

Bulletin d'information du 3<sup>e</sup> trimestre 2016  
 Valable du : 1<sup>er</sup> octobre 2016 au 31 décembre 2016  
 Période analysée : 1<sup>er</sup> juillet 2016 au 30 septembre 2016

## ■ Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2016 (avant imposition)	12,00 €
Acomptes de distribution 2016	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 20/04/2016)	3,00 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/07/2016)	3,00 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/10/2016)	3,00 €
Prochain acompte prévu vers le 20/01/2017	

## ■ Chiffres clés

	31/12/14	31/12/15	30/09/16
Nombre d'immeubles	72	81	89
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	300 483	338 429	381 324
Taux d'occupation financier (1)	92,08 % (3)	92,12 % (3)	92,20 %
Capital social (en €)	680 869 200	881 694 000	1 030 491 600
Valeur de réalisation par part (en €) (1)	228,82	239,29	239,29
Valeur ISF par part (en €)	238,18	254,67 (4)	–
Dividende brut par part (en €) avant imposition (2)	12,50	12,50	9,00
Capitalisation (en €)	1 180 193 040	1 634 072 880	1 909 844 432
Nombre de parts	4 539 204	5 877 960	6 869 944
Nombre d'associés	23 362	25 058	26 046
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 ISF égale Prix de retrait.

Chers Associés,

Après une progression au 1<sup>er</sup> trimestre, le PIB a reculé de 0,1 % sur le 2<sup>e</sup> trimestre. Le principal moteur de la croissance, la consommation des ménages, a connu la même évolution avec une hausse de 1,7 % au 1<sup>er</sup> trimestre suivi d'une stabilité au 2<sup>e</sup> trimestre. Si le chômage a baissé depuis le début de l'année, il progresse de 1,4 % au mois d'août selon l'Insee. L'indice Insee du "climat des affaires" marque une légère amélioration : les chefs d'entreprise estiment toujours que le climat conjoncturel est favorable.

Sur le secteur des bureaux en Île-de-France, le marché de la location est resté dynamique au 3<sup>e</sup> trimestre avec 592 000 m<sup>2</sup> mis en location. Le segment des surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> poursuit sa progression pour atteindre 17 transactions. Cette tendance concerne l'ensemble des secteurs géographiques. Le taux de vacance baisse depuis 5 trimestres et s'établit à 6,8 %. Le loyer des bureaux connaît une hausse moyenne de 2 % sur un an.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise est resté actif en ce 3<sup>e</sup> trimestre avec 5,5 Mrds € de transactions. Si la performance des bureaux et des commerces est restée en ligne avec celle de 2015, la progression du secteur de la logistique et des actifs industriels est notable avec un doublement des transactions. Depuis le début de l'année, les investissements dans des immeubles de plus de 100 M€ diminuent de 6 % alors que nous observons une augmentation pour les actifs de taille inférieure. Le taux de rendement immobilier "prime" (des meilleurs emplacements) a poursuivi sa baisse pour atteindre 3 %.

S'agissant de votre SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, le taux d'occupation financier est en légère baisse et se situe à 92,20 % contre 93,62 %, au 2<sup>e</sup> trimestre 2016. Près de la moitié de cette vacance va se résorber automatiquement dans les prochains mois avec la cession des locaux sous promesse de vente et la fin des mesures d'accompagnement des locaux actuellement sous franchise de loyer.

L'activité sur le patrimoine de Rivoli Avenir Patrimoine a été soutenue au cours du trimestre, avec 220 M€ d'investissement et des promesses de vente signées pour un montant total de 194 M€ sur 20 actifs.

Les acquisitions, réalisées en co-investissement, ont porté sur les actifs suivants :

- un immeuble de bureaux multi locataires à Saint-Denis (30 M€),
- un immeuble de bureaux multi locataires à La Défense principalement loué à une entreprise de services aux entreprises et collectivités (105 M€),
- un immeuble de bureaux mono locataire à Paris loué intégralement à un grand cabinet d'avocats (51 M€),
- un immeuble de bureaux à La Haye loué intégralement à un organisme para public (20 M€),
- un immeuble de bureaux multi locataires à Rotterdam principalement loué à un grand cabinet d'audit (14 M€).

La collecte nette à investir sur le trimestre s'élève quant à elle à 65 M€, totalement investie au travers des acquisitions réalisées.

D'autres acquisitions très avancées devraient intervenir au 4<sup>e</sup> trimestre, dont un immeuble situé Avenue de l'Opéra à Paris, sous promesse d'acquisition pour 54 M€.

