

# Rivoli Avenir Patrimoine

## SCPI de Bureaux à capital variable

Bulletin d'information du 2<sup>e</sup> semestre 2019

Période analysée : 1<sup>er</sup> juillet 2019 au 31 décembre 2019 - Valable du : 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 30 juin 2020

## Distribution des revenus

Dividende 2019 (avant imposition)	10,80 €
Acomptes de distribution 2019	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 25/04/2019)	2,70 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 25/07/2019)	2,70 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versement le 21/10/2019)	2,70 €
4 <sup>e</sup> trimestre (versement le 23/01/2020)	2,70 €
Prochain acompte prévu vers le 24/04/2020	

## Chiffres clés

	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
Nombre d'immeubles <sup>(1)</sup>	116	126	177
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	476 832	527 339	609 106
Taux d'occupation financier <sup>(2)</sup>	89,21 % <sup>(3)</sup>	88,09 % <sup>(3)</sup>	88,78 % <sup>(3)</sup>
Capital social (en €)	1 248 583 200	1 427 220 150	1 632 828 000
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(4)</sup>	247,97	260,64	n.c.
Valeur IFI résident (en €) <sup>(4)</sup>	235,57	236,59	n.c.
Valeur IFI non résident <sup>(4)</sup> (en €)	217,40	213,73	n.c.
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	11,18	10,80	10,80
Capitalisation (en €)	2 380 631 968	2 778 321 892	3 243 884 960
Nombre de parts	8 323 888	9 514 801	10 885 520
Nombre d'associés	28 289	30 671	33 013
Prix de souscription par part (en €)	286,00	292,00	298,00
Prix de retrait par part (en €)	262,00	267,50	272,99

(1) Voir glossaire.

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

(3) Taux annuel.

(4) Impôt sur la fortune immobilière (cf. Fiscalité).

n.c. : non communiqué, en cours d'établissement.

Chers Associés,

L'année 2019 a été marquée par les incertitudes liées au Brexit et les tensions commerciales sino-américaines. En zone euro, la croissance du PIB a ralenti et les difficultés sont globalement restées concentrées dans l'industrie, tandis que le secteur des services et le marché du travail ont fait preuve d'une relative robustesse.

En Ile-de-France, malgré une amélioration au 4T 2019 les commercialisations de bureaux en 2019 (2,3 millions de m<sup>2</sup>) ont baissé de près de 10 % sur 1 an, tout en étant proche de la moyenne sur 10 ans. Ce recul s'explique notamment par un segment des transactions > 5 000 m<sup>2</sup> moins dynamique. La 1<sup>ère</sup> Couronne se distingue grâce à plusieurs transactions d'envergure.

L'offre de bureaux franciliens reste limitée en particulier dans Paris intra-muros, élément favorable aux loyers faciaux des secteurs centraux. Bien qu'en baisse, les avantages commerciaux octroyés aux locataires restaient néanmoins significatifs au T3 2019 (19 % environ des loyers faciaux pour les transactions > 1 000 m<sup>2</sup>).

Le marché des commerces est très segmenté géographiquement, les valeurs locatives résistant mieux dans les secteurs prime (meilleurs emplacements) que dans les secteurs ou centres commerciaux jugés secondaires. L'amélioration de l'expérience client et la recherche d'une bonne articulation entre commerce physique et digital restent les préoccupations des enseignes. Notons l'inquiétude de certains commerçants de l'impact des mouvements sociaux de fin 2019 - début 2020 sur leur chiffre d'affaires. Si les volumes investis en Europe devraient diminuer en 2019 tout en étant élevés, le marché français a affiché un record, avec plus de 35 Mds € en bureaux, logistique, commerces et locaux d'activité/logistique. Les investisseurs étrangers y ont été actifs. Dans un environnement de taux à 10 ans en baisse dans l'année, les taux de rendement des actifs prime ont légèrement diminué pour les bureaux parisiens, passant sous la barre des 3 %, et plus sensiblement pour la logistique.

