

Amundi Immobilier

Rivoli Avenir Patrimoine



SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| Organes de Gestion et de contrôle | 2 |
| Chiffres clés et indicateurs de performance 2014 | 3 |
| Rapport de la Société de Gestion | 4 |
| Tableaux annexes | 14 |
| Situation des investissements au 31 décembre 2014 | 16 |
| Comptes annuels au 31 décembre 2014 | 19 |
| Compléments d'informations | 21 |
| Règles et méthodes comptables | 25 |
| Rapport spécial de la Société de Gestion | 27 |
| Rapports du Conseil de Surveillance | 28 |
| Rapports du Commissaire aux comptes | 30 |
| Texte des Résolutions | 32 |
| Annexe I - Recommandations pratiques pour voter | 37 |

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2014

Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A. au capital de 15 666 374 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur – 75015 Paris

| | |
|---------------------------|---|
| Président | Fathi JERFEL |
| Directeur Général | Nicolas SIMON |
| Directeur Général Délégué | Julien GENIS |
| Administrateurs | Pedro ARIAS Renaud CHAUMIER Olivier TOUSSAINT AMUNDI GROUP représenté par Bernard de WIT |

Conseil de Surveillance Rivoli Avenir Patrimoine

| | |
|----------------|---|
| Président | Jean-Jacques DAYRIES |
| Vice-Président | Pierre LE BOULERE |
| Membres | François-Noel BESSE-DESMOULIERES Maelle BRIENS Yves CHAZELLE Bernard DEVOS Jean-Claude FINEL Eric GERNER Jean-Jacques RABET Jean-Philippe RICHON Jacques VERNON STE VULLIERME & Cie représentée par Simon-Pierre VULLIERME Société ESCA PREVOYANCE représentée par Olivier BARTHE SPIRICA représentée par Sloane BREBION |

Commissaires aux comptes

| | |
|-----------|------------------------------|
| Titulaire | PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT |
| Suppléant | Jean-Christophe GEORGHIU |

Expert externe en évaluation

JLL

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

Chiffres clés

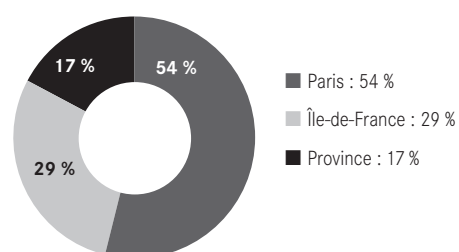
au 31 décembre 2014

| | |
|--|------------------------|
| Date de création | 2002 |
| Nombre de parts moyen en jouissance | 4 256 847 |
| Nombre de parts | 4 539 128 |
| Valeur de réalisation | 1 038 643 331 |
| Nombre d'associés | 23 368 |
| Nombre d'immeubles (directs et indirects) | 72 |
| Surface du patrimoine | 300 483 m ² |
| Nombre de locataires | 272 |
| Taux d'occupation financier annuel | 92,08 % |
| Résultat par part | 11,84 € |
| Dividende Non-optant P.F. | 12,50 € |
| Dont distribution de Plus-value immobilière | 2,00 € |
| Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2014) | 4,92 € |

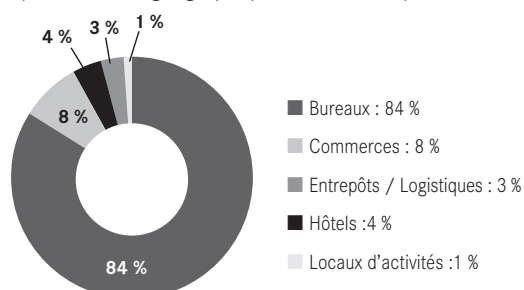
(P.F. : Prélèvement forfaitaire)

Répartition du patrimoine

Valeurs vénales par zones géographiques



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



Rapport de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2014 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier tertiaire en 2014 et les éléments marquants de la vie de la SCPI au cours de cette même année.

Nous aborderons ensuite, par le biais de la présentation des comptes, les principaux points relatifs à la gestion de Rivoli Avenir Patrimoine.

Le contexte macro-économique

Début d'une reprise économique dans un contexte compliqué

La croissance du Produit Intérieur Brut de la zone euro s'élève à 0,8 % en 2014, contre -0,4 % en 2013. Cette augmentation est principalement due à l'amélioration de la confiance dans les secteurs de l'industrie et de la construction. La brutale chute de l'euro face au dollar en fin d'année a également participé à cette reprise en accélérant les exportations. Les perspectives de croissance pour 2015 sont plutôt stables dans un contexte de taux très bas qui devrait faciliter le crédit et ainsi participer à la reprise de la zone euro.

