

# RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

## BULLETIN D'INFORMATION

N° 2017 - 02 valable du 1<sup>er</sup> juillet 2017 au 30 septembre 2017 - Période analysée : 1<sup>er</sup> avril 2017 au 30 juin 2017

## SCPI DE BUREAUX À CAPITAL VARIABLE

### DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende prévisionnel 2017 (avant imposition)	11,30 €
Acomptes de distribution 2017	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 20/04/2017)	2,83 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/07/2017)	2,82 €
Prochain acompte prévu vers le 20/10/2017	

En 2017, nous prévoyons de verser pour les 3 premiers acomptes 2,83 € ou 2,82 € par part (soit 11,30 € par part annuellement) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2017 et du prévisionnel de l'année suivante.

### CHIFFRES CLÉS

	31/12/15	31/12/16	30/06/17
Nombre d'immeubles	81	81	85
Surface totale (en m²)	338 429	354 276	376 024
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	92,12 % <sup>(3)</sup>	92,59 % <sup>(3)</sup>	90,30 %
Capital social (en €)	881 694 000	1 086 185 400	1 217 069 550
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	239,29	245,08	245,08
Valeur ISF par part (en €)	254,67	254,67 <sup>(4)</sup>	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	12,50	11,50	5,65
Capitalisation (en €)	1 634 072 880	2 013 063 608	2 320 545 942
Nombre de parts	5 877 960	7 241 236	8 113 797
Nombre d'associés	25 058	26 486	27 609
Prix de souscription par part (en €)	278,00	278,00	286,00
Prix de retrait par part (en €)	254,67	254,67	262,00

(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,

Au 1<sup>er</sup> trimestre en France, malgré des dépenses de consommation stables, la croissance du PIB français a atteint 0,5 %, portée notamment par le fort rebond de l'investissement des entreprises non financières (+1,9 %). Pour l'INSEE, elle devrait s'accélérer en 2017, la confiance des ménages et le climat des affaires s'améliorant.

Sur ce semestre, en Ile-de-France, 1,2 million de m² ont été commercialisés grâce à un 1<sup>er</sup> trimestre 2017 très actif, le 2<sup>e</sup> étant plus timide, avec 502 100 m² de bureaux commercialisés. Cela s'explique par une diminution des grandes transactions, un ralentissement des négociations lié au climat électoral et un manque d'offres dans Paris intra-muros. L'offre immédiate de bureaux décroît légèrement sur 3 mois, représentant 6,2 % du parc. L'offre reste faible dans Paris intra-muros, permettant de légères hausses de loyer, même si les marges financières de beaucoup d'entreprises restent contraintes.

Même si la demande des investisseurs en immobilier reste forte, les volumes investis en immobilier d'entreprise sont en retrait principalement à cause du manque d'offres et de transactions d'envergures. La concurrence reste intense, ce qui maintient les taux de rendement immobilier à un niveau bas (à Paris, 3 % pour les meilleurs bureaux et 2,8 % pour les commerces les plus recherchés).

L'indice du climat des affaires du commerce de détail s'est bien repris et affichait en juin son point haut depuis 2010. Les enseignes développent la complémentarité commerce en ligne et boutiques et poursuivent leur stratégie en terme de localisation et de concepts.

Au 2<sup>e</sup> trimestre 2017, le taux d'occupation financier (TOF) de Rivoli Avenir Patrimoine ressort à 90,30 %, en hausse par rapport au trimestre précédent.

Ce niveau de TOF s'explique essentiellement par deux facteurs : les surfaces en travaux et la durée des franchises sur les signatures récentes. Les principaux immeubles concernés par cette vacance financière sont :

- Paris 15<sup>e</sup> - Grenelle : actif loué à 2 locataires (baux débutant les 01/07/2017 et 01/10/2017). Compte tenu des franchises accordées, le taux d'occupation va augmenter progressivement.
- Paris 13<sup>e</sup> - Mazagran : libération de 30 % des surfaces au 30/11/2016. Des travaux sont en cours pour commercialiser les surfaces dans les meilleures conditions.
- Neuilly - Rue Rouvray : immeuble vacant sur près de 2 500 m², les surfaces ont été rénovées afin d'être relouées dans les meilleures conditions de marché. Une prise à bail partielle de ces surfaces est en négociation.
- Levallois - Quai 50 : la vacance est en train de se résorber. Des négociations sont en cours sur les surfaces encore vacantes.

