

RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

BULLETIN D'INFORMATION

N° 2017 - 03 valable du 1^{er} octobre 2017 au 31 décembre 2017 - Période analysée : 1^{er} juillet 2017 au 30 septembre 2017

SCPI DE BUREAUX À CAPITAL VARIABLE

DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende prévisionnel 2017 (avant imposition)	11,30 €
Acomptes de distribution 2017	
1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2017)	2,83 €
2 ^e trimestre (versement le 20/07/2017)	2,82 €
3 ^e trimestre (versement le 20/10/2017)	2,83 €
Prochain acompte prévu vers le 22/01/2018	

En 2017, nous prévoyons de verser pour les 3 premiers acomptes 2,83 € ou 2,82 € par part (soit 11,30 € par part annuellement) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2017 et du prévisionnel de l'année suivante.

CHIFFRES CLÉS

	31/12/15	31/12/16	30/09/17
Nombre d'immeubles	81	81	88
Surface totale (en m ²)	338 429	354 276	405 111
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	92,12 % ⁽³⁾	92,59 % ⁽³⁾	88,24 %
Capital social (en €)	881 694 000	1 086 185 400	1 234 060 200
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	239,29	245,08	245,08
Valeur ISF par part (en €)	254,67	254,67 ⁽⁴⁾	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	12,50	11,50	8,48
Capitalisation (en €)	1 634 072 880	2 013 063 608	2 352 941 448
Nombre de parts	5 877 960	7 241 236	8 227 068
Nombre d'associés	25 058	26 486	27 886
Prix de souscription par part (en €)	278,00	278,00	286,00
Prix de retrait par part (en €)	254,67	254,67	262,00

(1) Voir glossaire.

(2) Montant cumulé à la fin de la période.

(3) Taux annuel.

(4) Valeur ISF égale Prix de retrait.

ÉDITORIAL

Chers Associés,

Le contexte économique en France reste globalement favorable. Le PIB français a augmenté de 0,5 % au 2^e trimestre 2017. Sur cette même période, le taux de chômage a diminué de 0,1 point mais reste élevé à 9,2 % en métropole, d'après le Bureau International du Travail.

L'indice de confiance des ménages a baissé au cours du 3^e trimestre, mais reste supérieur à sa moyenne historique.

Après un 2^e trimestre en demi-teinte, les commercialisations de bureaux ont rebondi au 3^e trimestre (590 000 m²) grâce notamment aux transactions supérieures à 5 000 m². En 9 mois, près de 1,8 million de m² ont été commercialisés, en hausse de + 2 % sur un an. Si l'activité dans Paris intra-muros semble pâtir du manque d'offres, le Croissant Ouest (1^{ère} couronne ouest-parisienne) réalise sa meilleure performance depuis plus de 17 ans.

Conséquence de ces commercialisations, les surfaces disponibles à la location de bureaux en Ile-de-France ont reculé très légèrement. Les loyers se maintiennent globalement, même si les mesures d'accompagnement restent très élevées.

Les volumes investis en immobilier d'entreprise durant les 9 premiers mois de 2017 sont en recul par rapport à la même période en 2016. Cela est en partie imputable au manque de très grosses transactions. Des transactions d'envergure sont attendues au 4^e trimestre 2017, permettant de combler, au moins partiellement, le retard constaté par rapport à 2016.

Soulignant la concurrence toujours forte, les taux de rendement prime (meilleurs emplacements) se maintiennent dans Paris à 3 % environ pour les bureaux, mais poursuivent leur baisse dans certains secteurs de la 1^{ère} périphérie parisienne.

En septembre 2017, l'indice du climat des affaires du commerce de détail est stable par rapport au mois de juin. Le secteur du commerce poursuit sa mutation, globalement favorable aux meilleurs emplacements. C'est dans les localisations *prime* que les valeurs locatives résistent le mieux.

Au 3^e trimestre 2017, le taux d'occupation financier de Rivoli Avenir Patrimoine ressort à 88,24 %, en baisse par rapport au trimestre précédent.

