

# RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

## BULLETIN D'INFORMATION

N° 2016 - 02 valable du 1<sup>er</sup> juillet 2016 au 30 septembre 2016 - Période analysée : 1<sup>er</sup> avril 2016 au 30 juin 2016

SCPI DE BUREAUX À CAPITAL VARIABLE

### DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende prévisionnel 2016 (avant imposition)	12,00 €
Acomptes de distribution 2016	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 20/04/2016)	3,00 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/07/2016)	3,00 €
Prochain acompte prévu vers le 20/10/2016	

### CHIFFRES CLÉS

	31/12/14	31/12/15	30/06/16
Nombre d'immeubles	72	81	84
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	300 483	338 429	349 254
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	92,08 % <sup>(3)</sup>	92,12 % <sup>(3)</sup>	93,62 %
Capital social (en €)	680 869 200	881 694 000	991 932 000
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	228,82	239,29	239,29
Valeur ISF par part (en €)	238,18	254,67 <sup>(4)</sup>	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	12,50	12,50	6,00
Capitalisation (en €)	1 180 193 040	1 634 072 880	1 838 380 640
Nombre de parts	4 539 204	5 877 960	6 612 880
Nombre d'associés	23 362	25 058	25 709
Prix de souscription par part (en €)	260,00	278,00	278,00
Prix de retrait par part (en €)	238,18	254,67	254,67

(1) Voir glossaire.

(2) Montant cumulé à la fin de la période.

(3) Moyenne annuelle.

(4) Valeur ISF égale Valeur de retrait.

### ÉDITORIAL

Chers Associés,

La faible inflation, le prix du pétrole toujours relativement bas, les politiques économiques de soutien aux entreprises ont permis de renforcer le pouvoir d'achat des ménages et le taux de marge des entreprises, contribuant à l'amélioration de leur santé financière. La croissance décelère tout de même légèrement au deuxième trimestre. Les conséquences du Brexit sur la croissance du PIB devraient rester mesurées pour la France. La prévision de croissance pour 2016 est de l'ordre de 1,5 %.

Sur le marché des bureaux, 613 800 m<sup>2</sup> ont été mis en location au cours du deuxième trimestre en Ile-de-France, ce qui correspond à une hausse de 20 % sur un an. Corrélativement, l'offre de biens immobiliers immédiatement disponibles continue à décroître avec une baisse de 5 % sur 6 mois. Le taux de vacance francilien, inférieur à 7 %, est au plus bas depuis 2013. Les loyers faciaux de seconde main (relocations) marquent globalement une stabilité en Ile-de-France avec des situations différenciées, des loyers en progression dans les quartiers d'affaires (Paris) et en baisse dans les zones périphériques.

Le dynamisme de la consommation en 2016 fait progresser le chiffre d'affaires du commerce de détail (+1 % au premier trimestre 2016 par rapport au trimestre précédent). Le secteur du luxe s'est particulièrement distingué. Cette demande croissante combinée à la rareté de l'offre des meilleurs emplacements dits "prime" bénéficie à leurs loyers. L'évolution est plus mitigée dans les zones secondaires.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise s'est particulièrement redressé en ce deuxième trimestre. Ainsi, le premier semestre 2016 affiche un volume d'investissement en Ile-de-France en hausse de 11 % par rapport à celui de la même période de 2015. Dans un environnement de taux financiers historiquement bas et en raison de l'abondance de liquidités, les taux de rendement immobiliers "prime" restent orientés à la baisse, approchant le niveau de 3 %.

S'agissant de votre SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, le taux d'occupation financier est en hausse. Au 2<sup>e</sup> trimestre 2016 il se situe à 93,62 %, contre 91,53 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2016.

La collecte nette à investir sur le trimestre s'élève à 136 M€, et a permis l'acquisition en co-investissement de 2 immeubles situés dans le 17<sup>e</sup> arrondissement de Paris :

- un immeuble de bureaux multi-locataire, loué à 100 %, pour 47 M€,
- un immeuble de bureaux en VEFA, pour 27 M€.

D'autres acquisitions très avancées devraient intervenir au 3<sup>e</sup> trimestre pour 260 M€ : 3 immeubles en France et 2 immeubles à l'étranger. Comme présenté et approuvé en Assemblée Générale en juin dernier, Rivoli Avenir Patrimoine ouvre ses opportunités d'investissements dans les plus grandes métropoles européennes. Tout en conservant sa carte d'identité parisienne Rivoli Avenir Patrimoine pourra porter progressivement sa diversification à l'étranger jusqu'à une limite de 25 %.

La distribution du trimestre s'établit à 3 € par part en phase avec l'objectif de distribution prévu en 2016 de 12 € minimum (3 € par part par trimestre et ajustement le dernier trimestre en fonction des événements intervenus durant l'année).

