>e</sup>).

Sur la même période, la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine a signé trois nouveaux baux pour 547 K€ sur une surface de 1 491 m<sup>2</sup>.

Ces signatures concernent les immeubles suivants :

- 136 Avenue des Champs Elysées à Paris (8<sup>e</sup>) : signature d'un bail commercial de 3/6/9 ans portant sur 268 m<sup>2</sup> de bureaux
- Le Chevaleret - 83/85 Boulevard Vincent Auriol à Paris (13<sup>e</sup>) : signature d'un bail commercial de 3/6/9 ans portant sur 997 m<sup>2</sup> de bureaux
- 77, Rue la Boétie à Paris (8<sup>e</sup>) : signature d'un bail commercial de 6/9 ans portant sur 226 m<sup>2</sup> de bureaux

Le taux d'occupation financier net est de 94,69 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2011 contre 93,29 % au 3<sup>e</sup> trimestre 2011.

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

Le taux d'encaissement du 4<sup>e</sup> trimestre 2011 est de 96,72 % contre 95,12 % au 3<sup>e</sup> trimestre 2011.

Principaux manques à gagner concernant le 4<sup>e</sup> trimestre 2011 :

- 136, Rue de Champs Elysées, Paris (8<sup>e</sup>), loyer trimestriel de 232 774 € HT hors charges
- 77, Rue de la Boétie, Paris (8<sup>e</sup>), loyer trimestriel de 108 688 € HT hors charges

## CESSIONS ET ACQUISITIONS DU 4<sup>E</sup> TRIMESTRE 2011

### Acquisitions

Adresse	Type d'actif	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition H.T. (AEM)	Loyer brut H.T.	Date d'acquisition
12, Rue des Pirogues 75012 Paris (34 % de l'indivision)	Bureaux	4 479 m <sup>2</sup>	32 609 573 €	2 051 950 €	21/12/2011
9/35 Avenue Pierre de Coubertin 75013 Paris (50 % de l'indivision)	Bureaux	5 138 m <sup>2</sup>	27 949 492 €	1 765 791 €	22/12/2011
<b>TOTAL</b>		<b>9 617 m<sup>2</sup></b>	<b>60 559 065 €</b>	<b>3 817 741 €</b>	



12, Rue des Pirogues, 75012 Paris



9/35 Avenue Pierre de Coubertin, 75013 Paris

### Cessions

Néant.

## RENOUVELLEMENT PARTIEL DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

Les mandats de onze membres du conseil de surveillance, Madame COTTONI et Messieurs BARONCHELLI, BESSE-DESMOULIERES, BOUQUET, DAYRIES, GERNER, HARDY, PAILLOLE-MALPART, SARGENT, VULLIERME et la Société ESCA, nommée pour 3 ans par l'Assemblée Générale Ordinaire du 10 juin 2009, arrivent à échéance lors de

la prochaine Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2011, en juin 2012.

Onze postes sont donc à pourvoir et les membres sortant ont la possibilité de se représenter.

Un appel à candidatures sera lancé dans le bulletin d'information du quatrième trimestre 2011.

- **Rappel des règles statutaires pour se porter candidat au conseil de surveillance :**

- nombre minimum-maximum statutaire de membres du conseil : de 7 à 12
- mandat : 3 ans
- toujours rééligibles

- **Informations à fournir pour la candidature au conseil de surveillance :**

Il convient d'adresser, avant le 14 mars 2012, à AMUNDI IMMOBILIER – 90 Bd Pasteur CS 21564 – 75730 PARIS Cedex 15 – une lettre de candidature contenant :

**Pour les personnes physiques**

- nom, prénom, adresse (n° d'associé facultatif)
- date de naissance
- profession (si retraité : la dernière profession exercée)
- nombre de parts dans la société concernée par la candidature et dans d'autres SCPI gérées par AMUNDI IMMOBILIER
- nombre de mandats exercés le cas échéant dans les SCPI gérées par AMUNDI IMMOBILIER

Note : En cas d'élection, une Fiche de non condamnation et une photocopie recto-verso de votre carte d'identité vous seront demandées.

