

RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

BULLETIN D'INFORMATION

N° 2011 - 01 valable du 1^{er} Avril 2011 au 30 Juin 2011 - Période analysée : 1^{er} Janvier 2011 au 31 Mars 2011

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

La prochaine Assemblée Générale Mixte de Rivoli Avenir Patrimoine se tiendra le 9 juin 2011 à 15 h au Méditel
28 Boulevard Pasteur
75015 PARIS

SITUATION DU CAPITAL AU 31 MARS 2011

NOMBRE TOTAL DE PARTS

➔ 1 564 458

CAPITAL NOMINAL

➔ 234 668 700 €

VALEUR DE RÉALISATION

➔ 327 192 474 €

NOMBRE D'ASSOCIÉS

➔ 5 914

ÉDITORIAL

Contexte économique

Le contexte économique international est particulièrement complexe depuis plusieurs mois : hausse des coûts des matières premières, risque sur la solvabilité de certains états, hausse des taux directeurs.

Dans cet environnement, le PIB de la France a progressé de 0,4% au cours du 4^e trimestre 2010, principalement grâce au soutien de la consommation des ménages.

Pour 2011, compte tenu du contexte économique actuel, les dépenses des ménages risquent d'être modérées, mais les perspectives favorables des entreprises devraient soutenir la croissance française, qui est attendue à + 1,7%.

Marché locatif des bureaux en Ile-de-France

La demande de surfaces à louer se situe à un bon niveau sur le 1^{er} trimestre 2011, en hausse de 15% par rapport au trimestre précédent. Cependant, en dehors de quelques transactions de taille importante finalisées tout début 2011, la demande enregistrée sur les premiers mois de l'exercice se concentre essentiellement sur des transactions de petites et moyennes surfaces.

L'intérêt pour les actifs neufs et restructurés est toujours aussi marqué.

L'offre de surfaces à louer a, quant à elle, légèrement augmenté (soutenue par des libérations de surfaces, mais également de nouvelles livraisons d'actifs neufs ou rénovés, contrairement à ce que nous avons constaté sur l'exercice 2010). La vacance s'élève à 7% en Ile-de-France, mais a évolué de façon divergente selon les zones (hausse légère constatée sur Paris centre, la Défense, la 2^e périphérie et baisse sur la 1^{ère} couronne).

En ce qui concerne les loyers, les immeubles situés dans les quartiers centraux de Paris connaissent une légère baisse sur le 1^{er} trimestre 2011. Cette tendance, qui pourrait se confirmer sur les prochains mois compte tenu de la raréfaction des offres d'immeubles de haute qualité, oriente logiquement les transactions vers des biens de qualité moindre avec des loyers inférieurs. Ceci aurait pour conséquence une stabilisation des loyers moyens en Ile-de-France après plusieurs trimestres de baisse.

Marché de l'investissement de bureaux en France

Après un 4^e trimestre 2010 particulièrement dynamique, les transactions immobilières réalisées au 1^{er} trimestre 2011 marquent un léger recul (2 Mds € investis).

60% des investissements ont été réalisés sur des actifs neufs, récents ou restructurés. La qualité des actifs devient primordiale dans la sélection d'une opération par les investisseurs et rend le marché des actifs anciens, non sécurisés, d'autant plus difficile.

Le taux de rendement des actifs situés dans les quartiers recherchés se stabilise par rapport au dernier trimestre en raison des anticipations de remontée des taux d'intérêt et de la réduction de la prime de risque applicable à l'immobilier d'entreprise. Certaines transactions se réalisent, pour des actifs de qualité, sur la base de rendements inférieurs à 5% dans les quartiers centraux de Paris et à peine légèrement supérieurs à 6% en régions.

Évolution récente de Rivoli Avenir Patrimoine

Malgré un marché sur l'immobilier de bureaux encore difficile, la bonne qualité du patrimoine de la SCPI permet de limiter fortement les durées de vacances. Dans ces conditions, les revenus de la SCPI ne souffrent pas d'à-coup. En revanche, il convient de rester très vigilant sur la qualité technique des locaux pour louer rapidement dans les meilleures conditions, ce qui passe nécessairement par des travaux de mise en valeur réguliers. Les négociations sont ainsi bien avancées pour la signature d'un nouveau bail avec un locataire de premier rang sur 80% des surfaces de l'immeuble de l'Avenue des Champs Elysées.

En outre, les surfaces disponibles dans l'immeuble de la Rue du Louvre devraient également être louées à des conditions tout à fait satisfaisantes quelques semaines seulement après le départ du précédent locataire.

L'augmentation de capital lancée en 2010 a été entièrement souscrite 3 mois après son ouverture pour une collecte totale de 50 M€.

Début janvier 2011, une nouvelle augmentation de capital de 13 M€ a été entièrement commercialisée sur quelques jours, confirmant l'intérêt que suscite Rivoli Avenir Patrimoine auprès des investisseurs.

Les montants collectés avec la première augmentation de capital étaient investis à près de 80% à fin 2010 dans un immeuble récent situé à Levallois Perret et loué en tant que siège social par OBERTHUR.