Dans le sillage de la zone euro l'économie française a progressé également avec une croissance de 0,4 %, identique à celle de 2013 et ce malgré un taux de chômage autour de 10 à fin 2014.

Après deux premiers trimestres de stagnation, le PIB français a augmenté de 0,3 % au troisième trimestre, puis de 0,1 % au dernier trimestre. Ce regain de forme de fin d'année a été soutenu par une forte demande intérieure et un commerce extérieur en progrès. D'une part, les dépenses de consommation et le pouvoir d'achat des ménages ont augmenté (essentiellement grâce à la baisse du prix du pétrole) et, d'autre part, la dépréciation de l'euro a permis une accélération des exportations de 3 % au second semestre.

La conjoncture immobilière - Immobilier d'entreprise

Le marché de la location

Le marché des bureaux

Au total, plus de 2 millions de m² de bureaux ont été loués en 2014, soit une augmentation de la demande d'environ 13 % par rapport à 2013. Cette amélioration soutenue s'explique par une hausse de 24 % des transactions de grandes surfaces (plus de 5 000 m²).

En Ile-de-France, la moitié des transactions ont été réalisées entre Paris Centre Ouest et le Croissant Ouest (Boucle Nord, Neuilly/Levallois, Péri-Défense, Boucle Sud). Le secteur de La Défense a connu un regain d'activité, enregistrant son point le plus haut depuis 2008.

L'offre immédiate connaît une légère augmentation + 2,5 % par rapport à 2013, avec un taux de vacance à 7,2 %. L'offre en locaux neufs et en grandes surfaces se concentre dans les secteurs de la Défense et du Croissant Ouest qui représentent près de la moitié du stock de neuf et de surfaces supérieures à 5 000 m².

Les loyers faciaux restent stables en 2014 (+ 1 %), avec une amélioration sur les bureaux neufs, notamment à La Défense, qui enregistre une hausse de 6 %. Toutefois, les bailleurs doivent consentir à des mesures d'accompagnement telles que des franchises de loyer ou la prise en charge des travaux contre des durées de baux longues et fermes.

Le marché des entrepôts

Après une année 2013 assez dynamique, le marché de la logistique connaît un ralentissement de la demande en 2014 (- 13 %). Cette baisse est contenue grâce au grand nombre d'opérations clés-en-main et de grandes transactions (surfaces > 50 000 m²) réalisées dans les régions franciliennes et lyonnaises.

Dans le Nord, le niveau des volumes commercialisés a baissé (- 36 % en 2014), face à un stock vieillissant qui ne répond plus à la demande des utilisateurs. La région PACA connaît également un ralentissement de son activité, du fait du recul de ses marchés traditionnels.

Les loyers faciaux sont globalement stables, à l'exception des loyers sur les meilleurs emplacements qui se trouvent légèrement ajustés à la hausse.

Le marché des commerces

En 2014, la France reste l'un des pays qui accueille le plus de nouvelles enseignes par an. Cette année s'est caractérisée pour la France par un regain d'intérêt de la part des enseignes américaines encouragées par l'ouverture de nouveaux centres commerciaux et par les extensions de ceux déjà existants.

C'est le cas entre autres du centre commercial Beaugrenelle à Paris qui a ouvert en 2013 ou encore des Terrasses du Port qui ont ouvert en 2014 à Marseille. Le parc de centres commerciaux français totalise 14,5 millions de m² au 1^{er} octobre 2014, dont 6,6 % ont été livrés au cours des 5 dernières années.

Les secteurs les plus prisés restent entre autres les emplacements de pieds d'immeubles du centre de la capitale et des grandes villes (telles que Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Nice, Strasbourg et Toulouse) pour les enseignes souhaitant à la fois maximiser leur visibilité et sécuriser leurs investissements. Ainsi, nous observons une stabilisation des valeurs locatives sur les meilleurs emplacements, contrairement aux emplacements de seconde zone qui continuent de connaître une pression à la baisse sur les loyers.

Le marché de l'investissement

En 2014, près de 24 milliards d'euros ont été investis dans l'immobilier d'entreprise, dont un tiers au quatrième trimestre.

Cette année 2014 se caractérise à la fois par le retour des grandes transactions (enregistrement record de sept transactions > 500 millions d'euros), le regain d'intérêt pour les transactions intermédiaires (dont le niveau avait été impacté par un déficit de l'offre ces dernières années) et une baisse des petites transactions (- 30 % en 2014).

Ce sont les bureaux et les actifs commerciaux qui ont le plus bénéficié de la croissance des volumes, concentrant 92 % des volumes investis en 2014. L'investissement dans le commerce connaît une progression très importante en 2014, avec 7,7 milliards d'euros d'engagements recensés, représentant 32 % de l'investissement de l'année 2014.

