

# Rivoli Avenir Patrimoine



## SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés et indicateurs de performance 2015	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Tableaux annexes	18
Situation des investissements au 31 décembre 2015	20
Comptes annuels au 31 décembre 2015	24
Règles et méthodes comptables	26
Compléments d'informations	28
Rapport spécial de la Société de Gestion	32
Rapports général et spécial du Conseil de Surveillance	34
Rapports du Commissaire aux Comptes	37
Texte des résolutions	39
Annexe I – Recommandations pratiques pour voter	44

# Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2015

## 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	Jean-Marc COLY
Directeur Général Délégué	Julien GENIS
Administrateurs	Olivier TOUSSAINT Pedro ARIAS

## Conseil de Surveillance Rivoli Avenir Patrimoine

Président	Jean-Jacques DAYRIES
Vice-Président	Pierre LE BOULERE
Membres	François-Noel BESSE-DESMOULIERES Maelle BRIENS Jean-Louis COUILLAUD Bernard DEVOS Dominique DUTHOIT Jean-Philippe RICHON Jacques VERNON SCI DE L'ASNEE, représentée par Henri TIESSEN SPIRICA représentée par Daniel COLLIGNON STE VULLIERME & Cie représentée par Simon-Pierre VULLIERME

## Commissaires aux Comptes

Titulaire	PRICE WATERHOUSE COOPERS
Suppléant	Jean-Christophe GEORGHIU

## Expert externe en évaluation

JLL

## Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

# Chiffres clés

## au 31 décembre 2015

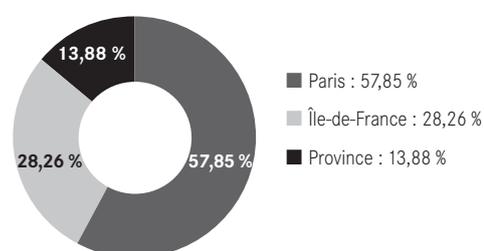
Date de création	2002
Nombre de parts moyen en jouissance	4 809 348
Nombre de parts en jouissance au 31/12/2015	5 877 960
Valeur de réalisation	1 406 550 875 €
Nombre d'associés	25 058
Nombre d'immeubles (directs et indirects)	81
Surface du patrimoine	338 429 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	324
Taux d'occupation financier annuel moyen	92,12 %
Résultat par part	11,46 €
Dividende par part (non optant au PFNL)	12,50 €
Dividende par part (optant au PFNL)	12,50 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2015) (RAN) <sup>(1)</sup>	3,87 €

PFNL : Prélèvement forfaitaire non libératoire

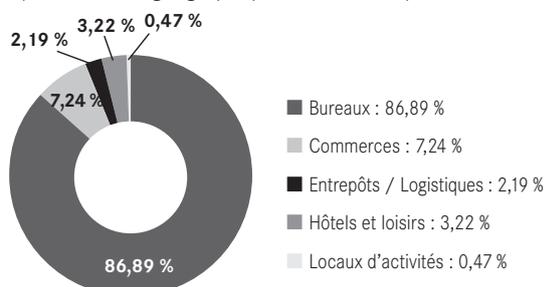
(1) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions.

### Répartition du patrimoine

Valeurs vénales par zones géographiques



Valeurs vénales 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 2015 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier tertiaire en 2015 et les éléments marquants de la vie de votre 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 la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine.

## Le contexte macro-économique

### Poursuite de la reprise en zone euro de façon progressive, tirée par la demande interne

La croissance du Produit Intérieur Brut de la zone euro s'élève à 1,4 % en 2015 contre 0,8 % en 2014. Elle est attendue à 1,5 % en 2016. Cette reprise de l'activité est principalement stimulée par l'amélioration de la demande interne via la consommation des ménages et les dépenses publiques dans un contexte de taux d'intérêt bas, d'euro faible, et de prix du pétrole bon marché. La croissance reste toutefois freinée par le ralentissement de l'économie des pays émergents, la faiblesse de l'investissement, la baisse des prix du pétrole dans une certaine mesure et les incertitudes politiques (élections en Espagne et possible sortie du Royaume Uni de la communauté européenne).

En France, le Produit Intérieur Brut a également progressé en 2015 à 1,1 % contre 0,2 % en 2014 et pourrait progresser de 1,3 % en 2016. Ce malgré un taux de chômage toujours élevé, même si l'emploi marchand a progressé de 82 300 nouveaux postes en 2015. La consommation devrait rester le principal soutien à la croissance, alors que les mesures spécifiques de politique économique telles le CICE (Crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi), le Pacte de responsabilité et la mesure de suramortissement sur l'investissement industriel pourraient contribuer à relancer l'investissement qui reste toujours aussi décevant.

## La conjoncture immobilière - Immobilier d'entreprise

### Le marché de la location

#### Le marché des bureaux en Ile-de-France

La demande placée de bureaux (surfaces louées) est équivalente (-1 %) en 2015 à celle de 2014, avec 2,2 millions de m<sup>2</sup> en Ile-de-France. Un chiffre qui a été tiré essentiellement par les surfaces inférieures à 5 000 m<sup>2</sup>, au plus haut depuis 2007, et qui ont largement contribué à la hausse de 7 % des transactions sur la période. En revanche les transactions sur les grandes surfaces ont sensiblement diminué (713 600 m<sup>2</sup>), atteignant leur plus faible volume en 10 ans. Sans doute faut-il y voir que les grands groupes ne sont toujours pas dans une logique de croissance des effectifs mais encore de rationalisation des espaces de travail et de maîtrise des coûts. Paris intra-muros compte près d'1 million de m<sup>2</sup> placés, son meilleur résultat depuis 2006. Le Quartier Central des Affaires de Paris (8<sup>e</sup> arrondissement et une partie des 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> arrondissements) est également au plus haut depuis 2007, avec une augmentation de 18 % et plus de 1 200 transactions. Le Croissant Ouest (Boucle Nord, Neuilly/Levallois, Péri-Défense, Boucle Sud) se distingue également, poussé par les grandes transactions. En revanche, le secteur de La Défense a réalisé une modeste performance faute de grandes transactions, avec seulement 141 000 m<sup>2</sup> commercialisés, soit -41 % comparé à 2014.

L'offre de bureaux immédiatement disponibles a diminué de 3 % en par rapport à 2014, et s'établit à 3,9 millions de m<sup>2</sup> vacants à fin 2015, soit 6,9 % de vacance locative. L'offre est particulièrement abondante en première couronne, où la vacance représente 8,7 %. A La Défense et dans le Croissant Ouest, elle s'établit même à plus de 10 %, quand le Quartier Central des Affaires se maintient en-deçà des 5 %.

Les valeurs locatives faciales sont restées stables en 2015, à l'exception du Quartier Central des Affaires, où la pénurie tire les loyers à la hausse (+3 %). Toutefois, les bailleurs continuent de consentir des mesures d'accompagnement, telles que des franchises de loyer ou la prise en charge des travaux, relativement conséquentes, de l'ordre de 20 % du loyer facial. Tant est si bien que les loyers économiques (le loyer retraité des accompagnements commerciaux) sont toujours largement inférieurs à ceux de 2007.

#### Le marché des entrepôts

2015 est un excellent cru pour le marché logistique, après une année 2014 décevante. Près de 3,1 millions de m<sup>2</sup> ont été placés, soit une hausse de 24 % en un an.

Cette année, le marché a été tiré par les transactions sur les plus grandes surfaces. Les entrepôts de plus de 10 000 m<sup>2</sup> ont généré plus de 77 % des transactions et celles sur les surfaces de plus de 20 000 m<sup>2</sup> ont augmenté de 44 %.

Ce développement s'explique par les prises à bail d'enseignes du e-commerce et du commerce spécialisé.

L'axe logistique Nord-Sud a concentré 70 % des surfaces signées en 2015. Sur l'Ile-de-France, plus d'1 million de m<sup>2</sup> ont été placés (33 % du volume national), en belle progression (+22 % sur un an).

### Le marché des commerces

L'amélioration de la conjoncture et des perspectives économiques éclaircissent les perspectives pour l'immobilier de commerce. Des enseignes présentes en ligne essaient d'élargir leur distribution en ouvrant des boutiques physiques, tandis que les enseignes traditionnelles n'hésitent pas à fermer leurs points de vente les moins rentables, redessinant petit à petit le paysage du commerce en France, mais aussi en Europe.

Les centres commerciaux régressent toujours. Seuls les centres commerciaux les mieux placés, souvent les plus grands, et faisant preuve de concept innovant tirent leur épingle du jeu. Sur les centres commerciaux moins bien situés, les bailleurs doivent s'obliger à réaliser des travaux pour les moderniser et consentir de réels efforts sur les baux pour attirer de nouvelles enseignes ou retenir leurs locataires. Toutefois, cela n'a pas empêché de nouvelles ouvertures de centres commerciaux, pour une surface de 374 000 m<sup>2</sup>, soit une hausse de 12 % par rapport à l'an passé. Les retails parks (Parcs d'Activités Commerciales) tirent également leur épingle du jeu, avec 5 projets majeurs qui ont vu le jour en 2015, pour 134 000 m<sup>2</sup>. Ces installations en périphérie ont également les faveurs des marques, du fait des loyers et des charges bas.

Au global, les secteurs les plus prisés restent entre autres les emplacements de pieds d'immeubles du centre de la capitale et des grandes villes pour les enseignes souhaitant à la fois maximiser leur visibilité et sécuriser leurs revenus. Ainsi, nous observons une stabilisation des valeurs locatives sur les meilleurs emplacements, contrairement aux emplacements de seconde zone qui continuent de connaître une pression à la baisse.

## Le marché de l'investissement

Avec près de 29 milliards d'euros investis en France, 2015 est la meilleure année depuis 2007 (30,9 milliards d'euros), bien au-delà de la moyenne décennale de 20 milliards d'euros.

L'Île-de-France concentre plus des trois-quarts des investissements. Les bureaux restent les actifs préférés des investisseurs et concentrent plus de 60 % de la valeur des acquisitions. Les grandes transactions (>100 M€) connaissent une progression de 40 % sur un an.

Les investissements en régions sont en léger recul (7 milliards, -11 % comparativement à 2014), mais toujours au-delà de la moyenne décennale (5,4 milliards). Lyon a concentré un nombre important d'opérations, avec 1,4 M€ investis.

Pour les commerces, après une année 2014 exceptionnelle (plus de 7 milliards d'euros investis) – tirée par les très grandes transactions – les résultats de 2015 semblent en demi-teinte (-29 %). Ils cachent pourtant une réalité différente, la moyenne décennale s'établissant à 3,3 M€. L'immobilier de commerce a donc toujours plutôt la cote, le nombre de transactions a augmenté de 12 %, mais sur des surfaces de tailles plus modestes que l'an passé.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a été largement dominé par les fonds d'investissements avec 10,6 Mds€ investis en 2015 ainsi que par les capitaux domestiques à hauteur de 68 % des volumes investis, les SCPI et OPCV représentant 15-20 %.

## Les perspectives 2016

Pour l'immobilier de bureaux, les prévisions de créations d'emploi et une légère croissance devraient permettre d'atteindre les volumes de demande placée atteints en 2015. Les transactions sur les petites surfaces devraient enregistrer de bonnes performances en début d'année, les surfaces de plus de 5 000 m<sup>2</sup> devant, selon toute vraisemblance, revenir à des niveaux plus proches de la moyenne.

De plus, la production de surface poursuit son ralentissement, avec des permis de construire et des mises en chantier en forte diminution. L'évolution du stock prévisible de surface disponible à 5 ans est en repli depuis 2008. Ces mêmes emplacements étant souvent pré-commercialisés, l'offre immédiate devrait poursuivre sa baisse. La rareté des produits neufs pourrait permettre la réduction des avantages et des mesures d'accompagnement consentis et, pourquoi pas, une légère hausse des loyers faciaux, surtout à Paris Centre.

Pour le marché de l'investissement, l'environnement de taux bas maintient l'intérêt des investisseurs pour cette classe d'actif. Les volumes d'investissement de 2016 devraient donc être aussi importants que l'année passée. Cette attractivité devrait conduire les taux de rendement immobilier à baisser de nouveau, pour tutoyer les 3 % sur les meilleurs immeubles de bureaux parisiens.

Tant que la croissance économique ne repartira pas franchement, la BCE devrait maintenir une politique de taux accommodante et donc contribuer indirectement à maintenir les taux de rendement immobiliers à ces niveaux historiquement bas.

Sources : INSEE, Crédit Agricole Etudes Economiques, CBRE, Cushman and Wakefield, InfoDSI, Banque de France

## Résumé de l'activité de Rivoli Avenir Patrimoine en 2015

Rivoli Avenir Patrimoine a poursuivi sa politique d'investissement bureau parisien en plaçant 2/3 de la collecte à Paris (plus de 200 M€) au travers de 6 actifs. Le renforcement de cette allocation différenciante dans le monde des SCPI s'est fait via la collecte (300 M€ environ) car seuls 6 M€ ont fait l'objet de cessions en 2015. Cette stratégie d'investissement qui vise à investir dans des actifs à forte valeur foncière impacte positivement aussi les valeurs d'expertise des immeubles qui sont en hausse de 5 % sur un an, à périmètre comparable.

De plus, la situation locative de la SCPI s'est améliorée en 2015, avec un taux d'occupation financier de 92,12 % en moyenne annuelle et qui termine à 93,49 % au 4<sup>e</sup> trimestre, tiré à la hausse par la relocation partielle de l'immeuble situé Quai Michelet à Levallois et les dernières acquisitions. Le résultat comptable s'établit à 11,46 € par part en 2015.

## Les perspectives 2016 de Rivoli Avenir Patrimoine

La SCPI va continuer à se renforcer dans les localisations à forte valeur foncière. Rivoli Avenir Patrimoine a en outre acheté en janvier 2016 pour 45 M€ un immeuble à proximité de Gare de Lyon.

La politique d'investissement pourrait s'ouvrir, dans des proportions modérées, à des immeubles situés dans d'autres grandes villes européennes. Nous regardons, par exemple, l'Allemagne et les Pays Bas. Parallèlement, si besoin la SCPI aura recours à la dette pour anticiper la collecte à venir grâce aux conditions financières très favorables.

Nous allons également poursuivre notre travail sur les actifs déjà détenus par Rivoli Avenir Patrimoine, au travers :

- de la poursuite de la location des surfaces vacantes, telles que l'immeuble situé Quai Michelet à Levallois,
- d'un plan d'arbitrage portant sur des actifs arrivés à maturité ou ne correspondant plus à la cible d'immeubles détenus par Rivoli Avenir Patrimoine, tels que les petits lots de copropriété,
- des travaux visant à maintenir les actifs dans un bon état, favorisant ainsi la capacité des immeubles à être reloués dans de bonnes conditions.

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 tant au niveau des mises en location qu'au niveau de l'augmentation des loyers au m<sup>2</sup>.

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 avec un objectif minimum de distribution à 12 € par part pour cette année.

# Rapport de la Société de Gestion

## Les comptes de Rivoli Avenir Patrimoine

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

Compte de résultat simplifié (en €)	2014 (a)	2015 (b)	Var. (b-a)/a
<b>Produits</b>			
Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>	68 647 072	66 700 928	-3 %
Autres Produits	14 355	389 602	-
Produits financiers <sup>(2)</sup>	683 882	2 004 937	-
<b>Sous-total</b>	<b>69 345 309</b>	<b>69 095 467</b>	<b>0 %</b>
<b>Charges immobilières<sup>(3)</sup></b>	<b>-2 372 918</b>	<b>-2 781 446</b>	<b>17 %</b>
Frais généraux	-7 450 750	-7 197 866	-3 %
Travaux de remise en état	-708 919	-371 166	-48 %
Provisions nettes <sup>(4)</sup>	-2 341 348	-853 862	-64 %
Provisions pour charges non récupérables	-1 704 412	-1 356 430	-20 %
Charges financières sur emprunts	-6 105 934	-2 041 664	-67 %
Résultat exceptionnel	581 260	630 845	9 %
<b>RÉSULTAT COMPTABLE</b>	<b>49 242 288</b>	<b>55 123 878</b>	<b>12 %</b>
Résultat comptable par part en jouissance moyenne	11,84	11,46	-3 %
Dividendes par part Non-Optant au PFNL	12,50	12,50	0 %
Dont Distribution Plus-value Immobilière	2,00	0,00	-
R.A.N. comptable après affectation du résultat <sup>(5)</sup>	4,92	3,87	-21 %

(1) loyers et produits annexes de gestion locative,

(2) il s'agit principalement des revenus de titres de participation de SCI,

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

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables,

(5) le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions.

## Les produits

Produits (en euros)	2014 (a)	2015 (b)	Var. (b-a)/a
Produits de l'activité immobilière	68 647 072,16	66 700 928,08	-3 %
Autres Produits	14 355,01	389 602,26	-
Produits Financiers	683 881,90	2 004 936,85	-
<b>Total</b>	<b>69 345 309,07</b>	<b>69 095 467,19</b>	<b>0 %</b>

## Le taux d'occupation

Le taux d'occupation financier était de 91,55 % au 1<sup>er</sup> trimestre, de 91,26 % au 2<sup>e</sup> trimestre, de 92,04 % au 3<sup>e</sup> trimestre, et de 93,49 % au 4<sup>e</sup> trimestre.

Le taux d'occupation moyen est de 92,12 % en 2015<sup>(1)</sup>.

Ce taux d'occupation 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 2015, le stock de locaux vacants s'élevait à 30 924 m<sup>2</sup> ainsi répartis :

### Répartition par zone géographique (en m<sup>2</sup>)

	Bureaux	Commerces/Entrepôts	Total
Paris	1 408	0	1 408
Ile-de-France	9 172	11 947	21 119
Province	5 484	2 913	8 397
<b>Total</b>	<b>16 064</b>	<b>14 860</b>	<b>30 924</b>

## Les baux 2015

Durant l'année 2015, 29 baux ont été signés, représentant une surface globale de 32 053 m<sup>2</sup> et un loyer de 5 222 K€ en année pleine. Les principales locations ont été les suivantes :

- 6 rue de Pommeargues à Montpellier : deux renouvellements de baux anticipés portant sur 10 664 m<sup>2</sup> à un loyer annuel de 1 472 K€.
- 79 rue de Miromesnil à Paris : un renouvellement de bail portant sur 1 200 m<sup>2</sup> à un loyer annuel de 575 K€.
- Rue Marcel Mérieux à Corbas : un bail portant sur 8 244 m<sup>2</sup> d'entrepôt à un loyer annuel de 363 K€.
- 135 rue Descartes à Aix-en-Provence : un bail portant sur 2 878 m<sup>2</sup> à un loyer annuel de 345 K€.
- 5/7 avenue du Coq à Paris : un bail portant sur 803 m<sup>2</sup> à un loyer annuel de 335 K€.

