

RIVOLI Avenir PATRIMOINE

BULLETIN D'INFORMATION

N° 2018 - 03 valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2018 - Période analysée : 1^{er} juillet 2018 au 30 septembre 2018

SCPI DE BUREAUX À CAPITAL VARIABLE

DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende prévisionnel 2018 (avant imposition)	10,80 €
Acomptes de distribution 2018	
1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2018)	2,70 €
2 ^e trimestre (versement le 20/07/2018)	2,70 €
3 ^e trimestre (versement le 22/10/2018)	2,70 €
Prochain acompte prévu vers le 21/01/2019	

En 2018, nous prévoyons de verser pour les 3 premiers acomptes 2,70 € par part (soit 10,80 € par part sur une base annuelle) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2018 et du prévisionnel de l'année suivante.

CHIFFRES CLÉS

	31/12/16	31/12/17	30/09/18
Nombre d'immeubles	81	116	114
Surface totale (en m²)	354 276	476 832	491 066
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	92,59 % ⁽³⁾	89,21 % ⁽³⁾	87,46 %
Capital social (en €)	1 086 185 400	1 248 583 200	1 382 427 750
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	245,08	247,97	247,97
Valeur ISF par part (en €) ⁽⁴⁾	254,67	-	-
Valeur IFI résident (en €) ⁽⁵⁾	-	235,57	-
Valeur IFI non résident (en €) ⁽⁵⁾	-	217,40	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	11,50	11,18	8,10
Capitalisation (en €)	2 013 063 608	2 380 631 968	2 691 126 020
Nombre de parts	7 241 236	8 323 888	9 216 185
Nombre d'associés	26 486	28 289	30 106
Prix de souscription par part (en €)	278,00	286,00	292,00
Prix de retrait par part (en €)	254,67	262,00	267,50

(1) Voir glossaire.

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

(3) Taux annuel.

(4) Valeur ISF (Impôt sur la Fortune) jusqu'au 31/12/2016.

(5) Valeur IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) à partir du 31/12/2017.

* Au sens du Bureau International du Travail.

Source : BIT, Insee, Recherche Amundi (septembre 2018), CBRE, Immostat, brokers.

ÉDITORIAL

Chers Associés,

Les chiffres économiques du mois de septembre sont restés légèrement décevants en zone euro, sans toutefois signaler de ralentissement brutal. Le renforcement des mesures protectionnistes américaines et les risques liés au budget italien et au Brexit continuent de préoccuper les marchés financiers.

En France, ce ralentissement économique a aussi été observé au 1^{er} semestre avec 0,2 % de croissance du PIB à chacun des trimestres. Dans le même temps, le taux de chômage en métropole* a diminué de 0,2 point en 3 mois et se situe à 8,7 % de la population active au 3^e trimestre 2018.

La confiance des ménages s'est détériorée tout au long du 3^e trimestre, devenant en septembre 2018 de 6 % inférieure à sa moyenne de longue période (100).

Au 3^e trimestre 2018, les commercialisations de bureaux en Ile-de-France ont atteint 503 600 m² soit une baisse sur 1 an de 17 %. Ce résultat plutôt décevant s'explique notamment par une activité moins soutenue qu'en première partie d'année dans l'ouest francilien.

En cumul depuis le début de l'année, les commercialisations franciliennes totalisent néanmoins près de 1,9 million de m² soit +6 % en 1 an.

L'offre immédiate de bureaux en Ile-de-France a poursuivi sa baisse, passant sous la barre des 3 millions de m² de bureaux vacants au 1^{er} octobre 2018, une première depuis mi 2009, même si les disparités géographiques demeurent fortes.

La forte rareté dans Paris intra-muros amène davantage de concurrence entre locataires potentiels et a ainsi permis d'augmenter les loyers faciaux moyens, en particulier dans Paris Centre Ouest (nord ouest de Paris). Hors cas particulier, en périphérie les loyers restent contraints par la relative abondance de l'offre.

