La confiance ça se mérite

Amundi
ASSET MANAGEMENT

Avril 2019

Rivoli Avenir Patrimoine

SCPI de bureaux à capital variable

Durée d'investissement recommandée de 8 ans
Comporte un risque de perte en capital

Immobilier

RIVOLI AVENIR PATRIMOINE SCPI DE BUREAUX À CAPITAL VARIABLE

AVERTISSEMENT

Lorsque vous investissez dans une SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- Il s'agit d'un placement à long terme, il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 8 ans ;
- Cet investissement présente un risque de perte en capital ;
- La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :
  - des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et des conditions d'occupation des immeubles ;
  - du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier d'entreprise lors de la cession sur la durée de placement ;
  - de la durée du placement.
- En cas de recours à l'emprunt pour la souscription de parts de SCPI :
  - le souscripteur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;
- En cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte en capital ;
- En cas de vente des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existante entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la vente de ses parts.

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

La SCPI Rivoli Avenir Patrimoine se classe aujourd'hui parmi les plus grandes SCPI de bureaux de la place avec 2 778 M€ d'actifs immobiliers au 31/12/2018 et est l'une des rares SCPI à détenir près de 50 % de son patrimoine dans Paris intra-muros (source Amundi Immobilier au 31/12/2018). Rivoli Avenir Patrimoine a pour stratégie d'investir dans l'immobilier d'entreprise, notamment dans des immeubles à usage de bureaux et professionnels (commerces, hôtels, locaux d'activités,...), situés principalement en France et à titre secondaire à l'étranger.

En investissant dans cette Société Civile de Placement Immobilier :

- vous accédez indirectement à l'immobilier d'entreprise, généralement réservé aux investisseurs professionnels. La SCPI Rivoli Avenir Patrimoine vous offre en effet un accès à un patrimoine immobilier majoritairement constitué de bureaux situés à Paris, diversifié sur 116 biens loués à plus de 800 locataires au 31/12/2018 ;
- vous percevez des revenus potentiels complémentaires (dividendes), dont le montant, soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale, n'est pas garanti. Ces revenus sont issus principalement des recettes locatives de la SCPI et des participations des SCI au sein desquelles elle est associée ;
- vous bénéficiez de la fiscalité des revenus fonciers des SCPI.

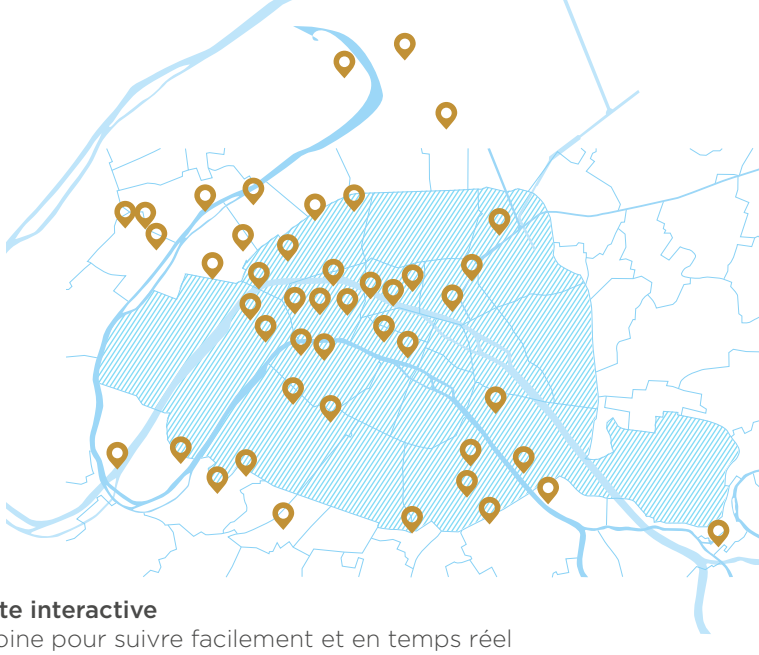
TOUS LES IMMEUBLES EN PHOTO DANS CETTE BROCHURE FONT PARTIE DU PATRIMOINE DE LA SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE À LA DATE DU 31/12/2018