Le bulletin d'information est désormais semestriel et les informations de ce document concernent le 2<sup>e</sup> semestre 2019. Pour cette période, le taux d'occupation financier de Rivoli Avenir Patrimoine ressort à 88,69 %, en baisse de 2,21 points par rapport à celui du 2T2019 (90,90 %), s'expliquant principalement par la vacance de l'immeuble Oradour sur Glane à Issy les Moulineaux, le congé du principal locataire d'Axium à Issy les Moulineaux, la vacance sur United à Clichy, celle des Tours Cœur Défense et Egée à La Défense (en cours de résorption) et l'impact des franchises sur les immeubles reloués récemment (Miromesnil, Pirogues, ...).

La collecte nette investissable 2019 s'élève à 374 M€ dont 170 M€ au 2<sup>e</sup> semestre. Elle a permis de réaliser plusieurs acquisitions sur le semestre pour un total de 346 M€ et en particulier :

- un immeuble de bureaux en Belgique (46 M€),
- un portefeuille principalement composé de commerces de pieds d'immeubles en plein centre-ville de Lyon au travers de participations dans 2 SCI et une SAS pour un montant total de 123 M€,
- un actif de bureaux en VEFA, à Montrouge, pré-loué intégralement à une filiale du groupe Crédit Agricole pour 66 M€,
- un actif de bureaux en VEFA, à Levallois, pré-loué intégralement à un groupe publicitaire. 4 autres actifs sont sous promesse d'achat pour un montant total de 93 M€.

Le 2<sup>e</sup> semestre 2019 a également été marqué par 2 cessions en plus-value (Lyon pour 13 M€ et Levallois pour 46 M€) et la signature de 2 promesses de vente pour 9 M€ dont l'une en moins-value, (immeuble à St Denis nécessitant d'importants travaux de rénovation et pour lequel la situation locative de la zone est très difficile).

La distribution du 4<sup>e</sup> trimestre 2019 s'établit à 2,70 € par part conforme à l'objectif de distribution prévu pour 2019 de 10,80 € par part.

Même si le résultat 2020 risque d'être en baisse par rapport à celui de 2019 suite aux congés reçus fin 2019 et début 2020, nous anticipons une amélioration en 2021 grâce à une hausse des produits locatifs (livraisons d'immeubles en VEFA loués au 2<sup>e</sup> semestre 2020, fin de certaines franchises, cession d'immeubles vacants, ...). Ainsi, nous prévoyons de maintenir la distribution à 2,70 € par part sur les 3 premiers trimestres et d'augmenter à 2,90 € par part sur le 4<sup>e</sup> trimestre si nos projections se confirment, permettant d'atteindre une distribution de 11 € par part en 2020.

Nous vous remercions de votre confiance et nous vous souhaitons une belle et heureuse année 2020.

Bien cordialement.

Anne Duperche Rabant, gérante de la SCPI

Source : Recherche Amundi (décembre 2019), Immostat, brokers.



Rivoli Avenir Patrimoine a obtenu le prix de la meilleure SCPI à capital variable à 5 ans aux Victoires de la Pierre-Papier 2019 décerné par le magazine Gestion de Fortune. Ce prix est le prix des lecteurs, suite à la délibération d'un jury expert composé de journalistes du magazine et de professionnels du secteur et est décerné par le magazine Gestion de Fortune (seul magazine français mensuel dédié exclusivement à la gestion privée).

### Rivoli Avenir Patrimoine récompensée

AGEFI

Rivoli Avenir Patrimoine, a reçu le prix du "Meilleur TRI\*\* 10 ans : SCPI de plus de 500 M€ de capitalisation" le 2 juillet 2019 aux Assises de l'Immobilier organisées par l'AGEFI (Agence Economique et Financière).

\*\* Taux de Rentabilité Interne. Définition en page 5.

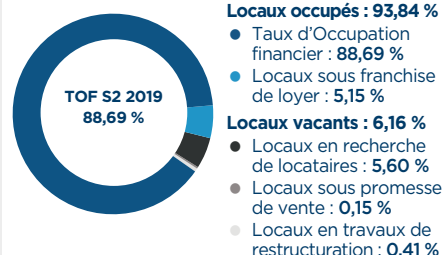
## Situation locative du semestre (Toutes les données sont indiquées en quote-part Rivoli Avenir Patrimoine)

