

SCPI

Rivoli Avenir Patrimoine

Investir indirectement
dans l'immobilier d'entreprise et bénéficier de revenus potentiels réguliers
Durée d'investissement recommandée de 8 ans

Juin 2020



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.

La SCPI ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts.

En cas d'investissement dans des parts de SCPI via un contrat d'assurance vie, veuillez-vous reporter aux modalités spécifiques de fonctionnement de votre contrat

- La SCPI pourra avoir recours à l'endettement dans la limite de 40% (sur la base de la valeur d'expertise des immeubles, diminuée des engagements pris et restants à payer, majorée de la trésorerie disponible).




Ma vie. Ma ville. Ma banque.

Diversifiez votre patrimoine en investissant indirectement dans l'immobilier d'entreprise

En souscrivant des parts
de la Société Civile de
Placement Immobilier Rivoli
Avenir Patrimoine,
vous devenez associé
de la société.

En contrepartie d'une
commission de souscription
de 10 % TTI maximum, et d'une
commission de gestion annuelle
de 8 % TTI maximum,
vous accédez à :



UNE SCPI
DE TAILLE IMPORTANTE



UNE GESTION
"CLÉS EN MAIN"



UN PORTEFEUILLE
D'IMMOBILIER
D'ENTREPRISE

Accédez indirectement à l'immobilier d'entreprise via une SCPI de taille importante sur son marché

Rivoli Avenir Patrimoine est une Société Civile de Placement en Immobilier qui a pour objet l'acquisition et la gestion d'immobilier d'entreprise destiné à la location.

Créée en 2001, la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine n'a depuis cessé de se développer. Elle est la 2^e plus grande SCPI de bureaux à capital variable (source : IEIF février 2020) avec un patrimoine d'actifs de 3 295 M€ au 31/12/2019.

La SCPI Rivoli Avenir Patrimoine adopte la stratégie suivante :

Investir dans l'immobilier d'entreprise, notamment dans des immeubles à usage de bureaux et de tout autre type d'actifs immobiliers professionnels (tels que commerces, murs d'hôtels, entrepôts, plateformes logistiques, résidences seniors ou étudiantes, loisirs, etc...), mais aussi d'actifs résidentiels. Ils seront situés principalement en France mais également à l'étranger.

Bénéficiez de la gestion "clés en main" de nos experts, moyennant une commission de gestion

La SCPI Rivoli Avenir Patrimoine est gérée par Amundi Immobilier, société spécialisée depuis 40 ans dans la gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers, n°1 en collecte de SCPI et OPCI grand public et n°1 de la gestion de SCPI en France, en termes de capitalisation (source : IEIF février 2020).

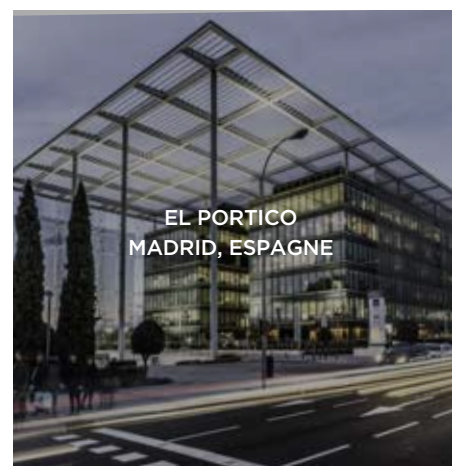
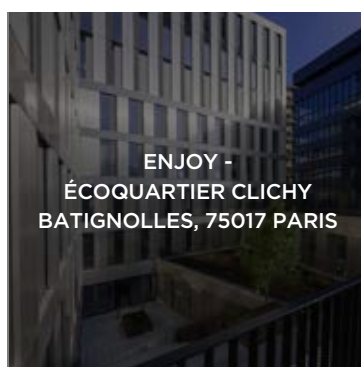
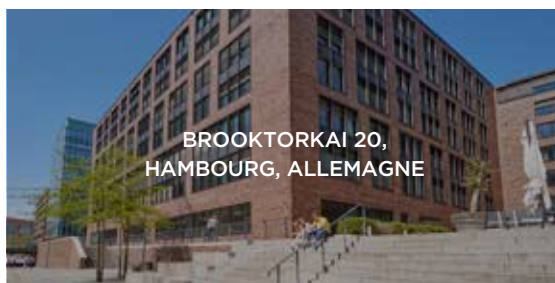
Vous déléguez l'ensemble du processus de gestion immobilière et locative aux professionnels d'Amundi Immobilier, moyennant des frais de gestion annuels.