Les avantages commerciaux octroyés par les bailleurs restent élevés : 20,6 % du loyer facial en moyenne pour les transactions franciliennes > 1 000 m² au 2^e trimestre 2018, avec une forte hétérogénéité selon les secteurs.

L'indice du climat des affaires du commerce de détail a diminué au 3^e trimestre 2018. En septembre, il atteint un point bas en 1 an, tout en restant 3 % supérieur à la moyenne historique. L'immobilier de commerces reste très segmenté, les localisations et centres commerciaux secondaires souffrant davantage au niveau des valeurs locatives.

Près de 17 Mds € ont été investis en France en bureaux, commerces et locaux d'activité / logistique durant les 9 premiers mois de 2018, un volume particulièrement élevé, tiré par les investissements > 100 M€.

2018 devrait être une année très dynamique sur le marché de l'investissement compte tenu des négociations en cours.

Au 3^e trimestre 2018, le taux de rendement prime pour les bureaux est resté stable autour de 3 %.

Au 3^e trimestre 2018, le taux d'occupation financier de Rivoli Avenir Patrimoine ressort à 87,46 %, en baisse par rapport au trimestre précédent. Cette vacance devrait se résorber progressivement au cours des prochains trimestres dans la mesure où près de 45 % de la vacance financière est constituée par les locaux sous franchise de loyer (pour lesquels les baux sont signés mais la SCPI ne perçoit pas encore de loyers). Les principaux immeubles concernés par cette vacance financière sont ceux situés Porte de Clichy et les Docks à Marseille en cours de commercialisation ainsi que ceux de Lyon Garibaldi et Malakoff (respectivement vacants depuis mai et juillet 2018), en vente.

Nous pouvons aussi noter la livraison de l'immeuble ORA, 4 rue Emile Borel Paris 17^e, le 5 septembre 2018, détenu dans une SCI à hauteur de 15 %, et déjà loué à 2 locataires qui représentent environ 82 % des surfaces. Un bail a été signé sur l'actif de Saint-Mandé, acheté en VEFA en 2017 et dont la livraison est prévue début 2020, pour la totalité de l'immeuble.

La collecte nette investissable s'élève à 160 M€ au cours des 3 premiers trimestres 2018. Elle a permis de réaliser une acquisition début juillet, l'immeuble El Portico à Madrid pour 56 M€. Nous avons signé une promesse d'achat sur un immeuble neuf situé dans le nouveau quartier des Batignolles (Paris 17^e) loué à une grande compagnie d'assurance dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans.

La vente des 3 immeubles de Villeneuve-la-Garenne est intervenue début juillet pour un montant de 11,2 M€. Les promesses de vente d'un actif de bureaux situé à Saint-Maurice et d'un lot de commerce à Rueil-Malmaison ont été signées au cours du trimestre.

La distribution du trimestre s'établit à 2,70 € par part en phase avec l'objectif de distribution prévu en 2018 de 10,80 € par part (2,70 € par part et par trimestre et ajustement le dernier trimestre en fonction du résultat 2018 et du prévisionnel de l'année suivante).

A la suite des changements induits par l'absorption de Gemmeo Commerce par Rivoli Avenir Patrimoine, l'AMF a attribué un nouveau Visa à votre SCPI : visa numéro 18-26 en date du 28 septembre 2018. Les dernières formalités juridiques et administratives sont en cours et devraient intervenir dans les prochaines semaines. Les informations figurant dans le présent bulletin concernent l'entité fusionnée, sans distinction.

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 m²)	Date d'effet	Durée du bail	Dernier loyer HT/HC* (en K€)	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
4 rue Emile Borel - 75017 PARIS (15 % de la SCI)	Bureaux	Location	2 560	05/09/2018	10 ans ferme	N/A**	1 112
4 rue Emile Borel - 75017 PARIS (15 % de la SCI)	Bureaux	Location	499	05/09/2018	9 ans ferme	N/A**	223
9-11 allée de l'Arche - 92400 COURBEVOIE (25 % de la SCI)	Bureaux	Relocation	350	01/07/2018	6/9 ans	184	172
305 avenue Le Jour se Lève 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT (41,67 % de l'indivision)	Bureaux	Location	320	01/07/2018	6/9 ans	133	129
83 boulevard Vincent Auriol - 75013 PARIS	Bureaux	Location	349	01/08/2018	4/6/9 ans	103	98

* Hors Taxes/Hors Charges. ** N/A : non applicable.

