

# RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

BULLETIN D'INFORMATION

N° 2015 - 04 valable du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 31 mars 2016 - Période analysée : 1<sup>er</sup> octobre 2015 au 31 décembre 2015

SCPI DE BUREAUX À CAPITAL VARIABLE

## DISTRIBUTION DES REVENUS

|   |         |
|---|---------|
| Dividende 2015 (avant imposition)                   | 12,50 € |
| Acomptes de distribution 2015                       |         |
| 1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 20/04/2015) | 3,13 €  |
| 2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/07/2015)  | 3,12 €  |
| 3 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/10/2015)  | 3,13 €  |
| 4 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/01/2016)  | 3,12 €  |
| Prochain acompte prévu vers le 20/04/2016           |         |

## CHIFFRES CLÉS

|  | 31/12/13               | 31/12/14               | 31/12/15               |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|
| Nombre d'immeubles   | 74                     | 72                     | 81                     |
| Surface totale (en m <sup>2</sup> )                            | 300 488                | 300 483                | 338 429                |
| Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>                     | 90,90 % <sup>(3)</sup> | 92,08 % <sup>(3)</sup> | 92,12 % <sup>(3)</sup> |
| Capital social (en €)  | 621 114 900            | 680 869 200            | 881 694 000            |
| Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>           | 215,88                 | 228,82                 | n.c.                   |
| Valeur ISF par part (en €)                                     | 238,18                 | 238,18                 | n.c.                   |
| Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup> | 12,50                  | 12,50                  | 12,50                  |
| Capitalisation (en €)  | 1 076 599 160          | 1 180 193 040          | 1 634 072 880          |
| Nombre de parts  | 4 140 766              | 4 539 204              | 5 877 960              |
| Nombre d'associés  | 23 016                 | 23 362                 | 25 058                 |
| Prix de souscription par part (en €)                           | 260,00                 | 260,00                 | 278,00                 |
| Prix de retrait par part (en €)                                | 238,18                 | 238,18                 | 254,67                 |

(1) Voir glossaire. (2) Montant cumulé à la fin de la période.

(3) Moyenne annuelle. n.c. : non communiqué, en cours d'établissement.

## ÉDITORIAL

Chers Associés,

La Banque de France prévoit un atterrissage de la croissance à 1,2 % en France pour 2015 après un dernier trimestre en hausse de 0,3 %. Les prévisions de croissance du PIB dans la zone euro sont de 0,4 % par trimestre pour le premier semestre 2016. Cette croissance serait portée par la consommation des ménages et les investissements, favorisés par un environnement de taux et de prix du pétrole toujours bas.

La demande placée de bureaux (surfaces louées) est en légère hausse de 1,19 % en 2015 avec 2 209 800 m<sup>2</sup> de surfaces louées en Ile-de-France grâce à un marché locatif particulièrement actif sur le dernier trimestre 2015 tirée par les grosses surfaces (708 800 m<sup>2</sup>). Le marché de la logistique finit l'année 2015 en hausse de 30 % par rapport à 2014 avec une demande placée en France de 2 419 200 m<sup>2</sup> pour les entrepôts de plus de 10 000 m<sup>2</sup>. Le marché du commerce a connu une demande soutenue en 2015 sur les meilleurs emplacements en centre-ville, notamment dans le secteur de la beauté et de la restauration. Malgré des chiffres prometteurs au 4<sup>e</sup> trimestre 2015, la prudence reste de mise car les loyers moyens sont toujours sous pression.

Les investissements en immobilier d'entreprise sont de 29 Mds € dont 18,9 Mds € en Ile-de-France. L'activité a été portée par les transactions entre 100 et 300 millions € contrairement à 2014 marquée par les grandes transactions (plus de 500 millions €).

Au 4<sup>e</sup> trimestre, le taux d'occupation financier de Rivoli Avenir Patrimoine est de 93,49 % (contre 92,04 % au trimestre précédent).