Cordialement,

Anne Duperche Rabant,  
gérante de la SCPI

En 2015, Rivoli Avenir Patrimoine a été élue meilleure SCPI de rendement par le magazine Mieux Vivre Votre Argent. En 2016, elle remporte 3 nouveaux prix :

- Victoires de la Pierre-Papier 2016 : meilleure SCPI de bureaux à capital variable supérieur à 5 ans.
- Grand prix de la Pierre Papier 2016 :
  - SCPI, dans la catégorie capitalisation > 500 000 €, ayant réalisé la meilleure performance globale sur 7 ans,
  - SCPI bureaux ayant réalisé la meilleure collecte en 2015.



## SITUATION LOCATIVE DU TRIMESTRE

### Principales locations / relocations

Adresse	Type de surface	Relocation / Location	Surface (en m²)	Date d'effet	Durée du bail	Dernier loyer HT/HC* (en K€)	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
20 Rue Jacques Daguerre - 92500 RUEIL MALMAISON	Bureaux	Location	681	01/06/2016	3/6/9 ans	244	170
62/64 Rue de la Cannebière - 13001 MARSEILLE	Bureaux	Location	549	01/05/2016	6/9 ans	105	93
14 Rue des Reculettes - 75013 PARIS	Bureaux	Relocation	236	25/04/2016	3/6/9 ans	89	76
"AXIUM" 2-10 rue Marceau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX (17 % de l'indivision) <sup>(1)</sup>	Bureaux	Location	144	01/05/2016	6/9 ans	56	50
98 Rue de Sèvres - 75007 PARIS	Bureaux	Location	61	15/04/2016	3/6/9 ans	21	21

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

### Principales libérations

Adresse	Type de surface	Surface (en m²)	Date d'effet	Perte annuelle de loyer HT/HC* (en K€)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)
Avenue Jean Monnet - 33700 MÉRIGNAC	Bureaux	2 372	30/04/2016	322	273
HERON BUILDING - 66 Avenue du Maine - 75014 PARIS	Bureaux	628	30/04/2016	255	251
3 Avenue Gourgaud - 75017 PARIS	Bureaux	267	23/04/2016	140	107
64 Rue du Dessous des Berges - 75013 PARIS	Bureaux	227	30/06/2016	85	63

\* Hors taxes/Hors charges

### Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 2<sup>e</sup> trimestre 2016 est de 93,14 % contre 92,52 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2016.

### Principaux travaux en cours

Adresse	Type de surface	Surface (m²)	Montant HT* (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
82 à 85 Boulevard Vincent Auriol 75013 PARIS	Bureaux	2 250	750	septembre 2016	Remplacement, optimisation et amélioration de la climatisation
36 Rue du Louvre - 75001 PARIS	Bureaux	-	1 116	août 2016	Restructuration plateau (plancher, réseaux chauffage, aérauliques...)
19 Rue de la Villette - 69006 LYON	Bureaux	335	262	août 2016	Désamiantage et rénovation de surfaces vacantes
64 Rue du Dessous des Berges 75013 PARIS	Bureaux	-	210	octobre 2016	Rénovation et mise en conformité des ascenseurs
20 Rue Hector Malot - 75012 PARIS	Bureaux	-	144	décembre 2016	Rénovation et mise en conformité des ascenseurs prévues lors de l'acquisition
8 Rue Armand Moisant 75015 PARIS	Bureaux	-	105	décembre 2016	Travaux de remise en état de la toiture

\* Hors taxes

### Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m²)	Loyer annuel de marché HT/HC (en K€)*	Commentaires / Actions menées
50 Quai Michelet - 92300 LEVALLOIS-PERRET	Bureaux	3 762	1 486	Division de l'immeuble pour location. Un bail signé en rez-de-chaussée.
Parc de l'Hermitage - 33700 MÉRIGNAC	Bureaux	4 456	436	En cours de commercialisation et proposé à la vente
Centre commercial Terre-Ciel - 77500 CHELLES (30 % de l'indivision) <sup>(1)</sup>	Commerce	3 173	360	Nouveau concept finalisé. Présentation aux locataires potentiels
62 Avenue de la Cannebière - 13001 MARSEILLE	Bureaux	1 525	260	En cours de commercialisation et proposé à la vente
Centre Dauphine 15 Rue Bossuet - 21000 DIJON	Commerce	2 646	216	Projet de vente
100/102 Place du 8 Mai 1945 - 93110 SAINT DENIS	Bureaux	1 628	211	En cours de commercialisation

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

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### Acquisitions

Adresse	A/PA*	Type d'actif	Surface (en m²)	Prix d'acquisition AEM** (en €)	Loyer annuel HT/HC*** (en €)	Date d'acquisition/promesse
Horizons 17 - 140 Boulevard Malesherbes - 75017 PARIS (60 % de l'indivision) <sup>(1)</sup>	A	Bureaux	3 525	46 843 770	1 870 800	02/06/2016
ZAC PORTE POUCHET - 75017 PARIS (15 % de la SCI) - VEFA <sup>(1)</sup>	A	Bureaux	3 729	27 076 625	1 624 598 <sup>(2)</sup>	13/04/2016

