

# RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

SCPI de bureaux  
à capital variable

Juillet 2016



Durée d'investissement recommandée  
de 8 ans / SCPI à capital variable

# 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 percevez, lors de la vente de vos parts. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de retrait sur le marché primaire ou du prix d'exécution sur le marché secondaire au moment de la vente des parts ;
  - de la durée du placement.

## OUVREZ VOTRE PATRIMOINE INDIRECTEMENT À L'IMMOBILIER DE BUREAUX PAR L'INTERMÉDIAIRE D'UNE SCPI

La SCPI Rivoli Avenir Patrimoine se classe aujourd'hui parmi les plus grandes SCPI de bureaux de la place avec 1 634 M€ d'actifs immobiliers au 31/12/2015 et est l'une des rares SCPI à détenir plus de 50 % de son patrimoine dans Paris intra-muros (source Amundi Immobilier au 31/12/2015). Rivoli Avenir Patrimoine a pour stratégie d'acquérir des actifs unitaires de grande taille répondant à la demande locative à Paris, en Île-de-France et accessoirement les grandes métropoles européennes. Elle se positionne sur des immeubles localisés dans les secteurs les plus recherchés par les utilisateurs.

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

**En investissant dans cette Société Civile de Placement Immobilier :**

- vous accédez indirectement à l'immobilier d'entreprise à Paris, généralement réservé aux investisseurs professionnels. La SCPI Rivoli Avenir Patrimoine vous offre en effet un accès à un patrimoine immobilier majoritairement constitué de bureaux situés à Paris, diversifié sur 81 biens loués à 324 locataires au 31/12/2015 ;
- 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 ;
- vous bénéficiez de la fiscalité des revenus fonciers des SCPI.



# INVESTISSEZ DANS UN PORTEFEUILLE IMMOBILIER DIVERSIFIÉ, MOYENNANT UNE COMMISSION DE SOUSCRPTION

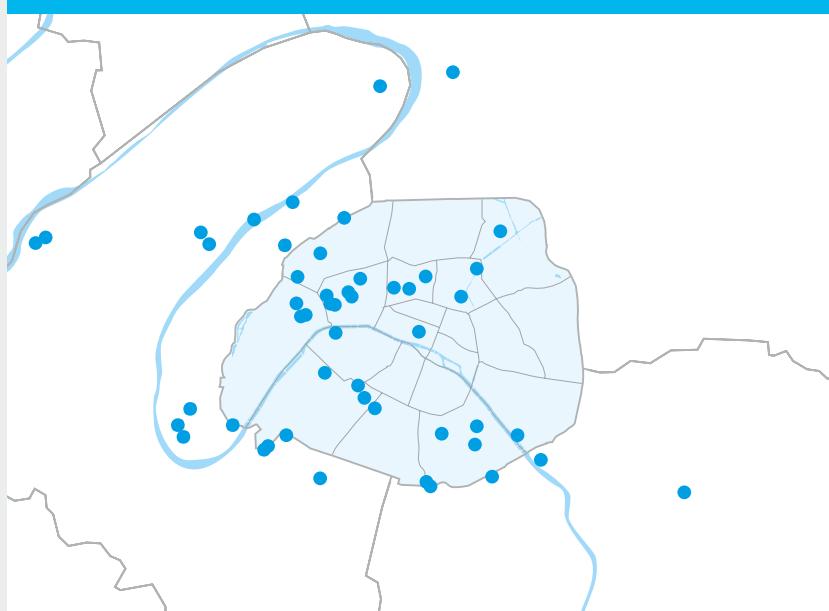
- La SCPI Rivoli Avenir Patrimoine détient essentiellement des immeubles de bureaux (87 %) et de commerces (7 %) de premier ordre, situés au cœur des zones de bureaux les plus recherchées, principalement dans Paris et la région parisienne et en région, dans les grandes villes de France.

- Les biens détenus en région sont neufs, loués à d'excellentes signatures et situés dans les métropoles régionales dotées d'une bonne profondeur de marché.