La collecte, nette de retraits, de 109 M€ ce trimestre a permis 4 acquisitions :

- 2 immeubles existants, bénéficiant immédiatement de loyers :

- Issy-les Moulineaux, pour 30 M€ dans un ensemble immobilier dans lequel Rivoli Avenir Patrimoine est déjà investie, entièrement loué à un mono-locataire (entreprise de presse française),
- Saint Denis, pour 38 M€, loué à l'entreprise de transports ferroviaire publique française, bail ferme de 9 ans,
- 2 actifs en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) :
- Francfort (Allemagne), pour 67 M€ loué à l'entreprise ferroviaire publique allemande, bail ferme de 20 ans.
- Saint-Mandé, pour 24 M€, loué pour les 3 ans suivant la livraison.

Les immeubles de Francfort et d'Issy-les-Moulineaux sont les 2 premières acquisitions réalisées au travers d'un OPPCI (géré par Amundi Immobilier) comme autorisé en Assemblées Générales d'avril dernier.

La distribution du trimestre s'établit à 2,82 € par part en phase avec l'objectif de distribution prévu en 2017 de 11,30 € par part (2,82 € par part par trimestre et ajustement le dernier trimestre en fonction du résultat 2017 et du prévisionnel de l'année suivante).

Depuis le 1<sup>er</sup> mai, le prix de souscription sur le marché primaire s'élève à 286 € par part (soit un prix de retrait de 262 €) et les nouvelles parts souscrites portent jouissance à compter du 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois suivant la souscription.

Bien cordialement,

**Anne Duperche Rabant,**  
gérante de la SCPI

## SITUATION LOCATIVE DU TRIMESTRE (TOUTES LES DONNÉES SONT INDICUÉES EN QUOTE-PART RIVOLI AVENIR PATRIMOINE)

### Principales locations / relocations

Adresse	Type de surface	Relocation / Location	Surface (en m²)	Date d'effet	Durée du bail	Dernier loyer HT/HC* (en K€)	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
64 rue du Dessous des Berges - 75013 PARIS (99 % SCI) <sup>(2)</sup>	Bureaux	Location	2 777	01/04/2017	3/6/9 ans	1 031	987
Tour Egée - 11 avenue de l'Arche - 92400 COURBEVOIE (25 % SCI) <sup>(2)</sup>	Bureaux	Location	351	01/05/2017	9 ans ferme	158	158
QUAI 50 - 50 Quai Charles Pasqua - 92300 LEVALLOIS	Bureaux	Location	686	01/06/2017	3/6/9 ans	338	258
Le Stadium - 255 avenue du Président Wilson 93210 SAINT-DENIS (25 % SCI) <sup>(2)</sup>	Bureaux	Location	223	02/05/2017	6/9 ans	67	72

\* Hors Taxes/Hors Charges

### Principales libérations

Adresse	Type de surface	Surface (en m²)	Date d'effet	Perte annuelle de loyer HT/HC* (en K€)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)
3-5 rue St Georges - 75009 PARIS (60 % indivision)	Bureaux	1 132	22/06/2017	577	566
105-109 rue du Faubourg St Honoré - 75008 PARIS (50 % SCI) <sup>(2)</sup>	Bureaux	254	30/06/2017	98	84

\* Hors Taxes/Hors Charges

### Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 2<sup>e</sup> trimestre 2017 est de 91,72 % contre 91,16 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2017.

