

La confiance
ça se mérite

Amundi
ASSET MANAGEMENT

Mars 2020

Rivoli Avenir Patrimoine

SCPI de bureaux à capital variable

*Durée d'investissement recommandée de 8 ans
Comporte un risque de perte en capital*

Immobilier

RIVOLI AVENIR PATRIMOINE SCPI DE BUREAUX À CAPITAL VARIABLE

AVERTISSEMENT

Lorsque vous investissez dans une SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- Il s'agit d'un placement à long terme, il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 8 ans ;
- Cet investissement présente un risque de perte en capital ;
- La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :
 - des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et des conditions d'occupation des immeubles ;
 - du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier d'entreprise lors de la cession sur la durée de placement ;
 - de la durée du placement.
- La SCPI pourra avoir recours à l'endettement dans la limite de 40% (sur la base de la valeur d'expertise des immeubles, diminuée des engagements pris et restants à payer, majorée de la trésorerie disponible)

En cas de recours à l'emprunt pour la souscription de parts de SCPI :

- Le souscripteur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;
- En cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte en capital ;
- En cas de vente des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existante entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la vente de ses parts.

Ouvrez votre patrimoine indirectement à l'immobilier de bureaux par l'intermédiaire d'une SCPI

La SCPI Rivoli Avenir Patrimoine est aujourd'hui la 2^e plus grande SCPI de bureaux de la place avec 3 244 M€ d'actifs immobiliers au 31/12/2019 et est l'une des rares SCPI à détenir près de 50% de son patrimoine dans Paris intra-muros (source Amundi Immobilier au 31/12/2019). Rivoli Avenir Patrimoine a pour stratégie d'investir dans l'immobilier d'entreprise, notamment d'immeubles à usage de bureaux et de tout autre type d'actifs immobiliers professionnels (tels que commerces, murs d'hôtels, santé, entrepôts, plateformes logistiques, résidences seniors ou étudiantes, loisirs, etc.), mais aussi d'actifs résidentiels. Ils seront situés principalement en France mais également à l'étranger.

En investissant dans cette Société Civile de Placement Immobilier :

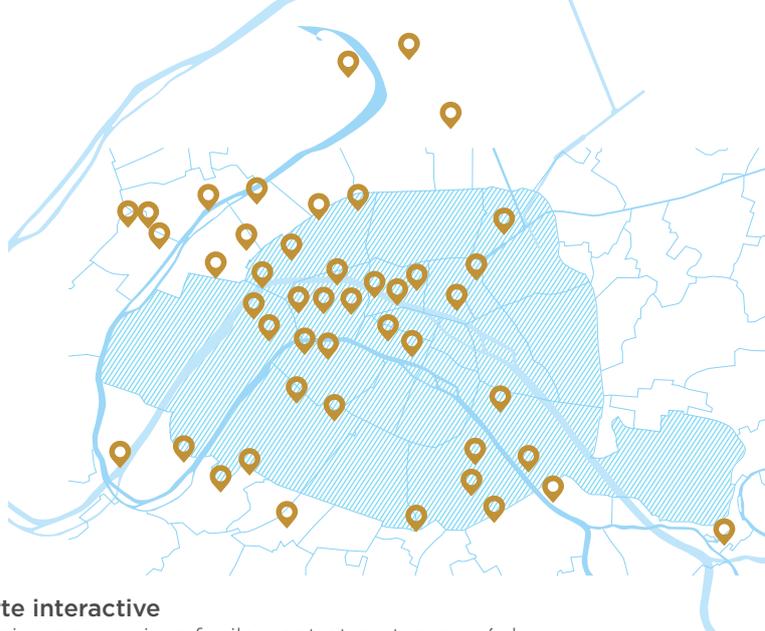
- vous accédez indirectement à l'immobilier d'entreprise, généralement réservé aux investisseurs professionnels. La SCPI Rivoli Avenir Patrimoine vous offre en effet un accès à un patrimoine immobilier essentiellement constitué de bureaux situés à Paris, diversifié sur 177 biens loués à plus de 800 locataires au 31/12/2019 ;
- vous percevez des revenus potentiels complémentaires (dividendes), dont le montant, soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale, n'est pas garanti. Ces revenus sont issus principalement des recettes locatives de la SCPI et des participations des SCI et OPPCI au sein desquelles elle est associée ;
- vous bénéficiez de la fiscalité des revenus fonciers, et de la fiscalité des valeurs mobilières pour les revenus issus du placement de la trésorerie ou de dividendes versés par les OPPCI (Organisme de Placement Professionnel Collectif Immobilier) dans lesquels la SCPI a investi.