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures**

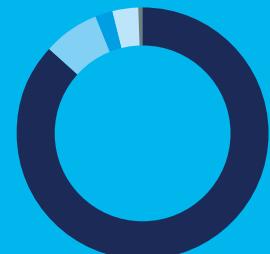
## Répartition du patrimoine (au 31/12/2015)

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



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

■ Bureaux.....	87 %
■ Commerces.....	7,5 %
■ Entrepôts/logistique .....	2 %
■ Hôtels et loisirs .....	3 %
■ Locaux d'activités.....	0,5 %



### Valeurs vénales par zones géographiques

■ Paris.....	58 %
■ Île-de-France.....	28 %
■ Province .....	14 %



- Ce patrimoine immobilier diversifié est composé de 81 biens immobiliers, et évalué à 1 634 millions d'euros au 31/12/2015.
- 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 92,12 % (au 31/12/2015, 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.

\* Le Taux d'Occupation Financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division : (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

## Les derniers investissements réalisés par Rivoli Avenir Patrimoine



Immeuble de bureaux, 20 rue Hector Malot, 75012 Paris



Immeuble de commerce, 24 rue Grignan, 13001 Marseille

Exemples d'investissements réalisés par Rivoli Avenir Patrimoine et qui ne présagent pas des futures acquisitions

## 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 1 390 €, 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 en bénéficiant 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. **Dans le cas où le rendement des parts achetées à crédit ne serait pas suffisant pour rembourser le crédit ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, la différence sera à votre charge.**
- 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, mais l'investisseur peut sortir à tout moment en cas de besoin, s'il existe une contrepartie.



2/8 rue Ancelle, Neuilly-sur-Seine (92)



Immeuble de bureaux, 3-5 rue Saint Georges, 75009 Paris



Immeuble de bureaux, 35 rue du Val de Marne, 75013 Paris

## 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.

## 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, n° 1 en collecte et en capitalisation sur les SCPI et OPCI grand public (source : IEIF mars 2016) et ayant 40 ans d'expérience sur ce marché. La délégation de l'ensemble du processus de gestion immobilière et locative aux professionnels d'Amundi Immobilier, facilite votre investissement immobilier et sa gestion au quotidien, moyennant des frais de gestion annuels au taux maximum de 9,60 % TTC des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets (8,70 % TTC pour l'exercice 2016).



6 place Abel Gance - Boulogne-Billancourt (92)

# Rivoli Avenir Patrimoine en chiffres

## Performances

TRI<sup>1</sup> 10 ANS : 9,84 %

TRI<sup>1</sup> 5 ANS : 7,62 %

Source Amundi Immobilier.

## Taux de distribution sur valeur de marché

	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Distribution (en €)	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 (%) <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 (en €)	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 (en %)	4,71 %	4,81 %	4,81 %	4,80 %	5,48 %	5,99 %	6,65 %	6,17 %	5,56 %	4,90 %

1 : TRI : Taux de Rentabilité Interne qui 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 la valeur de marché = division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

2 : RAN : Report à nouveau ; PVI : Plus-Values Immobilières.

3 : Le prix de souscription a évolué de 260 euros à 278 euros le 1<sup>er</sup> juillet 2015.

## Variation du prix moyen de la part

	2015*	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Prix n (en €)	265,41 €	260,00 €	260,00 €	260,39 €	232,25 €	216,65 €	195,30 €	192,07 €	178,00 €	176,19 €
Variation n/n-1 (en %)	2,08 %	0,00 %	-0,15 %	12,12 %	7,20 %	10,93 %	1,68 %	7,90 %	1,03 %	11,18 %

La variation du prix moyen de la part 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.

\* Le prix de souscription a évolué de 260 euros à 278 euros le 1<sup>er</sup> juillet 2015.

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.

**Il est rappelé à l'investisseur que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

## Un suivi régulier

Conformément aux dispositions réglementaires, une information sur votre investissement vous est personnellement adressée :

- chaque trimestre : l'actualité et la valorisation de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine ;
- chaque année : le rapport complet retracant la vie et les événements de la SCPI.