(1) Toutes les données sont indiquées en quote-part Rivoli Avenir Patrimoine - (2) Loyer potentiel - immeuble non loué à ce jour

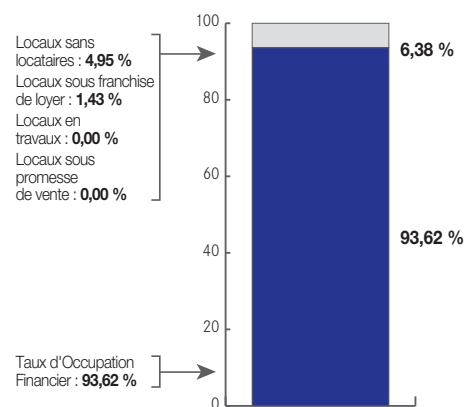
\* Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA) - \*\* Acte En Main - \*\*\* Hors Taxes/Hors Charges

### Cessions

Aucune cession au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2016.

### Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation du 2<sup>e</sup> trimestre 2016 est de 93,62 % contre 91,53 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2016.



## MARCHÉ DES PARTS

### Marché primaire

	2015	2 <sup>e</sup> trimestre 2016	Total 2016
<b>Souscriptions</b>			
Nombre de parts	1 470 796	556 951	783 911
Montant (en €)	390 368 792	154 832 378	217 927 258
<b>Demande de Retraits</b>			
Nombre de parts	131 964	22 557	48 991
Montant (en €)	32 885 290	5 744 591	12 476 538
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-

### Marché de gré à gré

5 867 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2016.

### Modalités de souscription et de retrait

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

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

**Retrait des parts (vente des parts par l'associé)** : s'effectue par une demande de retrait au prix de retrait en vigueur déterminé par la Société de Gestion. Le prix de retrait ne peut être supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois. Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

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

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

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

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

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

## PERFORMANCES

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

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

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

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

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

(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 € à 278 € le 01/07/2015.

### 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
Prix n	265,41 €	260,00 €	260,00 €	260,39 €	232,25 €	216,65 €	195,30 €	192,07 €	178,00 €	176,19 €
Variation n/n-1	2,08 %	0,00 %	-0,15 %	12,12 %	7,20 %	10,93 %	1,68 %	7,90 %	1,03 %	11,18 %

(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.

## À SAVOIR CE TRIMESTRE

### Vie Sociale

Au cours des Assemblées Générales de la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE des 8 et 29 juin 2016, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

### Renouvellement du Conseil de Surveillance

Réélection de :

M. Jean-Jacques DAYRIES,  
M. François-Noël BESSE-DESMOULIERES,  
SCI VULLIERME,  
SCI DE L'ASNEE.

### Demande de dispense du prélèvement obligatoire à titre d'acompte sur capitaux mobiliers ayant la nature d'intérêts pour l'année 2017

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les revenus de placement perçus par les personnes physiques résidant fiscalement en France sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Ces revenus supportent un prélèvement obligatoire (21 % pour les dividendes et 24 % pour les intérêts) retenu à la source par l'établissement financier. Ce prélèvement s'analyse comme un acompte sur l'impôt sur le revenu dû. Vous pouvez toutefois être dispensé de cet acompte si votre revenu fiscal de référence établi au titre des revenus 2015 ne dépasse pas 25 000 € pour une personne célibataire, divorcée ou veuve et 50 000 € pour un couple soumis à imposition commune.

Jusqu'au 30 novembre 2016, vous avez la possibilité de demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus de capitaux mobiliers ayant nature d'intérêts à percevoir en 2017. Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du formulaire joint au présent bulletin trimestriel.

### Nouvelle adresse de correspondance

Depuis le 4 juillet 2016, la nouvelle adresse de correspondance d'Amundi Immobilier est :

Amundi Immobilier, Gestion des associés, TSA 56003, 26906 VALENCE Cedex 9.

## FISCALITÉ

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

**Revenus** : les SCPI sont fiscalement transparentes. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci. Les revenus de la SCPI sont constitués : des revenus fonciers provenant de la location des immeubles, et des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible.

### Plus-values immobilières :

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

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

## GLOSSAIRE

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

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

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

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

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

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

@	associe-amundi-immobilier@amundi.com
📞	0820 04 10 30 du lundi au vendredi (8h30 à 17h30) (0,12 €/mn + coût d'un appel, tous les appels sont enregistrés)
✉	Amundi Immobilier, Gestion des associés, TSA 56003, 26906 VALENCE Cedex 9

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

Sont disponibles sur le site internet de la Société de Gestion

[www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com) ou auprès de votre agence :

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

## RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

### SCPI DE BUREAUX À CAPITAL VARIABLE

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI n° 12-18 du 24/07/2012

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

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

### SOCIÉTÉ DE GESTION

#### Amundi Immobilier

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

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

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 - n° GP 07000033

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

### DISTRIBUTEUR

#### Crédit Lyonnais

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

Siège social : 18 Rue de la République 69002 Lyon

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