### 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€)
79 Rue de Miromesnil - 75008 Paris	Bureaux	Location	1 451	15/08/2019	3/6/9 ans	584	943
64 Rue du Dessous des Berges - 75013 Paris (100 % de la SCI)	Bureaux	Location	829	01/10/2019	3/6/9 ans	288	341
140 Boulevard Maiesherbes - 75017 Paris (60 % de l'indivision)	Bureaux	Location	415	01/09/2019	3/6/9 ans	241	248
6 Boulevard de Douaumont - 92110 Clichy (41 % de l'indivision)	Bureaux	Location	588	15/07/2019	6/9 ans	N/A	227
9-11 Allée de l'Arche - 92400 Courbevoie (25 % de la SCI)	Bureaux	Location	350	15/07/2019	4/6/9 ans	N/A	163
9-11 Allée de l'Arche - 92400 Courbevoie (25 % de la SCI)	Bureaux	Location	350	01/08/2019	4/6/9 ans	N/A	161
5-7 Esplanade de la Défense - 92400 Courbevoie (8,76 % de la SCI)	Bureaux	Location	293	01/10/2019	6/10 ans	160	163
4 Place Clichy - 75009 Paris	Commerces	Location	197	01/08/2019	3/6/9 ans	259	150
5-7 Esplanade de la Défense - 92400 Courbevoie (8,76 % de la SCI)	Bureaux	Location	280	01/12/2019	6/9 ans	N/A	145

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

### Taux d'occupation financier du 2<sup>e</sup> semestre 2019



Le taux d'occupation du 2<sup>e</sup> semestre 2019 est de 88,69 % contre 88,87 % au 1<sup>er</sup> semestre 2019.

### Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 2<sup>e</sup> semestre 2019 est de 94,34 % contre 97,38 % au 1<sup>er</sup> semestre 2019.

### 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€)
1 Place de la Coupole - 92400 Courbevoie	Bureaux	10 180	31/12/2019	4 302	3 902
12 Rue d'Oradour sur Glane - 75015 Paris (40 % de l'indivision)	Activité	3 204	31/08/2019	1 301	1 310
64 Rue du Dessous des Berges - 75013 Paris (100 % de la SCI)	Bureaux	829	30/09/2019	288	307
64 Rue du Dessous des Berges - 75013 Paris (100 % de la SCI)	Bureaux	562	30/09/2019	163	197
5-7 Esplanade de la Défense - 92400 Courbevoie (8,76 % de la SCI)	Bureaux	1 147	31/12/2019	724	631

\* Hors Taxes/Hors Charges

### 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
5-7 Esplanade de la Défense - 92400 Courbevoie (8,76 % de la SCI)	Bureaux	13 976	1 595	31/12/2019	Amélioration des équipements techniques
15 Rue Cognac Jay - 75007 Paris	Bureaux	4 646	781	31/12/2019	Seconde tranche de travaux de réhabilitation
64 Rue du Dessous des Berges - 75013 Paris (100 % de la SCI)	Bureaux	8 269	290	31/12/2019	Rénovation du hall et des espaces communs de l'immeuble
Georg Glock Strasse 3 - Düsseldorf Allemagne (35 % de la SCI)	Bureaux commerces	3 735	130	Fin 2020	Rénovation de plateaux

\* Hors Taxes.

### 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
12 Rue d'Oradour sur Glane - 75015 Paris (40 % de l'indivision)	Bureaux	3 204	1 310	Rénovation de l'immeuble et recherche de locataire en cours
6 Boulevard de Douaumont - 92110 Clichy (41 % de l'indivision)	Bureaux	2 470	952	Recherche de locataire en cours
5/7 Esplanade de la Défense - 92400 Courbevoie (8,76 % de la SCI)	Bureaux	1 953	976	Recherche de locataire en cours
10 Place de la Joliette - 13002 Marseille (43 % de l'OPPCI)	Bureaux	5 887	972	Recherche de locataire en cours
9-11 Allée de l'Arche - 92400 Courbevoie (25 % de la SCI)	Bureaux	1 292	580	Recherche de locataire en cours
Georg Glock Strasse 3 - Düsseldorf Allemagne (35 % de la SCI)	Bureaux commerces	1 751	264	Plusieurs négociations de baux en cours

\* Hors Taxes/Hors charges.

