

## Investir indirectement dans l'immobilier d'entreprise et bénéficier de revenus potentiels réguliers

Durée d'investissement recommandée de 8 ans

### 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.



DEMANDEZ PLUS À VOTRE BANQUE

# BÉNÉFICIEZ DE REVENUS POTENTIELS RÉCURRENTS

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

DE REVENUS POTENTIELS  
COMPLÉMENTAIRES

D'UN FINANCEMENT  
APPROPRIÉ

D'UN REPORTING RÉGULIER\*

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



**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 8,392% TTC, 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

Créée en 2001, la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine n'a depuis cessé de se développer.

L'absorption le 23 mai 2012 de deux SCPI aux patrimoines comparables lui permet de se positionner parmi les plus grandes SCPI classiques diversifiées du marché, avec 1 049 M€\* d'actifs immobiliers au 31/12/2013.

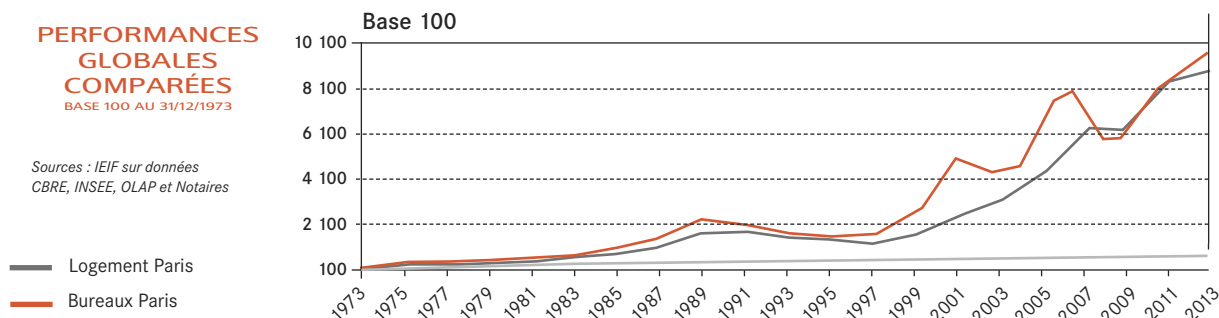
Rivoli Avenir Patrimoine est une Société Civile de Placement en Immobilier qui a pour objet l'acquisition et la gestion d'immobilier d'entreprise destiné à la location.

A l'issue de cette opération d'absorption, la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine a adopté la stratégie suivante :

- Acheter des actifs unitaires de plus grande taille répondant à la demande locative à Paris et en Ile-de-France, principalement en se positionnant sur des immeubles localisés dans les secteurs les plus recherchés par les utilisateurs. Les immeubles sélectionnés disposent d'un niveau technique répondant aux attentes des locataires et aux nouvelles normes environnementales.
- Disperser le risque locatif en augmentant le nombre d'immeubles, le nombre de locataires et en privilégiant des signatures de qualité avec des baux de moyenne et longue durées.
- Réduire l'impact des travaux liés au Grenelle de l'environnement.

## PERFORMANCES GLOBALES COMPARÉES BASE 100 AU 31/12/1973

Sources : IEIF sur données  
CBRE, INSEE, OLAP et Notaires



## 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°2 de la gestion de SCPI en France, en termes de capitalisation (source : IEIF février 2013).

Vous déléguez l'ensemble du processus de gestion immobilière et locative aux professionnels d'Amundi Immobilier, 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 2014).

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

La SCPI Rivoli Avenir Patrimoine détient essentiellement des immeubles de bureaux (82%) et de commerces (9%) de premier ordre, situés au cœur des zones de bureaux les plus recherchées, principalement dans les quartiers d'affaires de la capitale : Paris, La Défense, Neuilly... (liste non exhaustive).