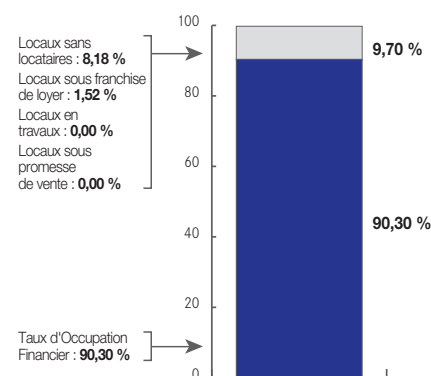
### Principaux travaux en cours

Adresse	Type de surface	Surface (m²)	Montant HT* (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
Le Mazagran - 35 rue du Val de Marne 75013 PARIS (60 % indivision)	Bureaux	2 350	1 050	Juillet 2017	Rénovation des surfaces libérées et des parties communes
Le Stadium - 255 avenue du Président Wilson 93210 SAINT-DENIS (25 % SCI) <sup>(2)</sup>	Bureaux	4 987	275	01/10/2017	Rénovation des bureaux vacants et des parties communes
Axiom - 4/6 rue Marceau 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX (17 % indivision)	Bureaux	146	88	30/09/2017	Rénovation plateau vacant

\* Hors Taxes

### Taux d'occupation financier du 2<sup>e</sup> trimestre 2017

Le taux d'occupation du 2<sup>e</sup> trimestre 2017 est de 90,30 % contre 88,24 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2017.



### Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m²)	Loyer annuel de marché HT/HC (en K€)*	Commentaires / Actions menées
Greenelle - 43 quai de Grenelle - 75015 PARIS (50 % SCI) <sup>(2)</sup>	Bureaux	7 113	3 700	Travaux de restructuration réceptionnés au 1 <sup>er</sup> trimestre 2017. Le bail avec le locataire principal porte sur 64 % des surfaces et prendra effet au 01/10/2017. Un nouveau bail a été signé avec une école pour une durée de 12 ans ferme sur le solde des surfaces (prise d'effet le 01/07/2017).
Quai 50 - 50 quai Charles Pasqua - 92300 LEVALLOIS	Bureaux	1 693	593	3 baux ont pris effet au cours du 1 <sup>er</sup> semestre 2017. Une négociation est en cours pour la prise à bail de 342 m².
Le Mazagran - 35 rue du Val de Marne - 75013 PARIS (60 % indivision)	Bureaux	2 441	802	Travaux de rénovation en cours.
11 rue Rouvray - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	Bureaux	2 455	760	Travaux de rénovation ont été finalisés courant 1 <sup>er</sup> trimestre 2017. Un bail sur 600 m² a été signé, avec prise d'effet au 01/07/2017.
Centre Commercial Terre Ciel - 14/18 avenue du Gendarme Casternat - 77500 CHELLES (30 % indivision)	Commerces	4 065	429	Négociation en cours pour l'implantation d'un pôle loisirs sur 3 000 m².

\* Hors Taxes/Hors charges

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE (TOUTES LES DONNÉES SONT INDICUÉES EN QUOTE-PART RIVOLI AVENIR 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
Coruscant - 17 rue Jean Philippe Rameau - 93200 SAINT-DENIS (35 % indivision)	A	Bureaux	5 172	38 183 325	1 551 540	24/04/2017
Grand Central - Adam Riese Strasse - FRANCFORT - Allemagne - VEFA (43 % OPPCI) <sup>(2)</sup>	A	Bureaux	9 390	66 749 975	2 458 081	31/05/2017
Colisée Marceau - 10 bd des Frères Voisin - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX (43 % OPPCI) <sup>(2)</sup>	A	Bureaux	3 799	30 214 728	1 548 000	01/06/2017
2 avenue Pasteur 94160 SAINT-MANDÉ - VEFA (17,5 % indivision)	A	Bureaux	3 614	23 907 009	1 195 350 <sup>(1)</sup>	27/06/2017

\* Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA) - \*\* Acte En Main - \*\*\* Hors Taxes/Hors Charges - (1) Loyer potentiel - immeuble non loué à ce jour.

### Cessions

Pas de cession réalisée au 2<sup>e</sup> trimestre 2017.

(2) Voir glossaire.