## Évolution du patrimoine (Toutes les données sont indiquées en quote-part Rivoli Avenir Patrimoine)

### Acquisitions

Adresse	A/PA /LVT***	Type d'actif	Surface (en m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM** (en €)	Loyer annuel HT/HC* (en €)	Date d'acquisition
ZAC des Haies Blanches - 91830 Le Coudray-Montceaux (10 % de la SCI) (VEFA)	A	Logistique	5 231	7 330 000	329 248	09/07/2019
Zac de la Butte aux Bergers - 95380 Louvres (10 % de la SCI)	A	Logistique	2 816	3 390 000	152 809	09/07/2019
ZAC des Hauts Près - 77170 Brie-Comte-Robert (10 % de la SCI) (VEFA)	A	Logistique	3 641	4 011 074	182 035	26/07/2019
L'Académie 89-91 Rue Gabriel Péri - 92120 Montrouge (25 % de la SCI) (VEFA)	A	Bureaux	8 183	65 725 000	2 857 550	15/07/2019
ZAC des Docks - 93400 Saint-Ouen (12 % de la SCI) (VEFA)	A	Bureaux	1 816	11 943 566	686 042	24/07/2019
41-63 Neptunstraat Hoofddorp - Pays-Bas (30 % de la SCI)	A	Bureaux	2 552	7 602 216	386 674	01/08/2019
13-17 Marnixlaan 1000 Bruxelles - Belgique (43 % de l'OPPCI)	A	Bureaux	9 856	45 666 000	1 866 303	06/08/2019
Europaallee 12-22, 60327 Francfort - Allemagne (43 % de l'OPPCI)	A	Bureaux	1 005	5 199 600	234 178	24/04/2019
Westbridge 145-149 rue Anatole France - 92300 Levallois-Perret (17,8 % de la SCI) (VEFA)	A	Bureaux	5 004	72 254 100	2 729 038	22/10/2019
Rue de la République / Rue Confort - 69002 Lyon (14 % de la SCI)	A	Commerces / Habitation / Bureaux	4 222	42 796 297	1 317 547	04/12/2019
Rue de la République / Rue des Archers - 69002 Lyon (14 % de la SCI)	A	Commerces	3 351	35 250 781	1 131 237	04/12/2019
Rue Grolée / Rue Carnot - 69002 Lyon - (43 % de l'OPPCI)	A	Commerces	5 237	45 318 738	1 432 105	04/12/2019
Sancho de Avila 65 Barcelona - Espagne (35 % de la SCI)	PA	Bureaux	8 305	56 427 000	2 362 152	18/07/2019
ZAC Ecoparc III - 27400 Heudebouville (10 % de la SCI) (VEFA)	PA	Logistique	10 100	8 977 449	401 759	16/12/2019
39 Avenue Trudaine - 75009 Paris (70 % de la SCI) (VEFA)	PA	Activité	234	2 851 852	115 500	18/12/2019
Aleje Jerzolimskie 93 - Varsovie - Pologne (40 % de la SCI)	PA	Bureaux	4 612	25 200 000	1 301 843	18/12/2019

\* Hors Taxes/Hors Charges - \*\* Acte En Main - \*\*\* Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA) / Livraison vente à terme (LVT).

### Cessions

Adresse	V/PV****	Type d'actif	Surface (en m <sup>2</sup> )	Prix de vente (en €)	Date de vente	Valeur nette comptable (en €)
18-24 Rue Garibaldi - 69006 Lyon	V	Bureaux	3 736	13 000 000	25/09/2019	10 596 180
50 Quai Charles Pasqua - 92300 Levallois-Perret	V	Bureaux	4 729	45 970 000	10/12/2019	38 795 519
100/102 Place du 8 mai 1945 - 93200 Saint-Denis	PV	Bureaux	4 988	5 800 000	28/10/2019	10 000 000
3 Avenue Gourgaud - 75017 Paris	PV	Bureaux	300	3 300 000	26/11/2019	1 739 000

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

## Marché des parts

Marché primaire	2018	2 <sup>e</sup> semestre 2019	Total année 2019
<b>Souscriptions</b>			
Nombre de parts	1 085 966	695 768	1 532 789
Montant (en €)	314 739 110	207 338 864	453 685 454
<b>Demande de Retraits</b>			
Nombre de parts	187 375	71 852	162 070
Montant (en €)	49 826 291	19 614 877	43 936 428
Nombre de parts en attente de retrait			

### Marché de gré à gré

195 parts ont été échangées sur le marché de gré à gré au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2019.