Rue de Budapest - Paris (75009)

Répartition du patrimoine

(au 31/12/2018)

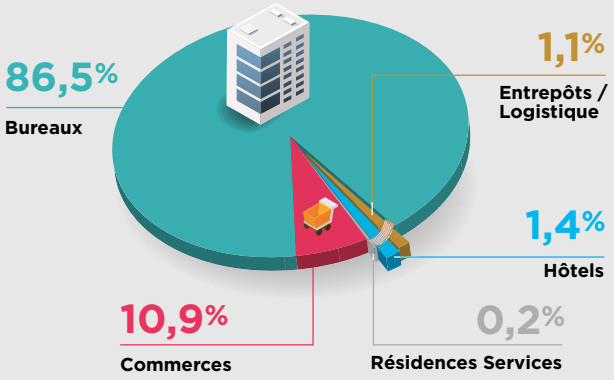
Exemples d'emplacements géographiques
(Île-de-France)



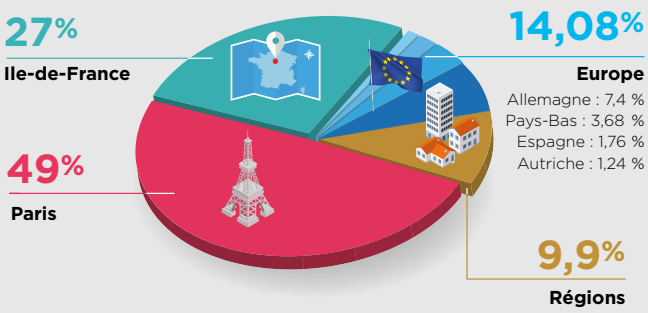
La SCPI Rivoli Avenir Patrimoine vous offre ainsi l'opportunité de réaliser un investissement indirect dans des biens immobiliers d'entreprise de qualité

Rendez-vous sur la carte interactive
de Rivoli Avenir Patrimoine pour suivre facilement et en temps réel les investissements réalisés par Rivoli Avenir Patrimoine :
https://carte-actifs-reels.amundi.com/rivoli-avenir-patrimoine

Valeurs vénales par type de locaux
(toutes zones géographiques confondues)



Valeurs vénales par zones géographiques



DURÉE DE PLACEMENT RECOMMANDÉE **8 ANS**

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

— La SCPI Rivoli Avenir Patrimoine détient essentiellement des immeubles de bureaux (86 %) et de commerces (11 %) de premier ordre, situés au coeur des zones les plus recherchées, situés principalement en France et à titre secondaire à l'étranger.

— Les biens détenus en région sont récents, loués à d'excellentes signatures et situés dans les métropoles régionales dotées d'une bonne profondeur de marché.

— Ce patrimoine immobilier diversifié est composé de 116 biens immobiliers, et évalué à 2,7 milliards d'euros au 31/12/2018.

— La gestion de Rivoli Avenir Patrimoine privilégie la fidélisation des locataires, plus particulièrement de grandes entreprises françaises, sélectionnées en fonction de leur solidité financière. Les risques locatifs sont ainsi répartis. Le Taux d'Occupation Financier* de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine s'établit à 88,09 %.

(au 31/12/2018, Source : Amundi Immobilier).

Il est cependant à noter, comme dans toute formule d'investissement de ce type, que ni le capital ni le rendement ne sont garantis.

* Le Taux d'Occupation Financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division : (I) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatives de loyers (II) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

INVESTISSEZ INDIRECTEMENT DANS DE L'IMMOBILIER

de manière souple et abordable, par le biais d'une SCPI

La SCPI Rivoli Avenir Patrimoine est accessible pour les nouveaux souscripteurs avec un minimum de souscription de 5 parts, soit 1 490 €, commission de souscription incluse et sans minimum de souscription pour les associés existants.

Que vous souhaitiez diversifier votre patrimoine ou préparer votre retraite, il faut avant tout envisager Rivoli Avenir Patrimoine comme un investissement de rendement à long terme, sur une durée de placement d'au moins 8 ans, comportant un risque de perte en capital.