TOUS LES IMMEUBLES EN PHOTO DANS CETTE
BROCHURE FONT PARTIE DU PATRIMOINE DE
LA SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE
À LA DATE DU 30/08/19

Répartition du patrimoine

(au 31/12/2018)

Exemples d'emplacements géographiques
(Île-de-France)



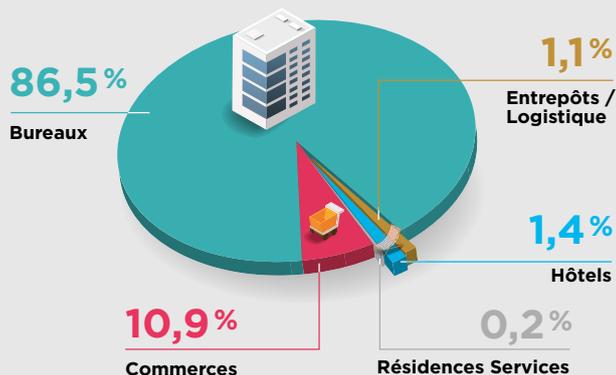
Rendez-vous sur la carte interactive

de Rivoli Avenir Patrimoine pour suivre facilement et en temps réel les investissements réalisés par Rivoli Avenir Patrimoine :

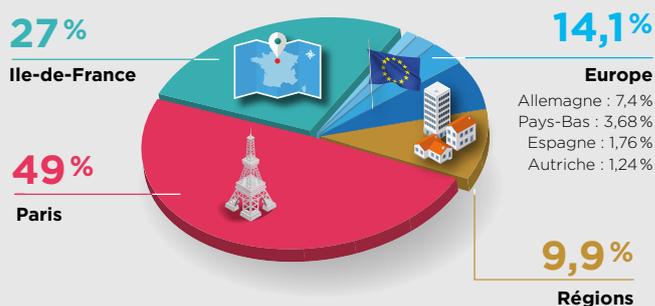
<https://carte-actifs-reels.amundi.com/rivoli-avenir-patrimoine>

La SCPI Rivoli Avenir Patrimoine vous offre ainsi l'opportunité de réaliser un investissement indirect dans des biens immobiliers d'entreprise de qualité

Valeurs vénales par type de locaux
(toutes zones géographiques confondues)



Valeurs vénales par zones géographiques



DURÉE DE PLACEMENT RECOMMANDÉE

8 ANS

Investissez dans un portefeuille immobilier diversifié, moyennant une commission de souscription

- La SCPI Rivoli Avenir Patrimoine détient essentiellement des immeubles de bureaux (86%) et de commerces (11%) de premier ordre, situés au cœur des zones les plus recherchées, situés principalement en France ainsi qu'à l'étranger.
- Les biens détenus en région sont récents, loués à d'excellentes signatures et situés dans les métropoles régionales dotées d'une bonne profondeur de marché.
- Ce patrimoine immobilier diversifié est composé de 177 biens immobiliers, et évalué à 3,2 milliards d'euros au 31/12/2019.

- La gestion de Rivoli Avenir Patrimoine privilégie la fidélisation des locataires, plus particulièrement de grandes entreprises françaises, sélectionnées en fonction de leur solidité financière. Les risques locatifs sont ainsi répartis. Le Taux d'Occupation Financier* de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine s'établit à 88,78%.