Cette évolution a été favorisée par la baisse du taux de change de l'euro et le regain d'intérêt des investisseurs étrangers entamé en 2012 et qui se poursuit encore aujourd'hui grâce à des coûts de financements en euro attractif. Il est à noter que 60 % des engagements restent à l'initiative d'investisseurs français.

Sur le plan géographique, l'Ile-de-France est le marché qui intéresse le plus les investisseurs, totalisant 71 % des montants investis, soit 17 milliards d'euros.

Les perspectives 2015

Malgré des conditions macroéconomiques qui n'évolueront que très peu en 2015 ajoutées à un contexte réglementaire et fiscal qui peut changer, l'appétit pour l'immobilier reste très présent chez les investisseurs et le volume des investissements devrait se maintenir en 2015.

Pour l'immobilier de bureaux, la tendance est à l'amélioration, avec des pré-commercialisations avant la livraison des immeubles neufs en cours de construction et à une reprise des immeubles en VEFA. L'année 2015 devrait amorcer le redémarrage attendu pour 2016.

En ce qui concerne le marché de la logistique, l'environnement des entrepôts restera difficile notamment du fait du manque de visibilité sur la reprise de la consommation des ménages. Le volume de mètres carrés commercialisés devrait toutefois se maintenir grâce aux clés-en-main sur des nouveaux projets de rationalisation incluant des plateformes de distributions plus grandes.

En commerce, la situation économique continuera à peser sur ce marché, et notamment sur les localisations dites secondaires. Ainsi, l'écart de loyers devrait continuer à se creuser entre les zones secondaires et les meilleurs emplacements. Comme en 2014, la demande pourrait être tirée par l'émergence d'une offre commerciale variée plus adaptée aux besoins des consommateurs.

Résumé de l'activité de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine en 2014

L'année 2014 a été riche pour les SCPI, en matière réglementaire, avec la transposition en Droit Français de la Directive Européenne dite AIFM. Cette transposition s'accompagne de mesures visant à simplifier le cadre juridique de la gestion d'actifs tout en renforçant la protection des investisseurs et épargnants. Parmi les changements les plus marquants figurent la possibilité d'acquérir un immeuble via une SCI et la mise en place d'un dépositaire à l'image de ce qui se fait dans le monde des OPCVM.

Rivoli Avenir Patrimoine a poursuivi sa politique d'allocation parisienne en investissant près de 100 M€ au travers de 3 actifs parisiens. Le renforcement

de cette exposition quasi-unique dans le monde des SCPI s'est aussi fait via la cession d'actifs en régions conformément au plan d'arbitrage acté en 2012.

Enfin, comme annoncé l'an dernier, il a été cédé des actifs matures pour profiter des opportunités de marché et dégager de fortes plus-values. Ces plus-values ont été distribuées, ce qui a permis aux associés de profiter d'une partie de la création de valeur créée à cette occasion. Cette création de plus-value est le résultat d'une stratégie d'investissement qui vise à investir dans des actifs à forte valeur foncière. Elle impacte aussi les valeurs d'expertise des immeubles qui sont en hausse de 6 % sur un an, à périmètre comparable.

La situation locative de la SCPI s'est améliorée en 2014, avec un taux d'occupation financier de 92,08 % tiré à la hausse par la relocation de l'immeuble de l'avenue du Coq à Paris qui pesait défavorablement en 2013. Dans ces conditions et aussi en raison d'un résultat exceptionnel lié à une indemnité de locataire, le résultat comptable s'établit à 11,84 € en 2014 contre 11,64 € en 2013.

Au final, l'ensemble des objectifs aura été atteint, avec une distribution maintenue, une collecte intégralement placée, un plan d'arbitrage de 50 M€ exécuté dans les délais et une allocation géographique parisienne renforcée.

Les perspectives 2015 de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine

L'exposition parisienne du portefeuille, véritable signature de la SCPI, va continuer à être renforcée. La politique d'investissement s'ouvrira aussi, dans des proportions plus modérées, à des immeubles en Ile de France afin de profiter, le cas échéant, du retour des investisseurs sur une zone aujourd'hui moins demandée que Paris. Le portefeuille pourrait aussi se renforcer sur l'hôtellerie. Les excellents emplacements liés à cette classe d'actif associés à leur sensibilité à l'économie s'inscrivent totalement dans une stratégie de diversification.

Parallèlement, la capacité de la SCPI à s'endetter dans des conditions financières exceptionnelles permettra d'être très réactif, la Société de Gestion restera attentive à toutes opportunités avec pour objectif de créer de la valeur.

Sources : INSEE, Crédit Agricole SA, CBRE, Cushman and Wakefield.