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

Charges immobilières (en euros)	2014 (a)	2015 (b)	Var. (b-a)/a
Entretiens et réparations	-133 946,29	-276 278,40	106 %
Assurances	-53 452,89	-42 848,99	-20 %
Honoraires	-439 482,67	-457 515,18	4 %
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-1 527 358,09	-1 702 554,50	11 %
Autres	-218 677,84	-302 248,52	38 %
<b>Total</b>	<b>-2 372 917,78</b>	<b>-2 781 445,59</b>	<b>17 %</b>

### Dont entretiens et réparations - 276 278 €

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	€		
62/64 Avenue de la Canebière	Marseille	Abonnement parking	-82 361,11
11 Avenue de la Résistance	Ste Geneviève des bois	Gardiennage	-40 052,09
1 Place de la Coupole	Paris La Défense	Volets désenfumage	-34 247,62
Avenue Jean Monnet	Mérignac	Consommation EDF	-32 605,67
Autres immeubles			-87 011,91
<b>Total</b>			<b>-276 278,40</b>

**Dont assurances - 42 848,99 €**

Ce montant représente la quote-part des cotisations d'assurance non récupérables et sur locaux vides au 31 décembre 2015.

**Dont honoraires - 457 515,18 €**

Ce poste correspond aux honoraires de gestion technique à hauteur de 65 356 €, aux honoraires des états des lieux à hauteur de 130 537 € et aux honoraires d'avocats à hauteur de 176 906 € et des honoraires de réalisation de diagnostics pour 84 716 €.

**Dont Autres - 302 248,52 €**

Ce poste est composé des éléments suivants :

Nature	(en euros)
Bail à construction	-197 597,15
Frais d'actes et de contentieux	-106 434,77
Frais de promotion des immeubles	-31 401,50
Remboursement assurance	33 184,90
<b>Total</b>	<b>-302 248,52</b>

## Les frais de gestion

Frais de gestion (en euros)	2014 (a)	2015 (b)	Var. (b-a)/a
Rémunérations de gestion	-6 020 628,85	-5 794 835,21	-4 %
Honoraires de Commissaires aux Comptes	-51 826,00	-50 000,00	-4 %
Frais divers de gestion	-1 378 294,86	-1 353 030,94	-2 %
<b>Total</b>	<b>-7 450 749,71</b>	<b>-7 197 866,15</b>	<b>-3 %</b>

Les frais généraux incluent :

- La commission de gestion, calculée au taux de 7,25 % HT sur les produits locatifs et sur les produits financiers nets encaissés, qui s'élève à 5 794 835 € en 2015. L'assiette des charges servant au calcul est plafonnée à 15 % HT des recettes locatives.

- Les honoraires des Commissaires aux Comptes.

- Les frais divers de gestion correspondent essentiellement aux honoraires de relocation (211 259 €), aux coûts liés à la communication faite aux associés et à la tenue des assemblées générales (313 028 €), aux honoraires d'intermédiaires (53 590 €), aux honoraires d'expertises (155 973 €) ainsi qu'au montant de la Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (448 069 €).

## Les commissions d'arbitrage, d'acquisition et de souscription

Conformément aux règles comptables, les commissions facturées par Amundi Immobilier sont comptabilisées au niveau de la situation nette :

Au titre de l'exercice 2015, la rémunération s'est élevée à 31 219 029 € HT au titre des souscriptions à l'augmentation de capital et 94 500 € HT de commission sur les cessions d'immeubles.

## Évolution de la réglementation sur la TVA

La Cour de Justice de l'Union Européenne (CJUE) a rendu le 9 décembre 2015 une décision importante sur le traitement, au regard de la TVA, des commissions de gestion facturées aux fonds immobiliers.

Au même titre que les Fonds Communs de Placement (FCP), la gestion des fonds Immobiliers collectifs et réglementés est désormais exonérée de TVA.

Toutefois, toutes les missions couvertes par la commission de gestion facturée par la Société de Gestion n'ouvrent pas droit à cette exonération.

Dans ces conditions, la Société de Gestion n'a pas modifié ses règles de facturation en attendant la réalisation d'une analyse d'impact.

## L'entretien et la réparation des immeubles

### Les grosses réparations

Provision pour grosses réparations (en euros)	2015
Stock initial	4 018 500,00
Dotations aux provisions	249 450,69
Reprises de provisions	-1 883 950,69
Stock fin de période	2 384 000,00

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 2015 de 2 384 000 €.

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

(en euros)	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL
Plan Gros Travaux au 31/12/2015	-1 569 000	-525 000	-580 000	-555 000	-256 000	-3 485 000
%	100 %	100 %	50 %			
Stock provision pour gros travaux au 31/12/2015	-1 569 000	-525 000	-290 000			-2 384 000

Parallèlement, les dépenses les plus importantes supportées en 2015 ont concerné les immeubles suivants :

Immeuble	Nature des travaux	€	
1 Place de la Coupole	Paris La Défense	Travaux divers de copropriété	-387 250,92
11 Rue de la Résistance	St Geneviève des Bois	Sécurisation du site	-228 986,01
98 Rue de Sèvres	Paris	Mise en conformité des parties communes	-154 514,30
96 Avenue du Général Leclerc	Boulogne-Billancourt	Remplacement des stores	-140 749,13
Autres Immeubles			-972 450,33
<b>Total</b>			<b>-1 883 950,69</b>

## Remises en état

Les dépenses d'entretien concernent les immeubles suivants :

Immeuble	Nature des travaux	€	
20 Rue J. Daguerra	Rueil Malmaison	Travaux suite départ d'un locataire	-143 977,52
19 Avenue de la Villette	Lyon	Rénovation des sanitaires	-116 770,87
Autres immeubles			-110 417,87
<b>Total</b>			<b>-371 166,26</b>

# Rapport de la Société de Gestion

## Les contentieux

### Contentieux locatifs

Dépréciations des créances locataires (en euros)	2014 (a)	2015 (b)	Var. (b-a)/a
Stock début de période	-2 911 097,41	-3 096 900,41	6 %
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	-556 964,79	-778 125,66	40 %
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	371 161,79	771 132,95	108 %
<b>Stock fin de période</b>	<b>-3 096 900,41</b>	<b>-3 103 893,12</b>	<b>0 %</b>

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

### Contentieux significatifs

Aucun contentieux significatif au regard de la taille de la SCPI n'a été constaté durant l'exercice 2015.

## Provisions pour charges non récupérables

Les provisions pour charges non récupérables s'élèvent à 1 356 430 €. La provision pour les charges locatives est destinée à couvrir les charges et travaux non récupérables ainsi que les charges sur locaux vacants de l'exercice.

## Charges financières sur emprunt

Les charges financières s'établissent à 2 041 664 € et se décomposent de la manière suivante :

- 130 K€ d'intérêts au titre d'un prêt de Long Terme de 35 000 000 € contracté auprès d'ING Real Estate Finance,
- 211 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 6 545 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile de France,
- 465 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 40 000 000 € contracté auprès de LCL,
- 118 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Court Terme de 50 000 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile de France,
- 243 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Court Terme de 50 000 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile de France,
- 875 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 30 000 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile de France.

## Les résultats

(en euros)	31/12/14 (a)	31/12/15 (b)	Var. (b-a)/a
Résultat comptable	49 242 288,82	55 123 877,73	12%
Résultat comptable par part	11,84	11,46	-3%

Ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance en 2015), le résultat de l'exercice s'élève à 11,46 €.

## La distribution

### La distribution courante de 2015

La distribution courante de l'exercice 2015 s'est établie à 60 108 736,29 € soit 12,50 € par part non optant au PFNL.

Acomptes de distribution et report à nouveau (en euros)	2015	
	cumul	Par part
Report à nouveau début d'exercice	20 468 694,54	4,92
Résultat comptable	55 123 877,73	11,46
Distribution annuelle	-60 108 736,29	-12,50
Distribution de plus-value immobilière	0,00	0,00
Report à nouveau après affectation du résultat <sup>(1)</sup>	21 365 414,37	3,87

(1) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions.

### La distribution optant au PFNL :

Lors de la distribution 2015 il a été défalqué de vos acomptes trimestriels une part du prélèvement forfaitaire non libératoire payé pour votre compte par la SCPI.

En effet, concernant la fiscalité spécifique des SCPI, nous vous rappelons que la SCPI est fiscalement "translucide" et que la fiscalité repose sur la détention des parts. Cela signifie que les résultats de la SCPI sont imposés au niveau de chaque associé au prorata de sa quote-part de détention de la société, et indépendamment de la mise en distribution des résultats.

La jouissance des parts ouvre les droits à la perception des dividendes, mais n'a pas d'incidence sur la fiscalité qui, elle, reste attachée à la propriété des parts.

### La distribution prévisionnelle 2016

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.

## Les expertises

La société JLL, expert externe en évaluation nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2015 à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles qui constituent le patrimoine de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 1 520 331 313,80 €\* hors droits et à 1 617 492 655,92 € droits inclus.

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 31/12/2015 de 1 406 550 875,10 €.

	Réel 2014	Réel 2015	Évolution 2014/2015
Valeurs de réalisation	1 038 643 331,07 €	1 406 550 875,10 €	35,42%

\*Y compris actifs nets réévalués des SCI.

Vous trouverez en annexe aux états financiers l'inventaire détaillé des placements immobiliers, ainsi que les principales caractéristiques.

## La politique de cessions et d'acquisitions

### Acquisitions 2015

#### Immeubles en direct

Acquisitions 2015 (en euros)	Type d'actif	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
105 Rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 PARIS	Bureaux	1 969	23 400 000	20/05/15	
UNITED - 6 Boulevard de Douaumont - 92110 CLICHY (41 % de l'indivision) - VEFA <sup>(1)</sup>	Bureaux	3 066	17 263 707	21/05/15	01/03/17
35 Rue de la Marne - 75013 PARIS (60 % de l'indivision) <sup>(1)</sup>	Bureaux	8 951	50 208 000	26/06/15	
24 Rue Grignan - 13001 MARSEILLE	Commerces	1 221	13 700 000	08/10/15	
PRIME - 305, Avenue Le Jour se Lève - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT (41,67 % de l'indivision) <sup>(1)</sup>	Bureaux	2 575	19 457 763	29/10/15	
3-5 Rue Saint-Georges - 75009 PARIS (60 % de l'indivision) <sup>(1)</sup>	Bureaux	3 735	51 613 200	26/11/15	
Rue Giovanni Batista Pirelli - 94410 SAINT-MAURICE (60 % de l'indivision) <sup>(1)</sup>	Bureaux	5 521	19 728 889	26/11/15	
<b>Total Acquisitions réalisées via immeubles en direct</b>		<b>27 038</b>	<b>195 371 559</b>		

#### Titres de participation

Acquisitions 2015 (en euros)	Type d'actif	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition de l'immeuble au sein de la SCI AEM	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
SCI SAINT HONORÉ BOËTIE 105 Rue du Faubourg Saint Honoré - 75008 PARIS (50 % de la SCI) <sup>(1)</sup>	Bureaux	1 922	22 567 861	15/10/15	
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE ATRIUM - 6, Place Abel Gance - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT (25 % de la SCI) <sup>(1)</sup>	Bureaux	5 547	44 978 324	29/10/15	
SCI AJP94 92-94 Rue de Provence - 75009 PARIS (50 % de la SCI) <sup>(1)</sup>	Bureaux	4 135	50 619 583	11/12/15	
SCI LALI VIEW Rue Paul Meurice - 75020 PARIS (17,2 % de la SCI) - VEFA <sup>(1)</sup>	Bureaux	3 843	8 453 773	02/12/15	01/01/18
<b>Total Acquisitions réalisées via SCI</b>		<b>15 447</b>	<b>126 619 541</b>		

AEM : acte en main

(1) toutes les données sont indiquées en quote-part Rivoli Avenir Patrimoine

### Cessions 2015

Adresse	Type d'actif	Prix de vente (H.D)	plus/moins-value comptable	Impôts
4, Place Pierre Bertas - 13001 MARSEILLE	Hotellerie	2 800 000	-50 000	0
8 Allée du Cheval Blanc - 59290 WASQUEHAL	Bureaux	3 500 000	-17 024	0
<b>Total cessions réalisées</b>		<b>6 300 000</b>	<b>-67 024</b>	<b>-</b>

## Le marché des parts

### Marché Primaire

	total année 2015
<i>Souscriptions</i>	
Nombre de parts	1 470 796
Montant (en €)	390 368 792 €
<i>Retraits</i>	
Nombre de parts	131 964
Montant (en €)	32 885 290 €
Nombre de parts en attente de retrait	-

### Suivi des souscriptions

Trimestre	Nombre de parts	Prix de souscription	Montant souscrit
1 <sup>er</sup> trimestre 2015	283 680	260	73 756 800
2 <sup>e</sup> trimestre 2015	744 792	260	193 645 920
3 <sup>e</sup> trimestre 2015	129 697	278	36 055 766
4 <sup>e</sup> trimestre 2015	312 627	278	86 910 306

### Marché secondaire

Aucune opération sur le marché secondaire.

### Marché de gré à gré

Au total 49 750 parts ont été échangées de gré à gré au cours de l'année 2015.

# Rapport de la Société de Gestion

## Performance

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
Prix n (en €)	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 €
Distribution (en €)	12,50 €	12,50 €	12,50 €	12,50 €	12,73 €	13,00 €	13,00 €	12,00 €	10,00 €	8,83 €	8,40 €
dont RAN et/ou PVI (%) <sup>(2)</sup>	8,32 %	16,00 %	6,88 %	7,92 %	25,61 %	18,31 %	0,46 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Taux de distribution (en %)	4,71 %	4,81 %	4,81 %	4,80 %	5,48 %	6,00 %	6,66 %	6,25 %	5,62 %	5,01 %	5,30 %
Report à nouveau cumulé par part (en euros)	3,87 €	4,92 €	3,87 €	5,18 €	2,30 €	4,90 €	6,77 €	6,82 €	6,41 €	4,36 €	3,71 €

(1) Correspond au dividende brut (non optant au PFNL 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.

## 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
Prix n	265,41 €	260,00 €	260,00 €	260,39 €	232,25 €	216,65 €	195,30 €	192,07 €	178,00 €	176,19 €	158,48 €
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 %

(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.

## Profil de risque

### Risque de Marché

#### a. Risque immobilier

• **Type de stratégie immobilière** : La SCPI investit dans des immeubles localisés dans les secteurs les plus recherchés par les investisseurs à Paris et Ile de France et avec un niveau technique répondant aux attentes des locataires et des nouvelles contraintes environnementales et énergétiques. La Société de Gestion conduit une politique d'entretien permanent du patrimoine, gage du maintien de sa qualité et de son adaptation.

Le patrimoine de la SCPI est ainsi constitué au 31/12/2015 d'immobilier d'entreprise détenu directement ou indirectement via des parts de SCI, l'ensemble correspondant à un univers Core/Core+. La valeur du patrimoine immobilier hors droits au 31/12/2015 est de 1 520 331 314 €, en hausse de 6,2 % sur un an à périmètre constant.

• **Risque sur l'investissement de la collecte** : Cette SCPI à capital variable bénéficie d'une collecte continue dont le processus d'investissement est réalisé en parallèle avec une gestion actif passif et pipeline d'investissement étroitement suivie. Les délais d'investissement sont ainsi optimisés.

• **Risque locatif** : Le taux d'occupation financier moyen en 2015 est de 92,12 % en hausse par rapport à l'année 2014 mais aussi en hausse au cours de l'année 2015 pour finir à 93,49 % au 4<sup>e</sup> trimestre.

• Les échéances locatives sont lissées dans les temps.

• Le loyer potentiel des 2 immeubles acquis en "VEFA en blanc" correspond à une part de 3,64 % des loyers (incluant ce loyer potentiel). Ce risque locatif identifié à l'acquisition est activement géré.

• **Diversification des risques immobiliers** : La diversification des risques est satisfaisante en raison de la taille du fonds (Valeur de réalisation de 1 406,55 M€).

• Granularité du portefeuille d'actif et des locataires :

- Nombre d'actifs : 81 immeubles pour 324 locataires.

- Poids des 5 plus gros actifs : 23,04 % de la valeur du patrimoine.

- Poids des 5 locataires les plus importants : 17,88 % des loyers quittancés en 2015.

• Concentration géographique (en valeur d'immeubles) sur la région parisienne conforme à la stratégie annoncée :

- 57,85 % à Paris,

- 28,26 % en Ile de France hors Paris,

- 13,88 % en Province.

• Concentration sectorielle sur les bureaux conforme à la stratégie annoncée :

- 86,89 % Bureaux,

- 7,24 % Commerces,

- 0,47 % Locaux d'activité,

- 3,22 % Hôtels,

- 2,19 % Entrepôts.

#### b. Risque de taux / change

• Le fonds est exposé au risque de taux lorsqu'il contracte un emprunt à taux variable.

• Le risque de taux généré par les emprunts à taux variable Long Terme est systématiquement couvert par un contrat à terme sur instrument financier.

• Le risque de taux généré par les emprunts à taux variable Court Terme ne sont pas couverts à ce jour. Cela représente un montant d'emprunt de 92 M€ tirés au 31/12/2015.

• Le fonds n'est pas exposé au risque de change.

#### Risque de crédit et de contrepartie

• Ce risque se concentre principalement sur les locataires.

• Les dotations nettes aux provisions pour créances locatives douteuses de 2015 correspondent à 0,01 % des loyers quittancés en 2015.

• 0,38 % des loyers quittancés ont été passés en perte au titre des créances locatives irrécouvrables en 2015.

• Le risque de contrepartie généré par les contrat à terme sur instrument financier est limité par l'exigence d'autorisation préalable auprès de la ligne métier Risques du groupe Amundi.

• Le Risque de crédit lié au placement de la trésorerie est limité de la même manière.