### Modalités de souscription et de retrait

#### Souscription de parts

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2019 (conformément à la publication au Balo du 25 mars 2019), le prix de souscription est de 298 € (dont 25,01 € de frais de souscription) et le prix de retrait est de 272,99 €.

Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> jour du sixième mois suivant la date de souscription.

**Minimum de souscription** : 5 parts pour la 1<sup>ère</sup> souscription, soit une somme minimum de 1 490 € 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. Dans le cas contraire, des dispositions particulières pourraient être proposées aux associés souhaitant sortir. (cf. Art. 6 des statuts).

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).

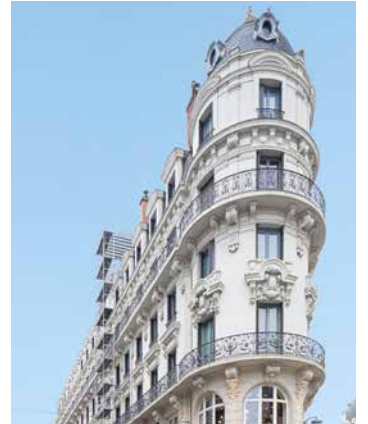
## Principales acquisitions en 2019



39 Avenue Trudaine - 75009 Paris (VEFA)



Zac de la Butte aux Bergers - 95380 Louvres



Rue Grolée - 69002 Lyon



L'Académie 89-91 rue Gabriel Péri - 92120 Montrouge (VEFA)



Postdamer Platz 10, Berlin, Allemagne



13-17 Marnixlaan 1000 Bruxelles - Belgique



41-63 Neptunstraat Hoofddorp - Pays-Bas



16-19 Mühlenstrasse Berlin, Allemagne

## Patrimoine



34 rue du Louvre - 75001 Paris



136 avenue des Champs Elysées - 75008 Paris



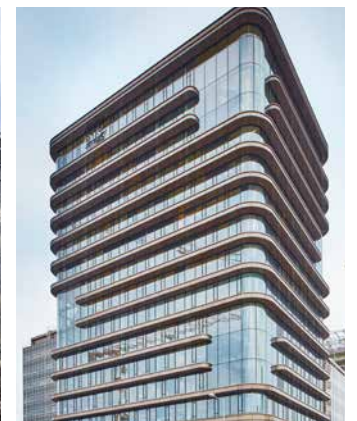
94 rue de Provence - 75009 Paris



BBW - Grafstrasse / Wildungerstrasse Francfort, Allemagne



El Portico, Calle Mahonia 2 - Madrid, Espagne



Atrium, Strawinskylaan 3051 - Amsterdam, Pays-Bas

## 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 : 5,28 % Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 7,55%

### Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(1)</sup>

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Distribution	10,80 €	10,80 €	11,18 €	11,50 €	12,50 €	12,50 €	12,50 €	12,50 €	12,73 €	13,00 €	13,00 €
dont revenus non récurrents en % <sup>(2)</sup>	n.c.	1,02 %	9,93 %	3,57 %	8,32 %	16,00 %	6,88 %	7,92 %	25,61 %	18,31 %	0,46 %
Prix n	295,99 € <sup>(6)</sup>	289,82 € <sup>(5)</sup>	280,97 € <sup>(4)</sup>	278,00 €	265,41 € <sup>(3)</sup>	260,00 €	260,00 €	260,39 €	232,25 €	216,65 €	195,30 €
Taux de distribution	3,65 %	3,73 %	3,98 %	4,14 %	4,71 %	4,81 %	4,81 %	4,80 %	5,48 %	5,99 %	6,65 %

(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) 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 - (4) Le prix de souscription a évolué de 278 € à 286 € le 01/05/2017.

(5) Le prix de souscription a évolué de 286 € à 292 € le 01/05/2018. - (6) le prix de souscription a évolué de 292 € à 298 € le 01/04/2019.

n.c. : non communiqué, en cours d'établissement.

### Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année <sup>(7)</sup>

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Prix n	295,99 €	289,82 €	280,97 €	278,00 €	265,41 €	260,00 €	260,00 €	260,39 €	232,25 €	216,65 €	195,30 €
Variation n/n-1	2,13 %	3,15 %	1,07 %	4,74 %	2,08 %	0,00 %	-0,15 %	12,12 %	7,20 %	10,93 %	1,68 %

(7) 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.