La distribution du trimestre s'établit à 3 € par part en phase avec l'objectif de distribution prévu en 2016 de 12 € (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 (toutes les données sont indiquées en quote-part Rivoli Avenir Patrimoine)

### ■ Principales locations / relocations

Adresse	Type de surface	Relocation / Location	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Durée du bail	Dernier loyer HT/HC* (en K€)	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
36 Rue du Louvre - 75001 PARIS	Bureaux	Location	460	01/09/2016	3/6/9 ans	216	243
47 bis Rue des Vinaigriers - 75010 PARIS	Bureaux	Location	469	01/09/2016	3/6/9 ans	171	210
50 Quai Michelet - 92200 LEVALLOIS-PERRET	Bureaux	Location	507	01/08/2016	6/9 ans	262	188
47 bis Rue des Vinaigriers - 75010 PARIS	Bureaux	Location	470	01/09/2016	6/9 ans	163	171
14 Rue des Reculettes - 75013 PARIS	Bureaux	Location	234	01/09/2016	6/9 ans	117	73

\* Hors Taxes/Hors Charges

### ■ Principales libérations

Adresse	Type de surface	Surface (en m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Perte annuelle de loyer HT/HC* (en K€)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)
11 Rue de Rouvray - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	Bureaux	1 803	31/08/2016	858	630
64 Rue du Dessous des Berges - 75013 PARIS	Bureaux	934	30/09/2016	395	336
1 Rue André Voguet - 94200 IVRY-SUR-SEINE	Bureaux	606	27/09/2016	192	133
11 Rue de Rouvray - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	Bureaux et activité	719	31/07/2016	142	200
83-85 Boulevard Vincent Auriol - 75013 PARIS	Bureaux	349	31/07/2016	102	87

\* Hors Taxes/Hors Charges

### ■ Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 3<sup>e</sup> trimestre 2016 est de 93,17 % contre 93,14 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2016.

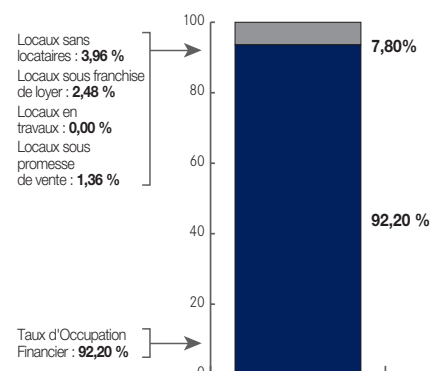
### ■ Principaux travaux en cours

Adresse	Type de surface	Surface (m <sup>2</sup> )	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 parties communes
82 À 85 Boulevard Vincent Auriol 75013 PARIS	Bureaux	2 250	750	septembre 2016	Remplacement et amélioration de la climatisation
94 Rue de Provence - 75009 PARIS	Bureaux	-	470	décembre 2016	Rénovation et mise en conformité des ascenseurs prévues lors de l'acquisition
64 Rue du Dessous des Berges 75013 PARIS	Bureaux	-	210	octobre 2016	Rénovation et mise en conformité des ascenseurs
20 Rue Hector Malot - 75012 PARIS	Bureaux	-	144	décembre 2016	Rénovation et mise en conformité des ascenseurs prévues lors de l'acquisition

\* Hors Taxes

### ■ Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation du 3<sup>e</sup> trimestre 2016 est de 92,20 % contre 93,62 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2016.



### ■ Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m <sup>2</sup> )	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.
Parc de l'Hermitage - 33700 MÉRIGNAC	Bureaux	4 456	436	Sous promesse de vente
Centre commercial Terre-Ciel - 77500 CHELLES (30 % de l'indivision)	Commerce	3 414	360	Nouveau concept finalisé. Présentation aux locataires potentiels
62 Avenue de la Canebière - 13001 MARSEILLE	Bureaux	1 525	260	Sous promesse de vente
Centre Dauphine 15 Rue Bossuet - 21000 DIJON	Commerce	2 646	216	Projet de vente

\* 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 m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM** (en €)	Loyer annuel HT/HC*** (en €)	Date d'acquisition/promesse
Prinses Beatrixlaan 5-7, LA HAYE (Pays-Bas) <sup>(1)</sup>	A	Bureau	5 114	20 400 000	1 281 000	11/07/2016
Fascinatïo Boulevard - 350 ROTTERDAM (Pays-Bas) <sup>(1)</sup>	A	Bureau	5 806	14 284 683	1 010 055	22/09/2016
266, Avenue du Président Wilson - 93210 SAINT-DENIS <sup>(2)</sup>	A	Bureau	5 367	30 002 500	1 680 495	22/09/2016
Tour Egée / 9-11, Allée de l'Arche 92400 COURBEVOIE <sup>(2)</sup>	A	Bureau	13 515	104 980 000	1 983 878	22/09/2016
53, Quai d'Orsay - 75007 PARIS <sup>(2)</sup>	A	Bureau	2 268	51 106 500	1 728 050	22/09/2016
5, Avenue de l'Opéra - 75002 PARIS <sup>(3)</sup>	PA	Bureau	3 450	54 084 275	1 676 613	28/09/2016