(au 31/12/2019, Source : Amundi Immobilier).

Il est cependant à noter, comme dans toute formule d'investissement de ce type, que ni le capital ni le rendement ne sont garantis.

* 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. La vacance financière correspond aux actifs : sans locataires, sous franchise de loyer, en travaux de restructuration et sous promesse de vente. Les locaux occupés comprennent à la fois les locaux loués sans franchise et les locaux loués sous franchise de loyer. Les locaux vacants sont composés des locaux en recherche de locataire, sous promesse de vente et en travaux de restructuration.

INVESTISSEZ INDIRECTEMENT DANS DE L'IMMOBILIER

***de manière souple et abordable,
par le biais d'une SCPI***

La SCPI Rivoli Avenir Patrimoine est accessible pour les nouveaux souscripteurs avec un minimum de souscription de 5 parts, soit 1 520 €, commission de souscription incluse et sans minimum de souscription pour les associés existants.

Que vous souhaitiez diversifier votre patrimoine ou préparer votre retraite, il faut avant tout envisager Rivoli Avenir Patrimoine comme un investissement de rendement à long terme, sur une durée de placement d'au moins 8 ans, comportant un risque de perte en capital.

Si vous souhaitez financer votre investissement dans Rivoli Avenir Patrimoine à l'aide d'un crédit bancaire pour bénéficier de la déductibilité fiscale des intérêts d'emprunt sur les revenus fonciers de la SCPI, parlez-en à votre conseiller afin d'évaluer avec lui l'opportunité et les risques d'un recours à l'endettement. En cas de baisse significative du marché immobilier, l'investisseur pourrait subir une dévaluation de ses parts et être dans l'impossibilité de rembourser son emprunt par la revente des parts. L'attention est attirée sur le risque associé à un financement à crédit. Si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit et/ou ses intérêts, vous devrez payer la différence.

L'avantage d'une SCPI à capital variable est que vous pouvez souscrire de nouvelles parts à tout moment, sans être contraint par les périodes limitées d'augmentation de capital de la SCPI. C'est un investissement qu'il faut envisager sur une longue période, de 8 ans minimum. Une sortie est possible en cours de vie dans la mesure où il existe un acquéreur en contrepartie.



**Percevez des revenus
potentiels complémentaires,
selon les résultats de la SCPI**

Les dividendes de la SCPI, approuvés par l'assemblée générale des associés et généralement distribués sous forme d'acomptes trimestriels, peuvent vous procurer des revenus potentiels complémentaires





34-36 rue du Louvre, 75001 Paris

Bénéficiez d'une gestion professionnelle, moyennant une commission de gestion annuelle

La SCPI Rivoli Avenir Patrimoine est gérée par Amundi Immobilier, société spécialisée dans la gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers avec 40 ans d'expérience sur ce marché. Amundi Immobilier est N°1 de la pierre papier : 1er en encours sous gestion et 1er en collecte de SCPI et OPCI grands publics (source : IEIF février 2020). La délégation de l'ensemble du processus de gestion immobilière et locative aux professionnels d'Amundi Immobilier, moyennant une commission de gestion annuelle, facilite votre investissement en immobilier indirect et sa gestion au quotidien. Ainsi, Amundi Immobilier s'occupe de la recherche et la sélection des biens immobiliers, du suivi des constructions et des travaux, de la gestion locative, de la sélection des locataires, de la gestion des immeubles, des démarches administratives et réglementaires...

82-90 Avenue de France, 75013 Paris



Quelques exemples des actifs détenus par Rivoli Avenir Patrimoine

Les investissements réalisés ne présagent pas des futures acquisitions.



Bureaux

Cœur Défense, 100-110 esplanade du Général de Gaulle, 92400 Courbevoie



Bureaux

Brooktorkai 20, Hambourg, Allemagne



Bureaux

136 av des Champs Elysées, 75008 Paris



Commerces

39-49-51 avenue Victor Hugo, 75016 Paris

Rivoli Avenir Patrimoine en chiffres

Performances
au 31/12/2019⁽¹⁾



(1) Source : Amundi Immobilier - 31/12/2019.