Ce trimestre, nous avons signé 8 nouvelles acquisitions et 2 promesses d'acquisitions pour un total de 336 M€ :

1) Les acquisitions (248 M€) :

- 4 immeubles à Paris pour un total de 150 M€ (dont 23 M€ sur une VEFA) ;

- Rue du faubourg Saint Honoré, Paris 8<sup>e</sup>, entièrement loué, multilocataire,

- Rue St Georges Paris 9<sup>e</sup>, entièrement loué, multilocataire,

- Rue de Provence Paris 9<sup>e</sup>, entièrement loué, multilocataire,

- Rue Paul Meurice Paris 20<sup>e</sup> (en VEFA - livré en 2018),

- 2 immeubles à Boulogne-Billancourt, en bordure de Paris, pour 64 M€, entièrement loués, l'un multilocataire et l'autre loué à l'un des principaux médias français,

- 1 immeuble situé à Saint Maurice, à proximité de Paris, pour 20 M€, loué à un locataire de premier rang pour une durée de 6 ans ferme,

- 1 immeuble à usage de commerce loué à une grande enseigne de luxe à Marseille pour 14 M€.

2) Les promesses (78 M€) :

- 1 immeuble à Neuilly sur Seine entièrement loué à un grand cabinet d'avocats sur la base d'un bail ferme de 11 ans,

- 1 immeuble à Paris 12<sup>e</sup>, à proximité de la gare de Lyon, entièrement loué à une filiale de la Société Ferroviaire.

La collecte nette s'élève à 325 millions d'euros en 2015, entièrement investie au 31/12/2015.

Un 4<sup>e</sup> acompte de 3,12 € par part a été versé en janvier 2016 portant la distribution 2015 à 12,50 € par part, conformément au prévisionnel.

Même si le redémarrage de l'économie française est réel, il reste lent, ce qui ne devrait pas conduire à une reprise significative de l'emploi en 2016. Dans ces conditions, le marché locatif des bureaux devrait rester hésitant, à l'image de 2015. Logiquement, les loyers, quoique désormais stabilisés, ne devraient toujours pas croître à court terme. Dans cet environnement, la société de gestion envisage donc de verser les trois premiers acomptes 2016 sur la base du résultat net anticipé de 3 € par part par trimestre, et d'ajuster le dernier en fonction des événements intervenus durant l'année.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une belle et heureuse année 2016.

Cordialement,

Anne Duperche Rabant,  
gérante de la SCPI

## SITUATION LOCATIVE DU TRIMESTRE

### Principales locations / relocations

| Adresse   | Type de surface | Relocation / Location | Surface (en m²) | Date d'effet | Durée du bail | Dernier loyer HT/HC* (en K€) | Loyer annuel HT/HC* (en K€) |
|---|-----------------|-----------------------|-----------------|--------------|---------------|------------------------------|-----------------------------|
| 64 Rue du Dessous des Berges - 75013 PARIS                | Bureaux         | Relocation            | 915             | 01/12/2015   | 3/6/9 ans     | 384                          | 314                         |
| 50 Quai Michelet - 92300 LEVALLOIS                        | Bureaux         | Location              | 454             | 01/12/2015   | 3/6/9 ans     | 256                          | 202                         |
| 50 Quai Michelet - 92300 LEVALLOIS                        | Bureaux         | Location              | 467             | 15/10/2015   | 3/6/9 ans     | 258                          | 202                         |
| 14 Rue des Reculettes - 75013 PARIS                       | Bureaux         | Location              | 271             | 01/11/2015   | 3/6/9 ans     | 75                           | 81                          |
| 14 Rue des Reculettes - 75013 PARIS                       | Bureaux         | Location              | 234             | 01/12/2015   | 6/9 ans       | 92                           | 71                          |
| 64 Rue du Dessous des Berges - 75013 PARIS                | Bureaux         | Relocation            | 227             | 14/11/2015   | 3/6/9 ans     | 85                           | 70                          |
| 96 Avenue du Général Leclerc - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | Bureaux         | Location              | 190             | 23/12/2015   | 3/6/9 ans     | 60                           | 48                          |
| 96 Avenue du Général Leclerc - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | Bureaux         | Location              | 176             | 23/12/2015   | 3/6/9 ans     | 59                           | 42                          |
| La Cour des Maréchaux - 68100 MULHOUSE                    | Commerce        | Location              | 30              | 01/11/2015   | 3/6/9/10 ans  | 10                           | 10                          |

\* Hors Taxes/Hors Charges

### Principales libérations

| Adresse   | Type de surface | Surface (en m²) | Date d'effet | Perte annuelle de loyer HT/HC* (en K€) | Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€) |
|---|-----------------|-----------------|--------------|--|---------------------------------------|
| 20 Rue Jacques Daguerre - 92500 RUEIL-MALMAISON           | Bureaux         | 391             | 31/12/2015   | 107                                    | 98                                    |
| 96 Avenue du Général Leclerc - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | Bureaux         | 176             | 08/10/2015   | 59                                     | 38                                    |
| 62-64 Rue de la Canebière - 13001 MARSEILLE               | Bureaux         | 233             | 31/12/2015   | 42                                     | 35                                    |
| 14 Rue des Reculettes - 75013 PARIS                       | Bureaux         | 120             | 13/12/2015   | 36                                     | 36                                    |

