

# RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

## BULLETIN D'INFORMATION

N° 2017 - 01 valable du 1<sup>er</sup> avril 2017 au 30 juin 2017 - Période analysée : 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 mars 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 €
Prochain acompte prévu vers le 20/07/2017	

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	31/03/17
Nombre d'immeubles	81	81	81
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	338 429	354 571	354 049
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	92,12 % <sup>(3)</sup>	92,59 % <sup>(3)</sup>	88,24 %
Capital social (en €)	881 694 000	1 086 185 400	1 159 534 800
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	239,29	245,08 <sup>(4)</sup>	245,08 <sup>(4)</sup>
Valeur ISF par part (en €)	254,67	254,67 <sup>(5)</sup>	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	12,50	11,50	2,83
Capitalisation (en €)	1 634 072 880	2 013 063 608	2 149 004 496
Nombre de parts	5 877 960	7 241 236	7 730 232
Nombre d'associés	25 058	26 486	27 102
Prix de souscription par part (en €)	278,00	278,00	278,00 <sup>(6)</sup>
Prix de retrait par part (en €)	254,67	254,67	254,67 <sup>(6)</sup>

(1) Voir glossaire.

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

(3) Moyenne annuelle.

(4) Valeur de réalisation sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 20 juin 2017.

(5) Valeur ISF égale Valeur de retrait.

(6) Prix en vigueur jusqu'au 30/04/2017.

## ÉDITORIAL

Chers Associés,

En France, la croissance trimestrielle du PIB a atteint 0,4 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2016 pour aboutir à 1,1 % en 2016 après 1,2 % en 2015. La confiance des ménages en faible progression au 1<sup>er</sup> trimestre 2017 a retrouvé son niveau de longue période pour la première fois depuis fin 2007. L'indice du climat des affaires a fléchi au 1<sup>er</sup> trimestre 2017, tout en restant près de 4 % au-dessus de sa moyenne historique.

Le début de l'année a été actif, avec 663 900 m<sup>2</sup> de bureaux commercialisés en Ile-de-France au 1<sup>er</sup> trimestre 2017, soit +27 % en 1 an et un point haut en 10 ans.

Cette performance doit beaucoup à la bonne tenue des grandes transactions, dont certaines signatures se sont décalées de fin 2016 à début 2017. Le volume de bureaux disponibles a très légèrement augmenté en 3 mois, affichant tout de même une baisse annuelle de 7 %. Certains quartiers, essentiellement parisiens conservent des niveaux d'offre très restreints sur certaines surfaces, pouvant limiter les volumes commercialisés.

Les loyers ont peu varié au 1<sup>er</sup> trimestre 2017. L'offre encore élevée dans la plupart des marchés de périphérie empêche pour l'instant d'observer à court terme une hausse des loyers, contrairement au secteur Paris Centre Ouest.

Plus globalement, les investisseurs restent très intéressés par l'immobilier d'entreprise et la demande reste forte dans le 3<sup>e</sup> marché européen. Cela maintient les prix au m<sup>2</sup> à des niveaux élevés et les taux de rendement *prime* à des niveaux particulièrement bas, autour de 3 % pour les bureaux.

L'indice du climat des affaires du commerce de détail a diminué légèrement au 1<sup>er</sup> trimestre 2017, les volumes de ventes étant moins satisfaisants. En mars 2017, l'indice dépasse malgré tout de 2 % sa moyenne historique. Les soldes de l'hiver 2017 ont été jugés décevants, avec une baisse de la fréquentation et du panier moyen. Les enseignes poursuivent leur stratégie en faveur des localisations *prime*, les localisations secondaires continuant à être moins appréciées.

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2017, le taux d'occupation financier (TOF) de Rivoli Avenir Patrimoine ressort à 88,24 %, en baisse par rapport au trimestre précédent ce qui s'explique à la fois par l'augmentation des locaux en travaux et par le vide entre 2 locations.

La vacance se concentre en particulier sur 4 immeubles qui font l'objet de travaux et d'accords de franchises de loyers :

- Paris 15<sup>e</sup> - Greenelle : actif acheté fin 2016, totalement restructuré et livré ce trimestre. 64 % des surfaces sont louées à un locataire de 1<sup>er</sup> rang avec un bail ferme de 9 ans et une franchise de 18 mois. Des négociations avancées sont en cours pour la location du reste de l'immeuble dans des conditions de location similaires.
- Paris 13<sup>e</sup> - Mazagran : 30 % des surfaces libérées au 30/11/16 (conformément aux conditions prévues lors de l'acquisition) font l'objet de travaux pour favoriser la relocation.
- Paris 13<sup>e</sup> - Dessous des Berges : 2 805 m<sup>2</sup> de surfaces libérées au cours des derniers mois sont relouées à effet du 01/04/2017 avec franchise.
- Paris 9<sup>e</sup> - Saint-Georges : relocation quasi immédiate des locaux libérés avec de la franchise.