Au quotidien, vous pouvez également retrouver toutes les informations sur le site Internet de la Société de gestion [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)



45 rue des Vinaigriers - Paris (75)

# MODALITÉS DE SOUSCRIPTION DE LA SCPI

## RIVOLI AVENIR PATRIMOINE À CAPITAL VARIABLE

### Caractéristiques

<b>Prix de la part</b>	278 €, commission de souscription incluse.
<b>Minimum de souscription</b>	5 parts, soit 1 390 € (pas de minimum pour les associés existants).
<b>Délai de jouissance des parts</b>	A compter du premier jour du quatrième mois suivant la date de souscription. Les premiers dividendes potentiels seront versés <i>prorata temporis</i> , à la fin du trimestre suivant la date d'entrée en jouissance des parts.
<b>Commission de souscription</b>	8,392 % TTC (6 % TTI* + 1,993 % HT) du prix de la souscription courant : <ul style="list-style-type: none"> <li>■ les frais de collecte des capitaux à hauteur de 6 % TTI (non soumis à la TVA) et</li> <li>■ les frais de recherche d'investissement à hauteur de 2,392 % TTC (1,993 % HT).</li> </ul>
<b>Commission de gestion annuelle</b>	Taux maximum de 9,60 % TTC (8 % HT) des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets (8,70 % TTC pour l'exercice 2016).
<b>Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux</b>	Une commission de suivi et de pilotage d'un montant maximum de 3 % hors taxes (soit 3,6 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2016) calculée sur le montant des travaux d'agrandissement et de reconstruction effectués (0 % en 2016).
<b>Commission d'acquisition ou vente d'actifs immobiliers</b>	Une commission d'arbitrage d'un montant maximum de 1,5 % hors taxes (soit 1,8 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2016) du prix d'acquisition ou de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement (0 % à l'acquisition et 1,80 % TTC à la cession en 2015).
<b>Durée de placement conseillée</b>	8 ans minimum.
<b>Modalités de souscription</b>	Avec un bulletin de souscription simple : à un prix fixe, déterminé une fois par an sur la base des valeurs d'expertise des immeubles et pouvant être réévalué au cours de l'année si nécessaire.
<b>Modalités de sortie</b>	Trois modalités de sortie sont possibles : <ul style="list-style-type: none"> <li>■ la demande de retrait effectuée auprès de la société de gestion au prix de retrait en vigueur,</li> <li>■ la cession des parts sur le marché secondaire,</li> <li>■ la vente directe de ses parts (cession de gré à gré sans intervention de la société de gestion).</li> </ul> La SCPI ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts.
<b>Prix de retrait</b>	254,67 €
<b>Frais de cession</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Marché primaire : pas de frais de retrait.</li> <li>■ Marché secondaire : 5 % HT (6 % TTC) du montant de la transaction + droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur.</li> </ul>
<b>Durée de vie statutaire de la SCPI</b>	2026 (sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée en assemblée générale extraordinaire).
<b>Versement des revenus potentiels</b>	Trimestriel. Le versement des revenus dépend 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.
<b>Risques</b>	Risque de perte en capital.
<b>Fiscalité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Revenu</b> : vous êtes imposé sur les revenus perçus par la SCPI, au prorata de votre investissement, <b>même si ces revenus n'ont pas été totalement distribués</b>. 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 provenant des intérêts du placement de la trésorerie de la SCPI font l'objet d'un prélèvement obligatoire à titre d'acompte d'impôt sur le revenu de 24 % et sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Il existe dans certains cas une possibilité de solliciter une demande de dispense du prélèvement obligatoire.</li> <li>■ <b>Plus-value</b> : 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.</li> </ul>

\* TTI : commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du code général des impôts.

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 oeuvre 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 de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine doit être remise préalablement à toute souscription. Elle a reçu de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le Visa SCPI n°12-18 du 24 juillet 2012. Elle est disponible gratuitement dans votre agence habituelle ou auprès de la Société de gestion.

Conformément à l'article 422-196 et les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, la notice a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 1<sup>er</sup> juin 2015. 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 1993 et reprise dans le prospectus des produits financiers décrits dans ce document.