Amundi Immobilier s'occupe de :

- la recherche et la sélection des biens immobiliers,
- le suivi des constructions et des travaux,
- la gestion locative,
- la sélection des locataires pour leur solidité financière (encaissement des loyers, rédaction des baux, etc.),
- la gestion des immeubles,
- la revente finale,
- les démarches administratives et l'établissement des documents fiscaux et d'informations périodiques (rapport trimestriel, rapport annuel).

Investissez indirectement dans un portefeuille d'immobilier d'entreprise

Exemples d'investissements déjà réalisés par Rivoli Avenir Patrimoine et ne présageant pas des futures acquisitions.



La SCPI Rivoli Avenir Patrimoine détient essentiellement des immeubles de bureaux (84%) et de commerces (12%), situés au cœur des zones de bureaux les plus recherchées, situés principalement en France ainsi qu'à l'étranger.

La gestion de Rivoli Avenir Patrimoine privilégie plusieurs principes :

- focalisation sur des biens immobiliers d'entreprise haut de gamme et de grande surface (forte demande),
- investissements principalement à Paris et en Ile-de-France (73%),
- diversification des biens immobiliers (173 immeubles),
- mutualisation des risques locatifs avec plus de 1 500 locataires,
- sélection de locataires fidèles sur le long terme (89,25% de taux d'occupation au 31/12/2019).

A partir de quelques centaines d'euros, vous pouvez investir dans la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine. Vous accédez ainsi indirectement à l'immobilier d'entreprise habituellement réservé aux investisseurs professionnels.

- Votre investissement est soumis à l'évolution du marché de l'immobilier.

Répartition du patrimoine

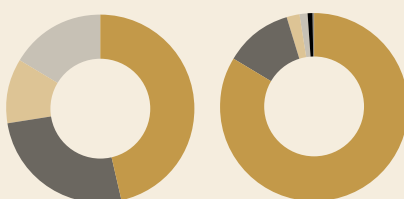
(au 31/12/2019, intégrant l'impact de la fusion avec la SCPI Gemmeo Commerce avec effet rétroactif au 31/12/2018)

Valeurs vénales par zones géographiques

Paris	46,4 %
Île-de-France	26,1 %
Région	11,2 %
Étranger	16,3 %

Détail Étranger :

Allemagne	: 9,2 %	Belgique	: 1,2 %
Pays-Bas	: 3,3 %	Autriche	: 1,1 %
Espagne	: 1,5 %		



Valeurs vénales par type de locaux

(toutes zones géographiques confondues)

83,7 %	Bureaux
11,8 %	Commerces
2,2 %	Hôtel
1,2 %	Entrepôts/ logistique
1 %	Locaux d'activité
0,1 %	Résidences Services

Bénéficiez de revenus potentiels récurrents

En investissant
dans la SCPI Rivoli
Avenir Patrimoine,
vous pouvez
bénéficier :



D'UN REPORTING
RÉGULIER*



D'UN FINANCEMENT
APPROPRIÉ



DE REVENUS
POTENTIELS
COMPLÉMENTAIRES

* Comme pour toutes les SCPI, le souscripteur est informé de l'évolution de son investissement, par l'envoi des bulletins semestriels et du rapport annuel.

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



- L'assemblée générale annuelle des associés approuve chaque année le montant des bénéfices distribués chaque trimestre par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine sous forme d'acomptes de dividendes.
- L'assemblée générale annuelle des associés approuve chaque année le montant des bénéfices distribués. Même s'il n'est pas possible d'en garantir le montant ou la fréquence, la gestion de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine a pour objectif d'offrir à ses associés un rendement potentiel et complémentaire.