\* Hors taxes/Hors charges

### Taux d'encaissement

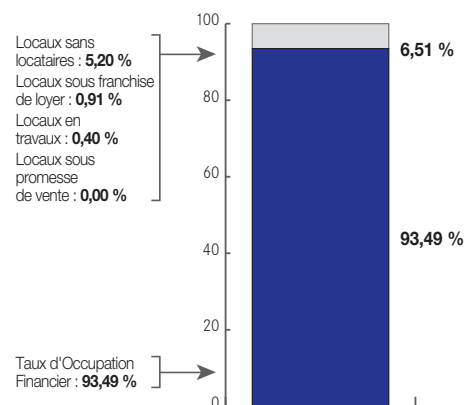
Le taux d'encaissement du 4<sup>e</sup> trimestre 2015 est de 92,16 % contre 93,73 % au 3<sup>e</sup> trimestre 2015.

### Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation du 4<sup>e</sup> trimestre 2015 est de 93,49 % contre 92,04 % au 3<sup>e</sup> trimestre 2015.

### Principaux travaux en cours

| Adresse                                      | Type de surface | Surface (m²) | Montant HT (en K€) | Date prévisionnelle fin de travaux | Nature des travaux   |
|--|-----------------|--------------|--------------------|------------------------------------|--|
| 82 à 85 Boulevard Vincent Auriol 75013 PARIS | Bureaux         | 2 250        | 750                | juin 2016                          | Remplacement, optimisation et amélioration de la climatisation |
| 136 Avenue des Champs-Élysées 75008 PARIS    | Bureaux         | 6 353        | 340                | décembre 2015                      | Remplacement et mise en conformité de la chaufferie            |
| 14 Rue des Reculettes 75013 PARIS            | Bureaux         | 1 500        | 265                | décembre 2015                      | Ravalement façade et rénovation de parties privatives          |
| 34 Rue du Louvre - 75001 PARIS               | Bureaux         | 5 881        | 220                | décembre 2015                      | Rénovation des parties communes                                |



### Principaux manques à gagner locatifs

| Adresse  | Type de surface | Surface vacante (m²) | Loyer annuel de marché HT/HC (en K€)* | Commentaires / Actions menées                                    |
|--|-----------------|----------------------|---------------------------------------|--|
| 50 Quai Michelet - 92300 LEVALLOIS-PERRET  | Bureaux         | 3 762                | 1 486                                 | Solde de l'immeuble - 2 baux signés en 2015                      |
| Centre commercial Terre-Ciel - 77500 CHELLES (30 % de l'indivision) <sup>(1)</sup> | Commerce        | 3 894                | 395                                   | Restructuration réalisée. Présentation aux locataires potentiels |
| 64 Rue du Dessous des Berges - 75013 PARIS   | Bureaux         | 930                  | 297                                   | Bail en cours de signature                                       |
| 11 Avenue de la Résistance - 91700 SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS                       | Entrepôt        | 7 155                | 292                                   | Projet de reconversion en commerce en cours                      |
| Parc de l'Hermitage - 33700 MÉRIGNAC   | Bureaux         | 2 083                | 270                                   | En cours de commercialisation                                    |
| 100/102 Place du 8 mai 1945 - 93110 SAINT-DENIS                                    | Bureaux         | 1 628                | 211                                   | En cours de commercialisation                                    |

\* Hors Taxes/Hors charges - (1) Toutes les données sont indiquées en quote-part Rivoli Avenir Patrimoine

# ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

## Acquisitions

| Adresse   | A/PA* | Type d'actif | Surface (en m²) | Prix d'acquisition AEM** (en €) | Loyer annuel HT/HC*** (en €) | Date d'acquisition/ promesse |
|---|-------|--------------|-----------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 24 Rue Grignan - 13001 MARSEILLE  | A     | Commerce     | 1 221           | 13 700 000                      | 464 250                      | 08/10/2015                   |
| 105 Rue du Faubourg Saint Honoré - 75008 PARIS (50 % de la SCI) <sup>(1)</sup>                | A     | Bureaux      | 1 922           | 22 334 000                      | 867 959                      | 15/10/2015                   |
| ATRIUM - 6, Place Abel Gance - 92100 BOULOGNE (25 % de la SCI) <sup>(1)</sup>                 | A     | Bureaux      | 5 547           | 44 854 040                      | 2 531 005                    | 29/10/2015                   |
| PRIME - 305, Avenue Le Jour se Lève - 92100 BOULOGNE (41,67 % de l'indivision) <sup>(1)</sup> | A     | Bureaux      | 2 575           | 19 457 763                      | 1 043 000                    | 29/10/2015                   |
| 3-5 Rue Saint-Georges - 75009 PARIS (60 % de l'indivision) <sup>(1)</sup>                     | A     | Bureaux      | 3 735           | 51 613 200                      | 1 921 628                    | 26/11/2015                   |
| Rue Giovanni Batista Pirelli - 94410 SAINT-MAURICE (60 % de l'indivision) <sup>(1)</sup>      | A     | Bureaux      | 5 521           | 19 728 889                      | 1 331 700                    | 26/11/2015                   |
| 92-94 Rue de Provence - 75009 PARIS (50 % de la SCI) <sup>(1)</sup>                           | A     | Bureaux      | 4 135           | 53 270 385                      | 2 044 785                    | 11/12/2015                   |
| VIEW - Rue Paul Meurice - 75020 PARIS (17,2 % de la SCI) <sup>(1)</sup> en VEFA               | A     | Bureaux      | 3 843           | 22 879 430                      | 1 422 326                    | 21/12/2015                   |
| 20 Rue Hector Malot - 75012 PARIS   | PA    | Bureaux      | 5 233           | 45 520 000                      | 1 934 600                    | 19/11/2015                   |
| 2-8 Rue Ancelle - 92200 NEUILLY (12 % de la SCI) <sup>(1)</sup>                               | PA    | Bureaux      | 2 067           | 32 558 425                      | 1 189 580                    | 02/12/2015                   |

\* Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA) - \*\* Acte En Main - \*\*\* Hors Taxes/Hors Charges - (1) Toutes les données sont indiquées en quote-part Rivoli Avenir Patrimoine

## Cessions

| Adresse                                 | V/PV* | Type d'actif | Surface (en m²) | Valeur nette comptable (en €) | Prix de vente (en €) | Date de vente |
|---|-------|--------------|-----------------|-------------------------------|----------------------|---------------|
| 8 Allée du Cheval Blanc 59290 WASQUEHAL | V     | Bureaux      | 2 500           | 3 517 024                     | 3 500 000            | 22/12/2015    |

\* Vente (V) / Promesse de vente (PV).

## Patrimoine



Paris - Rue du Louvre



Riva - Neuilly-sur-Seine



Paris - 136, Avenue des Champs-Élysées



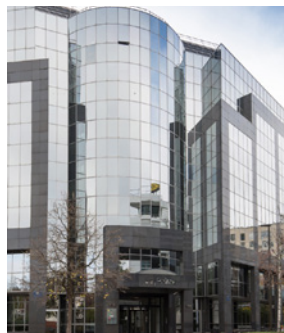
Tignes - Val Claret



## Acquisitions



35 Rue de la Marne - 75013 Paris



Prime - 305, avenue Le Jour se Lève  
92100 Boulogne



105 rue du Faubourg Saint-Honoré  
75008 Paris



3-5 rue Saint-Georges  
75009 Paris



Atrium - 6 place Abel Gance - 92100 Boulogne



92-94 rue de Provence  
75008 Paris



1 rue Giovanni Batista Pirelli - 94110 St-Maurice



24 rue Grignan - 13001 Marseille

## MARCHÉ DES PARTS

### Marché primaire

|                                       | 2014        | 4 <sup>e</sup> trimestre<br>2015 | Total 2015  |
|---------------------------------------|-------------|----------------------------------|-------------|
| <b>Souscriptions</b>                  |             |                                  |             |
| Nombre de parts                       | 508 604     | 312 627                          | 1 470 796   |
| Montant (en €)                        | 132 237 040 | 86 910 306                       | 390 368 792 |
| <b>Demande de Retraits</b>            |             |                                  |             |
| Nombre de parts                       | 110 242     | 66 116                           | 131 964     |
| Montant (en €)                        | 26 257 440  | 16 837 762                       | 32 885 290  |
| Nombre de parts en attente de retrait | -           | -                                | -           |

### Marché de gré à gré

Au total 8 323 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2015.