Si vous souhaitez financer votre investissement dans Rivoli Avenir Patrimoine à l'aide d'un crédit bancaire en bénéficiant de la déductibilité fiscale des intérêts d'emprunt sur les revenus fonciers de la SCPI, parlez-en à votre Conseiller afin d'évaluer avec lui l'opportunité et les risques d'un recours à l'endettement. Dans le cas où le rendement des parts achetées à crédit ne serait pas suffisant pour rembourser le crédit ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, la différence sera à votre charge.

L'avantage d'une SCPI à capital variable est que vous pouvez souscrire de nouvelles parts à tout moment, sans être contraint par les périodes limitées d'augmentation de capital de la SCPI. C'est un investissement qu'il faut envisager sur une longue période, de 8 ans minimum. Une sortie est possible en cours de vie dans la mesure où il existe un acquéreur en contrepartie.

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

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

34-36 rue du Louvre, 75001 Paris

Bénéficiez d'une gestion professionnelle, moyennant une commission de gestion annuelle

La SCPI Rivoli Avenir Patrimoine est gérée par Amundi Immobilier, société spécialisée dans la gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers, n° 1 en collecte et en capitalisation sur les SCPI et OPCI grand public *(source : IEIF février 2019)* et ayant 40 ans d'expérience sur ce marché. La délégation de l'ensemble du processus de gestion immobilière et locative aux professionnels d'Amundi Immobilier, facilite votre investissement immobilier et sa gestion au quotidien, moyennant des frais de gestion annuels au taux maximum de 9,60 % TTC des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets (8,70 % TTC pour l'exercice 2018).

82-90 Avenue de France, 75013 Paris

Quelques exemples d'immeubles détenus par Rivoli Avenir Patrimoine

Les investissements réalisés ne présagent pas des futures acquisitions.

Bureaux
Cœur Défense, 100-110 esplanade du Général de Gaulle, 92400 Courbevoie

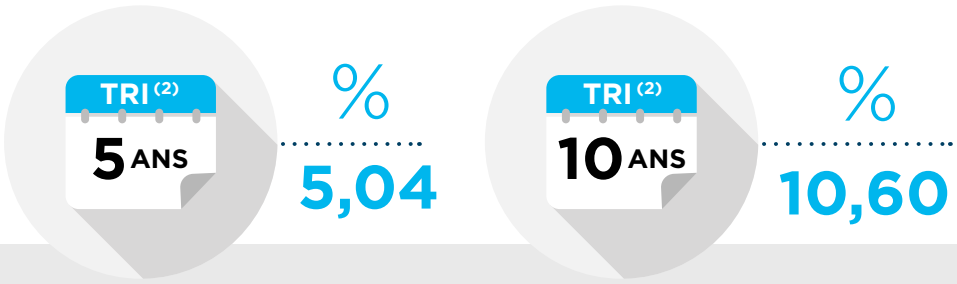
Bureaux
Le Coruscant, 17 rue Jean-Philippe Rameau, 93000 Saint-Denis

Bureaux
136 av des Champs Elysées, 75008 Paris

Bureaux
Atrium, Strawinskylaan 3051, Amsterdam, Pays-Bas

Rivoli Avenir Patrimoine
en chiffres

Performances au 31/12/2018[1]



(1) Source : Amundi Immobilier - 31/12/2018.
(2) 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 distribution sur valeur de marché (3)

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Distribution (en €)	10,80 €	11,18 €	11,50 €	12,50 €	12,50 €	12,50 €	12,50 €	12,73 €	13,00 €	13,00 €	12,00 €
dont Revenus non récurrents*	n.c.	9,93 %	3,57 %	8,32 %	16,00 %	6,88 %	7,92 %	25,61 %	18,31 %	0,46 %	0,00 %
Prix n (en €)	289,82 € (6)	280,97 € (5)	278,00 €	265,41 € (4)	260,00 €	260,00 €	260,39 €	232,25 €	216,65 €	195,30 €	192,07 €
Taux de distribution (en %)	3,73 %	3,98 %	4,14 %	4,71 %	4,81 %	4,81 %	4,80 %	5,48 %	5,99 %	6,65 %	6,17 %

(3) Correspond au dividende brut (non optant au PFL jusqu'en 2012) versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part des plus values distribuées) divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.
(*) Revenus non récurrents = recours au report à nouveau et distribution de plus-values immobilières
(4) Le prix de souscription a évolué de 260 € à 278 € le 01/07/2015.
(5) Le prix de souscription a évolué de 278 € à 286 € le 01/05/2017.
(6) Le prix de souscription a evolué de 286 € à 292 € le 01/05/2018.

Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année (6)

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Prix n (en €)	289,82 €	280,97 €	278,00 €	265,41 € (5)	260,00 €	260,00 €	260,39 €	232,25 €	216,65 €	195,30 €	192,07 €
Variation n/n-1 (en %)	3,15 %	1,07 %	4,74 %	2,08 %	0,00 %	-0,15 %	12,12 %	7,20 %	10,93 %	1,68 %	7,90 %

(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.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Nota : l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de la part (net vendeur) sur une année (« évolution du prix de la part ») a une signification relative. L'analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :

— les frais à la souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;
— le fonctionnement du capital, fixe ou variable, de la société qui conditionne la formation du prix vendeur.

Il est rappelé à l'investisseur que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Un suivi régulier

Conformément aux dispositions réglementaires, une information sur votre investissement vous est personnellement adressée :
Chaque trimestre : l'actualité et la valorisation de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine ;
Chaque année : le rapport complet retraçant la vie et les événements de la SCPI.

Au quotidien, vous pouvez également retrouver toutes les informations sur le site Internet de la Société de gestion **www.amundi-immobilier.com**

18-20 rue de Budapest - Paris 9e

Rivoli Avenir Patrimoine en détail

Principales caractéristiques au 1er avril 2019

Taux de TVA en vigueur au 01/01/2019

CARACTÉRISTIQUES	
Durée de placement recommandée	8 ans minimum.
Profil de risque	Indicateur Synthétique de Risque **niveau 3** , sur une échelle allant de 1 à 7.
Prix de la part	298 € commission de souscription incluse.
Minimum de souscription	5 parts, soit 1 490 € (pas de minimum pour les associés existants).
Modalités de souscription	Avec un bulletin de souscription, à un prix fixe, déterminé une fois par an dans une fourchette réglementaire de + ou – 10 % de la valeur de reconstitution calculée sur la base des valeurs d'expertise des immeubles et pouvant être réévalué par la société de gestion au cours de l'année si nécessaire.
Enveloppe de détention possible	Assurance vie ou détention en direct (nominatif).
Recours au crédit	Possible. Néanmoins, dans le cas où le rendement des parts achetées à crédit ne serait pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la revente des parts, la différence serait à votre charge.
Délai de jouissance	À compter du premier jour du sixième mois suivant la date de souscription. Les premiers dividendes potentiels seront versés prorata temporis, à la fin du trimestre suivant la date d'entrée en jouissance des parts.
Dividendes	Trimestriels. Le versement des revenus dépend des résultats annuels de la SCPI, il n'est donc pas garanti et peut varier à la hausse comme à la baisse en fonction du marché immobilier. La distribution des revenus potentiels est soumise à la décision de l'assemblée générale des associés.
FRAIS SUPPORTÉS DIRECTEMENT PAR LE CLIENT	
Frais de souscription	8,392 % TTC (6 % TTI* + 2,392 % TTC) du prix de la souscription couvrant : — les frais de collecte des capitaux à hauteur de 6 % TTI (non soumis à la TVA) et — les frais de recherche d'investissement à hauteur de 2,392 % TTC (1,993 % HT).
FRAIS SUPPORTÉS PAR LA SCPI	
Commission de gestion annuelle	Taux maximum de 9,60 % TTC (8 % HT) des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets (8,70 % TTC pour l'exercice 2018).
Commission d'acquisition et de cession d'actifs	Une commission d'arbitrage d'un montant maximum de 1,5 % hors taxes (soit 1,8 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2019) du prix d'acquisition ou de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement pour les arbitrages (taux appliqué sur les cessions en 2018).
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	Une commission de suivi et de pilotage d'un montant maximum de 3 % hors taxes (soit 3,6 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2019) calculée sur le montant des travaux d'agrandissement et de reconstruction effectués (0 % en 2018).
Risques	Risque de perte en capital.
Modalités de sortie	Deux possibilités de sortie sont offertes aux associés dès lors où il existe un acquéreur en contrepartie : 1. le retrait des parts, par le biais d'une demande de retrait formulée à la société de gestion. Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois. Si la demande de retrait de l'associé n'a pu être satisfaite en totalité ou partiellement à l'issue d'un blocage du marché primaire, il pourra être procédé à la vente des parts de l'associé sur le marché secondaire, avec intervention de la société de gestion, en procédant à leur cession par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la société de gestion. Le passage du marché primaire au marché secondaire s'effectuera ainsi qu'il suit : la société de gestion, conformément à la réglementation en vigueur, dès lors qu'elle constate que dans un délai de douze mois les demandes de retrait non satisfaites représentent au moins 10% des parts de la SCPI, pourra décider la suspension de la variabilité du capital de la SCPI. 2. la vente des parts de gré à gré, directement entre les associés et sans intervention de la société de gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire. La SCPI ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts.
Prix de retrait	Le prix de retrait d'une part est de 272,99 €.
Frais de cession de parts	— Marché primaire : pas de frais de retrait. — Marché secondaire : 5 % HT (6 % TTC) du montant de la transaction + droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur.
Fiscalité	— Revenu : vous êtes imposé sur les revenus perçus par la SCPI, au prorata de votre investissement, même si ces revenus n'ont pas été totalement distribués. Les revenus fonciers provenant des loyers encaissés par la SCPI sont soumis à l'Impôt sur le Revenu (dans la catégorie des revenus fonciers) ; les revenus financiers sont soumis au prelevement forfaitaire de 30%, ou imposés (selon le choix du contribuable) à son taux marginal d'imposition. — Plus-value : les plus-values dégagées lors de la vente des parts suivent le régime fiscal des plus-values immobilières dont le niveau varie selon la durée de détention des parts.