(2) 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 distribution sur valeur de marché⁽³⁾

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Distribution (en €)	10,80 €	10,80 €	11,18 €	11,50 €	12,50 €	12,50 €	12,50 €	12,50 €	12,73 €	13,00 €
dont Revenus non récurrents*	n.c.	n.c.	9,93 %	3,57 %	8,32 %	16,00 %	6,88 %	7,92 %	25,61 %	18,31 %
Prix n (en €)	295,99 € ⁽⁷⁾	289,82 € ⁽⁶⁾	280,97 € ⁽⁵⁾	278,00 €	265,41 € ⁽⁴⁾	260,00 €	260,00 €	260,39 €	232,25 €	216,65 €
Taux de distribution (en %)	3,65 %	3,73 %	3,98 %	4,14 %	4,71 %	4,81 %	4,81 %	4,80 %	5,48 %	5,99 %

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

(*) Revenus non récurrents = recours au report à nouveau et distribution de plus-values immobilières

(4) Le prix de souscription a évolué de 260 € à 278 € le 01/07/2015.

(5) Le prix de souscription a évolué de 278 € à 286 € le 01/05/2017.

(6) Le prix de souscription a évolué de 286 € à 292 € le 01/05/2018.

(7) Le prix de souscription a évolué de 292 € à 298 € en 2019 le 01/04/2019.

Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année⁽⁸⁾

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Prix n (en €)	295,99 €	289,82 €	280,97 €	278,00 €	265,41 € ⁽⁵⁾	260,00 €	260,00 €	260,39 €	232,25 €	216,65 €
Variation n/n-1 (en %)	2,13 %	3,15 %	1,07 %	4,74 %	2,08 %	0,00 %	-0,15 %	12,12 %	7,20 %	10,93 %

(8) 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.**

Nota : l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de la part (net vendeur) sur une année (« évolution du prix de la part ») a une signification relative. L'analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :

- les frais à la souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;
- le fonctionnement du capital, fixe ou variable, de la société qui conditionne la formation du prix vendeur.

Votre Information sur la vie de la SCPI

Un rapport annuel :

Le rapport annuel rappelle les caractéristiques essentielles de la société de gestion, la composition du conseil de surveillance et est adressé à chacun des associés en même temps que sa convocation ou mis à disposition sur le site internet de la société de gestion. Il comprend : le rapport de gestion, les comptes et annexes de l'exercice, le rapport du conseil de surveillance, les rapports des commissaires aux comptes.

Les bulletins semestriels :

Dans les 45 jours suivants la fin du semestre est fourni aux associés par mail, ou mis à disposition sur le site internet de la société de gestion, un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale du semestre depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

Au quotidien, vous pouvez également retrouver toutes les informations sur le site Internet de la Société de gestion