### Risque de liquidité

- La SCPI est à capital variable et la liquidité des parts n'est pas garantie.
  - La liquidité des parts est limitée, essentiellement assurée par le marché primaire où le prix de retrait est fixé par la Société de Gestion selon la réglementation en vigueur.  
En 2015, le marché primaire a absorbé toutes les demandes de retrait, soit 131 964 parts (2,24 % des parts). Sur le marché secondaire, il n'y a aucune part échangée en 2015 ni aucune part en attente de cession au 31/12/2015. 49 750 parts (0,84 % des parts) ont été échangées de gré à gré au cours de l'année 2015.
  - La liquidité des actifs est analysée lors des investissements et régulièrement ensuite.
  - Le Risque de liquidité lié au financement est géré par la répartition des dates d'échéances, la diversification des prêteurs, le suivi des covenants bancaires, l'anticipation de la gestion des échéances et le suivi de l'évolution générale des conditions du financement bancaire.
  - Des tests annuels de liquidité ont été mis en œuvre en 2015.
- Le fonds ne présente pas de risque de liquidité spécifique identifié à ce stade.

### Levier : Le fonds a recours à l'endettement.

- Une limite d'autorisation pour contracter toute nouvelle dette est votée en Assemblée Générale des Actionnaires selon la réglementation en vigueur. Elle correspond à un plafond global d'endettement en cours incluant la nouvelle dette, à respecter au moment de contracter cette nouvelle dette. Il est exprimé en pourcentage de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement à la date de clôture du dernier exercice comptable augmentée de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel.
- Au 31/12/2015, ce plafond est de 10 % pour les dettes à Court Terme (<2 ans à la mise en place de la dette), et de 20 % pour les dettes à Long Terme (>2ans à la mise en place de la dette) pouvant être modifié chaque année par l'Assemblée Générale des Actionnaires.
- Le niveau de ces ratios au 31/12/2015 en incluant par transparence, l'endettement indirect de la SCPI lié à sa participation dans les différentes SCI proportionnellement à sa quote-part de détention est de :
  - LTV Court Terme : 5,80 %
  - LTV Long Terme : 7,35 %
  - LTV cumulé : 13,15%

### Indicateurs de levier "AIFM" au 31/12/2015 :

- Indicateur de levier selon la méthode brute : 116,94 %
  - Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 114,83 %
- Ces deux indicateurs sont définis par la directive AIFM et le règlement délégué associé.*

*Ils correspondent au rapport entre 1) l'exposition calculée selon la méthode brute ou la méthode de l'engagement, et 2) la valeur nette d'inventaire du fonds. L'exposition d'un fonds est constituée de son actif, brut du levier (endettement et instruments dérivés).*

*L'exposition calculée selon la méthode brute 1) exclut la trésorerie de l'actif du fonds 2) ne tient pas compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.*

*L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement 1) inclut la trésorerie dans l'actif du fonds et 2) tient compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.*

*Le calcul de ces indicateurs tient compte de l'endettement indirect du fonds lié à ses éventuelles participations, proportionnellement à sa quote-part de détention.*

### Risque opérationnel

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la Société de Gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation.

Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie établie selon les catégories déterminées par le comité de Bâle. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire.

**Le fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance.**

# Rapport de la Société de Gestion

## La fiscalité des associés des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2016

Les SCPI entrent dans le champ de l'article 8 du Code général des impôts qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat qui leur revient correspondant à leurs droits. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la nature et la qualité de l'associé.

### Fiscalité des revenus

#### Associés personnes physiques

Les revenus distribués aux associés personnes physiques sont composés de revenus fonciers (provenant des loyers encaissés) et de revenus financiers (issus des placements de trésorerie).

#### Revenus fonciers

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI sont soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu 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 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).

Les revenus fonciers supportent également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 15,5 %.

#### Revenus financiers

Les produits de trésorerie sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers : ils sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux (15,5 %).

Ces revenus sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 21 % pour les dividendes et revenus assimilés et de 24 % pour les produits de placement à revenu fixe ; ce prélèvement est effectué à titre d'acompte d'impôt sur le revenu.

Il est possible de bénéficier d'une dispense de prélèvement si le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur :

- à 50 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 25 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs,
- à 75 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 50 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables soumis à l'imposition commune

Une dispense de prélèvement, sous la forme d'une attestation sur l'honneur par laquelle le contribuable indique à l'établissement payeur que son revenu fiscal de référence est inférieur aux revenus fiscaux suscités, devra être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement.

#### Associés personnes morales

L'article 238 bis K du Code général des impôts prévoit qu'en cas de porteur soumis à l'impôt sur les sociétés (dans les conditions de droit commun) ou imposé dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux ou bénéficiaires agricoles selon un régime réel, la quote-part de résultat correspondant à ses droits est déterminée et imposée selon les règles propres à l'activité de l'associé (règles des BIC, BA, ou IS).

Pour tous les autres porteurs personnes morales, la détermination et l'imposition de la quote-part de résultats s'effectue selon les règles applicables à la SCPI (revenus fonciers, revenus financiers).

Ainsi, 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 associés exploitant individuel imposables au titre des BIC/BA (selon le régime réel) intègrent la quote-part de résultat dans leur propre résultat fiscal annuel sauf si cette quote-part excède 5 % du total des produits (art. 155 II du CGI). Lorsque la quote-part excède ce seuil de 5 %, elle doit être extournée du résultat afin d'être imposée à l'impôt sur le revenu de l'exploitant selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques (revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers).

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. Cependant, les revenus financiers sont imposables à un taux réduit (15 % pour les dividendes, 24 % pour les revenus de produits de créances non négociables et 10 % pour les revenus d'obligations).

### Fiscalité des plus-values

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

#### Associés personnes physiques

Plus-values immobilières :

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'impôt sur le revenu + 15,5 % de prélèvements sociaux) après application éventuelle d'abattements pour durée de détention.

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 depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, le montant de la plus-value soumise à l'impôt sur le revenu (IR) est réduite d'un abattement de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup> puis de 4 % pour la 22<sup>e</sup> année. La plus-value est ainsi exonérée d'impôt sur le revenu après 22 ans de détention.

Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux (PS), l'abattement pour durée de détention est égal à 1,65 % pour chaque année au-delà de la 5<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup>, à 1,60 % pour la 22<sup>e</sup> année puis à 9 % pour les années au-delà.

La plus-value est ainsi complètement exonérée (IR+PS) si l'immeuble est détenu depuis plus de 30 ans.

Une surtaxe (2 % à 6 %) est applicable lorsque la plus-value net imposable est supérieure à 50 000 €. La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement déagée 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 % pour les personnes résidant 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.

Plus-values de cession valeurs mobilières :

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI à l'occasion de la cession de ses valeurs mobilières sont taxés au niveau des associés au titre des plus-values sur cessions de valeurs mobilières. Ils sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu au taux maximal de 45 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux applicables aux plus-values de cessions (taux global actuellement en vigueur de 15,5 %, dont 5,1 % de CSG déductible).

#### Associés personnes morales

Plus-values immobilières :

En cas d'associé personne morale soumis à l'impôt sur les sociétés, la quote-part de plus-values réalisée par la SCPI ou réalisée par le porteur lors de la cession de ses parts de SCPI est comprise dans le résultat ordinaire imposable au taux courant (33,1/3 %).

En cas d'associé personne morale imposable dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux ou des bénéficiaires agricoles, ces mêmes plus-values sont intégrées au bénéfice imposable de l'associé, sauf si la quote-part excède 5 % du résultat professionnel de l'associé. Si ce seuil de 5 % est dépassé, l'associé est tenu d'extourner la quote-part de plus-values lui revenant afin de la soumettre à l'impôt sur le revenu selon le régime des plus-values immobilières au taux proportionnel de 19 % dans les conditions et selon les modalités prévues pour les personnes physiques (abattement pour durée de détention, prélèvements sociaux, surtaxe).

Les organismes sans but lucratif sont exonérés de taxation des plus-values.

Pour tous les autres associés, la quote-part de plus-values correspondant à leurs droits est déterminée et imposée selon les mêmes règles que pour les personnes physiques.

Plus-values de cession de valeurs mobilières :

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI sont compris dans le résultat ordinaire imposable au taux courant (33,1/3 %).

### Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents

Les dispositions suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales.

#### Revenus fonciers

Les revenus fonciers de source française sont imposables dans les mêmes conditions que les résidents. Ils sont soumis au barème normal de l'impôt sur le revenu mais avec un taux minimum d'imposition de 20 %. En outre, ces revenus fonciers supportent les prélèvements sociaux au taux de 15,5 %.

Les associés sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts non-résidents<sup>1</sup>.

#### Revenus financiers

Les dividendes de source française revenant aux associés personnes physiques ayant leur domicile fiscal dans un Etat membre de l'UE ou dans un Etat partie à l'EEE sont soumis à une retenue à la source au taux de 21 % qui est libératoire de l'impôt sur le revenu dû au titre de ces revenus. Si le bénéficiaire est domicilié dans un autre Etat, le taux de la retenue à la source s'élève à 30 %.

Sous réserve de l'existence d'une convention fiscale, la retenue à la source acquittée par l'associé non-résident ouvre droit à un crédit d'impôt du même montant imputable sur l'impôt dû au titre de ces mêmes revenus dans son Etat de résidence.

Les produits de placements à revenu fixe, qui sont versés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, dans des Etats considérés comme non coopératifs (ETNC : Nauru, Guatemala, Brunei, Iles Marshall, Botswana et Niue) sont soumis à un prélèvement obligatoire au taux de 75 %. Dans les autres cas, aucune retenue à la source n'est appliquée.

### Plus-values immobilières

Les associés non-résidents quel que soit leur lieu de résidence (Union Européenne ou Etat-Tiers), sont assujettis à un prélèvement spécifique au taux de 19 % sur les plus-values de source française réalisées par la SCPI ainsi que sur les plus-values qu'ils réalisent lors de la cession de leurs parts de SCPI. Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents notamment concernant l'application des abattements pour durée de détention (IR+PS). La surtaxe de 2 % à 6 % sur les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 € est également applicable.

En outre, les plus-values réalisées par les non-résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 15 %.

Plus-values de cession de valeurs mobilières :

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI sont exonérés d'impôt sur le revenu en France sous réserve de ne pas détenir plus de 25 % des droits aux bénéfices de la société dont les titres sont cédés. Si le pourcentage de détention atteint 25 % minimum, les plus-values mobilières sont ainsi soumises à une retenue à la source au taux de 45 %.

Sous réserve de l'existence d'une convention fiscale, cette retenue à la source ouvre droit à un crédit d'impôt d'un même montant imputable sur l'impôt dû au titre de ces gains dans l'Etat de résidence de l'associé.

### Fiscalité pour une part (en €)<sup>(1)</sup>

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenu imposable	Revenus fonciers	Produits financiers
11,46	12,50	10,98	10,95	0,03

(1) Part moyenne en jouissance au 31 décembre 2015.

# Rapport de la Société de Gestion

## Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance, les procédures de contrôle interne et la gestion des risques 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.L511-51).

### I - Conseil de Surveillance

#### Présentation du Conseil

Le Conseil de Surveillance se compose de 7 à 12 membres maximum nommés par l'Assemblée Générale, pour trois ans.

Le Conseil de Surveillance se renouvelle partiellement par tiers tous les ans lors de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice écoulé.

Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles deux fois à l'issue de l'exercice de leur premier mandat. A compter de l'expiration de leur troisième 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 trois mandats successifs.

Le Conseil de Surveillance nomme un Président, ainsi qu'un Vice-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 et son règlement intérieur. 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.

### II - Contrôle interne, Conformité, Risques

#### 1 - Textes de référence

L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur de la banque, des services de paiement et des services d'investissement soumises au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution,

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG-ASFFI et ASPIM,

Les normes et procédures internes définies par la Société de Gestion pour son activité, s'inscrivant dans le cadre général des procédures du groupe Amundi et du groupe Crédit Agricole.

#### 2 - Principes d'organisation du contrôle interne

##### A) Principes fondamentaux

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. Le Président de la société a la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel des contrôles internes mis en place dans l'entreprise.

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

- 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.

- Connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques ;
- Performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes ;

- Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne d'Amundi 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'audit interne du groupe Amundi.

##### B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et Contrôle Permanent, fonctionnellement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi.
- le Responsable de la Conformité (Compliance) hiérarchiquement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur de la Conformité (Compliance) du groupe Amundi.
- un Comité Risques et un Comité Compliance, qui ont pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés et de prendre toute décision nécessaire s'y rapportant.

##### 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 l'automatisation d'une partie de ces contrôles. Les procédures de contrôle passent par des actions préventives ou correctives.

- **Le contrôle permanent de 1<sup>er</sup> niveau** est assuré 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> degré 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.

A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière).

Le Responsable des Risques et Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Des dispositifs de contrôle interne particuliers recouvrent un suivi renforcé des prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE), la sécurité des systèmes d'informations et le plan de continuité d'activités (PCA).

Tous deux procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.

- Le contrôle périodique, dit contrôle de 3<sup>e</sup> niveau, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi.

### 3 - Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité hiérarchiquement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur Compliance du groupe Amundi.
- Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus du produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG-ASFFI et l'ASPIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Des dispositifs de contrôle de conformité particuliers recouvrent notamment :
  - La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément aux procédures et recommandations édictées par Crédit Agricole S.A.. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre.
  - Le suivi des implications de la Directive MIF notamment en termes de classification clients/produits.
  - Le suivi des réclamations clients.
  - La gestion des conflits d'intérêts.
- Un manuel de déontologie est remis à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur. Le Responsable Conformité s'assure que chaque collaborateur respecte les dispositions de ce manuel, en s'appuyant sur un outil informatique spécifique.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.

### 4 - Dispositif de gestion des risques

- Le dispositif de gestion des risques vise à :
  - s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
  - s'assurer qu'elle dispose de données fiables et indépendantes sur certains aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation,
  - à informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau de risques de l'activité.
- Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Responsable des Risques et Contrôle Permanent. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et les équipes opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a une double hiérarchie :
  - Rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
  - Rattachement à un responsable de pôle de la Ligne Métier Risques du groupe Amundi.

La fonction permanente de gestion des risques d'Amundi Immobilier applique ainsi les principes fondamentaux établis par la Ligne Métier Risques du groupe Amundi avec les ajustements nécessaires à la gestion de fonds immobiliers et bénéficie du support des équipes de la Ligne Métier.

- La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation indépendante des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).
- La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.
- Les systèmes et procédures de suivi font l'objet d'une adaptation à chaque stratégie de gestion pour conserver toute la pertinence du dispositif.
- Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

## III – Rémunération du personnel de la Société de Gestion

### 1. Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

La politique de rémunération mise en place au sein d'Amundi Immobilier ("Amundi Immobilier") est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés.

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 5 février 2015, celui-ci a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2014 et sa conformité avec les principes de la Directive AIFM. La politique applicable au titre de l'exercice 2015 a été revue lors du Comité des Rémunérations du 10 février 2016.

#### 1.1 Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Au titre de l'exercice 2015, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes, les bonus différés et non différés, ainsi que les attributions d'actions de performance éventuelles) attribuées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 90 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2015) s'est élevé à 7 876 748 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 6 252 264 euros, soit 79 % du total des rémunérations attribuées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'a été sous la forme de rémunérations fixes.
- Montant total des bonus et actions de performance éventuelles attribués par Amundi Immobilier au titre de l'exercice : 1 624 484 euros, 21 % du total des rémunérations attribuées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

Par ailleurs, aucun "carried interest" n'a été versé pour l'exercice.

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (4 personnes au 31 décembre 2015) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (2 personnes au 31 décembre 2015), le montant total des rémunérations (fixes, bonus et actions de performance éventuelles) attribuées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

#### 1.2 Incidences de la politique et des pratiques de rémunération sur le profil de risque et sur la gestion des conflits d'intérêt

Le Groupe Amundi s'est doté d'une politique et a mis en œuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires et doctrinales issues des autorités de régulation pour l'ensemble de ses Sociétés de Gestion.

Le Groupe Amundi a également procédé à l'identification de son Personnel Identifié qui comprend l'ensemble des collaborateurs du Groupe Amundi exerçant un pouvoir de décision sur la gestion des sociétés ou des fonds gérés et susceptibles par conséquent d'avoir un impact significatif sur la performance ou le profil de risque.

La rémunération variable attribuée au personnel du Groupe Amundi est déterminée en combinant l'évaluation des performances du collaborateur concerné, de l'unité opérationnelle auquel il appartient et des résultats d'ensemble du Groupe. Cette évaluation des performances individuelles prend en compte aussi bien des critères financiers que non financiers, ainsi que le respect des règles de saine gestion des risques. Les critères pris en compte pour l'évaluation des performances et l'attribution des rémunérations variables dépendent de la nature de la fonction exercée :

##### 1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères financiers usuels :

- Performances brute et nette du fonds géré sur 1 et 3 ans ;
- Ratio d'information et ratio de Sharpe sur 1 et 3 ans ;
- Performance fees générées pendant l'exercice si pertinent ;
- Montant de la collecte nette réalisée sur l'exercice.

Critères non-financiers usuels :

- Respect des règles internes en matière de prévention et de gestion des risques (Risques/Conformité) ;
- Innovation produit ;
- Transversalité, partage des best practices et collaboration ;
- Contribution à l'engagement commercial ;
- Qualité du management.

# Rapport de la Société de Gestion

## 2. Fonctions commerciales

Critères financiers usuels :

- Collecte nette ;
- Rentabilité de la collecte ;
- Parts de marché, développement du portefeuille client ;
- Résultats sur actions commerciales spécifiques.

Critères non-financiers usuels :

- Respect des règles internes en matière de prévention et de gestion des risques (Risques/Conformité) ;
- Bonne prise en compte des intérêts du client ;
- Satisfaction client et qualité de la relation commerciale ;
- Qualité du management.

## 3. Fonctions de support et de contrôle

En ce qui concerne les fonctions de contrôle, l'évaluation de la performance et les attributions de rémunération variable sont indépendantes de la performance des secteurs d'activités qu'elles contrôlent.

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

- Principalement des critères liés à l'atteinte d'objectifs qui leur sont propres (maîtrise des risques, qualité des contrôles, réalisation de projets, amélioration des outils et systèmes etc.)
- Lorsque des critères financiers sont utilisés, ils tournent essentiellement autour de la gestion et l'optimisation des charges.