## A savoir ce semestre

### ■ Acompte de distribution du 4<sup>e</sup> trimestre 2019 par part en jouissance

#### Acompte distribué par part

2,70 €  
 Dont revenus financiers **0,5275 €**  
 - issus de placements financiers 0,3404 €  
 - issus de valeurs mobilières 0,1870 €

Sur ces revenus financiers, sont prélevés (cf. rubrique Fiscalité) :

- Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2 %) 0,0907 €
- Prélèvement à la source sur les revenus financiers à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (12,8 %)\* 0,0675 €

\*Impôt de 12,8 % non prélevé aux associés ayant demandé la dispense

### ■ Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE est prévue le **vendredi 26 juin 2020 à 14h00**.

L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation ou par voie électronique.

#### Renouvellement du Conseil de Surveillance

Messieurs Jacques VERNON, Bernard DEVOS, la Société SPIRICA et L'Institut de prévoyance Banque Populaire ont été nommés par l'Assemblée Générale du 20 juin 2017 pour un mandat de trois exercices expirant lors de l'Assemblée Générale du 26 juin 2020 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

4 postes sont donc à pourvoir.

Tout associé, répondant aux critères d'éligibilité rappelés ci-après, peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter deux fois.

**Très important** : si vous n'avez pas reçu d'accusé de réception de votre candidature par courriel dans un délai de 15 jours suivant votre envoi, nous vous remercions de bien vouloir prendre contact avec nos Services : par téléphone : 0820 04 10 30 ou par mail : contact-immobilier@amundi.com

### ■ L'information périodique est semestrielle et continue de façon allégée au cours des trimestres T1 et T3 de l'année

Le bulletin d'information de votre SCPI est désormais diffusé semestriellement depuis le 2<sup>e</sup> semestre 2019. Au cours des trimestres T1 et T3 de l'année, la Société de Gestion publiera sur le site Amundi Immobilier une synthèse des chiffres clés et faits marquants du trimestre "**L'essentiel de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE au trimestre XX**".

La 1<sup>ère</sup> information allégée a été réalisée au 30/09/2019. La prochaine avec les données au 31/03/2020 sera disponible fin avril 2020 sur le site.

#### Rappel des règles statutaires et du règlement intérieur pour se porter candidat au Conseil de Surveillance :

- Nombre de membres du Conseil : 7 à 12,
- Nombre minimum de parts : 10,
- Age maximum : néant / Durée du mandat : 3 ans / Rééligible deux fois
- Nombre de mandats maximum dans les SCPI : 5 (sans distinction de la Société de Gestion qui les gère),

#### Informations à fournir pour la candidature au Conseil de Surveillance :

La lettre de candidature doit comporter les informations suivantes :

- Numéro d'associé,
- Nom, prénoms, date de naissance et profession,
- Adresse postale, adresse mail et numéro de téléphone,
- Copie de la carte d'identité ou du passeport, en cours de validité,
- Nombre de parts détenues dans la SCPI,
- Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI gérées par Amundi Immobilier,
- Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI non gérées par Amundi Immobilier,

être accompagnée de l'attestation validant certaines informations, selon le modèle téléchargeable sur le site Amundi Immobilier - Rubrique "Documents" de votre SCPI, et être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception avant le 13 mars 2020 à :

**Amundi Immobilier - Secrétariat Général**  
 Vie sociale - Mme Edwige JAMBAZIAN Bureau 91A- 05.J95  
 90 Boulevard Pasteur - CS 21564 75730 Paris Cedex 15

## Optez pour la voie électronique aux Assemblées Générales de vos SCPI ! Rendez-vous sur votre Espace privé

A partir de fin février 2020, vous pourrez donner votre accord pour **recevoir le dossier de convocation et voter en ligne** aux Assemblées Générales.

- Pour bénéficier de ce service, rien de plus simple : connectez-vous à votre **Espace privé** sur le site Amundi-Immobilier.com pour enregistrer votre accord ; vous pourrez **voter en ligne** et retrouver **toutes les informations utiles** sur les Assemblées Générales des SCPI.

