

# Rivoli Avenir Patrimoine



34/36 rue du Louvre – Paris (75)

Valorisez votre patrimoine en investissant  
indirectement dans de l'immobilier d'entreprise,  
avec la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine

*Durée d'investissement recommandée de 8 ans  
SCPI 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.

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

La SCPI Rivoli Avenir Patrimoine a absorbé en mai 2012 deux SCPI aux patrimoines comparables, Lion SCPI et Slivimo. Cette opération de croissance externe la classe parmi les plus grandes SCPI classiques diversifiées de la place avec 1 049 M€ d'actifs immobiliers au 31/12/2013 (source : Amundi Immobilier) et a pour objectif de lui permettre d'accompagner l'évolution du marché locatif, en se positionnant sur des biens de grande taille principalement à Paris et en Ile de France.

### 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 très majoritairement constitué de bureaux situés à Paris, diversifié sur 74 biens loués à 259 locataires au 31/12/2013.
- 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.



53-57 avenue Kléber – Paris (75)

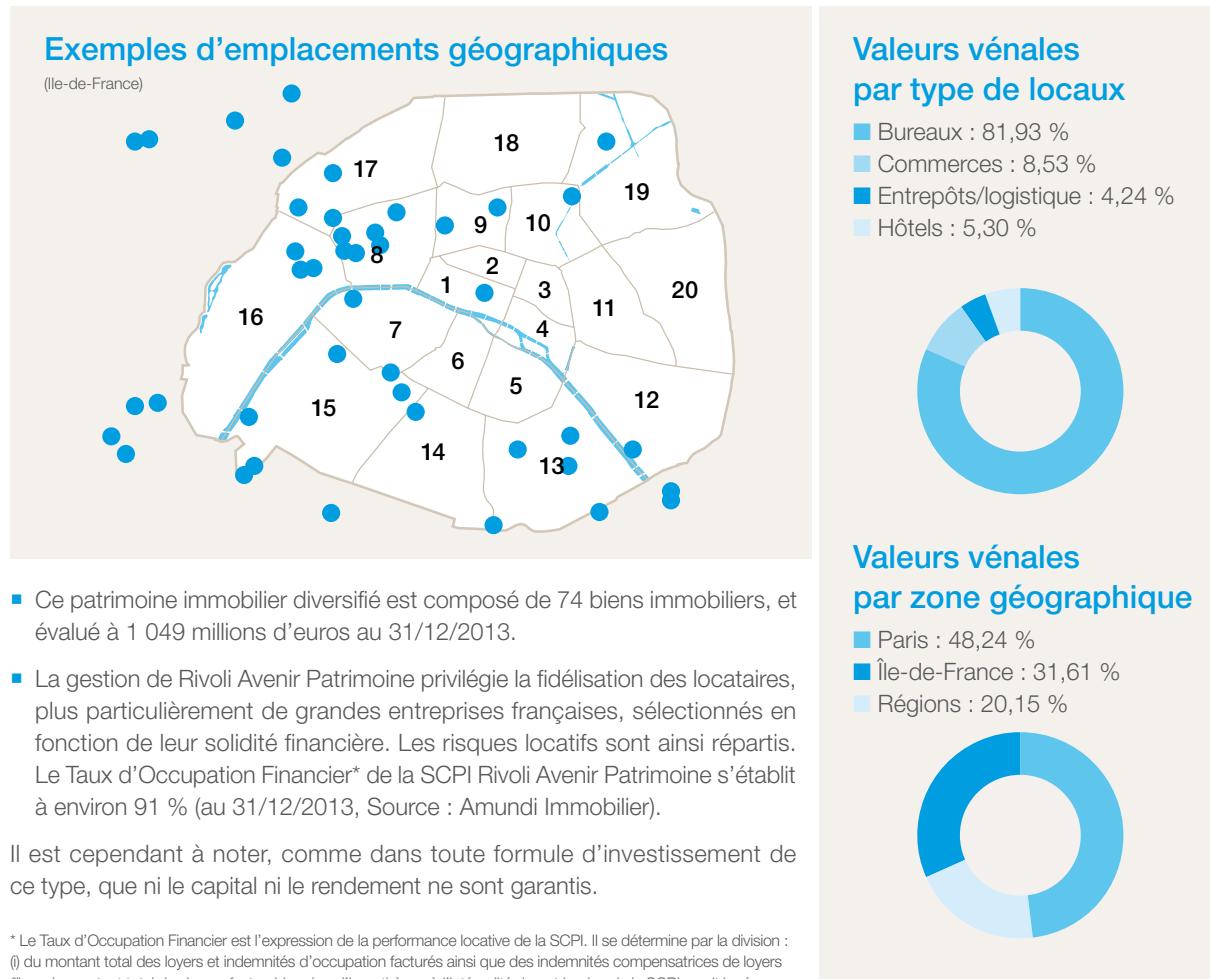
Investissez dans un portefeuille immobilier diversifié,  
moyennant une commission de souscription

- La SCPI Rivoli Avenir Patrimoine détient essentiellement des immeubles de bureaux (82 %) et de commerces (9 %) 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**

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

## Répartition du patrimoine



## Les derniers investissements réalisés par Rivoli Avenir Patrimoine



1 immeuble de bureaux,  
44 avenue Georges V à Paris



1 immeuble de bureaux loué à une administration,  
122-126 rue du Château des Rentiers à Paris (13<sup>e</sup>)



1 immeuble de bureaux HQE et BBC,  
14/18 Avenue du Général du Gaulle à Charenton le Pont,  
en bordure du périphérique parisien



1 complexe hôtelier loué pour 20 ans  
à la société Club Med, à Tignes Val-Claret  
au pied des pistes

Exemples d'investissements déjà 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 1.300 €, 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'em-

prunt 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.