Les critères de performance ci-dessus énoncés, et notamment ceux appliqués au Personnel Identifié en charge de la gestion, s'inscrivent plus largement dans le respect de la réglementation applicable aux fonds gérés ainsi que de la politique d'investissement du comité d'investissement du gestionnaire.

En outre, le Groupe Amundi a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à aligner les rémunérations sur la performance et les risques à long terme, et à limiter les risques de conflits d'intérêts.

A ce titre, notamment,

- La mise en place d'un barème de rémunération variable différée, conforme aux exigences de la Directive AIFM.
- La partie différée de la rémunération variable des collaborateurs du Personnel Identifié est versée en instruments indexés à 100 % sur la performance d'un panier de fonds représentatif.
- L'acquisition définitive de la partie différée est liée à la situation financière d'Amundi, à la continuité d'emploi du collaborateur dans le groupe ainsi qu'à sa gestion saine et maîtrisée des risques sur toute la période d'acquisition.

## L'engagement de la Société de Gestion dans le développement durable

Le groupe Amundi développe une politique d'investissement responsable et de gestion engagée. Cet engagement sociétal est un des piliers stratégiques du groupe Amundi qui lui permet d'apporter une réponse aux défis sociaux et environnementaux à venir à travers une gouvernance transparente et de qualité.

Cet engagement a été formalisé dès 2006 avec la signature des Principes de l'Investissement Responsable (PRI), développés sous l'égide des Nations Unies.

Engagée dans le sillage du groupe Amundi et convaincue que la prise en compte des critères d'intérêt général - critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) consolide la performance financière, Amundi Immobilier a développé une charte Investissement Socialement Responsable (auditée par le cabinet Ernst & Young) pour les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles et dès la publication de la première loi sur le Grenelle de l'environnement.

Ainsi dès 2010, Amundi Immobilier a souhaité pouvoir quantifier la consommation énergétique de l'ensemble de ses actifs (France et étranger), quelles qu'en soient la taille, la période de construction, la typologie d'immeuble ou la localisation géographique. Amundi Immobilier a ainsi créé, en partenariat avec la société Sinteo, son propre outil de mesure avec un double objectif : évaluer systématiquement et régulièrement les actifs sous gestion et les nouveaux investissements. Construit autour de six critères principaux - énergie, eau, déchets, transport, pollution, santé et bien-être - l'outil fait ressortir par bâtiment :

- ses performances intrinsèques,
- l'impact de son utilisation par ses occupants,
- son potentiel de valorisation.

Il attribue une note globale à la SCPI et à chacun de ses actifs. Il facilite la comparaison de chaque actif avec la SCPI et l'identification et définition des plans de travaux ou d'arbitrage. Ainsi, si le retour sur investissement d'une opération est suffisamment élevé, Amundi Immobilier profite des changements de locataires pour mener les travaux.

Outil dynamique d'analyse, utilisé sur tout le cycle de vie d'un immeuble, il permet d'affiner les choix stratégiques d'Amundi Immobilier :

- en phase acquisition, en prenant en compte des critères financiers traditionnels et des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. La Société de Gestion privilégie des acquisitions neuves ou récentes conformes aux nouvelles normes environnementales et techniques du bâtiment.

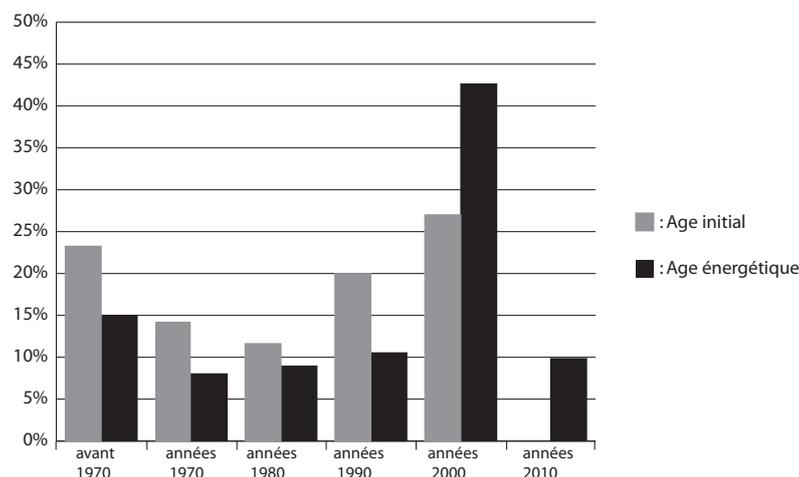
- en phase de gestion, il pilote la remise à niveau technique et énergétique d'un actif en adéquation avec les dernières normes réglementaires ou permet d'arbitrer un actif obsolète aux perspectives commerciales jugées insuffisantes.

Le déploiement de cette démarche répond aux attentes des locataires toujours à la recherche d'immeubles offrant une qualité environnementale avérée et permet de fidéliser les locataires, ce qui est un gage de stabilité des revenus locatifs pour la SCPI.

Face aux enjeux environnementaux, Amundi Immobilier s'implique aux côtés des principaux acteurs du secteur :

- Amundi Immobilier est un des premiers signataires (octobre 2013) de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés à l'initiative du Plan Bâtiment Durable. Dans la continuité, la Société de Gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en œuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, fédérateur d'un large réseau d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier.
- Au sein de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), dont elle est l'un des membres fondateurs (29 membres en 2015). La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier par la diffusion de statistiques sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France mais également en étant un lieu de d'échange et de partage des bonnes pratiques du marché. La mise en place d'un Baromètre de la Performance Énergétique et Environnemental annuel du parc tertiaire de ses adhérents doit permettre une comparaison fiable et objective des immeubles (1 200 bâtiments et 15 millions de m²).
- Au sein d'un groupe de travail créé à l'initiative de l'ASPIM en 2014 afin de faire émerger un standard de place de l'ISR appliqué à l'immobilier, qui puisse être lisible et compréhensible de tous. Une telle norme serait un gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs.

Ainsi Amundi Immobilier a initié une démarche de certification de certains immeubles. A ce titre, en 2015, l'immeuble 50 quai Michelet à Levallois-Perret a obtenu la certification BREEAM In-Use.



Certification Breeam In Use : BREEAM In-Use est une certification d'origine anglo-saxonne. Il s'agit d'une évaluation suivie d'une certification environnementale qualifiant la performance environnementale du bâtiment en exploitation.

# Tableaux annexes

## Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	2014	2015
<b>Valeurs de la société</b>		
Valeur comptable	889 144 903,04 €	1 199 389 496,38 €
Valeur de réalisation	1 038 643 331,07 €	1 406 550 875,10 €
Valeur de reconstitution	1 211 608 240,47 €	1 641 463 864,75 €
<b>Valeurs de la société ramenées à une part</b>		
Valeur comptable	195,88 €	204,05 €
Valeur de réalisation	228,82 €	239,29 €
Valeur de reconstitution	266,93 €	279,26 €

### Valeur comptable

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxe et/ou hors droit de la valeur des actifs augmentée des travaux d'investissement.

### Valeur de réalisation

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

La valeur vénale des immeubles est déterminée par la Société de Gestion sur la base des analyses de l'expert externe en évaluation désigné par l'Assemblée Générale.

### Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine (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

	2011	2012	2013	2014	2015
Montant du capital nominal au 31 décembre	284 668 800	583 382 700	621 114 900	680 869 200	881 694 000
Nombre de parts au 31 décembre	1 897 792	3 889 218	4 140 766	4 539 128	5 877 960
Nombre d'associés au 31 décembre	7 004	21 153	23 016	23 368	25 058
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année <sup>(1)</sup>	91 000 332	51 068 420	65 402 480	103 574 120	354 470 894
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	5 460 020	5 341 121	8 006 575	10 573 697	31 219 029
Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(2)</sup>	231	260	260	260	278

(1) A diminuer des retraits réalisés pour les sociétés à capital variables.  
(2) Prix payé par le souscripteur.

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

## Évolution du marché des parts

	2011	2012	2013	2014	2015
Nombre de parts cédées ou retirées	40 465	56 798	124 650	110 242	131 964
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31 / 12	2,13 %	1,46 %	3,01 %	2,43 %	2,25 %
Demandes de cession ou de retraits en attente	0	0	0	0	0
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	1 mois	1 mois	1 mois	1 mois	1 mois
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros HT)	443 117,24 €	210 507,39 €	-	-	-

Rivoli Avenir Patrimoine est passé en capital variable en 2012, les cessions de 2011 et 8434 parts en 2012 ont été exécutées sur le marché secondaire.

## Évolution du dividende

En € par part	2011	2012	2013	2014	2015	Var 2014/2015
Report à nouveau avant affectation du résultat	2,63	2,94	5,18	3,87	4,92	27 %
Dividende versé au titre de l'année après PFNL	11,04	12,50	12,50	12,49	12,50	0 %
Dont distribution de plus-value immobilière	-	-	-	2,00	-	-100 %
PFNL / Dividende versé au Trésor	0,12	0,03	-	0,01	-	-100 %
Résultat de l'exercice	10,51	11,51	11,64	11,84	11,46	-3 %
Report à nouveau après affectation du résultat <sup>(1)</sup>	2,94	5,18	3,87	4,92	3,87	-21 %
Plus ou moins-values comptables sur cession d'immeubles	6,50	0,78	1,15	0,86	0,72	-16 %

(1) Le report à nouveaux tient compte de l'abandonement suite aux nouvelles souscriptions.

## Emploi des fonds

(en euros)	Réel 2014	Variation	Réel 2015
<b>Fonds collectés</b>	<b>997 632 144,50</b>	<b>345 459 242,88</b>	<b>1 343 091 387,38</b>
Capital	680 869 200,00	200 824 800,00	881 694 000,00
Primes nettes de souscription / fusion	184 217 944,50	108 634 442,88	292 852 387,38
Financements / emprunts	132 545 000,00	36 000 000,00	168 545 000,00
<b>Emplois des fonds</b>	<b>-991 211 231,66</b>	<b>-292 102 828,18</b>	<b>-1 283 314 059,84</b>
Plus ou moins-value comptables	3 589 064,00	-111 369,37	3 477 694,63
Report à nouveau	14 898 862,80	11 451 410,13	26 350 272,93
Investissements	-1 009 699 158,46	-303 442 868,94	-1 313 142 027,40
<b>TOTAL</b>	<b>6 420 912,84</b>	<b>53 356 414,70</b>	<b>59 777 327,54</b>

## Dettes fournisseurs par échéances

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 31/12/2015 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	8 065 956,59	0,00	0,00	3 087 677,45	4 978 279,14
<b>TOTAL</b>	<b>8 065 956,59</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 087 677,45</b>	<b>4 978 279,14</b>

Les dettes bénéficient d'un délai conventionnel à la commission de la Société de Gestion.

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

(en euros)	2011		2012		2013		2014		2015	
	Euros pour une part	% du total des revenus								
<b>Revenus <sup>(1)</sup></b>										
Produits locatifs bruts	13,19	98,33 %	16,54	99,73 %	16,87	99,88 %	16,16	96,86 %	13,87	99,40 %
Produits de trésorerie avant prélèvement	0,07	0,51 %	0,04	0,22 %	0,01	0,08 %	0,17	1,00 %	0,00	0,00 %
Produits divers	0,16	1,16 %	0,01	0,05 %	0,01	0,04 %	0,36	2,14 %	0,08	0,60 %
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>13,42</b>	<b>100,00 %</b>	<b>16,58</b>	<b>100,00 %</b>	<b>16,89</b>	<b>100 %</b>	<b>16,68</b>	<b>100 %</b>	<b>13,95</b>	<b>100 %</b>
<b>Charges <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	1,12	8,33 %	1,30	7,86 %	1,41	8,32 %	1,69	10,14 %	1,22	8,78 %
Autres frais de gestion	0,37	2,77 %	0,78	4,68 %	0,29	1,73 %	0,33	1,98 %	0,20	1,45 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,47	3,54 %	0,24	1,45 %	0,19	1,15 %	0,47	2,80 %	0,39	2,81 %
Charges locatives non récupérables	3,76	28,03 %	2,89	17,42 %	3,11	18,39 %	2,27	13,60 %	3,32	23,79 %
<b>Sous-total Charges externes</b>	<b>5,73</b>	<b>42,67 %</b>	<b>5,21</b>	<b>31,41 %</b>	<b>5,00</b>	<b>29,59 %</b>	<b>4,76</b>	<b>28,53 %</b>	<b>5,14</b>	<b>36,83 %</b>
<b>Amortissements</b>										
- patrimoine	-	-	-	-			0,03	0,00 %	0,02	0,00 %
- autres	-	-	-	-						
<b>Provisions nettes <sup>(2)</sup></b>										
- pour travaux	-0,19	-1,39 %	0,19	1,12 %	0,15	0,89 %	0,00	0,02 %	-0,34	-2,44 %
- autres	-2,70	-20,11 %	-1,64	-9,87 %	-1,27	-7,55 %	-1,28	-7,67 %	-2,21	-15,88 %
<b>Sous-total Charges internes</b>	<b>-2,88</b>	<b>-21,50 %</b>	<b>-1,42</b>	<b>-8,57 %</b>	<b>-1,12</b>	<b>-6,49 %</b>	<b>-1,25</b>	<b>-7,49 %</b>	<b>-2,53</b>	<b>-18,15 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>2,84</b>	<b>21,17 %</b>	<b>3,79</b>	<b>22,84 %</b>	<b>3,88</b>	<b>23,10 %</b>	<b>3,51</b>	<b>21,04 %</b>	<b>-2,61</b>	<b>-18,68 %</b>
Produits financiers									0,42	2,99 %
Charges financières	1,10	8,22 %	1,30	7,87 %	1,40	8,30 %	1,47	8,80 %	0,43	3,09 %
<b>Résultat courant</b>	<b>9,47</b>	<b>70,60 %</b>	<b>11,49</b>	<b>69,29 %</b>	<b>11,57</b>	<b>68,60 %</b>	<b>11,70</b>	<b>70,15 %</b>	<b>11,33</b>	<b>81,22 %</b>
Produits exceptionnels	0,00	0,01 %	0,02	0,15 %	0,09	0,54 %	0,14	0,84 %	0,13	0,94 %
Charges exceptionnelles	0,00	0,00 %	0,00	0,01 %	0,04	0,22 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
<b>Résultat net comptable</b>	<b>9,47</b>	<b>70,61 %</b>	<b>11,51</b>	<b>69,43 %</b>	<b>11,64</b>	<b>68,93 %</b>	<b>11,84</b>	<b>70,99 %</b>	<b>11,46</b>	<b>82,16 %</b>
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	3,26	24,29 %	0,99	5,97 %	0,86	5,09 %	-1,34	8,03 %	1,04	7,46 %
Revenu distribué avant PFNL <sup>(3)</sup>	12,73	94,86 %	12,5	75,39 %	12,5	74,01 %	12,50	74,95 %	12,50	89,61 %
Dont plus-value immobilières réalisées							2,00			
<b>Revenu distribué après PFNL</b>	<b>12,7</b>	<b>94,63 %</b>	<b>12,47</b>	<b>75,21 %</b>	<b>12,5</b>	<b>74,01 %</b>	<b>12,49</b>	<b>74,95 %</b>	<b>12,50</b>	<b>89,61 %</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 en m <sup>2</sup>	Valeur vénale hors droits (en euros)	Droits (en euros)	VNC (en euros)
<b>PARIS</b>								
<b>BUREAUX PARIS</b>								
45 Rue des Vinaigriers	75010 - PARIS	29/12/14	1994	Bureaux	5 484			32 799 500
12 Rue d'Oradour sur Glane	75015 - PARIS	20/10/14	2001	Bureaux	3 064			21 124 000
122-126 Rue du Château des Rentiers	75013 - PARIS	02/07/13	1979	Bureaux	4 365			22 307 465
44 Avenue George V	75008 - PARIS	10/07/13	1959	Bureaux	1 917			22 344 073
12 Rue des Pirogues - Bercy	75012 - PARIS	20/12/11	2011	Bureaux	6 450			45 191 027
63 Rue Pierre Charron	75008 - PARIS	01/01/01	1880	Bureaux	786			5 220 000
136 Avenue des Champs Elysées	75008 - PARIS	01/01/01	1899	Bureaux	6 353			46 600 633
9 Rue Leo Delibes	75016 - PARIS	01/01/01	1890	Bureaux	456			2 700 000
79 Rue de Miromesnil	75008 - PARIS	01/01/01	1899	Bureaux	1 407			7 287 467
55-57 Avenue Kléber	75016 - PARIS	01/01/01	1877	Bureaux	441			2 200 000
3 Avenue Gourgaud	75016 - PARIS	01/01/01	1925	Bureaux	267			1 658 030
8 Rue Armand Moisant	75015 - PARIS	01/01/01	1914	Bureaux	717			3 177 967
98 Rue de Sèvres / 60 Rue de Saxe	75007 - PARIS	19/02/75	1930	Bureaux	1 539			8 453 732
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			18 697 124
166 Rue du Faubourg-Saint-Honoré	75008 - PARIS	05/02/07	1880	Bureaux	1 387			14 696 903
247-255 Boulevard Pereire	75017 - PARIS	01/08/07	1972	Bureaux	2 235			17 263 183
14 à 18 Rue des Reculettes	75013 - PARIS	26/10/07	1962	Bureaux	2 538			11 982 544
83-85 Boulevard Vincent Auriol	75013 - PARIS	01/01/02	1973	Bureaux	2 249			5 699 888
34-36 rue du Louvre	75001 - PARIS	01/01/02	1897	Bureaux	4 199			19 964 972
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			29 922 000
9-35 Rue Pierre de Coubertin	75013 - PARIS	22/12/11	1994	Bureaux	5 415			26 289 748
40 Rue de Colonel Avia	75015 - PARIS	16/01/08	1990	Bureaux	1 482			8 938 527
105 Rue du Faubourg Saint-Honoré	75008 - PARIS	20/05/15	1972	Bureaux	1 969			21 584 700
LE MAZAGRAN 35 Rue du Val de Marne	75013 - PARIS	26/06/15	2003	Bureaux	8 951			46 967 400
3-5 Rue St Georges	75009 - PARIS	26/11/15	1880	Bureaux	3 735			48 600 000
<b>TOTAL BUREAUX PARIS</b>				<b>27</b>	<b>84 253</b>	<b>717 785 374</b>	<b>49 527 191</b>	<b>527 888 538</b>
<b>COMMERCES PARIS</b>								
33 Rue de Maubeuge	75009 - PARIS	01/01/02	1899	Commerces	1 534			1 684 670
66 Avenue Victor Hugo	75016 - PARIS	01/01/01	1896	Commerces	115			2 400 000
117-127 Rue de Flandre	75019 - PARIS	08/07/94	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>32 340 000</b>	<b>2 231 460</b>	<b>24 039 809</b>