Les principaux immeubles concernés par cette vacance financière sont :

- Paris 15^e - Greenelle : actif entièrement loué auprès de 2 locataires, mais actuellement en période de franchise de loyer.
- Paris 13^e - Mazargan : libération de 30 % des surfaces au 30/11/16 (conformément aux conditions prévues lors de l'acquisition). Des contacts avancés avec plusieurs locataires potentiels permettent d'envisager la signature de baux dans les plus brefs délais.
- Clichy - United : immeuble acheté en VEFA (Vente en État Futur d'Achèvement), livré le 26 juin dernier. La commercialisation est actuellement en cours (loyer potentiel de 1,1 M€ annuel).

La collecte, nette de retraits, ce trimestre s'est élevée à 30 M€ et a permis de réaliser 3 nouvelles acquisitions :

- Les Docks de Marseille : immeuble emblématique de la ville situé dans le quartier d'affaires Euromed et acquis pour 50 M€ via un OPPCI. Il présente un profil équilibré entre activités de bureaux et commerces.
- Parc Avenue à Paris : immeuble récent situé 82-90 avenue de France (Paris 13^e), acquis pour 49 M€ et loué à un groupe bancaire de premier plan avec un bail de 6/9 ans.
- Loopsite à Munich : immeuble de bureaux situé près de la Gare Centrale, acquis pour 56 M€ et loué à plusieurs groupes industriels européens.

Des promesses d'achat ont également été signées sur 3 immeubles (dont 2 en VEFA) et 2 portefeuilles de commerces, pour un montant total de l'ordre de 335 M€ (signatures des actes prévues avant la fin 2017).

La distribution du trimestre s'établit à 2,83 € par part en phase avec l'objectif de distribution prévu en 2017 de 11,30 € par part (2,82 € par part par trimestre et ajustement le dernier trimestre en fonction du résultat 2017 et du prévisionnel de l'année suivante).

Nous vous rappelons également que depuis le 1^{er} mai 2017, le prix de souscription sur le marché primaire s'élève à 286 € par part (soit un prix de retrait de 262 € par part) et les nouvelles parts souscrites portent jouissance à compter du 1^{er} jour du 6^e mois suivant la souscription.

Bien 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 ²)	Date d'effet	Durée du bail	Dernier loyer HT/HC* (en K€)	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
Greenelle - 43 quai de Grenelle - 75015 PARIS (50 % SCI) ⁽²⁾	Bureaux	Location	2 606	01/07/2017	12 ans ferme	N/A	1 244
3/5 rue St Georges - 75009 PARIS (60 % indivision)	Bureaux	Location	593	01/09/2017	6/9 ans	292	314
3/5 rue St Georges - 75009 PARIS (60 % indivision)	Bureaux	Location	589	01/09/2017	6/9 ans	289	307
11 rue de Rouvray - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	Bureaux	Location	600	01/07/2017	3/6/9 ans	269	227
3/5 rue St Georges - 75009 PARIS (60 % indivision)	Bureaux	Location	354	01/08/2017	6/9 ans	172	175

* Hors Taxes/Hors Charges - (2) Voir glossaire.

Principales libérations

Adresse	Type de surface	Surface (en m ²)	Date d'effet	Perte annuelle de loyer HT/HC* (en K€)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)
3/5 rue St Georges - 75009 PARIS (60 % indivision)	Bureaux	354	31/07/2017	172	170
Le Prime - 305 avenue de Jour se Lève 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT (41,67 % indivision)	Bureaux	985	30/09/2017	429	374

* Hors Taxes/Hors Charges

Taux d'encaissement

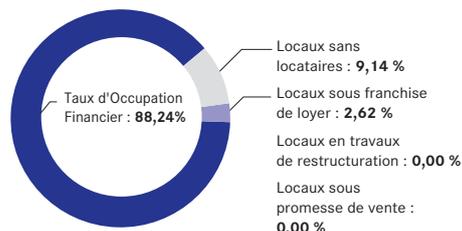
Le taux d'encaissement du 3^e trimestre 2017 est de 91,71 % contre 91,72 % au 2^e trimestre 2017.