Les comptes de Rivoli Avenir Patrimoine

Présentation simplifiée du compte de résultat, des dividendes et des valeurs de la SCPI

| Compte de résultat simplifié (en €) | 2013 (a) | 2014 (b) | Var. (b-a)/a |
|---|--------------------|--------------------|-----------------|
| Produits | | | |
| Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾ | 65 027 420 | 68 647 072 | 6 % |
| Autres Produits | 25 065 | 14 355 | - 43 % |
| Produits financiers ⁽²⁾ | 52 560 | 683 882 | |
| SOUS-TOTAL | 65 105 045 | 69 345 309 | 7 % |
| Charges immobilières⁽³⁾ | - 2 912 638 | - 2 372 918 | - 19 % |
| Frais généraux | - 7 049 712 | - 7 450 750 | 6 % |
| Travaux de remise en état | - 503 533 | - 708 919 | 41 % |
| Provisions nettes ⁽⁴⁾ | - 1 410 362 | - 2 341 348 | 66 % |
| Provisions pour charges non récupérables | - 3 164 710 | - 1 704 412 | - 46 % |
| Charges financières sur emprunts | - 5 403 148 | - 6 105 934 | 13 % |
| Résultat exceptionnel | 213 788 | 581 260 | 172 % |
| RÉSULTAT COMPTABLE | 44 874 729 | 49 242 289 | 10 % |
| Résultat comptable par part en jouissance moyenne | 11,64 | 11,84 | 2 % |
| Dividendes par part sur Non-Optant | 12,50 | 12,50 | |
| Dont Distribution Plus-value Immobilière | | 2,00 | |
| R.A.N. comptable après affectation du résultat | 3,87 | 4,92 | 27 % |

(1) loyers et produits annexes de gestion locative,

(2) Il s'agit principalement des revenus de titres de participation de la SCI Patrimonia Dessous des Berges,

(3) charges d'entretien du patrimoine non récupérables,

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

Rapport de la Société de Gestion

Les produits

| Produits (en euros) | 2013 (a) | 2014 (b) | Var. (b-a)/a |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| Produits de l'activité immobilière | 65 027 420 | 68 647 072 | 6 % |
| Autres Produits | 25 065 | 14 355 | - 43 % |
| Produits Financiers | 52 560 | 683 882 | |
| Total | 65 105 045 | 69 345 309 | 7 % |

Le taux d'occupation

Le taux d'occupation financier était de 93,46 % au 1^{er} trimestre, de 92,02 % au 2^e trimestre, de 91,17 % au 3^e trimestre, et de 91,60 % au 4^e trimestre.

Le taux d'occupation financier moyen est de 92,08 % en 2014 ⁽¹⁾.

Ce taux d'occupation exprime le rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui seraient facturés si la totalité du patrimoine était louée.

(1) Depuis le 1^{er} trimestre 2012, une nouvelle méthode de calcul a été préconisée par l'Aspim, en accord avec l'AMF. Celle-ci intègre désormais l'intégralité des immeubles du patrimoine de la SCPI (y compris les actifs en vente ou pour lesquels d'importants travaux empêchent la commercialisation auprès de futurs locataires) et est retraitée afin d'impacter le taux d'occupation financier des accompagnements consentis aux locataires (franchise de loyer).

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2014, le stock de locaux vacants s'élevait à 40 970 m² ainsi répartis :

Synthèse des surfaces vacantes au 31 décembre 2014 par affectation (en m²)

| Répartition par zone géographique (en m ²) | | | | | | |
|--|------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| | Activité | Bureaux | Commerces | Entrepôt | Hôtel | Total |
| Paris | | 1 806 | | 0 | | 1 806 |
| Ile-de-France | 595 | 9 708 | 3 835 | 8 053 | | 22 191 |
| Province | | 3 377 | 3 380 | 8 177 | 2 039 | 16 973 |
| Total | 595 | 14 891 | 7 215 | 16 230 | 2 039 | 40 970 |

Répartition par zone géographique (en m²)

| Surface vacante (en m ²) | 31 décembre 2013 | 31 décembre 2014 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Bureaux | 9 713 | 14 891 |
| Commerces | 26 226 | 7 215 |
| Entrepôts | 8 177 | 16 230 |
| Activités | 595 | 595 |
| Hôtels | 2 039 | 2 039 |
| Total | 46 750 | 40 970 |

Les principaux manques à gagner sont indiqués chaque trimestre dans le bulletin trimestriel.