Malgré cette baisse du TOF, le marché parisien se tient correctement avec des niveaux de loyers qui se maintiennent et des durées de relocation assez courtes. Le TOF devrait se rapprocher de 90 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2017 compte tenu des fins de périodes de franchises accordées dans les dernières relocations.

La collecte nette de ce trimestre de 125 M€ a permis de réaliser une nouvelle acquisition en Allemagne, pour 33 M€ (quote part dans une SCI) dans un immeuble de bureaux construit en 2016 loué intégralement à un leader allemand du secteur des télécommunications (bail 10 ans ferme). Cette acquisition renforce la diversification européenne initiée en 2016. Nous étudions l'acquisition d'actifs au travers d'un OPSCI conformément à la résolution approuvée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 avril 2017. Des dossiers d'acquisition devraient être signés dans les prochains mois, 150 M€ environ, tel que l'immeuble de Saint-Denis dont la promesse a été signée fin 2016.

Au cours du trimestre, Rivoli Avenir Patrimoine a également signé la cession de l'immeuble Le Noailles à Marseille pour 16 M€.

À compter du 1<sup>er</sup> mai 2017, le prix de souscription est de 286 € et le délai de jouissance intervient le 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois après la date de souscription.

La distribution du trimestre s'établit à 2,83 € par part en phase avec l'objectif de distribution prévu en 2017 de 11,30 € par part (2,83 € par part par trimestre et ajustement le dernier trimestre en fonction du résultat 2017 et du prévisionnel de l'année suivante).

Bien cordialement.

Anne Duperche Rabant,  
gérante de la SCPI

## SITUATION LOCATIVE DU TRIMESTRE (TOUTES LES DONNÉES SONT INDIQUÉES 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€)
50 quai Charles Pasqua - 92300 LEVALLOIS-PERRET	Bureaux	Location	535	27/03/2017	3/6/9 ans	286	196
47 bis rue des Vinaigriers - 75010 PARIS	Bureaux	Location	437	20/03/2017	3/6/9 ans	148	166
50 quai Charles Pasqua - 92300 LEVALLOIS-PERRET	Bureaux	Location	343	01/02/2017	3/6/9 ans	192	140
100 avenue de Verdun - 92390 VILLENEUVE-LA-GARENNE	Bureaux / Activité	Location	1 623	10/02/2017	3/6/9 ans	143	133
5 avenue de l'Opéra - 75002 PARIS (37 % de la SCI)	Commerce	Location	30	12/01/2017	3/6/9/10 ans	20	20

\* 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€)
64 rue du Dessous des Berges - 75013 PARIS (99 % de la SCI)	Bureaux	934	31/03/2017	424	356

\* Hors Taxes/Hors Charges

### Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 1<sup>er</sup> trimestre 2017 est de 91,16 % contre 93,05 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2016.

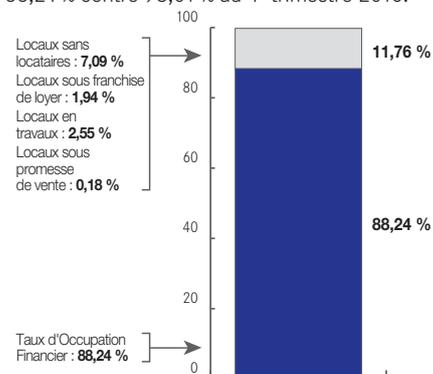
### Principaux travaux en cours

Adresse	Type de surface	Surface (m²)	Montant HT* (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
11 rue de Rouvray 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	Bureaux	1 820	1 150	mars 2017	Rénovation des surfaces libérées et des parties communes.
"MAZAGRAN" 35 rue du Val de Marne 75013 PARIS (60 % de l'indivision)	Bureaux	2 441	1 130	juin 2017	Rénovation des surfaces libérées et des parties communes.

\* Hors Taxes

### Taux d'occupation financier du 1<sup>er</sup> trimestre 2017

Le taux d'occupation du 1<sup>er</sup> trimestre 2017 est de 88,24 % contre 93,01 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2016.