www.amundi-immobilier.com

Rivoli Avenir Patrimoine en détail

Principales
caractéristiques
au 1^{er} mars 2020

Taux de TVA en vigueur
au 01/01/2020

CARACTÉRISTIQUES

Durée de placement recommandée	8 ans minimum.
Profil de risque	Indicateur Synthétique de Risque niveau 3 , sur une échelle allant de 1 à 7.
Prix de la part	304 € commission de souscription incluse.
Minimum de souscription	5 parts, soit 1 520 € (pas de minimum pour les associés existants).
Modalités de souscription	Avec un bulletin de souscription, à un prix fixe, déterminé une fois par an dans une fourchette réglementaire de + ou - 10 % de la valeur de reconstitution calculée sur la base des valeurs d'expertise des immeubles et pouvant être réévalué par la société de gestion au cours de l'année si nécessaire.
Enveloppe de détention possible	Assurance vie ou détention en direct (nominatif).
Recours au crédit	Possible. Néanmoins, dans le cas où le rendement des parts achetées à crédit ne serait pas suffisant pour rembourser le crédit et/ou ses intérêts, ou en cas de baisse du prix lors de la revente des parts, la différence serait à votre charge.
Délai de jouissance	À compter du premier jour du sixième mois suivant la date de souscription. Les premiers dividendes potentiels seront versés prorata temporis, à la fin du trimestre suivant la date d'entrée en jouissance des parts.
Dividendes	Trimestriels. Les dividendes potentiels dépendent des résultats annuels de la SCPI, il n'est donc pas garanti et peut varier à la hausse comme à la baisse en fonction du marché immobilier. La distribution des revenus potentiels est soumise à la décision de l'assemblée générale des associés.

FRAIS SUPPORTÉS DIRECTEMENT PAR LE CLIENT

Frais de souscription	8,392 % en 2020 (soit 7,993 % HT) 10 % HT (soit 10,40 % maximum TTC) maximum du prix de la souscription décomposé en : — frais de collecte à hauteur de 8 % TTI* (exonérés de TVA) ; — frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisation des augmentations de capital à hauteur de 2 % HT soit 2,4 % TTC.
------------------------------	---

FRAIS SUPPORTÉS PAR LA SCPI

Commission de gestion annuelle	Taux maximum de 10 % HT (12 % TTC) des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets, 7,25 % HT pour 2020.
Frais d'arbitrage	<ul style="list-style-type: none"> Lors de la cession d'actifs immobiliers : 1,25 % HT (soit 1,50 % TTC) du prix de vente net vendeur, ce taux pouvant être : <ul style="list-style-type: none"> — Soit majoré de 20 %, soit 1,50 % HT (1,80 % TTC), dans l'hypothèse d'une vente à un prix supérieur à la dernière valeur d'expertise des actifs immobiliers ; — Soit minoré de 20 %, soit 1 % HT (1,20 % TTC), dans l'hypothèse d'une vente à un prix inférieur à la dernière valeur d'expertise des actifs immobiliers ; En cas de réinvestissement du produit de cession d'actifs immobiliers : 1,25 % HT (soit 1,50 % TTC) du prix d'acquisition net vendeur. <p>Le taux effectif sera de 0,75 % HT (0,90 % TTC) en cas de transaction (cession ou acquisition) conclue entre deux sociétés gérées par Amundi Immobilier. Cette commission sera facturée à la SCPI ou aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant par la société de gestion, et prélevée par la société de gestion à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble.</p> <p>Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas d'acquisition ou de cession de parts ou actions de sociétés dans lesquelles elle détient une participation, l'assiette de la commission d'arbitrage correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont acquises ou créées telle que retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la SCPI.</p>
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	La société de gestion percevra une commission de suivi et de pilotage pour la réalisation des travaux, à l'exception des travaux d'entretien courant des immeubles, (c'est-à-dire pour la réalisation de travaux d'amélioration, d'agrandissement, de restructuration et de reconstruction sur le patrimoine immobilier de la SCPI), détenu directement ou indirectement, d'un montant maximum de 3 % HT (soit 3,6 % TTC) calculée sur le montant des travaux effectués.
Autres commissions	<ul style="list-style-type: none"> — Une commission de financement au titre de la mise en place de financements bancaires, au sein de la SCPI ou de ses filiales, d'un montant de 0,2 % HT (soit 0,24 % TTC) maximum du montant du prêt bancaire négocié par la société de gestion, avec un minimum de 550 000 € ; — des frais de fund management au titre de la gestion des sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, d'un montant forfaitaire de 10 000 euros HT par an et par participation à due proportion du pourcentage de détention de la SCPI au sein de la participation.
Risques	Risque de perte en capital, dividendes fluctuants.
Modalités de sortie	<p>L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose en principe de deux moyens :</p> <ol style="list-style-type: none"> formuler une demande de retrait en vue d'obtenir le remboursement de ses parts : <ol style="list-style-type: none"> la demande de retrait sera adressée à la société de gestion, et sera exécutée s'il existe en contrepartie une demande de souscription pour la compenser ; pour les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées, la société de gestion pourra proposer à l'associé d'imputer sa demande de retrait sur le fonds de remboursement selon les modalités et conditions décrites à l'Article 1.2.3 de la Note d'Information, <p>Dans l'hypothèse où le mécanisme des retraits ne fonctionnerait plus correctement (cf. Article 1.6 de la NI), la variabilité du capital de la SCPI pourra être suspendue et l'associé pourra procéder à la cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI ;</p> <ol style="list-style-type: none"> Céder de gré à gré ses parts sans intervention de la société de gestion. La SCPI ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts.
Prix de retrait	Le prix de retrait d'une part est de 278,49 €.
Frais de cession de parts	Marché primaire : commission de retrait de 1 % maximum HT (soit 1,20 % max TTC) du prix de retrait. 0 % en 2020. Marché secondaire : 5 % HT (6 % TTC) du montant de la transaction + droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur. Cession à titre gratuit, en cas de décès ou de cession de gré à gré : commission forfaitaire maximum de 100 € HT (120 € TTC) + droits d'enregistrement.
Fiscalité	<ul style="list-style-type: none"> — Revenu : vous êtes imposé sur les revenus perçus par la SCPI, au prorata de votre investissement, même si ces revenus n'ont pas été totalement distribués. Les revenus fonciers provenant des loyers encaissés par la SCPI sont soumis à l'Impôt sur le Revenu (dans la catégorie des revenus fonciers) ; les revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 %, ou imposés (selon le choix du contribuable) à son taux marginal d'imposition. — Plus-value : les plus-values dégagées lors de la vente des parts suivent le régime fiscal des plus-values immobilières dont le niveau varie selon la durée de détention des parts. Elles s'appliquent aussi sur les ventes d'immeubles.