Les baux 2014

Durant l'année 2014, 18 baux ont été signés, représentant une surface globale de 10 940 m² et un loyer de 1 856 K€ en année pleine. Les principales locations ont été les suivantes :

- 136 avenue des Champs Elysées à Paris : un bail portant sur 963 m² au loyer annuel de 550 K€,
- 20 rue Daguerre à Rueil-Malmaison : un bail portant sur 290 m² au loyer annuel de 81 K€,
- 8 rue Armand Moisant à Paris : un bail portant sur 147 m² au loyer annuel de 59 K€.

Les charges nettes immobilières (hors gros travaux et dépenses de remises en état) et frais généraux

| Charges immobilières (en €) | 2013 (a) | 2014 (b) | Var. (b-a)/a |
|--|--------------------|--------------------|-----------------|
| Entretiens et réparations | - 687 242 | - 133 946 | - 81 % |
| Assurances | - 20 065 | - 53 453 | 166 % |
| Honoraires | - 400 452 | - 439 483 | 10 % |
| Impôts fonciers et fiscalité immobilière | - 1 564 492 | - 1 527 358 | - 2 % |
| Autres | - 240 387 | - 218 678 | - 9 % |
| Total | - 2 912 638 | - 2 372 918 | - 19 % |

Les charges nettes immobilières correspondent aux charges (hors dépenses travaux et dépenses de remises en état) auprès des locataires : il s'agit des dépenses incombant au propriétaire conformément aux termes de baux en vigueur ainsi que les charges sur locaux vacants (charges récupérables par nature mais non récupérées du fait de l'inoccupation des locaux).

Dont entretiens et réparations - 133 946 €

Ce poste se compose des dépenses engagées au cours de l'exercice et des exercices précédents non refacturables auprès des locataires.

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

| Sites | Nature | (en euros) |
|--|----------------------------------|------------------|
| 77 Rue La Boétie (Vendu en Décembre 2014) | Réparations des parties communes | - 69 464 |
| LE NOAILLES 62 Avenue de La Canebière | Abonnement parking | - 59 582 |
| Autres immeubles | | - 4 900 |
| TOTAL | | - 133 946 |

Dont assurances - 53 453 €

Ce montant représente la quote-part des cotisations d'assurance non récupérables et sur locaux vides au 31 décembre 2014.

Dont honoraires - 439 483 €

Ce poste correspond aux honoraires de gestion technique à hauteur de 300 540 €, aux honoraires des états des lieux à hauteur de 123 846 € et aux honoraires d'avocats à hauteur de 15 097 €.

Dont impôts et taxes non récupérables - 1 527 358 €

Les impôts et taxes non récupérables correspondent aux impôts et taxes suivants :

| Libellés | (en euros) |
|-----------------------------------|--------------------|
| Impôts fonciers non refacturables | - 1 162 075 |
| Taxes sur bureaux | - 337 477 |
| Impôts divers | - 27 806 |
| TOTAL | - 1 527 358 |

Dont Autres - 218 678 €

Ce poste est composé des éléments suivants :

| Nature | (en euros) |
|---------------------------------|------------------|
| Bail à construction - Augny | - 196 371 |
| Frais d'actes et de contentieux | - 72 294 |
| Remboursement assurance | 49 987 |
| Total | - 218 678 |

| Frais de gestion (en euros) | 2013 (a) | 2014 (b) | Var. (b-a)/a |
|--|--------------------|--------------------|-----------------|
| Rémunérations de gestion | - 5 417 099 | - 6 020 629 | 11 % |
| Honoraires de commissaires aux comptes | - 90 000 | - 51 826 | - 42 % |
| Frais divers de gestion | - 1 542 613 | - 1 378 295 | - 11 % |
| Total | - 7 049 712 | - 7 450 750 | 6 % |

Les frais généraux incluent :

- la commission de gestion, calculée au taux de 7,25 % sur les produits locatifs et sur les produits financiers nets encaissés, qui s'élève à 6 020 629 € en 2014. L'assiette des charges servant au calcul est plafonnée à 15 % des recettes locatives,
- les honoraires des commissaires aux comptes,
- les frais divers de gestion correspondent essentiellement aux honoraires de relocation (267 297 €), aux coûts liés à la production des rapports annuels, à la publication des bulletins trimestriels et à la tenue des assemblées générales (277 322 €), aux honoraires d'intermédiaires (162 773 €), aux honoraires d'expertises (69 150 €).

L'entretien et la réparation des immeubles

Les grosses réparations

| Provision pour grosses réparations (en euros) | 2014 |
|---|-------------|
| Stock initial | 4 001 500 |
| Dotations aux provisions | 1 961 386 |
| Reprises de provisions | - 1 944 386 |
| Stock fin de période | 4 018 500 |

Le principe retenu est de maintenir un niveau de provision correspondant à 2,5 années de travaux du plan quinquennal, soit un montant à fin décembre 2014 de 4 018 500 €.