Performances

(source : Amundi Immobilier au 31/12/2019)

- TRI⁽¹⁾ 10 ans : 7,55 %
- TRI⁽¹⁾ 5 ans : 5,28 %

Taux de distribution sur valeur de marché⁽²⁾

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Distribution (en €)	10,80 €	10,80 €	11,18 €	11,50 €	12,50 €	12,50 €	12,50 €	12,50 €	12,73 €	13,00 €
dont Revenus non récurrents ⁽³⁾	5,09 %	1,02 %	9,93 %	3,57 %	8,32 %	16,00 %	6,88 %	7,92 %	25,61 %	18,31 %
Prix n	295,99 € ⁽⁷⁾	289,82 € ⁽⁴⁾	280,97 € ⁽⁵⁾	278,00 €	265,41 € ⁽²⁾	260,00 €	260,00 €	260,39 €	232,25 €	216,65 €
Taux de distribution	3,65 %	3,73 %	3,98 %	4,14 %	4,71 %	4,81 %	4,81 %	4,80 %	5,48 %	5,99 %

Variation du prix moyen de la part et droits inclus sur l'année⁽⁵⁾

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Prix n	295,99 €	289,82 €	280,97 €	278,00 €	265,41 €	260,00 €	260,00 €	260,39 €	232,25 €	216,65 €
Variation n/n-1 ⁽⁶⁾	2,13 %	3,15 %	1,07 %	4,74 %	2,08 %	0,00 %	-0,15 %	12,12 %	7,20 %	10,93 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Votre Information sur la vie de la SCPI

Un rapport annuel :

Le rapport annuel rappelle les caractéristiques essentielles de la société de gestion, la composition du conseil de surveillance et est adressé à chacun des associés en même temps que sa convocation ou mis à disposition sur le site internet de la société de gestion. Il comprend : le rapport de gestion, les comptes et annexes de l'exercice, le rapport du conseil de surveillance, les rapports des commissaires aux comptes.

Les bulletins semestriels :

Dans les 45 jours suivants la fin du semestre est fourni aux associés par mail, ou mis à disposition sur le site internet de la société de gestion, un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale du semestre depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

Nota :

L'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de part (net vendeur) sur une année ("évolution du prix de 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.

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

(1) TRI : Taux de Rentabilité Interne qui 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 la valeur de marché = division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

(2) Taux de distribution sur la valeur de marché : division du dividende versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

(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) La variation du prix moyen de la part 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.

(7) Le prix de souscription a évolué de 292 € à 298 € en 2019 le 01/04/2019.

Au quotidien, vous retrouvez toutes les informations sur le site de la Société de gestion : www.amundi-immobilier.com

Financez votre investissement à l'aide d'un prêt bancaire

Profitez de la souplesse que vous accorde LCL Banque privée en investissant dans la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine par le biais d'un financement bancaire**.

- Vous financez votre investissement sans apport minimum.
 - Vous conservez votre épargne totalement disponible.
 - Vous bénéficiez de conditions de financement privilégiées.
 - Vous limitez votre fiscalité en déduisant vos intérêts d'emprunt de vos revenus fonciers.
-

Dans le cas où le rendement des parts achetées à crédit serait insuffisant pour rembourser l'emprunt ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, la différence sera à votre charge.