Taux d'occupation financier du 3^e trimestre 2017 : 88,24 %

Principaux travaux en cours

Adresse	Type de surface	Surface (m ²)	Montant HT* (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
Mazagran - 35 rue du Val de Marne 75013 PARIS (60 % indivision)	Bureaux	2 431	720	30/09/2017	Rénovation des surfaces libérées et des parties communes
Le Stadium - 266 avenue du Président Wilson 93210 SAINT-DENIS (25 % SCI) ⁽²⁾	Bureaux	1 247	275	31/10/2017	Rénovation des bureaux vacants et des parties communes
Axiom - 2/10 rue Marceau 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX (17 % indivision)	Bureaux	N/A	89	01/05/2018	Réfection des étanchéités de toitures
Axiom - 2/10 rue Marceau 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX (17 % indivision)	Bureaux	146	88	30/09/2017	Rénovation plateau vacant

* Hors Taxes - (2) Voir glossaire.



Le taux d'occupation financier du 3^e trimestre 2017 est de 88,24 % contre 90,30 % au 2^e trimestre 2017.

Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m ²)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)*	Commentaires / Actions menées
Greenelle - 43 quai de Grenelle - 75015 PARIS (50 % SCI) ⁽²⁾	Bureaux	5 181	2 616	Le bail avec le locataire principal porte sur 64 % des surfaces et prendra effet au 01/10/2017. Un nouveau bail a été signé et a pris effet le 01/07/2017 pour une durée de 12 ans ferme sur le solde des surfaces.
United - 6 boulevard de Douaumont - 92110 CLICHY (41 % indivision)	Bureaux	3 155	1 140	Vente en État Futur d'Achèvement (VEFA) livrée le 26 juin 2017, commercialisation en cours.
Mazagran - 35 rue du Val de Marne - 75013 PARIS (60 % indivision)	Bureaux	2 431	802	Travaux de rénovation en cours.
Quai 50 - 50 quai Charles Pasqua - 92300 LEVALLOIS PERRET	Bureaux	1 693	593	Une négociation est en cours pour la prise à bail d'un lot de 342 m ² .
Centre Commercial Terre Ciel - 77500 CHELLES (30 % indivision)	Commerces	4 065	431	Négociation de l'implantation d'un pôle loisir sur 3 000 m ² en cours de finalisation.

* Hors Taxes/Hors charges - (2) Voir glossaire.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE (TOUTES LES DONNÉES SONT INDIQUÉES EN QUOTE-PART RIVOLI AVENIR PATRIMOINE)

Acquisitions

Adresse	A/PA*	Type d'actif	Surface (en m ²)	Prix d'acquisition AEM** (en €)	Loyer annuel HT/HC*** (en €)	Date d'acquisition/promesse
Parc Avenue - 82-90 avenue de France - 75013 PARIS (26 % SCI) ⁽²⁾	A	Bureaux	3 815	49 140 000	1 769 498	27/07/2017
Les Docks - 10 place de la Joliette - 13002 MARSEILLE (43 % OPPCI) ⁽²⁾	A	Bureaux / Commerces	12 996	49 665 000	2 297 969	29/09/2017
Loopsite - Werinherstrasse 79,81,91 - D-81541 MUNICH - ALLEMAGNE (28 % SCI) ⁽²⁾	A	Bureaux	12 276	56 216 522	2 212 440	29/09/2017
Evidence - Zac des Docks - 93400 SAINT-OUEN - VEFA (12 % SCI) ⁽²⁾	PA	Bureaux	4 230	30 400 800	1 522 528 ⁽¹⁾	28/07/2017
39/49/51 avenue Victor Hugo - 75 016 PARIS (34,7 % SCI) ⁽²⁾	PA	Commerces	466	17 431 125	530 109	18/07/2017
Solstice - Portefeuille Commerces - FRANCE (34,7 % SCI) ⁽²⁾	PA	Commerces	12 649	104 770 966	4 082 323	21/07/2017
5/7 Esplanade de la Défense - 92400 COURBEVOIE (8,8 % SCI) ⁽²⁾	PA	Bureaux	16 083	158 400 000	7 456 328	18/07/2017
Hôtel Mercedes Platz - Mühlenstrasse 16-19 - BERLIN - ALLEMAGNE - VEFA (35 % SCI) ⁽²⁾	PA	Hôtel	4 750	24 447 500	1 000 300	12/07/2017

* Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA) - ** Acte En Main - *** Hors Taxes/Hors Charges - (1) Loyer potentiel - immeuble non loué à ce jour - (2) Voir glossaire.

Cessions

Pas de cession réalisée au 3^e trimestre 2017.

MARCHÉ DES PARTS

Marché primaire

	2016	3 ^e trimestre 2017	Total année 2017
Souscriptions			
Nombre de parts	1 460 065	147 896	1 102 691
Montant (en €)	405 898 070	42 298 256	308 894 554
Demande de Retraits			
Nombre de parts	96 789	34 625	116 859
Montant (en €)	24 649 255	9 071 750	30 267 461
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-

Marché de gré à gré

46 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 3^e trimestre 2017.

Modalités de souscription et de retrait

Souscription de parts

Minimum de souscription : 5 parts pour la première souscription, soit une somme minimum de 1 430 € prime d'émission incluse. Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1^{er} jour du sixième 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 : 5,73 %

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 9,04 %

Taux de distribution sur valeur de marché⁽¹⁾

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Distribution	11,50 €	12,50 €	12,50 €	12,50 €	12,50 €	12,73 €	13,00 €	13,00 €	12,00 €	10,00 €	8,83 €
dont revenus non récurrents en % ⁽²⁾	3,57 %	8,32 %	16,00 %	6,88 %	7,92 %	25,61 %	18,31 %	0,46 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Prix n	278,00 €	265,41 € ⁽³⁾	260,00 €	260,00 €	260,39 €	232,25 €	216,65 €	195,30 €	192,07 €	178,00 €	176,19 €
Taux de distribution	4,14 %	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) Revenus non récurrents : recours au Report à Nouveau (RAN) et distribution de Plus Value Immobilière (PVI).

(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⁾

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Prix n	278,00 €	265,41 € ⁽³⁾	260,00 €	260,00 €	260,39 €	232,25 €	216,65 €	195,30 €	192,07 €	178,00 €	176,19 €
Variation n/n-1	4,74 %	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.

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. Les locaux non-loués représentant la vacance financière correspondent aux actifs : sans locataires, sous franchise de loyer, en travaux de restructuration et sous promesse de vente.

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.

SCI : Société Civile Immobilière.

OPPCI : Organisme de Placement Professionnel Collectif Immobilier.

PLUS D'INFORMATIONS



BESOIN D'AIDE ?

Retrouvez Antoine sur le site internet d'Amundi Immobilier www.amundi-immobilier.com

Antoine est à votre disposition pour :

- répondre à vos questions sur les produits, les actualités, les calendriers (fiscalité, Assemblée Générale ...),
- accéder à un grand nombre de documents,
- apporter l'aide sur les différentes formalités à accomplir dans la gestion de votre produit.

Interrogez Antoine régulièrement car il va s'enrichir de toutes vos questions et améliorer ainsi votre satisfaction.

Pour contacter 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

Pour 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,
- la brochure commerciale.

RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

SCPI DE BUREAUX À CAPITAL VARIABLE

Visa AMF SCPI n° 12-18 du 24/07/2012 et n° 17-13 du 05/05/2017

Siège Social : 91/93, Boulevard Pasteur - 75015 PARIS

SOCIÉTÉ DE GESTION

Amundi Immobilier

91-93, Boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France

Société Anonyme au capital de 16 684 660 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