Le plan de travaux quinquennal est décomposé sur le tableau ci-dessous.

| (en euros) | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | TOTAL |
|---|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| Plan Gros Travaux au 31/12/2014 | - 3 359 000 | - 512 000 | - 295 000 | - 456 000 | - 219 000 | - 4 841 000 |
| % | 100 % | 100 % | 50 % | | | |
| Stock provision pour gros travaux au 31/12/2014 | - 3 359 000 | - 512 000 | - 148 000 | | | - 4 018 500 |

Parallèlement, les dépenses les plus importantes supportées en 2014 ont concerné les immeubles suivants :

| Immeuble | | Nature des travaux | (en euros) |
|-------------------------------|-------------------|----------------------------|--------------------|
| 34 Rue du Louvre | Paris | Ravalement immeuble | - 499 173 |
| 136 Avenue des Champs-Élysées | Paris | Mise en conformité | - 348 142 |
| 36-38 avenue de Ventadour | Tulle | Aménagement des locaux | - 287 657 |
| 89 Boulevard Vincent Auriol | Paris | Travaux d'électricité | - 237 335 |
| 11 Rude de Rouvray | Neuilly-sur-Seine | Remplacement Groupe froids | - 198 357 |
| Autres Immeubles | | | - 373 722 |
| TOTAL | | | - 1 944 386 |

Remises en état

| Immeuble | | Nature des travaux | (en euros) |
|------------------------------|-----------------|---------------------------------|------------------|
| 33 Avenue de Wagram | Paris | Remise en état des Ascenseurs | - 254 507 |
| 20 Rue Jacques Daguerre | Rueil-Malmaison | Remise en état des lots vacants | - 158 767 |
| 44 Avenue George V | Paris | Remise en état des locaux | - 113 530 |
| 96 Avenue du Général Leclerc | Boulogne | Remise en état des lots vacants | - 75 915 |
| Autres immeubles | | | - 106 200 |
| TOTAL | | | - 708 919 |

Les contentieux

Contentieux locatifs

| Dépréciations des créances locataires (en euros) | 2013 (a) | 2014 (b) | Var. (b-a)/a |
|--|--------------------|--------------------|-----------------|
| Stock début de période | - 2 846 013 | - 2 911 098 | 2 % |
| Dotations aux provisions pour dépréciation de créances | - 1 172 482 | - 556 965 | - 52 % |
| Reprises de provisions sur dépréciation de créances | 1 107 397 | 371 162 | - 66 % |
| Stock fin de période | - 2 911 098 | - 3 096 901 | 6 % |

Les actions contentieuses et de recouvrement engagées à l'encontre des locataires défaillants ont justifié une dotation pour créances douteuses de 556 965 €. La régularisation des créances impayées a entraîné une reprise de provisions de 371 162 €. Au 31 décembre 2014 le montant de la provision figurant au bilan est de 3 096 901 €.

Le dépôt de garantie étant destiné à couvrir les travaux de remise en état éventuels au moment du départ du locataire n'est défalqué du montant de la créance douteuse que pour les locataires partis.

Contentieux significatifs

Aucun contentieux significatif au regard de la taille de la SCPI n'a été significatif durant l'exercice 2014.

Provisions pour charges non récupérables

Les provisions pour charges non récupérables ont une incidence négative sur les comptes à hauteur de 1 704 412 €. Ces provisions sont constituées pour anticiper les éventuelles difficultés liées aux arrêtés de charges; la provision évolue au rythme des arrêtés de charges effectués et de l'appréciation des risques.

Charges financières

Les charges financières s'établissent à 6 105 934 € et se décomposent de la manière suivante :

- 1 785 954 € d'intérêts au titre d'un prêt de Long Terme de 35 000 000 € contracté auprès d'ING Real Estate Finance,
- 212 150 € d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 6 545 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile-de-France,
- 509 793 € d'intérêts au titre d'un prêt Court Terme de 50 000 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile-de-France,
- 1 225 € d'intérêts au titre d'un prêt Court Terme de 100 000 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile-de-France,
- 2 726 550 € d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 54 000 000 € contracté auprès de LCL,
- 870 262 € d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 30 000 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile-de-France.