Modalités de souscription de la SCPI

Rivoli Avenir Patrimoine à capital variable

Prix de la part au 1^{er} mars 2020	304 €, commission de souscription incluse.
Minimum de souscription	1 part, soit 304 €, commission de souscription incluse.
Délai de jouissance des parts	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.
Commission de souscription	7,993% TTI en 2020. 10% TTI maximum du prix de la souscription décomposé en : — frais de collecte à hauteur de 8 % TTI ; — frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisation des augmentations de capital à hauteur de 2 % TTI.
Commission de gestion annuelle	5,25% TTI pour 2020. Taux maximum de 8% TTI des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	La société de gestion percevra une commission de suivi et de pilotage pour la réalisation des travaux, à l'exception des travaux d'entretien courant des immeubles, (c'est-à-dire pour la réalisation de travaux d'amélioration, d'agrandissement, de reconstruction et de reconstruction sur le patrimoine immobilier de la SCPI), détenu directement ou indirectement, d'un montant maximum de 3 % TTI calculée sur le montant des travaux effectués.
Commission d'acquisition ou vente d'actifs immobiliers	<ul style="list-style-type: none"> Lors de la cession d'actifs immobiliers : 1,25 % TTI du prix de vente net vendeur, ce taux pouvant être : <ul style="list-style-type: none"> — Soit majoré de 20 %, soit 1,50 % TTI, dans l'hypothèse d'une vente à un prix supérieur à la dernière valeur d'expertise des actifs immobiliers ; — Soit minoré de 20 %, soit 1 % TTI, dans l'hypothèse d'une vente à un prix inférieur à la dernière valeur d'expertise des actifs immobiliers ; En cas de réinvestissement du produit de cession d'actifs immobiliers : 1,25 % TTI du prix d'acquisition net vendeur. Le taux effectif sera de 0,75 % TTI en cas de transaction (cession ou acquisition) conclue entre deux sociétés gérées par Amundi Immobilier. <p>Cette commission sera facturée à la SCPI ou aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant par la société de gestion, et prélevée par la société de gestion à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble. Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas d'acquisition ou de cession de parts ou actions de sociétés dans lesquelles elle détient une participation, l'assiette de la commission d'arbitrage correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont acquises ou cédées telle que retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la SCPI.</p>
Autres commissions	<ul style="list-style-type: none"> — Une commission de financement au titre de la mise en place de financements bancaires, au sein de la SCPI ou de ses filiales, d'un montant de 0,2% TTI maximum du montant du prêt bancaire négocié par la société de gestion, avec un minimum de 50 000 € ; — des frais de fund management au titre de la gestion des sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, d'un montant forfaitaire de 10 000 euros par an et par participation à due proportion du pourcentage de détention de la SCPI au sein de la participation.
Durée de placement conseillée	8 ans minimum.
Modalités de souscription	Avec un bulletin de souscription : à un prix fixe, déterminé une fois par an sur la base des valeurs d'expertise des immeubles et pouvant être réévalué au cours de l'année si nécessaire.
Modalités de sortie	<p>L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose en principe de deux moyens :</p> <ol style="list-style-type: none"> formuler une demande de retrait en vue d'obtenir le remboursement de ses parts : <ol style="list-style-type: none"> la demande de retrait sera adressée à la société de gestion, et sera exécutée s'il existe en contrepartie une demande de souscription pour la compenser ; pour les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées, la société de gestion pourra proposer à l'associé d'imputer sa demande de retrait sur le fonds de remboursement selon les modalités et conditions décrites à l'Article I.2.3 de la Note d'Information. <p>Dans l'hypothèse où le mécanisme des retraits ne fonctionnerait plus correctement (cf. Article I.6 de la NI), la variabilité du capital de la SCPI pourrait être suspendue et l'associé pourrait procéder à la cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI.</p> <ol style="list-style-type: none"> Céder de gré à gré ses parts sans intervention de la société de gestion. La SCPI ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts. Consulter la Note d'Information pour connaître le détail des modalités de sortie.
Prix de retrait	279,70 €.
Frais de cession	<p>Marché primaire : commission de retrait de 1% maximum TTI du prix de retrait. 0% en 2020.</p> <p>Marché secondaire : 5% TTI du montant de la transaction + droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur.</p> <p>Cession à titre gratuit, en cas de décès ou de cession de gré à gré : droits d'enregistrement.</p>
Durée de vie statutaire de la SCPI	2100 (sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée en assemblée générale extraordinaire).
Versement des revenus potentiels	Trimestriel. 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.
Risques	Risque de perte en capital. Dividendes fluctuants et non garantis.
Fiscalité	<ul style="list-style-type: none"> 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 provenant des intérêts du placement de la trésorerie de la SCPI sont soumis au prélèvement 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. Elles s'appliquent aussi sur les ventes d'immeubles.

La Société de Gestion Amundi Immobilier à compter du 01/01/2020 a décidé de ne pas opter à TVA. Désormais les frais de la Société de Gestion ne seront pas majorés de la TVA en vigueur. Les taux HT deviennent des taux TTI (Toutes Taxes Inclues).

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 1933 et reprise dans le prospectus des produits financiers décrits dans ce document.

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 œuvre 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.



Au préalable de toute décision d'investissement, doit être remis à tout investisseur un DIC PRIIPS conformément à la réglementation en vigueur.

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°20-02 en date du 24 janvier 2020. Elle est disponible gratuitement dans votre agence habituelle ou auprès de la Société de gestion. La Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L214-50 à L214-84 et R214-116 à 214-143 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.

Rédigé 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.

Distributeur : Crédit Lyonnais, société anonyme au capital de 2 037 713 591 euros - Siège social : 18 rue de la République 69002 Lyon - Pour tout courrier : 20 avenue de Paris 94811 Villejuif cedex - SIREN 954 509 741 - RCS Lyon - Numéro ORIAS : 07001878 - Crédit photos : MyPhotoAgency - L'autre Image. Création : 109 l'agence.