**Pour les personnes morales**

- Extrait Kbis de moins de trois mois
- Statuts
- nom, prénom, adresse du représentant de la personne morale au sein du conseil de surveillance si celle-ci n'est pas le représentant légal mentionné dans les statuts et délégation de pouvoir du représentant légal.

- **Rappel de la composition actuelle du conseil de surveillance (15 membres)**

- M Jean-Jacques DAYRIES - Président
- M. Elie BARONCHELLI
- M. François-Noël BESSE-DESMOULIERES
- M. Jean-François BOUQUET
- Mme Chantal COTTONI
- M. Eric GERNER
- M. Jacques HARDY
- M. Pierre LE BOULERE
- M. Thibaut PAILLOLE-MALPART
- M. René SARGENT
- M. Simon-Pierre VULLIERME
- M. Jean-Philippe RICHON
- Sté ESCA représentée par M. BARTHE

## **FISCALITÉ DU PATRIMOINE : ÉVOLUTIONS APPLICABLES EN 2012**

**Impôt sur le Revenu : barèmes inchangés**

Le barème de l'impôt sur le revenu 2011 est identique à celui de 2010.

**Impôt de Solidarité sur la fortune (ISF) : nouveaux barèmes**

Le barème progressif par tranche est supprimé. Le nouveau barème ne prévoit que deux taux et les taux s'appliquent dès le 1<sup>er</sup> euro de patrimoine.

Le seuil d'imposition s'établit à 1 300 000 € en 2012 (comme en 2011) :

- entre 1 300 000 € et 3 000 000 €, le taux de 0,25 % s'applique à la valeur totale du patrimoine ;
- au delà de 3 000 000 €, le taux de 0,50 % s'applique à la valeur totale du patrimoine.

Pour limiter les effets de seuil, un dispositif de décote est instauré pour les patrimoines compris :

- entre 1 300 000 € et 1 400 000 € :  
24 500 - (7 x 0,25 % P) ;
- entre 3 000 000 € et 3 200 000 € :  
120 000 - (7,5 x 0,50 % P).

*P = valeur nette taxable du patrimoine ISF*

**Prélèvement Forfaitaire Libératoire (PFL) et Prélèvements Sociaux (PS) : relèvement des taux**

Pour les revenus perçus depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, le taux du Prélèvement Forfaitaire Libératoire (PFL), applicable sur option aux dividendes, est passé à 21 % (contre 19 % précédemment).

Comme indiqué dans le précédent bulletin trimestriel d'information, le total des Prélèvements Sociaux (PS) s'élève désormais à 13,50 % depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2011 (contre 12,30 % précédemment).

L'imposition globale sur les revenus de parts de SCPI est ainsi relevée à 34,5 % (21% de Prélèvement Forfaitaire Libératoire + 13,50 % de Prélèvements Sociaux).

NB : Cette imposition au titre des revenus mobiliers sur la quote-part des SCPI correspond aux placements des sommes en attente d'investissement réalisés à court terme par la SCPI. Les produits de ces placements ne correspondent pas à des revenus fonciers mais à des revenus de capitaux mobiliers. Ils sont imposés directement chez les associés selon la catégorie de revenus concernés (avec possibilité d'opter pour un prélèvement forfaitaire libératoire + 13,5 % de prélèvements sociaux si cela est plus favorable). L'option PFL sur dividendes n'est intéressante que pour les contribuables imposés au taux de la dernière tranche du barème de l'impôt sur le revenu (41 %) percevant d'importants dividendes.

**Baisse du plafond des niches fiscales**

La loi de finances pour 2012 instaure un nouveau plafond qui est fixé à 18 000 € + 4 % du revenu imposable servant de base au calcul de l'impôt sur le revenu (contre 18 000 € + 6 % du revenu imposable en 2011).