Adresse	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur vénale hors droits (en euros)	Droits (en euros)	VNC (en euros)	
<b>RÉGION PARISIENNE</b>									
<b>BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>									
14-18 Avenue du Général de Gaulle	94220 - CHARENTON LE PONT	13/11/13	1991	Bureaux	5 466			28 163 526	
1 Place de La Coupole	92084 - PARIS LA DÉFENSE	01/01/02	1975	Bureaux	10 180			49 339 896	
20 Rue Jacques Daguerra	92500 - RUEIL MALMAISON	24/07/03	1993	Bureaux	3 018			10 755 687	
96 Avenue du Général Leclerc	92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	18/10/05	1989	Bureaux	2 466			9 634 672	
1 Rue André Voguet	94200 - IVRY SUR SEINE	28/09/07	2005	Bureaux Autres Commerces	1 069 195 212			4 673 524	
90-92 Route de La Reine	92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	06/06/06	1995	Bureaux	2 565			11 600 000	
112-118 Rue de Sully	92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	04/02/91	1993	Bureaux	2 655			10 502 446	
7-25 Boulevard Gabriel Péri	92240 - MALAKOFF	12/07/90	1991	Bureaux	2 645			8 401 215	
8 Rue E. et A. Peugeot	92500 - RUEIL MALMAISON	11/04/90	1991	Bureaux	3 115			11 300 000	
3 Avenue du 8 Mai 1945	78820 - GUYANCOURT	19/12/90	1991	Bureaux	2 850			10 088 788	
50 Quai Michelet	92300 - LEVALLOIS	16/12/10	2001	Bureaux	4 729			38 189 544	
4-6 Rue Marceau	92130 - ISSY LES MOULINEAUX	21/12/12	1996	Bureaux	2 621			13 661 199	
24 Boulevard Vital Bouhot	92200 - NEUILLY SUR SEINE	13/11/12	2009	Bureaux	3 462			31 500 850	
11 Rue de Rouvray	92200 - NEUILLY SUR SEINE	31/05/11	1991	Bureaux	4 267			24 050 000	
UNITED - 6 boulevard de Douaumont (41 % de l'indivision)	92110 - CLICHY	21/05/15		Bureaux	3 066			6 821 928	
PRIME - 305, Avenue Le Jour se Lève (41,67 % de l'indivision)	92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	29/10/15	1991	Bureaux	2 575			18 229 081	
Rue Giovanni Batista Pirelli (60 % de l'indivision)	94410 - SAINT MAURICE	26/11/15	1993	Bureaux	5 521			18 456 000	
<b>TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE</b>					<b>17</b>	<b>62 677</b>	<b>314 364 034</b>	<b>21 691 118</b>	<b>305 368 355</b>
<b>COMMERCE RÉGION PARISIENNE</b>									
100-102 Place du 8 Mai 1945	93200 - SAINT DENIS	07/03/02	1997	Commerces	4 986			6 946 452	
13 Rue Alexandre Fleming	91400 - ORSAY	01/01/01	1972	Commerces	2 902			1 630 000	
14-18 Avenue Gendarme Casternat	77500 - CHELLES	19/01/07	2007	Commerces	7 412			23 117 716	
<b>TOTAL COMMERCE RÉGION PARISIENNE</b>					<b>3</b>	<b>15 300</b>	<b>26 870 000</b>	<b>1 854 030</b>	<b>31 694 168</b>
<b>LOISIRS RÉGION PARISIENNE</b>									
Hôtel Sofitel La Défense - 34 Cours Michelet	92060 - LA DÉFENSE	30/11/12	1987	Hôtel	7 894			20 525 000	
<b>TOTAL LOISIRS RÉGION PARISIENNE</b>					<b>1</b>	<b>7 894</b>	<b>22 600 000</b>	<b>1 559 400</b>	<b>20 525 000</b>
<b>ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE</b>									
11 Avenue de La Résistance	91700 - STE GENEVIÈVE DES BOIS	01/01/02	1976	Entrepôts	11 475			4 987 292	
<b>TOTAL ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE</b>					<b>1</b>	<b>11 475</b>	<b>10 400 000</b>	<b>717 600</b>	<b>4 987 292</b>
<b>LOCAUX D'ACTIVITÉS RÉGION PARISIENNE</b>									
100 Avenue de Verdun Bât. B Parc Etoile	92390 - VILLENEUVE LA GARENNE	27/11/06	2007	Bureaux	2 214			4 550 594	
100 Avenue de Verdun Bât. A Parc Etoile	92390 - VILLENEUVE LA GARENNE	29/04/05	2005	Locaux d'activités et mixtes Bureaux	1 363 970			3 542 519	
100 Avenue de Verdun Bât. C Parc Etoile	92390 - VILLENEUVE LA GARENNE	28/12/07	2008	Locaux d'activités et mixtes Bureaux	3 489 115			5 019 368	
<b>TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS ET MIXTES ILE-DE-FRANCE</b>					<b>3</b>	<b>8 151</b>	<b>10 780 000</b>	<b>743 820</b>	<b>13 112 481</b>

# Situation des investissements

Adresse	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur vénale hors droits (en euros)	Droits (en euros)	VNC (en euros)	
<b>RÉGIONS</b>									
<b>BUREAUX RÉGIONS</b>									
ZAC Euréka Bâtiment A 6 rue de Pommeargues	34000 - MONTPELLIER	20/09/10	2010	Bureaux	3020			6 711 692	
ZAC Euréka Bâtiment B 6 rue de Pommeargues	34000 - MONTPELLIER	20/09/10	2010	Bureaux	7450			15 647 112	
Le Centre Dauphine 15 Rue Bossuet	21000 - DIJON	18/02/74	1972	Bureaux Bureaux	2 460 413			3 581 000	
8 Avenue Tony Garnier Bat B	69007 - LYON	06/03/09	2007	Bureaux	5 550			14 857 539	
8 Avenue Tony Garnier Bat A	69007 - LYON	06/03/09	2007	Bureaux	4 726			12 662 925	
Le Petit Arbois - Le Parc de La Duranne	13090 - AIX EN PROVENCE	14/12/00	2000	Bureaux	2 215			4 990 396	
1 Rue Jacques Monod	69000 - LYON BRON	01/10/07	2000	Bureaux Bureaux	3 447 35			5 002 503	
111 Avenue de la Jarre	13009 - MARSEILLE	16/12/08	1990	Bureaux	5 018			6 011 000	
19 Rue de la Villette	69003 - LYON	29/01/08	1986	Bureaux	3 903			7 701 450	
18-24 Rue Garibaldi	69006 - LYON	14/12/10	1982	Bureaux	3 736			10 550 000	
Avenue Jean Monet	33700 - MERIGNAC	09/04/08	2009	Bureaux	5 994			9 200 000	
62-64 Avenue de La Canebière	13001 - MARSEILLE	01/03/04	1862	Bureaux	8 767			16 419 647	
<b>TOTAL BUREAUX RÉGIONS</b>					<b>12</b>	<b>56 733</b>	<b>115 724 000</b>	<b>7 548 186</b>	<b>113 335 263</b>
<b>COMMERCES RÉGIONS</b>									
36-38 Avenue de Ventadour	19000 - TULLE	30/04/08	2008	Commerces	5 629			11 040 134	
Place des Jacobins - 84 Rue du Président Edouard Herriot	69002 - LYON	01/01/01	1900	Commerces	589			3 000 000	
Cour des Maréchaux	68100 - MULHOUSE	28/12/89	1989	Commerces	2 795			12 262 740	
Augny (Moselle) Decathlon	57685 - AUGNY	29/12/06	2006	Commerces	6 992			17 500 000	
24 Rue Grignan	13001 - MARSEILLE	08/10/15		Commerces	1 221			13 400 000	
<b>TOTAL COMMERCES RÉGIONS</b>					<b>5</b>	<b>17 226</b>	<b>48 010 000</b>	<b>15 470 840</b>	<b>57 202 874</b>
<b>LOISIRS RÉGIONS</b>									
Club Méditerranée - Lieudit Val Claret	73320-TIGNES	14/10/13	1976	Hébergement	5 992			21 280 000	
2 Avenue de la Marne	68000 - COLMAR	01/01/02	1969	Hébergement	4 492			2 224 782	
<b>TOTAL LOISIRS RÉGIONS</b>					<b>2</b>	<b>10 484</b>	<b>26 042 000</b>	<b>1 796 898</b>	<b>23 504 782</b>
<b>LOGISTIQUE RÉGIONS</b>									
Rue Marcel Mérieux	69960 - CORBAS	06/12/08	2006	Logistique / stockage	34 471			20 463 084	
<b>TOTAL LOGISTIQUE RÉGIONS</b>					<b>1</b>	<b>34 471</b>	<b>22 690 000</b>	<b>1 565 610</b>	<b>20 463 084</b>
<b>SCI</b>									
SCI PATRIMONIA - DESSOUS DES BERGES <sup>(1)</sup>		30/09/14		Titres & créances	8 480			40 311 074	
SCI SAINT HONORE BOETIE <sup>(2)</sup>		16/10/15	1972	Titres & créances	1 922			22 603 276	
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE (ATRIUM) <sup>(3)</sup>		29/10/15	1991	Titres & créances	5 547			44 908 583	
SCI LALI (VIEW) <sup>(4)</sup>		21/12/15		Titres & créances	3 843			10 076 256	
SCI AJP94 <sup>(5)</sup>		20/05/15		Titres & créances	4 135			53 121 193	
<b>TOTAL SCI</b>					<b>5</b>	<b>23 927</b>	<b>172 725 906</b>	<b>4 176 569</b>	<b>171 020 382</b>
<b>TOTAL RAP 2015 (directs)</b>				<b>76 immeubles</b>	<b>314 503</b>	<b>1 347 605 408</b>	<b>104 706 153</b>	<b>1 142 121 646</b>	
<b>TOTAL RAP 2015 (directs et indirects)</b>				<b>81 immeubles</b>	<b>338 429</b>	<b>1 520 331 314</b>	<b>104 706 153</b>	<b>1 313 142 028</b>	
<b>TOTAL RAP 2014 (directs)</b>				<b>71 immeubles</b>	<b>292 003</b>	<b>1 116 590 000</b>	<b>69 228 580</b>	<b>969 388 085</b>	
<b>TOTAL RAP 2014 (directs et indirects)</b>				<b>72 immeubles</b>	<b>300 483</b>	<b>1 157 753 317</b>	<b>72 462 362</b>	<b>1 009 699 158</b>	

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

(1) La SCI Dessous des Berges est détenue à 99,99 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine.

(2) La SCI Saint Honoré Boetie est détenue à 50 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine et 50 % par la SCPI Edissimmo, SCPI gérées par Amundi Immobilier.

(3) La SCI Patio Cœur Boulogne est détenue à 25 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, 25 % par la SCPI Edissimmo, 10 % par la SCPI Génépierre et 40 % par l'OPCI OPCIMMO, SCPI et OPCI gérées par Amundi Immobilier.

(4) La SCI LALI est détenue à 17,2 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, 4,8 % par la SCPI Génépierre, 18 % par la SCPI Edissimmo et 60 % par l'OPCI OPCIMMO, SCPI et OPCI gérées par Amundi Immobilier.

(5) La SCI AJP94 est détenue à 50% par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine et 50 % par la SCPI Edissimmo, SCPI gérées par Amundi Immobilier.

## Participations

	Titres (parts ou action)	Créances rattachées	Valeur comptable 2015	Valeur estimée 2015	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue (en %)
SCI PATRIMONIA- DESSOUS DES BERGES	17 084 641,00	23 226 432,75	40 311 073,75	43 474 983,06	4 004 000,00	213 509,95	13 329 608,80	99 %
SCI SAINT HONORE BOETIE	22 500 000,00	103 276,00	22 603 276,00	21 567 918,05	22 500 000,00	363 621,00	45 001 483,87	50 %
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE (ATRIUM) *	17 941 964,40	26 966 618,85	44 908 583,25	42 180 104,45	7 176 600,00	-	62 840 548,00	25 %
SCI LALI (VIEW)	9 206 000,00	870 256,38	10 076 256,38	9 737 790,43	5 352 000,00	-	53 529 000,00	17 %
SCI AJP94	15 093 250,00	38 027 942,53	53 121 192,53	55 765 109,97	6 037 300,00	-482 678,12	29 065 085,88	50 %
<b>TOTAL</b>	<b>81 825 855,40</b>	<b>89 194 526,51</b>	<b>171 020 381,91</b>	<b>172 725 905,96</b>	<b>45 069 900,00</b>	<b>94 452,83</b>	<b>203 765 726,55</b>	

\* La première clôture de la SCI interviendra la 31/12/2016.

# Comptes annuels

## au 31 décembre 2015

### État du patrimoine

(en euros)	31 décembre 2014		31 décembre 2015	
	Valeur bilantielle	Valeurs estimées	Valeur bilantielle	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	938 745 785,91	1 114 166 000,00	1 099 692 967,32	1 337 988 274,30
Agencements et installations	30 642 298,80		35 606 750,52	
Immobilisations en cours			6 821 927,65	7 193 133,54
Titres de sociétés personnes, parts et actions	17 084 641,00	17 936 884,50	81 825 855,40	83 531 379,45
Créances rattachées aux titres de participation	<b>23 226 432,75</b>	<b>23 226 432,75</b>	89 194 526,51	<b>89 194 526,51</b>
<b>Sous-total 1</b>	<b>1 009 699 158,46</b>	<b>1 155 329 317,25</b>	<b>1 313 142 027,40</b>	<b>1 517 907 313,80</b>
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Frais d'acquisition des immeubles (Nets)				
Frais de notaire (Nets)				
Droits d'enregistrements (Nets)				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b>Sous-total 2</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-4 018 500,00		-2 384 000,00	
Provisions pour travaux de remise en état				
Provisions pour indemnités locataires				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>Sous-total 3</b>	<b>-4 018 500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-2 384 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL I</b>	<b>1 005 680 658,46</b>	<b>1 155 329 317,25</b>	<b>1 310 758 027,40</b>	<b>1 517 907 313,80</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	2 574 230,76	2 424 000,00	2 462 307,68	2 424 000,00
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	335 762,36	335 762,36	381 413,65	381 413,65
<b>Sous-total 1</b>	<b>2 909 993,12</b>	<b>2 759 762,36</b>	<b>2 843 721,33</b>	<b>2 805 413,65</b>
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	9 599 998,73	9 599 998,73	7 851 552,22	7 851 552,22
Locataires douteux	3 099 866,15	3 099 866,15	3 789 088,45	3 789 088,45
Provisions pour dépréciation des créances	-3 096 900,41	-3 096 900,41	-3 103 893,12	-3 103 893,12
Autres créances	15 988 188,71	15 988 188,71	47 387 172,90	47 387 172,90
<b>Sous-total 2</b>	<b>25 591 153,18</b>	<b>25 591 153,18</b>	<b>55 923 920,45</b>	<b>55 923 920,45</b>
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	39 918 154,37	39 918 154,37	65 884 836,96	65 884 836,96
<b>Sous-total 3</b>	<b>39 918 154,37</b>	<b>39 918 154,37</b>	<b>65 884 836,96</b>	<b>65 884 836,96</b>
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	<b>-323 067,11</b>	<b>-323 067,11</b>	<b>-553 844,69</b>	<b>-553 844,69</b>
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-144 248 858,54	-144 248 858,54	-179 828 166,00	-179 828 166,00
Dettes d'exploitation	-11 364 285,29	-11 364 285,29	-9 717 702,11	-9 717 702,11
Dettes diverses	-29 018 845,15	-29 018 845,15	-45 629 630,29	-45 629 630,29
<b>Sous-total 4</b>	<b>-184 631 988,98</b>	<b>-184 631 988,98</b>	<b>-235 175 498,40</b>	<b>-235 175 498,40</b>
<b>TOTAL II</b>	<b>-116 535 755,42</b>	<b>-116 685 986,18</b>	<b>-111 076 864,35</b>	<b>-111 115 172,03</b>
<b>COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance			-291 666,67	-291 666,67
<b>TOTAL III</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-291 666,67</b>	<b>-291 666,67</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>889 144 903,04</b>		<b>1 199 389 496,38</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>		<b>1 038 643 331,07</b>		<b>1 406 550 875,10</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.

## Compte de résultat

(en euros)	31 décembre 2014		31 décembre 2015	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>CHARGES (HORS TAXES)</b>				
<b>Charges immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	13 738 731,91		11 792 094,12	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	842 864,92		647 444,66	
Grosses réparations	1 944 385,62		1 883 950,69	
Autres charges immobilières	8 592 455,83		15 312 033,37	
<b>Sous-total 1</b>		<b>25 118 438,28</b>		<b>29 635 522,84</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>				
Diverses charges d'exploitation	18 984 363,61		38 082 566,32	
Dotations aux amortissements d'exploitation	111 923,08		111 923,08	
Dotations aux provisions d'exploitation	242 131,36		234 303,05	
Provisions pour créances douteuses	556 964,79		778 125,66	
Provisions pour grosses réparations	1 961 385,62		249 450,69	
Autres charges			287 729,90	
<b>Sous-total 2</b>		<b>21 856 768,46</b>		<b>39 744 098,70</b>
<b>Charges financières</b>				
Charges financières diverses	6 105 934,49		2 070 251,95	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières				
<b>Sous-total 3</b>		<b>6 105 934,49</b>		<b>2 070 251,95</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles	1 970,37		2 940,26	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles				
<b>Sous-total 4</b>		<b>1 970,37</b>		<b>2 940,26</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>53 083 111,60</b>		<b>71 452 813,75</b>
<b>PRODUITS (HORS TAXES)</b>				
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>				
Loyers	67 170 142,90		66 685 628,08	
Charges facturées	13 738 731,91		11 792 094,12	
Produits annexes	1 501 414,34		404 479,91	
<b>Sous-total 1</b>		<b>82 410 289,15</b>		<b>78 882 202,11</b>
<b>Autres produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation	2 480 775,27		2 658 609,11	
Transfert de charges d'exploitation	16 159 019,75		42 396 733,09	
Autres produits	14,16		2,77	
<b>Sous-total 2</b>		<b>18 639 809,18</b>		<b>45 055 344,97</b>
<b>Produits financiers</b>				
Produits financiers	692 071,83		2 005 359,20	
Reprise de provisions sur charges financières				
<b>Sous-total 3</b>		<b>692 071,83</b>		<b>2 005 359,20</b>
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels	583 230,27		633 785,20	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
<b>Sous-total 4</b>		<b>583 230,27</b>		<b>633 785,20</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>102 325 400,43</b>		<b>126 576 691,48</b>
<b>RÉSULTAT [(+) = Bénéfice / (-) = Perte]</b>		<b>49 242 288,83</b>		<b>55 123 877,73</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 2015 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 1er juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- Complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent
- Le compte de résultat demeure inchangé
- L'annexe représentée par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

## Immobilisations incorporelles

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

## Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'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.