### Modalités de souscription et de retrait

**Souscription de parts** (depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2015)

**Minimum de souscription** : 5 parts pour la 1<sup>ère</sup> souscription, soit une somme minimum de 1 390 €, prime d'émission incluse. Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> jour du quatrième mois suivant la date de souscription.

**Retrait des parts (vente des parts par l'associé)** : 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. Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

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

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.

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).

**Cession des parts de gré à gré** : s'effectue directement entre les associés et sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant (celui qui achète) et le cessionnaire (celui qui vend).

## PERFORMANCES

Le Taux de Rentabilité Interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement, en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

Taux de rentabilité interne (TRI) à 5 ans : 7,62 %

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 9,84 %

### Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(1)</sup>

|  | 2015                    | 2014     | 2013     | 2012     | 2011     | 2010     | 2009     | 2008     | 2007     | 2006     | 2005     | 2004     | 2003     |
|--|-------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Distribution                           | 12,50 €                 | 12,50 €  | 12,50 €  | 12,50 €  | 12,73 €  | 13,00 €  | 13,00 €  | 12,00 €  | 10,00 €  | 8,83 €   | 8,40 €   | 9,60 €   | 10,00 €  |
| dont RAN et/ou PVI en % <sup>(2)</sup> | n.c.                    | 16,00 %  | 6,88 %   | 7,92 %   | 25,61 %  | 18,31 %  | 0,46 %   | 0,00 %   | 0,00 %   | 0,00 %   | 0,00 %   | 11,67 %  | 0,00 %   |
| Prix n                                 | 265,41 € <sup>(3)</sup> | 260,00 € | 260,00 € | 260,39 € | 232,25 € | 216,65 € | 195,30 € | 192,07 € | 178,00 € | 176,19 € | 158,48 € | 141,32 € | 137,13 € |
| Taux de distribution                   | 4,71 %                  | 4,81 %   | 4,81 %   | 4,80 %   | 5,48 %   | 5,99 %   | 6,65 %   | 6,17 %   | 5,56 %   | 4,90 %   | 5,26 %   | 6,79 %   | 7,29 %   |

(1) Correspond au dividende brut (non optant au PFL jusqu'en 2012) versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part des plus values distribués) divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

(2) RAN : Report à nouveau, PVI : Plus value immobilière.

(3) Le prix de souscription a évolué de 260 euros à 278 euros le 1<sup>er</sup> juillet 2015.

n.c. : non communiqué, en cours d'établissement.

### Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année <sup>(4)</sup>

|                 | 2015     | 2014     | 2013     | 2012     | 2011     | 2010     | 2009     | 2008     | 2007     | 2006     | 2005     | 2004     | 2003     |
|-----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Prix n          | 265,41 € | 260,00 € | 260,00 € | 260,39 € | 232,25 € | 216,65 € | 195,30 € | 192,07 € | 178,00 € | 176,19 € | 158,48 € | 141,32 € | 137,13 € |
| Variation n/n-1 | 2,08 %   | 0,00 %   | -0,15 %  | 12,12 %  | 7,20 %   | 10,93 %  | 1,68 %   | 7,90 %   | 1,03 %   | 11,18 %  | 12,14 %  | 3,06 %   | -        |

(4) Se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale de la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE se tiendra le **mercredi 08 juin 2016 à 10 H 30**.

L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation ou par voie électronique.

## RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Messieurs Jean-Jacques DAYRIES et François-Noël BESSE-DESMOULIERES ainsi que la SCI DE L'ASNEE (représentée par M. Henri TIESSEN) et la SCI VULLIERME (représentée par M. Simon-Pierre VULLIERME), ont été nommés par l'Assemblée Générale du 11 juin 2015.

Conformément aux dispositions transitoires des statuts ayant pour but de permettre le renouvellement par tiers chaque année du Conseil, ils ont été élus exceptionnellement pour un mandat d'un seul exercice expirant lors de l'Assemblée Générale du 08 juin 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Quatre postes sont donc à pourvoir.

Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter.