AVERTISSEMENT

Préalablement à la remise du kit de souscription de la SCPI, l'investisseur aura reçu dans un délai raisonnable, le DIC PRIIPS conformément à la réglementation en vigueur.

La société de gestion de la SCPI pourra demander au souscripteur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République Française et le Gouvernement des États-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite « Loi FATCA ») en date du 14 novembre 2013 (l'« Accord ») et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

La note d'information, les statuts, le dernier bulletin d'information et le dernier rapport annuel de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, ainsi que le bulletin de souscription, doivent être remis préalablement à toute souscription (sous format digital ou papier). Elle a reçu de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le Visa SCPI n°20-02 du 24 janvier 2020. Elle est disponible gratuitement dans votre agence habituelle ou auprès de la Société de gestion. La Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 214-24 et suivants L 214-86 et suivants, L 231-8 et R 214-130 et suivants du Code Monétaire et Financier. La SCPI regroupe des épargnants « associés » qui en sont porteurs de parts. Elle a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, sur le long terme. La Société de gestion de la SCPI est agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Les associés désignent en leur sein un conseil de surveillance qui assiste la Société de gestion. La comptabilité fait l'objet d'un rapport du Commissaire aux Comptes destiné à l'assemblée générale annuelle des associés.

Ce document n'est pas destiné à l'usage des résidents ou citoyens des États-Unis d'Amérique et des « U.S. Persons », telle que cette expression est définie par la « Regulation S » de la Securities and Exchange Commission en vertu du U.S. Securities Act de 1933 et reprise dans le prospectus des produits financiers décrits dans ce document.

03/2020 - Édité par Amundi Immobilier, société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033.

Société Anonyme au capital de 16 684 660 euros. Siège social : 91-93 bd Pasteur 75015 Paris - France - RCS Paris 315 429 837. Sources : IEIF - Amundi Immobilier - © Crédits photos : Laurent Zylberman Graphix Images - My Photo Agency - Conception graphique : 109 l'agence.