## Titres, parts ou actions détenues par la SCPI et avances en comptes courants consenties par la SCPI

Les titres détenus par la SCPI sont inscrits dans l'Etat du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" au coût historique d'acquisition. La valeur estimée correspond à l'actif net réévalué de la société filiale.

## 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 accepté. Le niveau de provision au 31 décembre 2015 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 (2016-2020) 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 % HT 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.

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

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

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

La Société de Gestion s'est conformée aux obligations des décrets de 1996.

### **Informations concernant les nouvelles dispositions de la loi LME**

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

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

Il convient ici de préciser que Amundi Immobilier, concernant la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE, règle les factures des fournisseurs dès leur réception (appels de fonds syndic, fluides..). Pour ce qui concerne les factures liées aux travaux de toute nature, celles-ci sont 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.

# Compléments d'informations

## Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2014	Affectation du résultat 2014	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2015
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	680 869 200,00		200 824 800,00	881 694 000,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
<b>Sous-total 1</b>	<b>680 869 200,00</b>		<b>200 824 800,00</b>	<b>881 694 000,00</b>
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	159 935 859,92		156 658 701,79	316 594 561,71
Primes de fusion	113 998 609,50			113 998 609,50
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-63 038 785,03		-48 024 258,91	-111 063 043,94
Prélèvement sur prime de fusion	-26 677 739,89			-26 677 739,89
<b>Sous-total 2</b>	<b>184 217 944,50</b>		<b>108 634 442,88</b>	<b>292 852 387,38</b>
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	3 589 064,00		-111 369,37	3 477 694,63
Réserves				
Report à nouveau	14 898 862,80	5 569 831,74	5 881 578,39	26 350 272,93
<b>Sous-total 3</b>	<b>18 487 926,80</b>	<b>5 569 831,74</b>	<b>5 770 209,02</b>	<b>29 827 967,56</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2015			55 123 877,73	55 123 877,73
Acomptes sur distribution 2015			-60 108 736,29	-60 108 736,29
Résultat de l'exercice 2014	49 242 288,83	-49 242 288,83		
Acomptes sur distribution 2014	-43 672 457,09	43 672 457,09		
<b>Sous-total 4</b>	<b>5 569 831,74</b>	<b>-5 569 831,74</b>	<b>-4 984 858,56</b>	<b>-4 984 858,56</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>889 144 903,04</b>	<b>0,00</b>	<b>310 244 593,34</b>	<b>1 199 389 496,38</b>

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)	31 décembre 2014		31 décembre 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	781 356 584,00	927 414 000,00	939 770 228,00	1 140 680 274,00
Commerces	102 658 854,00	93 596 000,00	112 936 851,00	107 220 000,00
Entrepôts/locaux d'activité	38 492 865,00	44 300 000,00	38 562 857,00	43 870 000,00
Loisirs	46 879 782,00	51 280 000,00	44 029 782,00	48 642 000,00
Immobilisations en cours			6 821 928,00	7 193 133,54
Titres et créances de sociétés	40 311 073,75	41 163 317,25	171 020 381,91	172 725 905,96
<b>TOTAL</b>	<b>1 009 699 158,75</b>	<b>1 157 753 317,25</b>	<b>1 313 142 027,91</b>	<b>1 520 331 313,50</b>

## Titres de participation

(en euros)	31 décembre 2014		31 décembre 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeuble	17 084 641	17 936 885	81 825 855	83 531 379
Dettes				
Autres actifs	23 226 433	23 226 433	89 194 527	89 194 527
Disponibilités				
Autres passifs				
<b>TOTAL</b>	<b>40 311 074</b>	<b>41 163 317</b>	<b>171 020 382</b>	<b>172 725 906</b>

## Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2014	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2015
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles	2 910 000,00			2 910 000,00
<b>Sous-total 1</b>	<b>2 910 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 910 000,00</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	938 745 785,91	167 297 181,41	6 350 000,00	1 099 692 967,32
Agencements et installations	30 642 298,80	4 981 476,85	17 025,13	35 606 750,52
Immobilisations en cours		6 821 927,65		6 821 927,65
Titres de sociétés personnes, parts et actions	17 084 641,00	64 741 214,40		81 825 855,40
Créances rattachées aux titres de participation	23 226 432,75	65 968 093,76		89 194 526,51
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Sous-total 2</b>	<b>1 009 699 158,46</b>	<b>309 809 894,07</b>	<b>6 367 025,13</b>	<b>1 313 142 027,40</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	335 762,36	45 651,29		381 413,65
Remboursement des fonds de roulement				
<b>Sous-total 3</b>	<b>335 762,36</b>	<b>45 651,29</b>	<b>0,00</b>	<b>381 413,65</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 012 944 920,82</b>	<b>309 855 545,36</b>	<b>6 367 025,13</b>	<b>1 316 433 441,05</b>

## Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2014	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2015
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles	335 769,23	111 923,09		447 692,32
<b>Sous-total 1</b>	<b>335 769,23</b>	<b>111 923,09</b>	<b>0,00</b>	<b>447 692,32</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Frais de mise en concession				
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>335 769,23</b>	<b>111 923,09</b>	<b>0,00</b>	<b>447 692,32</b>

# Compléments d'informations

## Tableau de variation de provisions

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2014	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2015
Créances douteuses	3 096 900,41	778 125,66	771 132,95	3 103 893,12
Pertes et charges non récupérables	323 067,11	234 303,05	3 525,47	553 844,69
Travaux de Grosses Réparations	4 018 500,00	249 450,69	1 883 950,69	2 384 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>7 438 467,52</b>	<b>1 261 879,40</b>	<b>2 658 609,11</b>	<b>6 041 737,81</b>

## État des échéances des dettes fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2014	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31/12/2015
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières	144 248 858,54	103 283 166,00	76 545 000,00	179 828 166,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	11 364 285,29	9 667 301,76		9 667 301,76
Dettes sur immobilisations	348 835,55	2 505 480,40		2 505 480,40
Autres dettes d'exploitation	1 251 212,18	1 218 541,83		1 218 541,83
Dettes aux associés	17 991 440,73	27 383 350,16		27 383 350,16
Dettes fiscales	1 556 477,97	2 070 759,57		2 070 759,57
Autres dettes diverses	7 870 878,72	12 913 815,75		12 913 815,75
<b>TOTAL</b>	<b>184 631 988,98</b>	<b>159 042 415,47</b>	<b>76 545 000,00</b>	<b>235 587 415,47</b>

## État des échéances des créances fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2014	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2015
		Moins d'un an	Plus d'un an	
<b>Créances de l'actif immobilisé</b>				
Fonds de roulement sur charges	335 762,36		381 413,65	381 413,65
Autres créances				
<b>Sous-total 1</b>	<b>335 762,36</b>	<b>0,00</b>	<b>381 413,65</b>	<b>381 413,65</b>
<b>Créances de l'actif circulant</b>				
Avances et acomptes		3 751 028,80		3 751 028,80
Créances locataires	12 699 864,88	12 102 957,74		12 102 957,74
Créances fiscales	2 695 663,19	17 049 978,91		17 049 978,91
Créances sur cession d'immobilisations				
Fournisseurs débiteurs	666 287,32	184 158,77		184 158,77
Associés opération sur capital	5 718 509,42	12 465 774,48		12 465 774,48
Autres créances	6 907 728,78	13 936 231,94		13 936 231,94
<b>Sous-total 2</b>	<b>28 688 053,59</b>	<b>59 490 130,64</b>	<b>0,00</b>	<b>59 490 130,64</b>
<b>TOTAL</b>	<b>29 023 815,95</b>	<b>59 490 130,64</b>	<b>381 413,65</b>	<b>59 871 544,29</b>

## Détail des autres produits et charges

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2014	Variations	Situation de clôture au 31/12/2015
		+	-
<b>Autres produits</b>			
Reprises de provisions pour risques et charges			
Reprises de provisions pour remise en état			
Reprises de provisions pour grosses réparations	1 944 385,62		60 434,93
<b>Total</b>	<b>1 944 385,62</b>	<b>0,00</b>	<b>60 434,93</b>
<b>Autres charges immobilières</b>			
Honoraires syndics non refacturables			
Impôts fonciers non refacturables	1 056 158,48	192 528,33	
Taxes sur les bureaux	337 477,21		13 531,82
Taxes sur les ordures ménagères	105 916,55	1 864,40	
TVA non récupérable			
Taxes additionnelles			
Honoraires de relocations	267 297,37		56 038,64
Divers	6 825 606,22	7 242 199,93	
<b>Total</b>	<b>8 592 455,83</b>	<b>7 436 592,66</b>	<b>69 570,46</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>			
Rémunération de gestion	6 977 328,85		1 087 993,64
Honoraires divers	214 599,34		111 009,65
Pertes sur créances irrécouvrables	5 332,77	249 384,85	
Divers	11 787 102,68	20 047 821,12	
<b>Total</b>	<b>18 984 363,64</b>	<b>20 297 205,97</b>	<b>1 199 003,29</b>
<b>Autres charges</b>			
Dotations aux provisions pour risques et charges	242 131,36		7 828,31
Dotations aux provisions pour remise en état			
Dotations aux provisions pour grosses réparations	1 961 385,62		1 711 934,93
<b>Total</b>	<b>2 203 516,98</b>	<b>0,00</b>	<b>1 719 763,24</b>

# Rapport spécial de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte afin de vous demandez de bien vouloir :

- Autoriser l'élargissement de la zone d'investissement de votre SCPI,
- Augmenter le capital social maximum de votre SCPI,
- Autoriser le prélèvement sur la prime d'émission d'un montant permettant le maintien du report à nouveau unitaire existant,
- Apporter une précision sur les produits locatifs servant de base à la commission de gestion.

## Élargissement de la zone d'investissement et modification corrélative de la note d'information

La stratégie de la SCPI, telle que définie dans sa Note d'information, est d'investir dans un patrimoine essentiellement francilien.

Des opportunités d'acquisitions d'actifs de qualité, bénéficiant d'emplacements recherchés et de locataires dans des secteurs économiques différents peuvent toutefois se présenter également hors de cette zone, et notamment dans d'autres états de l'Union Européenne.

Votre Conseil de Surveillance garde par ailleurs le même droit de regard sur ces acquisitions que pour toute autre acquisition réalisée en France.

Nous vous proposons de bien vouloir autoriser l'élargissement de la zone d'investissement à l'ensemble des états de l'Union Européenne, et d'autoriser la modification corrélative de la note d'information de la SCPI.

Les statuts de la SCPI, qui ne font référence à aucune zone géographique d'investissement, resteront inchangés.

## Augmentation du capital social maximum et modification corrélative de l'article 6 des Statuts

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 juin 2015, vous aviez choisi de fixer le capital social maximum de votre SCPI à 950 000 000 €.

Les avantages de la variabilité du capital sont d'améliorer la fluidité, la simplicité et la lisibilité des échanges entre les vendeurs et les acheteurs, le prix étant fixé par la Société de Gestion sur la base d'une valorisation des actifs déterminée par un expert externe en évaluation indépendant.

En conséquence, le montant du capital de votre SCPI est susceptible d'augmenter suite à l'émission et la souscription de nouvelles parts.

Toutefois, il est rappelé que, conformément à l'article 6,3 des statuts et à la législation, la SCPI ne peut pas créer de parts nouvelles si :

- des demandes de retrait n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts ;
- des offres de cession de parts enregistrées depuis plus de 3 mois n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts.

Par ailleurs, il est rappelé que le capital social de la SCPI ne peut pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

Aujourd'hui, le montant du capital social maximum de 950 000 000 € se révèle être insuffisant pour continuer le développement de la SCPI.

Aussi, afin de permettre à la SCPI de poursuivre sa croissance, il nous semble nécessaire de réviser à la hausse ce capital social maximum afin d'ouvrir la souscription à de nouveaux associés tout en améliorant les possibilités de retrait pour les anciens associés.

Cette augmentation de capital doit également permettre de faire face à l'afflux de collecte prévue, et ainsi de faire l'économie d'Assemblées Générales Extraordinaires annuelles supplémentaires pour réviser ce plafond.

Nous vous proposons donc d'augmenter le capital social maximum de 300 000 000 € pour le passer de 950 000 000 € à 1 250 000 000 €, et de modifier corrélativement l'article 6 des Statuts de votre SCPI.

## Prélèvement sur la prime d'émission d'un montant permettant le maintien du report à nouveau unitaire existant et modification corrélative de l'article 8 des Statuts

Aucune disposition réglementaire explicite ne prévoit la possibilité de prélever sur la prime d'émission un montant destiné à assurer l'égalité de traitement des associés au regard du report à nouveau.

Bien que le prix d'émission ne soit pas directement assis sur une "valeur liquidative" des parts de la SCPI, sa corrélation nécessaire avec la valeur de reconstitution du patrimoine répond au même objectif d'égalité des associés, la valeur de reconstitution étant déterminée sur la base de la valeur de marché de l'ensemble du patrimoine, majorée des coûts qui seraient nécessaires à la reconstitution de ce patrimoine.

La différence entre le prix d'émission et la valeur nominale de la part constitue la prime d'émission.

La politique de distribution de la SCPI a un impact sur son patrimoine. Dès lors, il est possible de considérer que la prime d'émission comprend de facto le montant du report à nouveau.

Un prélèvement sur la prime d'émission d'un montant permettant de maintenir le montant unitaire de report à nouveau est justifié car le maintien du seul montant historique de report à nouveau conduit, en phase de souscriptions significatives des parts de la SCPI, à une dilution de la situation des associés au regard de cette capacité distributive, alors même que le report à nouveau provient de sommes sur lesquelles ils ont été fiscalisés.

Cette situation revient à faire bénéficier les nouveaux associés d'une distribution en franchise d'impôts de montants dont la fiscalité a été supportée par les anciens.

Afin de préserver l'égalité entre anciens et nouveaux associés lors de toute nouvelle souscription de part, nous vous proposons donc d'autoriser le prélèvement sur la prime d'émission d'un montant permettant le maintien du report à nouveau unitaire existant, et ce de manière rétroactive à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, et de modifier corrélativement l'article 8 des Statuts de votre SCPI.

## **Précision sur les produits locatifs servant de base à la commission de gestion et modification corrélative de l'article 19 des Statuts**

Les dispositions comptables sont muettes sur le traitement des distributions opérées par les SCI dont les SCPI peuvent détenir des parts.

Il en résulte une incertitude quant à savoir si, pour le calcul de la commission de gestion de votre Société de Gestion, les revenus de ces SCI doivent être considérés comme des revenus locatifs (perçus indirectement par votre SCPI au moment de leur perception par les filiales) ou des revenus financiers (dividendes perçus par votre SCPI lors de leur versement par les filiales).

Il vous est proposé de reconnaître expressément que les produits locatifs hors taxes encaissés sur lesquels est assise la commission de gestion, incluent également les produits locatifs des sociétés dans lesquelles votre SCPI détient une participation, à proportion de ladite participation.

Nous vous proposons de modifier corrélativement l'article 19 des Statuts de votre SCPI afin d'acter cette précision.

Nous nous tiendrons à votre disposition pour vous apporter tous les éclairages nécessaires à l'occasion de l'Assemblée Générale Mixte et espérons que vous voterez favorablement les résolutions correspondantes.

**La Société de Gestion  
Amundi Immobilier**

# Rapports général et spécial du Conseil de Surveillance

## RAPPORT GÉNÉRAL

Mesdames, Messieurs,

Au cours de cette année 2015, le Conseil de Surveillance s'est réuni quatre fois en présence de la Société de Gestion. Ces réunions ont permis de procéder aux débats nécessaires, formuler des propositions et des observations dans l'intérêt de la SCPI. Elles ont également permis au Conseil de Surveillance d'assurer pleinement sa mission générale de vérification et de contrôle. Vous noterez aussi que le Commissaire aux Comptes, présent à toutes les réunions du Conseil de Surveillance, a lui aussi répondu autant de fois que nécessaire aux différentes interrogations.

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

(en euros)	2014		2015	
	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	16,16	96,86 %	13,87	99,40 %
Produits de trésorerie avant prélèvement	0,17	1,00 %	0,00	0,00 %
Produits divers	0,36	2,14 %	0,08	0,60 %
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>16,68</b>	<b>100 %</b>	<b>13,95</b>	<b>100 %</b>
<b>Charges <sup>(1)</sup></b>				
Commission de gestion	1,69	10,14 %	1,22	8,78 %
Autres frais de gestion	0,33	1,98 %	0,20	1,45 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,47	2,80 %	0,39	2,81 %
Charges locatives non récupérables	2,27	13,60 %	3,32	23,79 %
<b>Sous-total Charges externes</b>	<b>4,76</b>	<b>28,53 %</b>	<b>5,14</b>	<b>36,83 %</b>
<b>Amortissements</b>				
- patrimoine	0,03	0,00 %	0,02	0,00 %
- autres				
<b>Provisions nettes <sup>(2)</sup></b>				
- pour travaux	0,00	0,02 %	-0,34	-2,44 %
- autres	-1,28	-7,67 %	-2,21	-15,88 %
<b>Sous-total Charges internes</b>	<b>-1,25</b>	<b>-7,49 %</b>	<b>-2,53</b>	<b>-18,15 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>3,51</b>	<b>21,04 %</b>	<b>-2,61</b>	<b>-18,68 %</b>
Produits financiers			0,42	2,99 %
Charges financières	1,47	8,80 %	0,43	3,09 %
<b>Résultat courant</b>	<b>11,70</b>	<b>70,15 %</b>	<b>11,33</b>	<b>81,22 %</b>
Produits exceptionnels	0,14	0,84 %	0,13	0,94 %
Charges exceptionnelles	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
<b>Résultat net comptable</b>	<b>11,84</b>	<b>70,99 %</b>	<b>11,46</b>	<b>82,16 %</b>
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	-1,34	8,03 %	1,04	7,46 %
Revenu distribué avant PFNL <sup>(3)</sup>	12,50	74,95 %	12,50	89,61 %
Dont plus-value immobilières réalisées	2,00			
<b>Revenu distribué après PFNL</b>	<b>12,49</b>	<b>74,95 %</b>	<b>12,50</b>	<b>89,61 %</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.