* TTI (Toutes Taxes Incluses) : commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du code général des impôts.

AVERTISSEMENT

Au préalable de toute décision d'investissement, doit être remis à tout investisseur un DIC PRIIPS conformément à la réglementation en vigueur.
La société de gestion de la SCPI pourra demander au souscripteur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République Française et le Gouvernement des États-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en oeuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite « Loi FATCA ») en date du 14 novembre 2013 (l'« Accord ») et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord. La note d'information de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine doit être remise préalablement à toute souscription. Elle a reçu de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le Visa SCPI n° 18-26 en date du 28 septembre 2018. Elle est disponible gratuitement dans votre agence habituelle ou auprès de la Société de gestion. Conformément à l'article 422-196 et les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, la notice a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 19 octobre 2018 et du 25 mars 2019. La Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 214-24 et suivants L 214-86 et suivants, L 231-8 et R 214-130 et suivants du Code Monétaire et Financier. La SCPI regroupe des épargnants « associés » qui en sont porteurs de parts. Elle a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, sur le long terme. La Société de gestion de la SCPI est agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Les associés désignent en leur sein un conseil de surveillance qui assiste la Société de gestion. La comptabilité fait l'objet d'un rapport du Commissaire aux Comptes destiné à l'assemblée générale annuelle des associés.
Ce document n'est pas destiné à l'usage des résidents ou citoyens des États-Unis d'Amérique et des « U.S. Persons », telle que cette expression est définie par la « Regulation S » de la Securities and Exchange Commission en vertu du U.S. Securities Act de 1993 et reprise dans le prospectus des produits financiers décrits dans ce document.
04/2019 - Édité par Amundi Immobilier, société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033.
Société Anonyme au capital de 16 684 660 euros. Siège social : 91-93 bd Pasteur 75015 Paris – France - RCS Paris 315 429 837. Sources : IEIF - Amundi Immobilier - © Crédits photos : Bérangère Lomont et Christophe Audebert - My Photo Agency - Conception graphique : 109 l'agence.