### Rappel des règles statutaires et du Règlement Intérieur pour se porter candidat au Conseil de Surveillance

- Nombre minimum-maximum de membres du Conseil : de 7 à 12
- Nombre minimum de parts : 10
- Nombre de mandats maximum dans les SCPI : 5
- Durée du mandat : 3 ans.
- Rééligible deux fois

### Informations à fournir pour la candidature au Conseil de Surveillance

La lettre de candidature doit comporter les informations suivantes :

- Numéro d'associé,
- Nom, prénoms, date de naissance et profession,
- Adresse postale, adresse mail et numéro de téléphone,
- Copie de la carte d'identité ou du passeport, en cours de validité
- Nombre de parts détenues dans la SCPI,
- Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI gérées par Amundi Immobilier,
- Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI

et être adressée **par lettre recommandée avec accusé de réception avant le 15 mars 2016** à :

Amundi Immobilier – Service Juridique  
Bureau 91A-05.J30  
90 Bd Pasteur – CS 21564  
75730 Paris Cedex 15

#### TRÈS IMPORTANT

Si vous n'avez pas reçu d'accusé de réception de votre candidature dans un délai de 15 jours suivant votre envoi, nous vous remercions de bien vouloir prendre contact avec nos Services

- par téléphone : 0820 04 10 30
- ou par mail : [contact-immobilier@amundi.com](mailto:contact-immobilier@amundi.com)  
ou [associe-amundi-immobilier@amundi.com](mailto:associe-amundi-immobilier@amundi.com)

## CONVOCATION AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ET VOTE EN LIGNE

A compter de 2016, vous pourrez accéder à votre dossier de convocation et voter aux Assemblées Générales en ligne.

Pour bénéficier de cette consultation en ligne, il vous suffit de nous donner votre accord écrit en retournant le formulaire joint complété et signé.

## FISCALITÉ

### Fiscalité des revenus et plus-values des SCPI (pour les associés assujettis à l'impôt sur le revenu)

#### Revenus

Les SCPI sont fiscalement transparentes. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci. Les revenus de la SCPI sont constitués :

- des revenus fonciers provenant de la location des immeubles, et
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible.

#### Plus-value

S'agissant des plus-values immobilières :

- dans le cas de cession de parts, la Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement à l'associé,
- dans le cas de cession d'immeubles par la SCPI, l'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant à la plus-value réalisée sont aussi effectués par la Société de Gestion pour le compte de chacun des associés.

La Société de Gestion indique le montant des plus-values immobilières dans les informations fiscales annuelles adressées aux associés pour remplir leurs déclarations de revenus. Ces données sont à reporter sur la déclaration de revenus n° 2042 C afin que l'Administration fiscale calcule le revenu fiscal de référence des contribuables.

### Valeur ISF

La valeur ISF par part sera transmise (début avril 2016) avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus et sera aussi communiquée dans le bulletin trimestriel d'information à paraître en mai 2016.

## GLOSSAIRE

**Taux d'occupation financier** : rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué.




**Franchise** : négociation entre le bailleur et le locataire d'une gratuité de loyer pendant une période définie permettant notamment d'accompagner le locataire dans la prise en charge de la surface louée. Cet accompagnement commercial permet d'éviter au locataire un double loyer pendant la période des travaux d'aménagements, et couvre le coût de ces travaux et le coût du déménagement.

**Valeur de réalisation** : somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

**Prix de souscription (prix d'achat)** : déterminé par la Société de Gestion et payé par l'acquéreur, il s'entend frais inclus.

**Prix de retrait (prix de vente)** : déterminé par la Société de Gestion, il s'entend net de frais.

## CONTACTER AMUNDI IMMOBILIER POUR TOUTES VOS QUESTIONS SUR LES SCPI

|  |  |
|--|--|
|                                        |  |
| 0820 04 10 30<br>du lundi au vendredi (8h30 à 17h30)<br>(0,12 €/mn + coût d'un appel,<br>tous les appels sont enregistrés) | Amundi Immobilier<br>90 boulevard Pasteur<br>CS 21564<br>75730 Paris Cedex 15        |
|                                       |  |
| associe-amundi-immobilier@amundi.com   |  |

## POUR PLUS D'INFORMATIONS OU SI VOUS SOUHAITEZ SOUSCRIRE

Sont disponibles sur le site internet de la Société de Gestion  
[www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com) ou auprès de votre agence :

- la note d'information et les statuts,
- les bulletins de souscription et de retrait.

## RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

### SCPI DE BUREAUX À CAPITAL VARIABLE

La note d'information a reçu le visa AMF 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) - Crédit photos : Christophe Audebert, Bérangère Lomont

### DISTRIBUTEUR

#### Crédit Lyonnais

Société Anonyme 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