Principales libérations

il n'y a eu aucune libération au cours de ce trimestre.

Principaux travaux en cours

Adresse	Type de surface	Surface (m²)	Montant HT* (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
79 rue de Miromesnil - 75008 PARIS	Bureaux	1 400	1 471	01/04/2019	Restructuration et rénovation de l'immeuble
305 avenue Le Jour se Lève - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT (41,67 % de l'indivision)	Bureaux	6 165	41	31/12/2018	Rénovation du hall d'entrée

* Hors Taxes.

Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m²)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires / Actions menées
6 boulevard Douaumont - 92110 CLICHY (41 % de l'indivision)	Bureaux	3 155	1 140	Commercialisation en cours
10 place de la Joliette - 13002 MARSEILLE (43 % l'OPPCI)	Bureaux / Commerces	3 978	880	Commercialisation en cours
18/24 rue Garibaldi - 69006 LYON	Bureaux	3 931	743	Départ du locataire fin avril 2018 ; immeuble en vente
15 boulevard Gabriel Péri - 92240 MALAKOFF	Bureaux	2 572	580	Départ du locataire fin juin 2018 ; immeuble en vente
94 rue de Provence - 75009 PARIS (50 % de la SCI)	Bureaux	1 529	524	Départ du locataire fin juillet 2018 ; recherche de locataire en cours
14/18 avenue du Gendarme Castermat - 77500 CHELLES (30 % de l'indivision)	Commerces	4 361	502	Négociation pour l'implantation d'un pôle loisirs sur 1 128 m² en cours de finalisation

* 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 m²)	Prix d'acquisition AEM ** (en €)	Loyer annuel HT/HC* (en €)	Date d'acquisition
La Mahonia 2 - MADRID - Espagne (47 % de la SCI)	A	Bureaux	9 783	55 348 704	2 387 207	18/07/2018
81 rue Mstislav Rostropovitch - 75017 PARIS (24 % de la SCI)	PA	Bureaux	4 073	62 000 435	2 067 930	20/09/2018

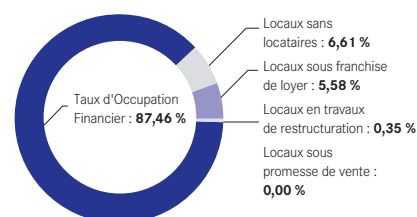
* Hors Taxes/Hors Charges - ** Acte En Main - *** Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA).

Cessions

Adresse	V/PV****	Type d'actif	Surface (en m²)	Prix de vente (en €)	Date de vente	Valeur nette comptable (en €)
100 avenue de Verdun Bat A Parc de l'Etoile - 92390 VILLENEUVE-LA-GARENNE	V	Activité et Bureaux	2 333	3 100 000	04/07/2018	3 543 880
100 avenue de Verdun Bat B Parc de l'Etoile - 92390 VILLENEUVE-LA-GARENNE	V	Activité	2 214	2 900 000	04/07/2018	4 550 594
100 avenue de Verdun Bat C Parc de l'Etoile - 92390 VILLENEUVE-LA-GARENNE	V	Activité	3 604	5 190 000	04/07/2018	5 019 368
Rue Giovanni Batista Pirelli - 94410 SAINT-MAURICE (60 % de l'indivision)	PV	Bureaux	5 172	17 721 000	09/07/2018	18 609 848
8 rue Jacques Daguerre - 92500 RUEIL-MALMAISON	PV	Commerces	286	207 429	03/08/2018	-****

**** Vente (V) / Promesse de vente (PV). - ***** Lot résiduel de l'immeuble de bureau cédé en 2016.

Taux d'occupation financier du 3^e trimestre 2018 : 87,46 %



Le taux d'occupation du 3^e trimestre 2018 est de 87,46 % contre 89,06 % au 2^e trimestre 2018.

Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 3^e trimestre 2018 est de 97,75 % contre 95,20 % au 2^e trimestre 2018.

MARCHÉ DES PARTS

Marché primaire	2017	3 ^e trimestre 2018	Total année 2018
Souscriptions			
Nombre de parts	1 287 257	230 669	731 006
Montant (en €)	361 680 430	67 269 379	211 004 821
Demande de Retraits			
Nombre de parts	204 605	49 310	131 031
Montant (en €)	53 256 913	13 190 425	34 754 271
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-

292 322 parts ont été créées dans le cadre de l'absorption de Gemmeo Commerce par Rivoli Avenir Patrimoine.

Marché de gré à gré

188 parts ont été échangées sur le marché de gré à gré au cours du 3^e trimestre 2018.

Modalités de souscription et de retrait

Souscription de parts

Depuis le 1^{er} mai 2018 (conformément à la publication au BALO du 20/04/2018), le prix de souscription est de 292 € (dont 24,50 € de frais de souscription) et le prix de retrait est de 267,50 €.

Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1^{er} jour du sixième mois suivant la date de souscription.

Minimum de souscription : à compter du 1^{er} mai 2018, 5 parts pour la première souscription, soit une somme minimum de 1 460 € prime d'émission incluse.

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 : 4,78 %

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 8,31 %

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Distribution	11,18 €	11,50 €	12,50 €	12,50 €	12,50 €	12,50 €	12,73 €	13,00 €	13,00 €	12,00 €	10,00 €
dont revenus non récurrents en % ^(*)	9,93 %	3,57 %	8,32 %	16,00 %	6,88 %	7,92 %	25,61 %	18,31 %	0,46 %	0,00 %	0,00 %
Prix n	280,97 € ⁽³⁾	278,00 €	265,41 € ⁽²⁾	260,00 €	260,00 €	260,39 €	232,25 €	216,65 €	195,30 €	192,07 €	178,00 €
Taux de distribution	3,98 %	4,14 %	4,71 %	4,81 %	4,81 %	4,80 %	5,48 %	5,99 %	6,65 %	6,17 %	5,56 %

(*) Revenus non récurrents = recours au report à nouveau et distribution de plus-values immobilières.

(1) Correspond au dividende brut (non optant au PFL 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) Le prix de souscription a évolué de 260 € à 278 € le 01/07/2015. - (3) Le prix de souscription a évolué de 278 € à 286 € le 01/05/2017.

Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année ⁽⁴⁾

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Prix n	280,97 €	278,00 €	265,41 €	260,00 €	260,00 €	260,39 €	232,25 €	216,65 €	195,30 €	192,07 €	178,00 €
Variation n/n-1	1,07 %	4,74 %	2,08 %	0,00 %	-0,15 %	12,12 %	7,20 %	10,93 %	1,68 %	7,90 %	1,03 %

(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.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : valeur IFI

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1^{er} janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers directs ou indirects. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de retrait de la part au 1^{er} janvier de l'année n. Chaque année, la Société de Gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de retrait. Pour les SCPI à capital variable, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de retrait au 31 décembre de l'année n-1.

PFU (Prélèvement forfaitaire unique)

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les revenus financiers ayant la nature d'intérêts perçus par la SCPI peuvent désormais être soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % décomposée en un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % et en prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 %.

À noter qu'il est possible d'opter, dans la déclaration des revenus, pour l'imposition au barème progressif de l'IR en lieu et place du PFU.

Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes. L'acompte d'impôt sur le revenu prélevé lors du versement des intérêts au taux de 12,8 % doit être distingué de l'imposition finale à l'impôt sur le revenu.

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 une partie 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.

Immeubles : cela inclut les immeubles livrés et en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement).

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, n° 17-13 du 05/05/2017 et n° 18-26 du 28/09/2018.

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

Crédit photo : Christophe Audebert et @myphotoagency

DISTRIBUTEUR

Crédit Lyonnais

Société Anonyme au capital de 2 037 713 591 € - 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