## MARCHÉ DES PARTS

### Marché primaire

	2016	2 <sup>e</sup> trimestre 2017	Total année 2017
<b>Souscriptions</b>			
Nombre de parts	1 460 065	433 800	954 795
Montant (en €)	405 898 070	121 759 688	266 596 298
<b>Demande de Retraits</b>			
Nombre de parts	96 789	50 235	82 234
Montant (en €)	24 649 255	13 046 526	21 195 711
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2017.

### Modalités de retraits et cessions

#### Souscription de parts

**Minimum de souscription :** jusqu'au 30 avril 2017, 5 parts pour la première souscription, soit une somme minimum de 1 390 € prime d'émission incluse et les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> jour du quatrième mois suivant la date de souscription. À compter du 1<sup>er</sup> mai 2017, 5 parts pour la première souscription, soit une somme minimum de 1 430 € prime d'émission incluse et les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> jour du sixième mois suivant la date de souscription.

À compter du 1<sup>er</sup> mai 2017 (conformément à la publication au BALO du 24/04/2017), le prix de souscription est de 286 € (dont 24 € de frais de souscription) et le prix de retrait est de 262 €.

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

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois. Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée. Les parts retirées perdent jouissance à compter du premier jour du mois suivant le retrait.

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

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

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

**Cession des parts de gré à gré :** s'effectue directement entre les associés et sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant (celui qui 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 : 5,73 %

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 9,04 %

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

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Distribution	11,50 €	12,50 €	12,50 €	12,50 €	12,50 €	12,73 €	13,00 €	13,00 €	12,00 €	10,00 €	8,83 €
dont revenus non récurrents en % <sup>(2)</sup>	3,57 %	8,32 %	16,00 %	6,88 %	7,92 %	25,61 %	18,31 %	0,46 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Prix n	278,00 €	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	4,14 %	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) Revenus non récurrents : recours au Report à Nouveau (RAN) et distribution de Plus Value Immobilière (PVI).

(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>

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Prix n	278,00 €	265,41 € <sup>(3)</sup>	260,00 €	260,00 €	260,39 €	232,25 €	216,65 €	195,30 €	192,07 €	178,00 €	176,19 €
Variation n/n-1	4,74 %	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 de l'Assemblée Générale de la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE du 20 juin 2017, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

#### Renouvellement du Conseil de Surveillance

##### Candidats réélus :

Monsieur Bernard DEVOS

Société SPIRICA

Monsieur Jacques VERNON

##### Candidats élus :

Institution de prévoyance BANQUE POPULAIRE

### Option dispense prélèvement obligatoire

#### Demande de dispense du prélèvement obligatoire à titre d'acompte sur capitaux mobiliers ayant la nature d'intérêts pour l'année 2018

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 2016 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 2017, 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 2018. Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du formulaire joint au présent bulletin trimestriel.

## 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.

**SCI :** Société Civile Immobilière.

**OPPCI :** Organisme de Placement Professionnel Collectif Immobilier.

## PLUS D'INFORMATIONS



### BESOIN D'AIDE ?

Retrouvez Antoine sur le site internet d'Amundi Immobilier  
[www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

Antoine est à votre disposition pour :

- répondre à vos questions sur les produits, les actualités, les calendriers (fiscalité, Assemblée Générale ...),
- accéder à un grand nombre de documents,
- apporter l'aide sur les différentes formalités à accomplir dans la gestion de votre produit.

Interrogez Antoine régulièrement car il va s'enrichir de toutes vos questions et améliorer ainsi votre satisfaction.

### Pour contacter Amundi Immobilier

@ [associe-amundi-immobilier@amundi.com](mailto: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 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,
- la brochure commerciale.

## RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

### SCPI DE BUREAUX À CAPITAL VARIABLE

Visa AMF SCPI n° 12-18 du 24/07/2012 et n° 17-13 du 05/05/2017

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

### SOCIÉTÉ DE GESTION

#### Amundi Immobilier

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

Société Anonyme au capital de 16 684 660 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



Crédit photos : MyPhotoAgency, INFIME-SEMAVIP, Christophe Audebert