Si vous bénéficiez déjà du vote en ligne, vous n'avez rien à faire. **Vous recevrez**, comme tous les ans,  **votre convocation par courriel** 2 à 3 semaines avant l'Assemblée Générale de votre SCPI ; l'accès se fera via l'Espace privé.

## 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 situés en France ou à l'étranger et des revenus financiers. Les revenus financiers sont issus du placement de la trésorerie ou de dividendes versés par les OPPCI (*Organisme de Placement Professionnel Collectif Immobilier*) dans lesquels la SCPI a investi. S'agissant des revenus provenant des immeubles situés à l'étranger, ils sont imposés dans les pays où sont situés les immeubles, selon les conventions fiscales entre la France et ces pays. Afin d'éviter la double imposition, ils sont exonérés de l'impôt français sous réserve des règles dite du taux effectif ou du crédit d'impôt.

#### 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<sup>er</sup> janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de référence de la part au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n. Chaque année, la Société de Gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de référence. Pour les SCPI à capital

variable, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de retrait retraitée de certains éléments.

#### PFU (Prélèvement forfaitaire unique)

Depuis le 1<sup>er</sup> 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.

**Prélèvement à la source (PAS) :** depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu est entré en vigueur. Il a pour objectif de supprimer le décalage d'un an entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur ces revenus.

- **Pour les revenus fonciers,** l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels sur le compte bancaire des contribuables.

- **Pour les réductions d'impôt** (investissement locatif de type Scellier ou Pinel) acquis au titre de 2019, une avance de 60 % est calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure. Elle est versée le 15 janvier 2020 sur le compte bancaire des contribuables et le solde est versé à l'été 2020.

Les revenus financiers (dividendes) et les plus-values immobilières réalisées par les SCPI ne sont pas concernés par le PAS.

## 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. La vacance financière correspond aux actifs : sans locataires, sous franchise de loyer, en travaux de restructuration et sous promesse de vente. Les locaux occupés comprennent à la fois les locaux loués sans franchise et les locaux loués sous franchise de loyer. Les locaux vacants sont composés des locaux en recherche de locataire, sous promesse de vente et en travaux de restructuration.

**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

### Rendez vous sur le site amundi-immobilier.com

#### Connectez-vous sur votre nouvel espace privé

- Retrouvez votre portefeuille, vos ordres en attente d'exécution, vos duplicatas d'informations fiscales annuelles archivées, et tous les documents qu'Amundi Immobilier vous envoie périodiquement.
- Demandez à recevoir une notification chaque fois qu'un document est mis à disposition dans cet espace.
- Optez pour ne plus recevoir les informations en mode papier.

Pour y accéder c'est simple !

- Cliquez sur le bouton "  CONNEXION Espace privé" et saisissez votre référence client Amundi Immobilier et votre code postal. Vous recevrez par SMS, courriel ou courrier postal selon votre choix, les instructions vous permettant de créer votre mot de passe.

### Contactez Amundi Immobilier

@ [associe-amundi-immobilier@amundi.com](mailto:associe-amundi-immobilier@amundi.com)

 0820 04 10 30 - lundi-vendredi (8h30/17h30)  
(0,12 €/mn + coût d'un appel)

 Amundi Immobilier - Gestion des associés  
TSA 56003/26906 VALENCE Cedex

**RIVOLI AVENIR PATRIMOINE :** 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 et visa n°20-02 du 24 janvier 2020.

**Amundi Immobilier :** 91-93, boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France - Site internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com) /

Société Anonyme au capital de 16 684 660 € - 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.

Conception graphique : art'6 - Crédit photo : MyPhotoAgency - Ryan Wolff - AJN - Christophe Audebert

Béragère Lomont - Etoile Property - Philippe Barbosa



#### Besoin d'aide ? Retrouvez Antoine sur le site pour

- Répondre à vos questions sur les produits, actualités, calendriers (fiscalité, Assemblée Générale ...).
- Accéder à un grand nombre de documents.
- Préciser les formalités à accomplir dans la gestion de votre produit.

#### Pour souscrire ou vendre des parts de SCPI

Retrouvez les documents nécessaires sur Amundi-immobilier.com ou auprès de votre agence

- Pour souscrire : les bulletins de souscription, la note d'information et les statuts, la brochure commerciale.
- Pour vendre : les bulletins de retrait.