Rapport de la Société de Gestion

Les résultats

| (en euros) | 31/12/13 (a) | 31/12/14 (b) | Var. (b-a)/a |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Résultat comptable | 44 874 729 | 49 242 289 | 10 % |
| Résultat comptable par part | 11,64 | 11,84 | 2 % |

La distribution

La distribution courante de 2014

La distribution courante de l'exercice 2014 s'est établie à 51 992 386 € soit 12,50 € par part non-optant au prélèvement forfaitaire (dont inclus 2 € sur la plus-value immobilière).

| Acomptes de distribution et report à nouveau (en euros) | Cumul | Par part |
|--|--------------|----------|
| Report à nouveau début d'exercice | 14 898 862 | 3,87 |
| Résultat comptable | 49 242 289 | 11,84 |
| Distribution annuelle | - 43 672 457 | - 10,50 |
| Distribution de plus-value immobilière | - 8 319 929 | - 2,00 |
| Report à nouveau après affectation du résultat | 20 468 694 | 4,92 |

La distribution prévisionnelle de 2015

Il a été décidé en accord avec le Conseil de Surveillance de maintenir le niveau des acomptes trimestriels à 3,12 € par part, soit une distribution annuelle provisoire relative à l'exercice 2015 de 12,50 €.

Les expertises

La société JLL, expert externe en évaluation nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2014 à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles qui constituent le patrimoine de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 1 157 753 317 € hors droits et à 1 229 040 063 € droits inclus.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers hors stocks de provisions pour gros travaux conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2014 de 1 038 643 331,07 €.

| | Réel 2013 | Réel 2014 | Évolution 2013/2014 |
|------------------------|-------------|---------------|------------------------|
| Valeurs de réalisation | 893 905 665 | 1 038 643 331 | 16,19 % |

Vous trouverez en annexe aux états financiers l'inventaire détaillé des placements immobiliers, ainsi que les principales caractéristiques.

La politique de cessions et d'acquisitions

Les cessions

| Cession 2014 (en euros) | Type | Prix de vente (H.D.) | Plus/moins-value comptable | Impôt |
|---------------------------------|---------|-------------------------|-------------------------------|------------------|
| 25 Rue Jean Fleuret à Bordeaux | Hôtels | 7 170 000 | 742 952 | 198 781 |
| 29 Avenue Joannès Masset à Lyon | Bureaux | 8 595 000 | - 504 955 | |
| 31-33 Avenue De Wagram à Paris | Bureaux | 14 500 000 | 2 525 351 | 1 217 489 |
| 11 Rue Lazare Hoche à Boulogne | Bureaux | 10 400 000 | 398 759 | 63 |
| 77 Rue La Boétie à Paris | Bureaux | 17 115 000 | 5 917 186 | 1 782 820 |
| Total cessions réalisées | | 57 780 000 | 9 079 293 | 3 199 153 |

Les investissements

Immeubles

| Acquisitions 2014 (en euros) | Type | Surface (m²) | Prix acquisition HT (H.D.) | Date acquisition |
|--|---------|--------------|-------------------------------|------------------|
| 45 Rue des Vinaigriers 75010 Paris | Bureaux | 5 484 | 32 749 500 | 29/12/2014 |
| 12 Rue d'Oradour sur Glane 75015 Paris | Bureaux | 3 064 | 21 074 000 | 20/10/2014 |
| Total Acquisitions réalisées | | 8 548 | 53 823 500 | |

Titres de participation

| Acquisitions 2014 (en euros) | Type | Surface (m²) | Prix acquisition HT (H.D.) | Date acquisition |
|-------------------------------------|---------|--------------|-------------------------------|------------------|
| Sci Patrimonia - Dessous des Berges | Bureaux | 8 480 | 17 084 641 | 29/09/2014 |
| Total Acquisitions réalisées | | 8 480 | 17 084 641 | |

Le marché des parts

Marché secondaire et de gré à gré

La loi du 9 juillet 2001 a supprimé la notion de prix conseillé et depuis le 1^{er} septembre 2002, chaque mois, un prix d'exécution est déterminé par rapprochement des ordres d'achat et des ordres de ventes, les transactions s'effectuent alors à ce seul prix.

| | 2012 | | 2013 | | 2014 | | Évolution 2014/2013 | |
|---------------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | Nombre de parts | Montant Hors Frais | Nombre de parts | Montant Hors Frais | Nombre de parts | Montant Hors Frais | Nombre de parts | Montant Hors Frais |
| Marché des parts | 8 434 | 2 064 615 € | | | | | | |
| Marché de gré à gré | 2 578 | 460 076 € | 222 | 40 340 € | 3 389 | 598 665 € | N/A | N/A |
| Total | 11 012 | 2 524 691 € | 222 | 40 340 € | 3 389 | 598 665 € | N/A | N/A |

En 2014, il n'y a pas eu de marché secondaire.

Il n'y a pas eu de suspens en 2013 et en 2014.

Par ailleurs, les transactions sur le marché de gré à gré ont concerné 3 389 parts.

