

RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

BULLETIN D'INFORMATION

N° 2016 - 01 valable du 1^{er} avril 2016 au 30 juin 2016 - Période analysée : 1^{er} janvier 2016 au 31 mars 2016

SCPI DE BUREAUX À CAPITAL VARIABLE

DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende prévisionnel 2016 (avant imposition)	12,00 €
Acomptes de distribution 2016	
1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2016)	3,00 €
prochain acompte prévu vers le 20/07/2016	

CHIFFRES CLÉS

	31/12/14	31/12/15	31/03/16
Nombre d'immeubles	72	81	83
Surface totale (en m ²)	300 483	338 429	345 729
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	92,08 % ⁽³⁾	92,12 % ⁽³⁾	91,53 %
Capital social (en €)	680 869 200	881 694 000	911 772 900
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	228,82	239,29 ⁽⁴⁾	239,29 ⁽⁴⁾
Valeur ISF par part (en €)	238,18	254,67 ⁽⁵⁾	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	12,50	12,50	3,00 €
Capitalisation (en €)	1 180 193 040	1 634 072 880	1 689 819 108
Nombre de parts	4 539 204	5 877 960	6 078 486
Nombre d'associés	23 362	25 058	25 341
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 de réalisation sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 8 juin 2016.

(5) Valeur ISF égale Valeur de retrait.

ÉDITORIAL

Chers Associés,

La Banque de France vient de revoir à la hausse son estimation de croissance en France pour le premier trimestre 2016 à 0,4 % et 1,4 % sur l'année 2016, en retrait par rapport à la zone euro (1,7 %) mais en hausse par rapport à 2015 (1,2 %).

Le prolongement de la politique accommodante de la BCE et la baisse du prix du pétrole vont continuer à soutenir les investissements des entreprises et la consommation des ménages. La création d'emplois dans le secteur des services devrait faire reculer le chômage à 10,2 % mi 2016. Cette amélioration devrait se traduire par une hausse des locations en immobilier d'entreprise sur 2016.

Concernant les bureaux en Ile-de-France, le premier trimestre 2016 est marqué par une forte croissance des mises en location avec une augmentation de 19 %, soutenue par les grandes transactions, portant ainsi les surfaces louées à 492 600 m² contre 414 600 m² au 1^{er} trimestre 2015. Les surfaces disponibles de bureaux s'élèvent à 3 837 000 m² en baisse de plus de 3 % par rapport à la même période en 2015. Ces chiffres nous confirment une bonne tenue du marché locatif ce trimestre.

Les investissements bureaux en Ile-de-France ont baissé de 50 % par rapport au niveau du 1^{er} trimestre 2015 avec 1,8 Md€ d'investissements contre 3,6 Md€ au 1^{er} trimestre 2015. Ce volume en baisse s'analyse comme une accalmie après un fort 4^e trimestre 2015 (8,57 Md€). Nous prévoyons toujours sur 2016 un volume de transactions aussi intense qu'en 2015 (25 Md€).

Le taux d'occupation financier de Rivoli Avenir Patrimoine a légèrement baissé au 1^{er} trimestre 2016 à 91,53 %, contre 93,49 % au 4^e trimestre 2015, pour retrouver le niveau constaté début 2015. En revanche, vous constaterez, dans le détail présenté en page suivante, que cette baisse ne s'explique pas par une hausse des locaux non loués, mais par une augmentation des locaux faisant l'objet de franchises de loyer (3,53 %). La fin de ces mesures d'accompagnement, accordées aux locataires lors de la signature d'un nouveau bail, va se traduire positivement dans le taux d'occupation et dans les résultats de Rivoli Avenir Patrimoine, progressivement courant 2016.

La collecte nette sur le trimestre s'est élevée à 56 millions d'euros, et a permis de réaliser les acquisitions suivantes :

- un immeuble de bureaux de 45 M€ situé à proximité immédiate de la Gare de Lyon et loué à une filiale de la SNCF,
- un immeuble de bureaux pour 32 M€ (quote-part dans une SCI) situé à Neuilly et loué à un grand cabinet d'avocats.

Rivoli Avenir Patrimoine a également signé une promesse d'acquisition sur un immeuble de bureaux en VEFA pour 27 M€ (quote-part de 15 % dans une SCI) situé dans le 17^e arrondissement de Paris.

Une autre promesse d'acquisition a été signée début avril sur un immeuble de bureaux de 47 M€ multi-locataire, loué à 100 %, également situé dans le 17^e arrondissement de Paris.

Ainsi, la collecte du trimestre a d'ores et déjà été investie et respecte la stratégie d'investissement qui privilégie les actifs de bureaux sur Paris et la Région Parisienne.