Nous prévoyons d'acquérir dans les semaines qui viennent un autre immeuble totalement loué à Neuilly-sur-Seine, permettant de solder le placement des sommes récemment collectées et de prévoir une nouvelle augmentation de capital à partir du second semestre 2011.

Les acomptes prévisionnels de dividendes 2011 sont fixés à 12,72 € par part hors PFL soit une légère baisse de 2% reflétant un résultat attendu en repli du fait de certaines renégociations de loyers imposées par des locataires.

Nicolas Kert
Directeur Pôle Réseaux

CHIFFRES CLÉS (POUR UNE PART)

Résultat au 31/12/2010	10,62 €
Dividende annuel définitif 2010 brut ⁽¹⁾	13,00 €
Dividende annuel prévisionnel 2011 brut	12,72 €
Acompte sur dividende 2011 ⁽²⁾	
- 1 ^{er} trimestre	3,18 €
Valeur de réalisation pour l'exercice 2011 ⁽³⁾	217,51 €
Valeur ISF ⁽⁴⁾	197,00 €
Prix d'exécution (net vendeur au 31/03/2011)	220,76 €
Prix de transaction (prix acquéreur au 31/03/2011)	245,00 €

(1) Avant retenue à la source de 12,10% à compter du 1^{er} Janvier 2009 et PFL au taux de 18% appliqué sur option.

(2) Avant retenue à la source de 12,30% à compter du 1^{er} Janvier 2011 et PFL au taux de 19% appliqué sur option.

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

(3) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 9 juin 2011.

(4) Moyenne des transactions réalisées sur le marché des parts au cours du 4^e trimestre 2010.

LE MARCHÉ DES PARTS

Date	Nombre de parts échangées	Montant frais inclus	Montant hors frais	Ordres d'achat non satisfaits	Ordres de vente non satisfaits
31/01/2011	3 952 parts	235,00 €	211,75 €	16 350 parts	1 786 parts
25/02/2011	2 432 parts	245,00 €	220,76 €	21 641 parts	0 part
31/03/2011	3 883 parts	245,00 €	220,76 €	19 577 parts	0 part

Au total, 10 267 parts ont été échangées au cours du trimestre à un montant moyen hors frais de 217 €/part.

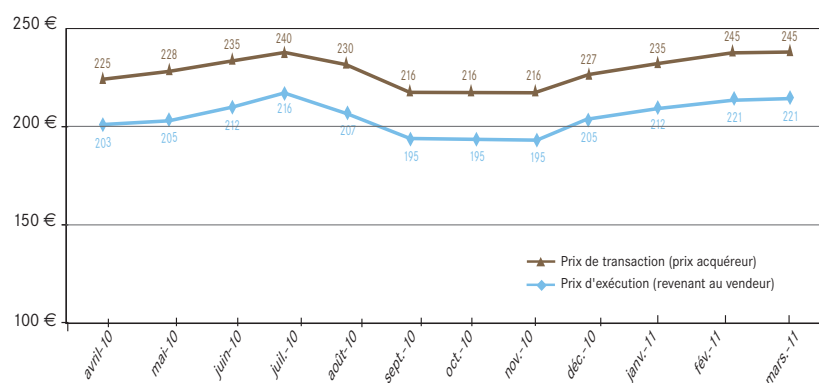
Situation du marché secondaire au 31 mars 2011

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 €	30		
200 €	150		
216 €	1 710		5 622
217 €	69		
218 €	729		
220 €	1 451		
221 €	182		
223 €	126		
225 €	2 253		3 381
226 €	120		
227 €	221		835

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
228 €	333		1 007
230 €	1 537		1 357
231 €	810		
232 €	98		
235 €	2 278		5 310
238 €	319		
240 €	2 743		1 251
241 €	682		
242 €	375		
243 €	21		
245 €	3 340		6 315
	19 577 parts		25 078 parts*

(* Soit 1,6% de la capitalisation.

Prix de transaction sur le marché (en euros/part)



Date de fin de jouissance

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes trimestriels et à l'exercice de tout autre droit à partir 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.

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

Marché de gré à gré

Les modalités de cession des parts d'un associé ayant trouvé un acquéreur, notamment en ce qui concerne les obligations déclaratives fiscales (droits d'enregistrements, plus-values), sont disponibles sur notre site Internet www.amundi-immobilier.com.

250 parts ont été échangées en gré à gré au cours du 1^{er} trimestre 2011.

IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE (ISF)

Seuil d'imposition et barème pour 2011

Le Ministre du Budget a récemment communiqué les grandes lignes des aménagements portant sur l'ISF qui pourraient être adoptés par le Parlement au cours de ces prochains mois ou semaines, dans le cadre du vote d'une loi de réforme portant sur la fiscalité du patrimoine.