Les revenus sont en légère baisse, impactés par la vacance de l'immeuble Quai 50 à Levallois et des acquisitions réalisées essentiellement en fin d'année.

La maîtrise des charges et un résultat exceptionnel lié à des indemnités de résiliation de bail et de rupture de promesse de vente ont malgré tout permis au résultat comptable par part de s'établir à 11,46 € contre 11,84 € l'année précédente.

Ces résultats ont permis de maintenir la distribution à 12,50 € par part en distribuant une partie du report à nouveau, à hauteur de 1,04 € par part. Toutefois le report à nouveau par part s'établit à 3,87 €, identique à celui de 2013. L'année 2014, où il était de 4,92 € par part, avait vu la reconstitution du report à nouveau grâce à la distribution exceptionnelle de plus-values immobilières.

Au regard des premières projections de loyers pour 2016, il a été convenu, 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.

## Commentaires sur la gestion

La stratégie d'allocation parisienne est payante avec un taux d'occupation financier supérieur à 92 % en moyenne sur l'année, dans un environnement économique compliqué. La taille de la SCPI joue aussi un rôle important dans la diversification des risques locatifs.

L'appréciation des valeurs d'expertises des immeubles que nous constatons cette année encore est aussi le reflet de la qualité du patrimoine parisien de la SCPI et de l'engouement des investisseurs pour la capitale.

C'est pourquoi nous adhérons à la stratégie de la société de gestion qui, cette année encore, a renforcé l'exposition parisienne du portefeuille en investissant dans Paris.

La SCPI est maintenant investie à plus de 57 % dans Paris intramuros et va continuer à garder ce cap vers la valeur foncière, carte d'identité de la SCPI et garant de sa performance.

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

La SCPI a investi plus de 320 M€ (droits compris) en 2015 et a acquis les immeubles suivants (en direct ou au travers de SCI) :

Adresse	Type d'actif	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM	Date d'acquisition
105 Rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 PARIS	Bureaux	1 969	23 400 000	20/05/15
6 Boulevard de Douaumont - 92110 CLICHY (41 % de l'indivision) - VEFA	Bureaux	3 066	17 263 707	21/05/15
35 Rue de la Marne - 75013 PARIS (60 % de l'indivision)	Bureaux	8 951	50 208 000	26/06/15
24 Rue Grignan - 13001 MARSEILLE	Commerces	1 221	13 700 000	08/10/15
105 Rue du Faubourg Saint Honoré - 75008 PARIS (50 % de la SCI)	Bureaux	1 922	22 567 861	15/10/15
ATRIUM - 6, Place Abel Gance - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT (25 % de la SCI)	Bureaux	5 547	44 978 324	29/10/15
PRIME - 305, Avenue Le Jour se Lève - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT (41,67 % de l'indivision)	Bureaux	2 575	19 457 763	29/10/15
3-5 Rue Saint-Georges - 75009 PARIS (60 % de l'indivision)	Bureaux	3 735	51 613 200	26/11/15
Rue Giovanni Batista Pirelli - 94410 SAINT-MAURICE (60 % de l'indivision)	Bureaux	5 521	19 728 889	26/11/15
92-94 Rue de Provence - 75009 PARIS (50 % de la SCI)	Bureaux	4 135	50 619 583	11/12/15
Rue Paul Meurice - 75020 PARIS (17,2 % de la SCI) - VEFA	Bureaux	3 843	8 453 773	02/12/15
<b>Total Acquisitions réalisées via immeubles en direct</b>		<b>42 485</b>	<b>321 991 100</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 rendement immobilier moyen proche de 5 %.

## Le marché des parts : Marché Primaire

La SCPI a collecté plus de 390 M€ en 2015, soit 357 M€ après déduction des retraits. Le nombre de parts nouvellement créées au 31 décembre 2015 est de 1 338 832 parts.

Le prix de souscription a augmenté en juillet 2015 :

- 1 028 472 parts ont été achetées au 1<sup>er</sup> semestre à 260 €

- 442 324 parts ont été achetées au 2<sup>e</sup> semestre à 278 €

Ainsi, le prix d'achat 2015 (moyenne pondérée par les quantités) ressort à 265,41 € par part.

L'intégralité de la collecte nette réalisée au cours de l'exercice a été entièrement investie, au travers des 11 acquisitions réalisées en 2015 (en direct ou au travers de SCI).

Les transactions de gré à gré restent non significatives.

## 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 1 199 389 496,38 € soit 204,05 € par part,

- la valeur de réalisation, égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et la valeur des autres actifs et qui s'élève à 1 406 550 875,10 € soit 239,29 € par part,

- la valeur de reconstitution, égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine et qui s'élève à 1 641 463 864,75 € soit 279,26 € par part.

La valeur de réalisation est en hausse de 4,58 %. Cette hausse s'explique principalement par l'appréciation des valeurs d'expertises des immeubles à périmètre comparable, et plus particulièrement des immeubles parisiens.

Le rendement prévisionnel sur la base du prix de souscription de 278 € par part et d'un dividende annuel de 12 €, est de 4,32 % pour une part ayant jouissance l'année entière.

## Avis du conseil de surveillance sur les résolutions ordinaires

Lors de notre préparation à la présente Assemblée, nous avons, comme chaque année, pu débattre du projet de rapport de la Société de Gestion et des résolutions et vous recommandons l'adoption de l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.

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,

Plusieurs résolutions sont présentées à votre vote au titre de l'Assemblée Générale Extraordinaire :

- Autoriser l'élargissement de la zone d'investissement de votre SCPI,
- Augmenter le capital social maximum de votre SCPI,
- Autoriser le prélèvement sur la prime d'émission d'un montant permettant le maintien du report à nouveau unitaire existant,
- Apporter une précision sur les produits locatifs servant de base à la commission de gestion.

Ces évolutions ont pour objectif d'accompagner la croissance de Rivoli Avenir Patrimoine et transcrire ces évolutions dans les statuts.

- L'engouement pour Rivoli Avenir Patrimoine fait que nous approchons du capital social maximum statutaire. Il apparaît nécessaire de relever ce seuil si nous voulons accompagner sereinement le développement de la SCPI et ses investissements futurs.

La Société de Gestion propose de porter ce seuil de 950 000 000 € à 1 250 000 000 €.

- Compte tenu de la taille de Rivoli Avenir Patrimoine et afin de diversifier le risque géographique (pays) et locatif (entreprises), la Société de Gestion propose d'ouvrir la stratégie d'investissement hors de France, et notamment dans d'autres états de l'Union Européenne. La Société de Gestion restera tout aussi sélective c'est-à-dire : emplacements non contestables, locataires de qualité...
- Afin de préserver l'égalité entre anciens et nouveaux associés lors de toute nouvelle souscription de part, la Société de Gestion propose de prélever sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du report à nouveau unitaire existant, et ce de manière rétroactive à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, et de modifier corrélativement l'article 8 des Statuts de votre SCPI.
- Les dispositions comptables sont muettes sur le traitement des distributions opérées par les SCI dont les SCPI peuvent détenir des parts. Il en résulte une incertitude quant à savoir si, pour le calcul de la commission de gestion de votre Société de Gestion, les revenus de ces SCI doivent être considérés comme des revenus locatifs (perçus indirectement par votre SCPI au moment de leur perception par les filiales) ou des revenus financiers (dividendes perçus par votre SCPI lors de leur versement par les filiales).

Il vous est proposé de reconnaître expressément que les produits locatifs hors taxes encaissés sur lesquels est assise la commission de gestion, incluent également les produits locatifs des sociétés dans lesquelles votre SCPI détient une participation, à proportion de ladite participation et de modifier corrélativement l'article 19 des Statuts de votre SCPI afin d'acter cette précision.

### **Avis du Conseil de Surveillance sur les résolutions extraordinaires**

Le Conseil de Surveillance est favorable à ces évolutions 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 2015

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 2015, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion de votre société. Les valeurs vénables des immeubles, titres, parts et actions détenus, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la Société de Gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société Jones Lang LaSalle, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 11 juin 2014. 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 pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes.

Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénable des immeubles, titres, parts et actions détenus, déterminée par la Société de Gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. 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.

### 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.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport annuel.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 25 avril 2016

**Le Commissaire aux Comptes**  
**PricewaterhouseCoopers Audit**  
**Lionel Lepetit**

# Rapport spécial du Commissaire aux Comptes

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

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 avisés 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. 214-106 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 Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

## Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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 la rémunération de la Société de Gestion au taux de 7,25 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et 7,25 % des produits de gestion de la trésorerie. Au titre de l'exercice 2015 cette commission s'est élevée à 5 794 835,21 euros hors taxes.
- une commission sur les cessions d'immeubles égale à 1,5 % hors taxes, assise sur le prix de vente revenant à la SCPI. Au titre de l'exercice 2015 cette commission s'est élevée à 94 500 euros hors taxes.

- une commission sur les cessions de parts perçue par la Société de Gestion et 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 2015.
- 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 2015 cette commission s'est élevée à 31 219 028,88 euros.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 25 avril 2016

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

# Texte des résolutions

## Résolutions à titre ordinaire

### Première résolution

#### *Approbation des comptes annuels*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports :

- de la Société de Gestion,
- du Conseil de Surveillance,
- et du Commissaire aux Comptes,

approuve dans tous leurs développements les rapports de gestion établis par la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2015 tels qu'ils lui ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 55 123 877,73 €, et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

### Deuxième résolution

#### *Approbation des conventions réglementées*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,

approuve les conventions visées dans ces rapports.

### Troisième résolution

#### *Quitus à la Société de Gestion*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

donne quitus à la Société de Gestion de sa mission pour l'exercice écoulé.

### Quatrième résolution

#### *Quitus au Conseil de Surveillance*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

donne quitus au Conseil de Surveillance de sa mission pour l'exercice écoulé.

### Cinquième résolution

#### *Maintien du report à nouveau unitaire*

La Société de Gestion rappelle à l'Assemblée Générale que le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part, majorée d'une prime d'émission destinée à préserver l'égalité entre anciens et nouveaux Associés.

Ainsi, pour les nouvelles parts souscrites en 2015, il sera procédé à l'affectation au poste report à nouveau d'une somme de 5 881 578,39 € prélevée sur la prime d'émission, permettant de reconstituer, pour les porteurs présents au 31 décembre 2014, leur niveau de report à nouveau par part nette du report à nouveau distribué en 2015.

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prend acte, de l'affectation au poste report à nouveau d'une somme de 5 881 578,39 € prélevée sur la prime d'émission, permettant de reconstituer, pour les porteurs présents au 31 décembre 2014, leur niveau de report à nouveau par part nette du report à nouveau distribué en 2015.

L'adoption de la présente résolution est sous réserve de l'adoption par l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, de la 18<sup>e</sup> résolution relative au maintien du report à nouveau unitaire existant et de la modification corrélative de l'article 8 des Statuts.

### Sixième résolution

#### *Affectation du résultat et fixation du dividende*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

ayant pris acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de : 55 123 877,73 €
- augmenté du report à nouveau antérieur de : 20 468 694,54 €
- augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission 2015 de : 5 881 578,39 €

constitue un bénéfice distribuable de : 81 474 150,66 €

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 60 108 736,29 €  
soit : 12,50 € par part de la SCPI en pleine jouissance, correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés
- au compte de "report à nouveau" à hauteur de : 21 365 414,37 €  
soit : 3,87 € par part de la SCPI.

### Septième résolution

#### *Distribution des plus-values de cession d'immeubles*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

autorise la Société de Gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des "plus ou moins-value sur cessions d'immeubles" dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent,

décide que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de Gestion, et précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

### Huitième résolution

#### *Impôt sur les plus-values immobilières*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

autorise la Société de Gestion à procéder au paiement, au nom et pour le compte des seuls associés personnes physiques de la SCPI, de l'imposition des plus-values des particuliers résultant des cessions d'actifs immobiliers qui pourraient être réalisées par la SCPI lors de l'exercice en cours,

autorise en conséquence l'imputation de cette somme sur le montant de la plus-value comptable qui pourrait être réalisée lors de l'exercice en cours,

autorise également la Société de Gestion, compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, 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 l'impôt théorique et l'impôt payé au compte de plus-value immobilière de la SCPI,

et prend acte que le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées au cours du dernier exercice clos s'avère nul.

### Neuvième résolution

#### *Approbation des valeurs de la SCPI*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

conformément aux dispositions de l'article L 214-109 du Code monétaire et financier, prend acte des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- Valeur nette comptable : 1 199 389 496,38 €, soit 204,05 € par part,
- Valeur de réalisation : 1 406 550 875,10 €, soit 239,29 € par part,
- Valeur de reconstitution : 1 641 463 864,75 €, soit 279,26 € par part.

# Texte des résolutions

## Dixième résolution

### *Rémunération de la Société de Gestion*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

décide de reconduire les conditions de rémunération de la Société de Gestion à compter de ce jour et jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

## Onzième résolution

### *Précision sur la commission de gestion*

La Société de Gestion rappelle à l'Assemblée Générale que les dispositions comptables sont muettes sur le traitement des distributions opérées par les sociétés civiles immobilières dont les sociétés civile de placement immobilier sont porteurs.

Néanmoins, il est proposé à l'Assemblée Générale de reconnaître expressément que pour l'exercice clos le 31/12/2015 ces revenus seront considérées comme des produits locatifs hors taxes encaissés.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

rappelle que les produits locatifs hors taxes encaissés sur lesquels est assise la commission de gestion, incluent également les produits locatifs des sociétés dans lesquelles elle détient une participation, à proportion de ladite participation.

## Douzième résolution

### *Rémunération du Conseil de Surveillance*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

décide qu'en rémunération annuelle de leurs fonctions, chaque membre du Conseil de Surveillance percevra :

- une somme forfaitaire de 2 000 € à titre de jetons de présence, cette somme étant portée à 3 000 € pour le Vice-président du Conseil de Surveillance et 4 000 € pour le Président du Conseil de Surveillance,
- le remboursement des frais et dépenses qu'il aura effectivement engagés dans l'intérêt de la Société dans la limite d'une somme de 1 500 €.

## Treizième résolution

### *Nomination de membres du Conseil de Surveillance*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

rappelle que l'article 20 des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et ne pouvant exercer plus de trois mandats successifs,

prend acte de l'arrivée à terme des mandats de 4 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI (MM. Jean-Jacques DAYRIES et François-Noël BESSE-DESMOULIERES ainsi que la SCI DE L'ASNEE et la SCI VULLIERME) à l'issue de la présente Assemblée Générale,

décide en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, dans la limite des 4 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

## Quatorzième résolution

### *Autorisation d'acquisition en état futur d'achèvement ou payable à terme*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

conformément aux dispositions de l'article L 214-101 du Code monétaire et financier, 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 en état futur d'achèvement ou payables à terme dans la limite d'un montant maximum égal à 15 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par 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.

et décide que 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 en cours.

## Quinzième résolution

### *Autorisation d'emprunt*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

conformément aux dispositions de l'article L 214-101 du Code monétaire et financier, autorise la Société de Gestion, au nom et pour le compte de la SCPI et après information du Conseil de Surveillance, à contracter des emprunts et à assumer des dettes, notamment pour réaliser des acquisitions et des ventes en état futur d'achèvement, dans la limite d'un montant maximum égal à 40 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par 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,

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,

et décide que ces autorisations sont accordées à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

## Résolutions à titre extraordinaire

## Seizième résolution

### *Élargissement de la zone d'investissement*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

autorise la modification de la politique d'investissement afin d'élargir accessoirement la zone d'investissement aux états de l'Union européenne

et prend acte que la phrase suivante "La SCPI est susceptible d'investir accessoirement dans tout état de l'Union européenne" sera intégrée à la fin du 1<sup>er</sup> paragraphe du "2.2 Politique d'investissement" de la note d'information de la SCPI.

## Dix-septième résolution

### *Augmentation du capital social maximum*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports spéciaux de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

décide, à compter de ce jour, d'augmenter le montant du capital social maximum de la SCPI en le portant de 950 000 000 € à 1 250 000 000 €,

décide de modifier corrélativement le 1<sup>er</sup> alinéa du paragraphe "Capital social maximum" du 2) de l'article 6 des Statuts de la SCPI, lequel sera désormais rédigé comme suit :

*La Société de Gestion est autorisée à fixer le capital social maximum dans une limite de 1 250 000 000 euros. Le capital maximum fixé par la Société de Gestion sera porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires.*

# Annexe aux résolutions

## Dix-huitième résolution

*Maintien du montant unitaire du report à nouveau existant et modification corrélative de l'article 8 des statuts*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports spéciaux de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

afin de préserver l'égalité entre anciens et nouveaux associés lors de toute nouvelle souscription de part,

autorise le prélèvement sur la prime d'émission d'un montant permettant le maintien du report à nouveau unitaire existant, et ce de manière rétroactive à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015,

décide de modifier l'article 8 des Statuts de la SCPI, lequel sera désormais rédigé comme suit :

### **Article 8 - Primes d'émission et de fusion**

*La prime d'émission ainsi que la prime de fusion sont destinées :*

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société Civile 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.

- à préserver l'égalité des Associés, notamment, en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant.