Ses performances potentielles régulières sont dues à sa stratégie sélective et à ses impératifs rigoureux de gestion qui lui ont permis de constituer un patrimoine de qualité :

- 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 (80 %),
- diversification des biens immobiliers (74 immeubles),
- mutualisation des risques locatifs avec 259 locataires,
- sélection de locataires fidèles sur le long terme (91 % de taux d'occupation au 31/12/2013).

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.

## Des adresses prestigieuses très demandées par les entreprises :

Un portefeuille d'immeubles de bonne taille, bien placés et loués à des locataires de premier ordre.

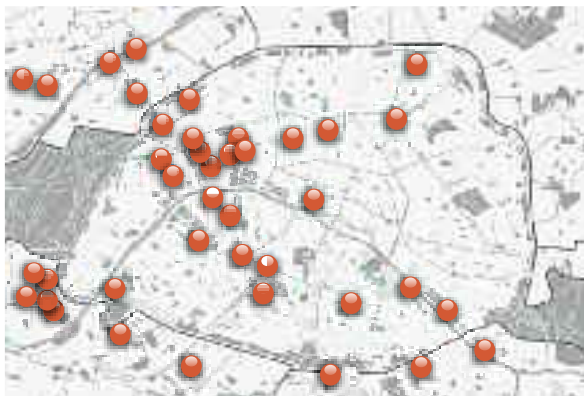
## Les derniers investissements réalisés par Rivoli Avenir Patrimoine :

- 1** 44 avenue Georges V  
*Paris (75)*
- 2** 122-126 rue du Château des Rentiers  
*Issy-les-Moulineaux (92)*
- 3** 14/18 avenue du Général du Gaulle  
*Charenton le Pont (94)*
- 4** 1 complexe hôtelier loué pour 20 ans à la société Club Med,  
*Tignes Val-Claret (73) au pied des pistes*

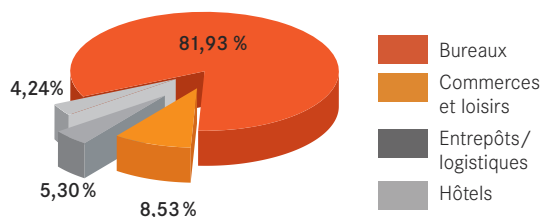
Exemples d'investissements déjà réalisés par Rivoli Avenir Patrimoine et ne présageant pas des futures acquisitions.



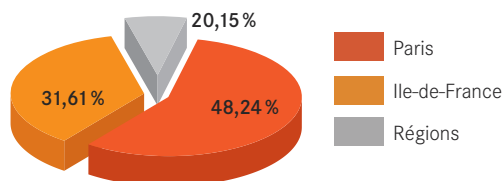
## RÉPARTITION DU PATRIMOINE



### Par type de locaux (en % de la valeur vénale)



### Par zone géographique (en % de la valeur vénale)





# 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.
- La révision annuelle des loyers prévue dans les baux offre une protection contre l'inflation.
- 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. Le dividende potentiel estimé pour 2014 est de 12,50 € (avant impôt) par part.

**Performances** (source : Amundi Immobilier)

- TRI 10 ans : 12,06 %
- TRI 5 ans : 13,33 %

## TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ

	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Distribution <sup>(1)</sup>	12,50€	12,50€	12,73€	13€	13€	12€	10€	8,83€	8,40€	9,60€	10,00€
Dont RAN et/ou PVI <sup>(2)</sup>	6,88%	7,92%	25,61%	18,31%	0,46%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	11,67%	0,00%
Prix n	260,00€	260,39€	232,25€	216,65€	195,30€	192,07€	178€	176,19€	158,48€	141,32€	137,13€
Taux de distribution	4,81%	4,80%	5,48%	5,99%	6,65%	6,17%	5,56%	4,90%	5,26%	6,79%	7,29%

## VARIATION DU PRIX MOYEN DE LA PART

	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Prix n	260,00€	260,39€	232,25€	216,65€	195,30€	192,07€	178€	176,19€	158,48€	141,32€	137,13€
Variation n/n-1	-0,15%	12,12%	7,20%	10,93%	1,68%	7,90%	1,03%	11,18%	12,14%	3,06%	

(1) Correspond au dividende brut (non optant au PFL) 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) RAN : Report à nouveau - PVI : Plus-value immobilière

- **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.
- **Variation du prix moyen de la part** : 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.
- **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.