L'ISF serait réaménagé comme suit :

- La première tranche d'imposition fixée à 800 000 € pour 2011 (loi de finances pour 2011 du 29 décembre 2010) serait supprimée ;
- Le nouveau barème de l'ISF ne s'appliquerait donc qu'aux contribuables dont le patrimoine taxable est égal ou supérieur à 1,3 millions d'euros. Ainsi, dès lors que le patrimoine atteindrait cette limite, il serait soumis dès le 1^{er} euro aux deux taux suivants :
 - Jusqu'à 3 millions d'euros : 0,25%
 - Au-delà de 3 millions d'euros : 0,50%
- Le plafonnement de l'ISF disparaîtrait (jusqu'ici ISF et impôt sur le revenu ne peuvent pas, ensemble, dépasser 85% des revenus), tout comme le bouclier fiscal (plafonnement de 50% des revenus qui ouvre droit à restitution sur réclamation du contribuable).

- Quant à la base imposable, les règles d'assiette devraient rester inchangées.

Selon le Ministre du Budget, les modifications qui seraient apportées à l'ISF pourraient être applicables dès l'ISF 2011 (imposition de la valeur du patrimoine au 1^{er} janvier 2011). Dès lors, les personnes qui ont un patrimoine d'une valeur inférieure à 1,3 millions d'euros n'auraient pas de déclaration ISF à effectuer en 2011.

À ce titre, le Ministre du Budget a indiqué que la date limite de dépôt des déclarations serait vraisemblablement décalée au mois de septembre 2011. Il est certain qu'un tel décalage nécessite un vote préalable du Parlement. À ce jour, la diffusion des formulaires de déclaration pour l'ISF aurait été suspendue et une disposition législative allant dans le sens d'un report de la déclaration pour le 30 septembre serait en cours de lancement. Si tel est le cas, les "nouveaux" formulaires à régler fin septembre seraient adressés en août, une fois la loi votée. Ce choix sera confirmé le 11 mai, lors de la présentation du projet de loi en conseil des Ministres. En réalité, seule l'issue des débats parlementaires fixera les règles définitives. À ce jour, nous n'avons pas d'information conclusive sur les choix réalisés et les règles finalement retenues.

Envoi des attestations ISF

Il est rappelé que les relevés ISF ont été adressés début mai 2011 à tous les associés qui en ont fait la demande.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

L'Assemblée Générale de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE se tiendra le **jeudi 9 juin 2011** à 15 heures - au Méditel - 28 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS - salles A et B.

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

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

À défaut de quorum, une seconde consultation sera organisée le mercredi 22 juin 2011 à 14 heures.

LA GESTION DES IMMEUBLES

Au cours du 1^{er} trimestre 2011, la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine a enregistré l'annonce d'un congé d'un locataire qui prendra effet à partir du 31/08/2011. Il s'agit de l'immeuble situé 66 Avenue du Maine à Paris, représentant une surface totale de 628 m² et 291 780 € de loyer annuel.

Au cours du 1^{er} trimestre 2011, la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine n'a signé aucun nouveau bail.

Le taux d'occupation financier du 1^{er} trimestre 2011 est de 92,81 % contre 96,95 % au 4^e trimestre 2010.

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 excluant les immeubles neutralisés (taux d'occupation net), le taux brut les incluant. La neutralisation d'un immeuble est opérée dès qu'un mandat de vente est signé ou qu'un programme de travaux lourds est engagé.

La baisse du taux d'occupation est principalement liée à une sortie d'un locataire sur l'immeuble 136 Avenue des Champs Elysées (1 033 m²) et sur l'immeuble Rue du Louvre (1 837 m²) à Paris portant effet début 2011. Des négociations avec de nouveaux locataires sont sur le point d'aboutir pour ces deux immeubles.

Le taux d'encaissement du 1^{er} trimestre 2011 est de 96,46% contre 94,59% au 4^e trimestre 2010.

CESSIONS ET ACQUISITIONS DU 1^{ER} TRIMESTRE 2011

Cessions

Aucune cession n'a été réalisée au cours du 1^{er} trimestre 2011.

Acquisitions

Aucune acquisition n'a été réalisée au cours du 1^{er} trimestre 2011.

DÉCLARATION DE REVENUS 2010 : DATES LIMITES

Vous avez jusqu'au 30 mai 2011 pour déposer votre déclaration de revenus 2010 "papier".

L'ensemble des supports déclaratifs (IFU, notice explicative, imprimés spécifiques concernant les produits de défiscalisation) vous a été adressé, par AMUNDI IMMOBILIER, fin mars 2011.

Pour l'obtention de duplicatas, vous pouvez contacter le : **01 34 75 07 19**

Pour toute explication sur les modalités déclaratives des revenus des SCPI vous pouvez contacter 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)

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

Depuis le 1^{er} Janvier 2010, Amundi Immobilier est le nom du pôle de gestion d'actifs immobiliers qui regroupe les expertises et les savoir-faire complémentaires de CAAM Real Estate et SGAM REIM.

RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N° 11-01 du 7 janvier 2011

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

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

SOCIÉTÉ DE GESTION

Amundi Immobilier

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

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

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

n° GP 07000033

Site internet : www.amundi-immobilier.com

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