### 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 % de la SCI)	Bureaux	7 113	3 700	Un bail signé sur 64 % de l'immeuble avec mise à disposition anticipée le 01/04/17 et prise d'effet le 01/10/17. Négociation en cours sur le solde.
50 Quai Charles Pasqua 92300 LEVALLOIS PÉRRET	Bureaux	3 257	1 113	3 baux signés : 535 m² à effet du 27/03/2017, 343 m² à effet du 01/02/17 et 686 m² à effet du 01/06/17.
64 rue du Dessous des Berges 75013 PARIS (99 % de la SCI)	Bureaux	2 745	880	Surface relouée à effet du 01/04/2017
"MAZAGRAN" 35 rue du Val de Marne 75013 PARIS (60 % de l'indivision)	Bureaux	2 441	802	Travaux de rénovation en cours.
11 rue de Rouvray - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	Bureaux	2 455	760	Travaux de rénovation en cours ; une négociation en cours sur un étage de 660 m².
Centre commercial Terre-Ciel 77500 CHELLES (30 % de l'indivision)	Commerce	4 065	429	Commercialisation locative en cours.

\* Hors Taxes/Hors charges

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE (TOUTES LES DONNÉES SONT INDIQUÉES 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
Telekom Campus, Uberseering 2, 22 297 HAMBOURG, Allemagne (25 % de la SCI)	A	Bureaux	8 245	33 119 456	1 761 006	31/03/2017

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

### Cessions

Adresse	V/PV****	Type d'actif	Surface (en m²)	Valeur nette comptable (en €)	Date de vente	Prix de vente
Le Noailles - 62-64 avenue de la cannebière 13001 MARSEILLE	V	Bureaux	8 767	16 470 164	27/03/2017	16 000 000

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

## MARCHÉ DES PARTS

### Marché primaire

	2016	1 <sup>er</sup> trimestre 2017	Total année 2017
<b>Souscriptions</b>			
Nombre de parts	1 460 065	520 995	520 995
Montant (en €)	405 898 070	144 836 610	144 836 610
<b>Demande de Retraits</b>			
Nombre de parts	96 789	31 999	31 999
Montant (en €)	24 649 255	8 149 185,33	8 149 185,33
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-

### Marché de gré à gré

37 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2017.

### Modalités de souscription et de retrait

#### 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. A 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.

A 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 et cession de parts

**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

### Du nouveau sur le site Amundi Immobilier

À compter du 18 avril 2017 retrouvez *Antoine* sur le site internet d'Amundi Immobilier [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com), qui est à votre disposition pour répondre à vos questions.



## BESOIN D'AIDE ?

Ce nouveau service vous permettra d'accéder à toute l'information sur les produits, les actualités, les calendriers (fiscalité, Assemblée Générale ...) ainsi qu'à un grand nombre de documents ; Il vous apportera toute l'aide nécessaire sur les différentes formalités à accomplir dans la gestion de votre produit.

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

### Vie Sociale

Nous vous informons que la date de l'**Assemblée Générale Ordinaire de Rivoli Avenir Patrimoine a été modifiée et se tiendra le 20 juin 2017 à 10 heures 30**. L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée Générale sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.

Le quorum nécessaire à la tenue de l'Assemblée est de 25 %. **Il est donc impératif, afin d'éviter les frais de convocation et de tenue d'une seconde Assemblée, que les associés, en majorité, expriment leur vote.**

Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit en donnant procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation et enfin, par vote électronique, pour les associés qui ont opté pour ce mode de communication dématérialisée.

À défaut de quorum, une seconde consultation sera organisée le lundi 3 juillet 2017.

Par ailleurs, nous vous informons que lors de l'**Assemblée Générale Extraordinaire de Rivoli Avenir Patrimoine, dont le second tour s'est tenu le vendredi 28 avril 2017 à 11h** (faute d'avoir réuni le quorum nécessaire lors du 1<sup>er</sup> tour en date du 19 avril 2017), et qui a réuni 31,095 % des voix des associés, toutes les résolutions, portant notamment sur la modification de la stratégie d'investissement pour permettre l'investissement dans des OPPCI gérés par Amundi Immobilier, sur l'élargissement de la zone géographique d'investissement, et sur l'augmentation du capital social maximum statutaire, ont été adoptées à une majorité allant de 94,95 % à 97,94 % des voix exprimées.

## CONTACTER AMUNDI IMMOBILIER

@	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

## 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)

## 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.

## PLUS D'INFORMATIONS, 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,
- la brochure commerciale.

## 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