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

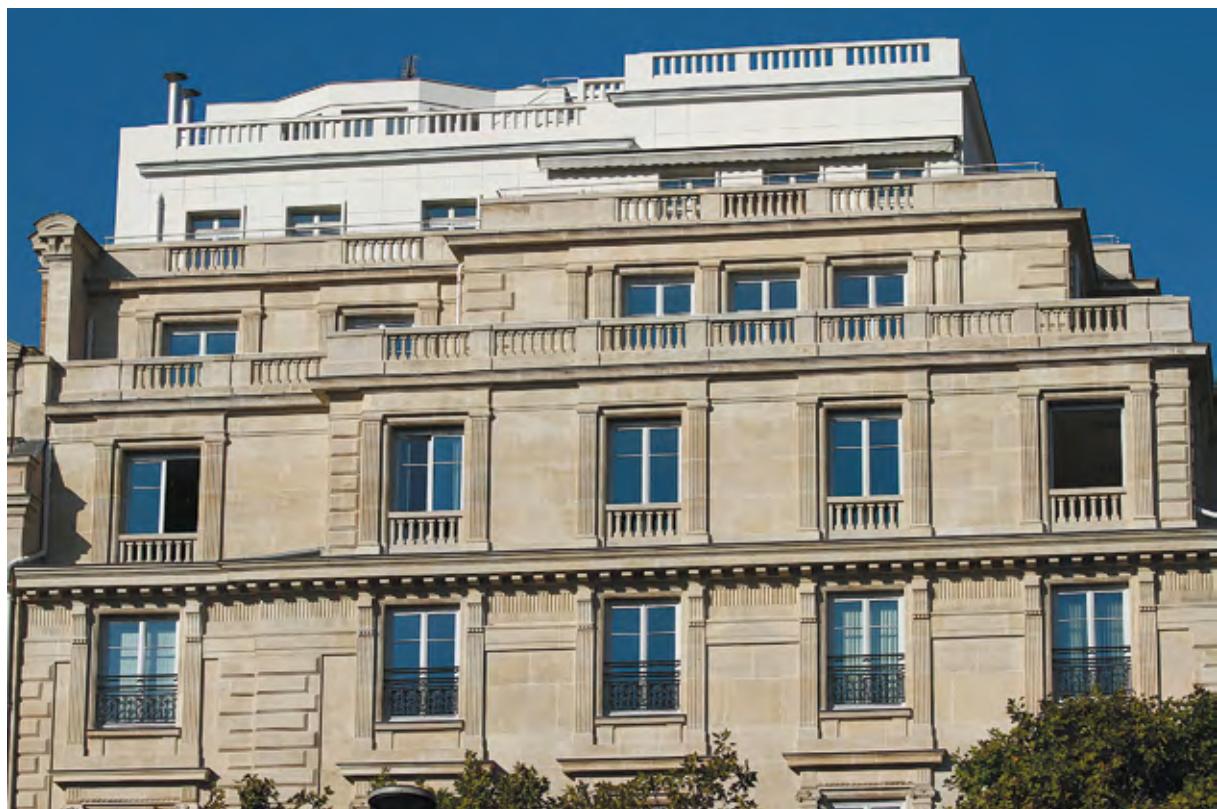
- Les dividendes de la SCPI, approuvés par l'assemblée générale des associés et généralement distribués sous forme d'acomptes trimestriels, peuvent vous procurer des revenus potentiels complémentaires.

## 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 de SCPI et OPCI grand public, n° 2 du marché des SCPI en termes de capitalisation (source : IEIF février 2013) 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 2014).



136 avenue des Champs Elysées – Paris (75)



136 avenue des Champs Elysées – Paris (75)

## Performances

Source Amundi Immobilier.

TRI<sup>1</sup> 10 ANS : 12,06 %    TRI<sup>1</sup> 5 ANS : 13,33 %

### Taux de distribution sur valeur de marché

Année	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Distribution (en €)	12,50 €	12,50 €	12,73 €	13,00 €	13,00 €	12,00 €	10,00 €	8,83 €	8,40 €	9,60 €	10,00 €
dont RAN et/ou PVI (%) <sup>2</sup>	6,88 %	7,92 %	25,61 %	18,31 %	0,46 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	11,67 %	0,00 %
Prix n (en €)	260,00 €	260,39 €	232,25 €	216,65 €	195,30 €	192,07 €	178,00 €	176,19 €	158,48 €	141,32 €	137,13 €
Taux de distribution (en %)	4,81 %	4,80 %	5,48 %	5,99 %	6,65 %	6,17 %	5,56 %	4,90 %	5,26 %	6,79 %	7,29 %

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.

### Variation du prix moyen de la part

Année	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Prix n (en €)	260,00 €	260,39 €	232,25 €	216,65 €	195,30 €	192,07 €	178,00 €	176,19 €	158,48 €	141,32 €	137,13 €
Variation n/n-1 (en %)	-0,15 %	12,12 %	7,20 %	10,93 %	1,68 %	7,90 %	1,03 %	11,18 %	12,14 %	3,06 %	-

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.

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 rela-

tive 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)



8 rue Armand Moisant – Paris (75)

# Modalités de souscription de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine à capital variable

## Caractéristiques

<b>Prix de la part</b>	260 €, commission de souscription incluse.
<b>Minimum de souscription</b>	5 parts, soit 1 300 € (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 2014).
<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 01/01/2014) calculée sur le montant des travaux d'agrandissement et de reconstruction effectués (0 % en 2014).
<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 01/01/2014) 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 2014).
<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>
<b>Prix de retrait</b>	238,18 €
<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>	Capital non garanti.
<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<sup>o</sup>-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 Etats-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 24/07/2012. 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 12 octobre 2012. 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 Etats-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.