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

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€)
100 Avenue de Verdun bâtiment B - 92390 VILLENEUVE-LA-GARENNE	Bureaux	Relocation	2 050	01/02/2016	3/6/9 ans	420	340
64 Rue du Dessous des Berges - 75013 PARIS	Bureaux	Location	930	15/01/2016	3/6/9 ans	371	305
116 Rue de Silly - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux	Location	291	15/01/2016	4/6/9 ans	107	64
14/18 Rue des Reculettes - 75013 PARIS	Bureaux	Location	120	01/02/2016	3/6/9 ans	36	36

* 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€)
34/36 Rue du Louvre - 75001 PARIS	Bureaux	460	31/03/2016	217	230
100 Avenue de Verdun - 92390 VILLENEUVE-LA-GARENNE	Activité et bureaux	1 875	14/02/2016	168	168
116 Rue de Silly - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux	291	14/02/2016	90	64

* Hors taxes/Hors charges

Taux d'encaissement

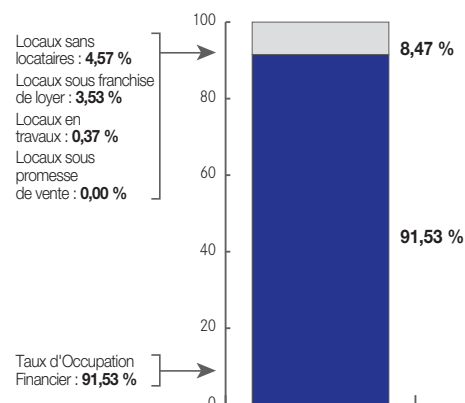
Le taux d'encaissement du 1^{er} trimestre 2016 est de 92,52 % contre 92,16 % au 4^e trimestre 2015.

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	juin 2016	Remplacement, optimisation et amélioration de la climatisation
19 Rue de la Villette 69006 LYON	Bureaux	335	262	août 2016	Désamiantage et rénovation de surfaces vacantes
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

Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation du 1^{er} trimestre 2016 est de 91,53 % contre 93,49 % au 4^e trimestre 2015.



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
Centre commercial Terre-Ciel - 77500 CHELLES (30 % de l'indivision) ⁽¹⁾	Commerce	3 742	392	Nouveau concept finalisé. Présentation aux locataires potentiels
11 Avenue de la Résistance - 91700 SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS	Entrepôts	7 155	292	Projet de reconversion en commerce en cours
20 Rue Jacques Daguerre - 92500 RUEIL MALMAISON	Bureaux	1 072	264	En cours de commercialisation et proposé à la vente
62 Avenue de la Canebière - 13001 MARSEILLE	Bureaux	1 525	260	En cours de commercialisation et proposé à la vente
Parc de l'Hermitage - 33700 MERIGNAC	Bureaux	2 083	244	En cours de commercialisation et proposé à la vente
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
20 Rue Hector Malot - 75012 PARIS	A	Bureaux	5 233	45 520 000 €	1 934 600 €	12/01/2016
2-8 Rue Ancelle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE (12 % de la SCI) ⁽¹⁾	A	Bureaux	2 067	32 558 425 €	1 189 580 €	24/03/2016
ZAC Porte Pouchet - 75017 PARIS (15 % de la SCI) - VEFA ⁽¹⁾	PA	Bureaux	3 729	27 076 625 €	1 624 598 € ⁽²⁾	15/03/2015

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

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

Cessions

Aucune cession au cours du 1^{er} trimestre 2016.

MARCHÉ DES PARTS

Marché primaire

	2015	1 ^{er} trimestre 2016	Total 2016
Souscriptions			
Nombre de parts	1 470 796	226 960	226 960
Montant (en €)	390 368 792 €	63 094 880 €	63 094 880 €
Demande de Retraits			
Nombre de parts	131 964	26 434	26 434
Montant (en €)	32 885 290 €	6 731 947 €	6 731 947 €
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-

Marché de gré à gré

5 164 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 1^{er} trimestre 2016.

Modalités de souscription et de retrait

Souscription de parts (depuis le 1^{er} juillet 2015)

Minimum de souscription : 5 parts pour la 1^{ère} souscription, soit une somme minimum de 1 390 €, prime d'émission incluse. Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1^{er} 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 ⁽¹⁾

	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 % ⁽²⁾	8,32 %	16,00 %	6,88 %	7,92 %	25,61 %	18,31 %	0,46 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Prix n	265,41 ⁽³⁾	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 ⁽⁴⁾

	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.

VIE SOCIALE

Nous vous rappelons que **l'Assemblée Générale Mixte de Rivoli Avenir Patrimoine se tiendra le mercredi 8 juin 2016 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 % pour la partie ordinaire et 50 % pour la partie extraordinaire. **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 mercredi 29 juin 2016.

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

	
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 90 boulevard Pasteur CS 21564 75730 Paris Cedex 15
	
associe-amundi-immobilier@amundi.com	

POUR PLUS D'INFORMATIONS OU SI VOUS SOUHAITEZ SOUSCRIRE

Sont disponibles sur le site internet de la Société de Gestion
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

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