## RECEVEZ UN SUIVI RÉGULIER

- **Chaque trimestre (par l'envoi du bulletin trimestriel conformément à la réglementation applicable aux SCPI) :**
  - l'actualité économique du marché de l'immobilier (marchés de l'investissement et locatif),
  - l'actualité fiscale,
  - la vie de votre SCPI Rivoli Avenir Patrimoine (situation et évolution du marché des parts, la gestion de ses immeubles, etc...).
- **Chaque année**, le rapport complet retraçant la vie et les événements de la société (information réglementaire).

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

■ <b>Prix de la part</b>	260 €, commission de souscription incluse
■ <b>Minimum de souscription</b>	5 parts, soit 1 300 € (pas de minimum pour les associés existants)
■ <b>Délai de jouissance des parts</b>	A compter du premier jour du quatrième 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.
■ <b>Commission de souscription</b>	8,392 % TTC (6 % TTI* + 1,993% HT) 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).
■ <b>Commission de gestion annuelle</b>	Taux maximum de 9,60 % TTC (8 % HT) des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets (8,70% TTC pour l'exercice 2014)
■ <b>Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux</b>	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 01/01/2014) calculée sur le montant des travaux d'agrandissement et de reconstruction effectués (0% en 2014).
■ <b>Commission d'acquisition ou vente d'actifs immobiliers</b>	Une commission d'arbitrage d'un montant maximum de 1,5 % hors taxes (soit 1,8 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) du prix d'acquisition ou de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement (0% à l'acquisition et 1,80% TTC à la cession en 2014).
■ <b>Durée de placement conseillée</b>	8 ans minimum
■ <b>Modalités de souscription</b>	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.
■ <b>Modalités de sortie</b>	Trois modalités de sortie sont possibles : 1. la demande de retrait effectuée auprès de la société de gestion au prix de retrait en vigueur, 2. la cession des parts sur le marché secondaire, 3. la vente directe de ses parts (cession de gré à gré sans intervention de la société de gestion).
■ <b>Prix de retrait</b>	238,18 €
■ <b>Frais de cession</b>	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.
■ <b>Durée de vie statutaire de la SCPI</b>	2026 (sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée en assemblée générale extraordinaire)
■ <b>Versement des revenus potentiels</b>	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.
■ <b>Risques</b>	Capital non garanti
■ <b>Fiscalité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Revenu</b> : vous êtes imposé sur les revenus perçus par la SCPI, au prorata de votre investissement, <b>même si ces revenus n'ont pas été totalement distribués</b>. 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 font l'objet d'un prélèvement obligatoire à titre d'acompte d'impôt sur le revenu de 24% et sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Il existe dans certains cas une possibilité de solliciter une demande de dispense du prélèvement obligatoire.</li> <li>• <b>Plus-value</b> : 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.</li> </ul>

\* TTI : commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1 e du code général des impôts.

Ce document n'est pas destiné à l'usage des résidents ou citoyens des Etats-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.

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 Etats-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° 12/18 du 24/07/2012. Elle est disponible gratuitement dans votre agence habituelle ou auprès de la Société de gestion. Conformément à l'article 422-8 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, la notice a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 01/08/2012. 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 15 666 374 euros. Siège social : 91-93, Bd Pasteur 75710 Paris Cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837. Sources : IEIF - Amundi Immobilier.

Distributeur : Crédit Lyonnais, société anonyme au capital de 1 847 860 375 euros - Siège social : 18 rue de la République 69 002 Lyon - Pour tout courrier : 20 avenue de Paris 94811 Villejuif cedex - SIREN 954 509 741 - RCS Lyon - Numéro ORIAS : 07001878 - Crédit photos : Christophe Audebert.