*La préservation des intérêts des associés pourra être également assurée, sur décision de la Société de Gestion, par la fixation de la date de jouissance des parts.*

*Ces modalités seront publiées dans chaque bulletin trimestriel d'information.*

## Dix-neuvième résolution

*Modification des statuts relative à la précision apportée sur les produits locatifs*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires,

afin de clarifier les statuts quant aux distributions opérées par les sociétés civiles immobilières dont les sociétés civiles de placement immobilier sont porteurs, et tel que ce sujet est exposé dans la 11<sup>e</sup> résolution,

décide de modifier la section b de l'article 19 des Statuts de la SCPI, lequel sera désormais rédigé comme suit :

*b) administration de la société et gestion des biens sociaux : une commission de gestion d'un montant maximum de 8 % hors taxes (soit 9,6 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2015) des produits locatifs hors taxes encaissés, incluant également les produits locatifs des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, à proportion de ladite participation, ainsi que des produits financiers nets.*

## Vingtième résolution

*Pouvoirs en vue des formalités*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires,

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.

# Annexe aux résolutions

## Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

- Jean-Jacques DAYRIES
- Pierre LE BOULERE
- François-Noël BESSE-DESMOULIERES
- Maelle BRIENS
- Bernard DEVOS
- Jean-Philippe RICHON
- Jacques VERNON
- STE VULLIERME & Cie représentée par Simon-Pierre VULLIERME
- SPIRICA représentée par Daniel COLLIGNON
- Dominique DUTHOIT
- SCI DE L'ASNEE, représentée par Henri TIESSEN
- Jean-Louis COULLAUD

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.

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

	NOM	Âge	Activité / Profession	Nb/parts détenues dans RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	Nb/parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
1	SCI VULLIERME	/	SCI	11 187	/
2	Jean-Jacques DAYRIES	69	Chef d'entreprise	150	/
3	François-Noël BESSE-DESMOULIERES	70	Retraité	558	PREMELY HABITAT : 20 GEMMEO COMMERCE : 59 REXIMMO PATRIMOINE : 5 REXIMMO PATRIMOINE 3 :10 REXIMMO PATRIMOINE 4 :6
4	SCI DE L'ASNEE	/	SCI	100	DUO HABITAT : 1

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :  
(par ordre d'arrivée)

NOM	Âge	Activité / Profession	Nb/parts détenues dans RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	Nb/parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
5 Noël EYRIGNOUX	63	Retraité, ancien Administrateur général des Finances Publiques	550	/
6 Thibaud BENNET	31	Chef d'entreprise	231	/
7 Daniel MONGARNY	64	Retraité de la fonction publique	11	L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS : 7 EDISSIMMO : 200
8 Jean-Claude FINEL	59	Responsable juridique au Ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer	1 220	/
9 Monique PERUCHON	66	Retraîtée Expert Comptable / Commissaire aux Comptes	75	/
10 SCI SABLEX SI	/	SCI	333	EDISSIMMO : 1 445
11 Xavier SABLE	55	Responsable Administratif et Comptable	529	EDISSIMMO : 100 L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS : 58
12 Alain MAZUE	62	Retraité, ancien Cadre du Crédit Agricole Champagne-Bourgogne	110	L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS : 20 EDISSIMMO : 126 GEMMEO COMMERCE : 81
13 Hélène KARSENTY	66	Administrateur Comptable et Financier, contrôleur indépendant de gestion immobilière	102	DUO HABITAT : 5 LION SCPI AVANTAGE : 72
14 SCI ANTHIRE	/	SCI	200	/
15 SCI LA CHATAIGNERAIE	/	SCI	1 306	/
16 Daniel GEORGES	58	Médecin radiologue	20	REXIMMO PATRIMOINE : 1 GENEPIERRE : 184 SG PIERRE PATRIMOINE : 5
17 Michel GUIGNIER	67	Retraité	49	/
18 Emmanuel RONCIERE	30	Enseignant en Sciences dans le secondaire	23	/
19 Jacques COUTHEUX	66	Retraité, ancien Conseiller en patrimoine	277	REXIMMO PATRIMOINE : 4
20 SCI EGOINE	/	SCI	528	/
21 Guillaume ROUE	59	Agriculteur et gérant de sociétés	250	/
22 Paul FREIERMUTH	70	Contrôleur Général	880	/
23 Valéry LEQUIEN	58	Ingénieur, Service commercial d'une entreprise de travaux publics	25	/
24 Pierre DUTERTRE	60	Ancien Responsable de l'Unité de Valeurs Mobilières Assurance Vie - Crédit Agricole Normandie	924	/
25 Jean-Pierre OEUVRARD	71	Retraité, ancien Expert-Comptable et Commissaire aux Comptes	230	PREMELY HABITAT 3 : 25 REXIMMO PATRIMOINE : 3
26 Jean-Luc NIVAT	52	Ingénieur, spécialités avionique et télécommunication	508	PREMELY HABITAT 2 : 14
27 Sébastien RODECURT	37	Ingénieur, secteur de l'énergie	217	/
28 Anne-France CORDONNIER	46	Educatrice de jeunes enfants	26	/
29 Christian VELLA	72	Retraité, ancien Chef d'entreprise	770	/
30 Laurent GRAVEY	53	Directeur de la Gestion de Patrimoine de l'Outre-Mer - La Banque Postale	85	/
31 Hubert THERY	51	Responsable commercial chez Orange	752	/
32 Valérie JACQUEMIN	47	Consultant, secteurs gestion d'actifs, assurance, gestion de patrimoine	263	PREMELY HABITAT 2 : 25

# Annexe I

## Recommandations pratiques pour voter

### Recommandations pratiques pour participer à l'Assemblée Générale

Pour participer à l'Assemblée Générale, vous avez deux possibilités :

- Convocation à l'Assemblée Générale et vote par voie postale si vous ne pouvez assister à l'Assemblée.
- Convocation à l'Assemblée Générale et vote par voie électronique si vous ne pouvez assister à l'Assemblée.

#### I - Convocation et vote par voie postale

Pour participer à l'Assemblée, vous devez être inscrits dans le registre tenu par la Société de Gestion, 5 jours au moins avant la date de l'Assemblée.

Nous vous remercions d'utiliser le formulaire de vote par correspondance joint à votre convocation pour exercer votre vote ou nous prévenir de votre présence à l'Assemblée.

Pour être pris en compte, **votre formulaire de vote doit être retourné à l'aide de l'enveloppe T ci-jointe à votre convocation, et reçu au plus tard 2 jours ouvrés avant l'Assemblée Générale.**

#### Vous souhaitez assister à l'Assemblée :

Sur le formulaire, cochez la case "J'assiste personnellement à l'Assemblée", **SANS DATER NI SIGNER** le formulaire.

*Attention : Si vous cochez la case "j'assiste personnellement à l'Assemblée Générale" et que vous datez et signez le formulaire, il sera assimilé à l'option 3 présentée ci-dessous.*

Un nouveau bulletin de vote vous sera remis lors de la tenue de l'Assemblée.

Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

#### Vous ne pouvez pas assister à l'Assemblée :

Sur le formulaire, cochez la case "Je n'assiste pas à l'Assemblée". Vous avez ensuite le choix entre plusieurs options :

##### 1 Voter par correspondance

➡ Dans la rubrique **1**, cochez pour chaque encadré correspondant à une résolution la case correspondant à votre vote, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Si, pour une résolution, vous cochez la case "abstention" ou vous cochez 2 cases, votre vote sera considéré comme un vote défavorable.

Si, pour une résolution, vous ne cochez aucune case, votre vote sera considéré comme un vote défavorable sauf si vous choisissez de panacher votre vote (option 4 ci-dessous).

##### 2 Donner procuration à un associé ou membre du Conseil de Surveillance

➡ Dans la rubrique **2**, indiquez les NOM, PRÉNOM et domicile (facultatif) de l'associé à qui vous souhaitez donner procuration, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Le formulaire doit ensuite être :

- renvoyé à Amundi Immobilier au moyen de l'enveloppe T jointe à votre convocation,
- ou, remis à l'associé qui devra se présenter à l'Assemblée muni de votre formulaire.

Seul un associé de la SCPI peut recevoir une procuration.

L'associé ayant reçu procuration doit être présent à l'Assemblée pour que vos voix soient prises en compte avec son vote.

À défaut, même s'il vote par correspondance, votre procuration ne pourra pas être prise en compte.

Un associé ayant reçu procuration ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

##### 3 Donner pouvoir au Président de l'Assemblée (Amundi Immobilier) pour voter :

- **OUI aux résolutions présentées par la Société de Gestion (Amundi Immobilier),**
- NON à toutes les autres résolutions.

➡ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire, **sans rien remplir d'autre.**

Le Président de l'Assemblée ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

##### 4 Panacher votre vote :

- voter par correspondance sur certaines résolutions,
- et donner procuration pour les autres résolutions.

➡ Votez par correspondance sur certaines résolutions en cochant les cases correspondant à votre vote dans la rubrique **1**,

➡ Donnez pouvoir pour toutes les autres résolutions :

- soit à un associé, en indiquant son nom dans la rubrique **2**,
- soit à Amundi Immobilier, en cochant la case de rubrique **3**.

➡ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Vous ne pouvez pas combiner l'option **2** avec l'option **3**.

Si vous ne panachez pas et que vous ne formulez aucun vote pour certaines résolutions, celles-ci seront considérées comme ayant reçu un vote défavorable.

### **SI UNE RÉSOLUTION PRÉVOIT L'ÉLECTION DE MEMBRES DU Conseil de Surveillance**

Quel que soit votre mode de vote (option **1**, **2**, **3**, ou **4**), vous devez dans tous les cas :

➡ soit voter par correspondance en cochant vous-même le nom des candidats que vous souhaitez élire ;

➡ soit donner pouvoir à un autre associé en désignant expressément les candidats que vous souhaitez renouveler (mandat impératif).

Votre choix doit être fait par écrit, par une lettre séparée, pour que votre mandataire puisse en justifier lors du vote en assemblée. À défaut votre pouvoir ne sera pas pris en compte pour cette nomination.

## **II- Convocation et vote par voie électronique**

Vous avez donné votre accord écrit avant le 21/03/2016 afin de recevoir le dossier de convocation à l'Assemblée Générale et voter par voie électronique. Dans ce cas, vous êtes convoqués à l'Assemblée Générale par courriel 3 semaines avant la date de celle-ci.

### **EN CAS DE CONVOCATION D'UN SECOND TOUR :**

Nous vous rappelons que l'Assemblée ne peut valablement délibérer sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent :

- au moins le quart du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère ordinaire,
- au moins la moitié du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère extraordinaire.

Si ce quorum n'est pas atteint lors de l'Assemblée réunie sur première convocation, une nouvelle Assemblée devra être convoquée pour un second tour.

**Si vous avez déjà voté au 1<sup>er</sup> tour,** par correspondance ou lors de l'Assemblée :

Votre vote reste valable et sera pris en compte dans le décompte des voix du 2<sup>e</sup> tour.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.

**Si vous n'avez pas voté au 1<sup>er</sup> tour, et ...**

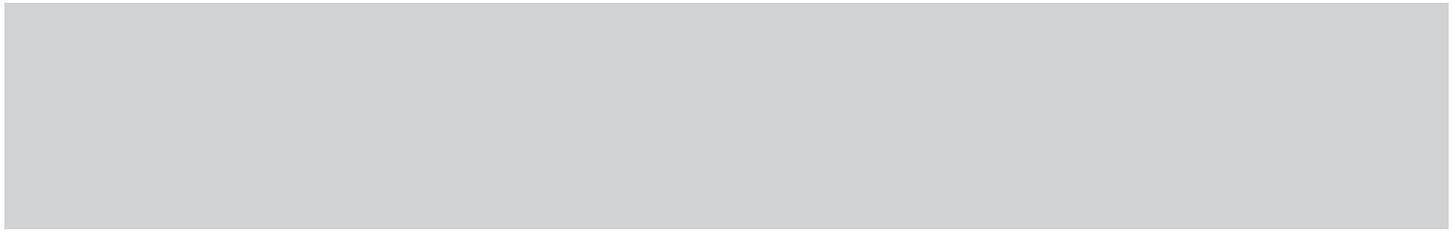
**...vous souhaitez assister au 2<sup>e</sup> tour :**

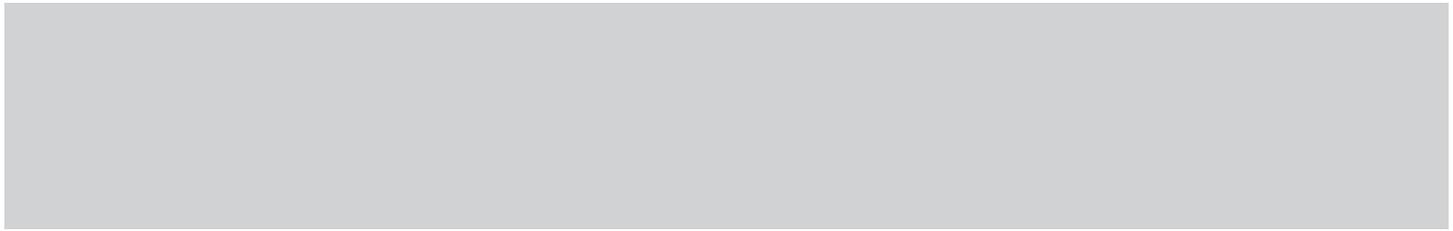
Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

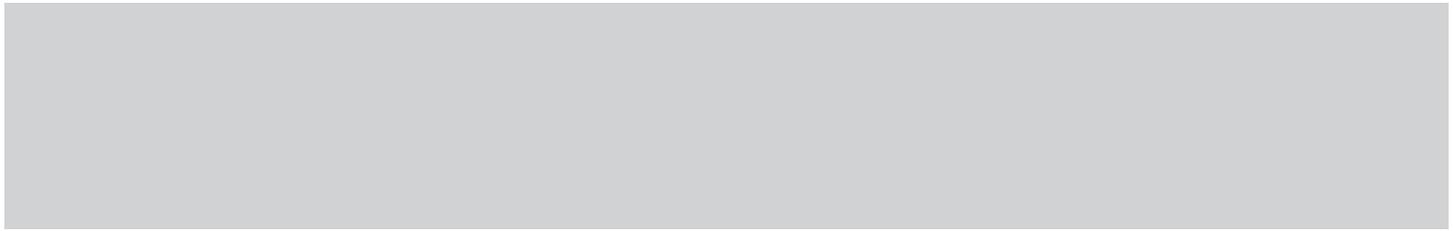
**...vous ne pouvez pas assister au 2<sup>e</sup> tour :**

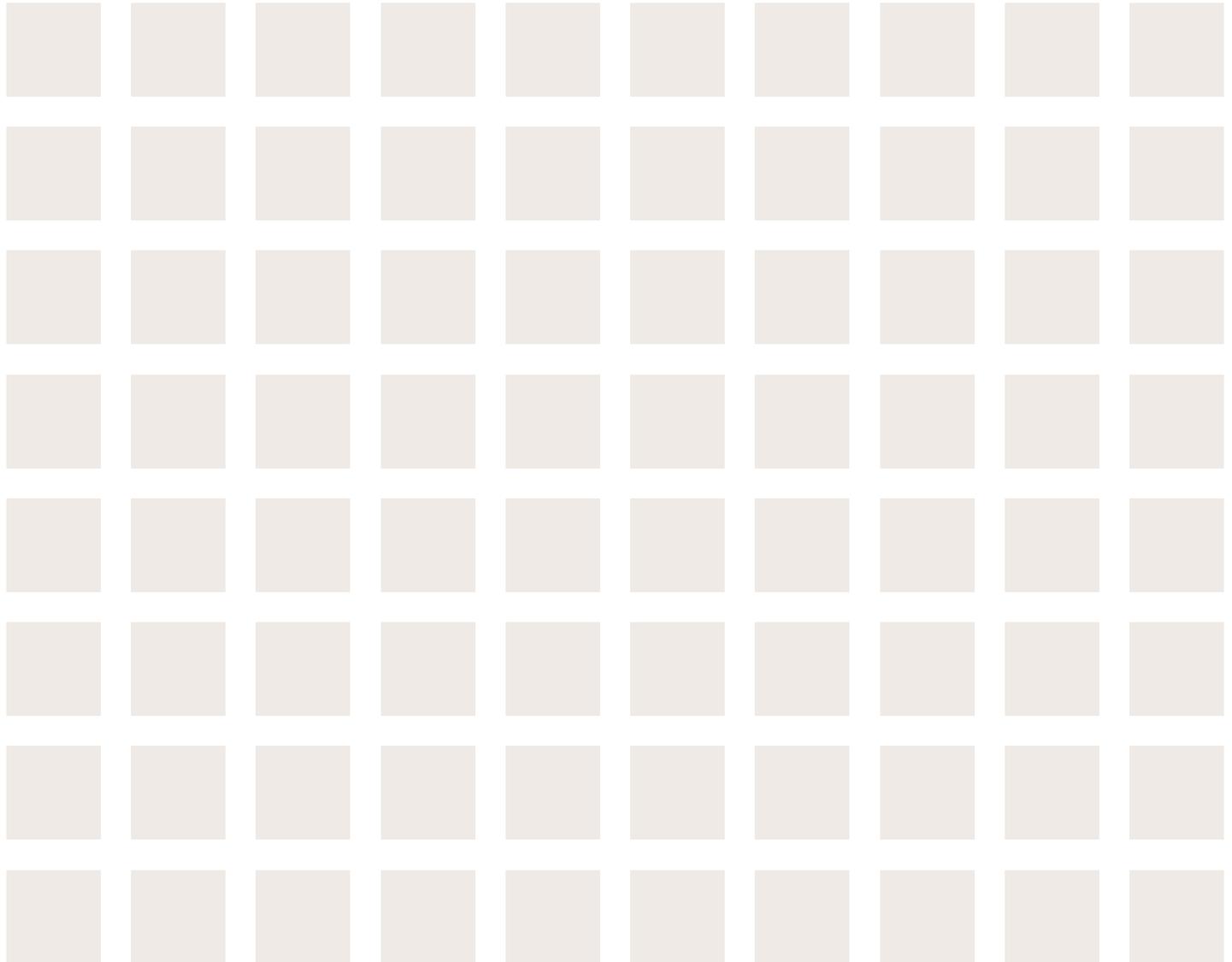
Nous vous remercions de bien vouloir **utiliser le formulaire de vote joint à la 1<sup>ère</sup> convocation** à l'aide de l'enveloppe T également jointe à la 1<sup>ère</sup> convocation, et selon les modalités définies ci-avant.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.









**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 : 90 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 PARIS CEDEX 15

**SOCIÉTÉ DE GESTION – Amundi Immobilier**  
91-93, boulevard Pasteur - 75015 PARIS  
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