(1) déteu à travers une SCI à hauteur de 30 % - (2) déteu à travers une SCI à hauteur de 25 % - (3) déteu à travers une SCI à hauteur de 50 %

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

## Cessions

Adresse	V/PV****	Type d'actif	Surface (en m <sup>2</sup> )	Prix de vente	Valeur nette comptable (en €)	Date de vente
Ampère - 8 Rue E et A Peugeot - 92500 RUEIL-MALMAISON	PV	Bureaux	3 115	9 670 000	11 400 000	2016
Hermès - 20 Rue Daguerre - 92500 RUEIL-MALMAISON	PV	Bureaux	3 018	11 860 000	10 755 687	2016
Les Chênes - 3 av du 8 mai 1945 - 78280 GUYANCOURT	PV	Bureaux	2 850	5 060 000	6 946 452	2016
Le Noailles - 62-64 Avenue de la cannebière - 13001 MARSEILLE	PV	Bureaux	8 767	16 560 000	16 419 647	2016
63 Rue Pierre Charron - 75008 PARIS	PV	Bureaux	786	10 280 000	5 220 000	2016
8 Rue Armand Moisant - 75015 PARIS	PV	Bureaux	717	6 510 000	3 177 967	2016
55 Avenue Kléber - 75016 PARIS	PV	Bureaux	441	4 480 000	2 200 000	2016
Le Petit Arbois Le Parc de la Duranne - 13090 AIX-EN-PROVENCE	PV	Bureaux	2 215	4 800 000	4 990 396	2016
66 Avenue du Maine - 75014 PARIS	PV	Bureaux	4 373	23 930 000	18 217 656	2016
2, Avenue de la Marne - 68000 COLMAR	PV	Hotel	4 492	4 100 000	2 224 782	2016
96 Avenue du Général Leclerc - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	PV	Bureaux	2 466	9 190 000	9 634 672	2016
90/92 Route de la Reine - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	PV	Bureaux	2 565	12 530 000	11 600 000	2016
1 Rue Jacques Monod - 69500 BRON	PV	Bureaux	3 482	3 190 000	5 002 503	2016
14-18 Rue des Reculettes - 75013 PARIS	PV	Bureaux	2 538	11 970 000	11 980 186	2016
111 Avenue de la Jarre - 13009 MARSEILLE	PV	Bureaux	5 018	4 520 000	6 011 000	2016
40 Rue du Colonel Avia - 75015 PARIS	PV	Bureaux	1 482	10 660 000	8 938 527	2016
Côté ouest - 331 Avenue Jean Monnet - 33700 MÉRIGNAC	PV	Bureaux	5 994	5 770 000	9 200 000	2016
Gerland 3B - 8 Avenue Tony Garnier - 69007 LYON	PV	Bureaux	5 550	17 340 000	14 857 539	2016
Apollo A - ZAC Eureka Le Millénaire - 34000 MONTPELLIER	PV	Bureaux	3 020	6 280 000	6 711 692	2016
Apollo B - ZAC Eureka Le Millénaire - 34000 MONTPELLIER	PV	Bureaux	7 450	15 600 000	15 647 112	2016

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

## Marché des parts

### Marché primaire

	2015	3 <sup>e</sup> trimestre 2016	Total 2016
<b>Souscriptions</b>			
Nombre de parts	1 470 796	272 480	1 056 391
Montant (en €)	390 368 792	75 749 440	293 676 698
<b>Demande de Retraits</b>			
Nombre de parts	131 964	15 416	64 407
Montant (en €)	32 885 290	3 925 993	16 402 531
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-

### Marché de gré à gré

404 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2016.

### Modalités de retraits et cessions

**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 achète) et le cessionnaire (celui qui vend).

## 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 <sup>(1)</sup>

	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 % <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	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	4,71 %	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 <sup>(4)</sup>

	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.

## 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.

## Contact 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

## 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.

## 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

Réalisation : Imp. J. Hiver S.A.S. - Paris

Crédit photos : Christophe Audebert, Bérangère Lomont

### SOCIÉTÉ DE GESTION

Amundi Immobilier

90, boulevard Pasteur - CS 21564 75730 Paris Cedex 15 - France

Société Anonyme au capital de 15 666 374 € - 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)