Ce nouveau plafond s'applique à compter de l'imposition des revenus de 2012. Il concerne les avantages fiscaux octroyés au titre des dépenses payées, des investissements réalisés ou des aides accordées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

### Dispositif Scellier : baisse des taux de réduction

Le taux de réduction d'impôt afférent à la loi Scellier pour les logements BBC (Bâtiment Basse Consommation) passe à 13 % en 2012 – dans la limite de 300 000 € et à étaler sur 9 ans, contre 22 % en 2011.

Pour ce qui est des logements non BBC, la réduction d'impôt est supprimée pour 2012.

Cette baisse des taux de réduction d'impôt concerne les souscriptions de parts réalisées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et le 31 décembre 2012, avant la suppression du dispositif Scellier en 2013.

### Dispositif Malraux : baisse des taux de réduction

Les taux de réduction d'impôt afférents à la loi Malraux passent à :

- 22 % en 2012 pour la restauration des immeubles situés en Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) (contre 27 % en 2011).
- 30 % en 2012 pour la restauration en Secteur Sauvegardé (contre 36 % en 2011).

Cette baisse des taux de réduction d'impôt ne concerne que les souscriptions de parts réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

### Plus-values immobilières : modification du barème des abattements

À compter du 1<sup>er</sup> février 2012, les plus-values seront totalement exonérées d'impôt au-delà de 30 ans de détention, contre 15 ans auparavant.

#### Détails du barème des abattements avant imposition

- 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.

Ce nouveau barème s'appliquera à toutes les demandes de cession de parts de SCPI exécutées à compter du 1<sup>er</sup> février 2012, quelle que soit la date d'envoi de la demande de cession.

L'imposition globale des plus-values sur cession d'immeubles et de parts s'élèvera à 32,50 % (19 % + 13,50 % de prélèvements sociaux) et ce, dès le premier euro sur cession avant application des abattements.

L'abattement fixe de 1 000 € est quant à lui supprimé depuis le 21 septembre 2011.

### DÉCLARATION DE REVENUS 2011 : DATES LIMITES

- Vous avez jusqu'au 31 mai 2012 pour envoyer votre déclaration de revenus 2011 en version papier (date à confirmer par le Ministère des finances en février 2012).
- L'ensemble des supports déclaratifs (IFU, notice explicative, imprimés spécifiques concernant les produits de défiscalisation) vous sera adressé dès le 31 mars 2012.
- Pour l'obtention de duplicatas, vous pourrez contacter, à compter du 31 mars 2012 la cellule fiscalité : 01 34 75 07 19. Aucun duplicata d'imprimé fiscal ne sera délivré avant cette date.
- Pour toute explication sur les modalités déclaratives des revenus des SCPI vous pourrez contacter, à compter du 31 mars 2012, le serveur vocal : 01 76 32 81 80.

La note d'information de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE visée par l'AMF est disponible sur le site d'Amundi Immobilier ([www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com))

Pour toute information supplémentaire nous vous invitons :

- 1) à vous rapprocher de votre conseiller habituel
- 2) à consulter le site Internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

## RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N° 11-11 du 20 Mai 2011

Siège Social : 91/93, Boulevard Pasteur - 75015 PARIS

Adresse postale : 91/93, Boulevard Pasteur - 75710 PARIS CEDEX 15

### SOCIÉTÉ DE GESTION

#### Amundi Immobilier

91-93, Boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France

Société Anonyme au capital de 15 666 374 euros - 315 429 837 RCS Paris

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007

n° GP 07000033

Site internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

### DISTRIBUTEUR

#### Crédit Lyonnais

SA au capital de 1 847 860 375 € - SIREN 954 509 741 - RCS Lyon

Siège social : 18 Rue de la République 69002 Lyon

Pour tout courrier : 20 Avenue de Paris 94811 Villejuif cedex - numéro ORIAS : 07001878