Marché primaire

| | Total année 2014 |
|---------------------------------------|------------------|
| <i>Souscriptions</i> | |
| Nombre de parts | 508 604 |
| Montant (en €) | 132 237 040 |
| <i>Retraits</i> | |
| Nombre de parts | 110 242 |
| Montant (en €) | 26 257 440 |
| Nombre de parts en attente de retrait | 0 |

Suivi des souscriptions

| Mois | Nombre de parts | Prix souscription | Montant souscrit |
|-----------|-----------------|-------------------|------------------|
| Janvier | 29 465 | 260 | 7 660 900 € |
| Février | 32 842 | 260 | 8 538 920 € |
| Mars | 23 639 | 260 | 6 146 140 € |
| Avril | 27 125 | 260 | 7 052 500 € |
| Mai | 17 394 | 260 | 4 522 440 € |
| Juin | 26 287 | 260 | 6 834 620 € |
| Juillet | 31 848 | 260 | 8 280 480 € |
| Août | 23 637 | 260 | 6 145 620 € |
| Septembre | 57 195 | 260 | 14 870 700 € |
| Octobre | 37 285 | 260 | 9 694 100 € |
| Novembre | 39 922 | 260 | 10 379 720 € |
| Décembre | 161 965 | 260 | 42 110 900 € |

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 : 7,74 %

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 10,94 %

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

| | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 | 2004 |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Distribution | 12,50 € | 12,50 € | 12,50 € | 12,73 € | 13,00 € | 13,00 € | 12,00 € | 10,00 € | 8,83 € | 8,40 € | 9,60 € |
| dont RAN et/ou PVI en % ⁽²⁾ | 16,00 % | 6,88 % | 7,92 % | 25,61 % | 18,31 % | 0,46 % | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 % | 11,67 % |
| Prix n | 260,00 € | 260,00 € | 260,39 € | 232,25 € | 216,65 € | 195,30 € | 192,07 € | 178,00 € | 176,19 € | 158,48 € | 141,32 € |
| Taux de distribution | 4,81 % | 4,81 % | 4,80 % | 5,48 % | 5,99 % | 6,65 % | 6,17 % | 5,56 % | 4,90 % | 5,26 % | 6,79 % |

RAN : Report à nouveau.

PVI : Plus value immobilière.

(1) Correspond au dividende brut (non optant au PF) 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.

Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année ⁽³⁾

| | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 | 2004 |
|-----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Prix n | 260,00 € | 260,00 € | 260,39 € | 232,25 € | 216,65 € | 195,30 € | 192,07 € | 178,00 € | 176,19 € | 158,48 € | 141,32 € |
| Variation n/n-1 | 0,00 % | -0,15 % | 12,12 % | 7,20 % | 10,93 % | 1,68 % | 7,90 % | 1,03 % | 11,18 % | 12,14 % | 3,06 % |

(3) 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.

Rapport de la Société de Gestion

La fiscalité des associés des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2015

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre. L'associé de SCPI, personne physique ou personne morale, est personnellement soumis pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI (à l'impôt sur le revenu des personnes physiques, à l'impôt sur les sociétés pour une personne morale relevant de cet impôt).

Fiscalité des revenus

Associés personnes physiques

Les revenus distribués aux associés personnes physiques sont composés de revenus fonciers (provenant des loyers encaissés) et de revenus financiers (issus des placements de trésorerie).

Revenus fonciers

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI sont imposées dans la catégorie des revenus fonciers. Il n'est donc pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la société. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année. Le revenu foncier imposable est le revenu foncier net égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (les charges réelles déductibles).

Revenus financiers

Les produits de trésorerie sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers : ils sont en principe imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. Les prélèvements sociaux s'élèvent actuellement aux taux de 15,5 %.

Ces revenus sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 21 % pour les dividendes et revenus assimilés et de 24 % pour les produits de placement à revenu fixe ; ce prélèvement est effectué à titre d'acompte d'impôt sur le revenu. Il est possible de bénéficier d'une dispense de prélèvement si le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur :

- à 50 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 25 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs,
- à 75 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 50 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables soumis à l'imposition commune.

Une dispense de prélèvement, sous la forme d'une attestation sur l'honneur par laquelle le contribuable indique à l'établissement payeur que son revenu fiscal de référence est inférieur aux revenus fiscaux sus-cités, devra être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement.

Associés personnes morales

Les sociétés de personnes appliquent le régime de la transparence fiscale, l'imposition s'effectuant au niveau de chaque associé de la société de personnes selon son régime fiscal propre, en fonction de ses droits dans la société.

Les associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés intègrent la quote-part de résultat et de produits financiers, calculée par la Société de Gestion, dans leur résultat fiscal annuel.

Les revenus fonciers attribués à un organisme sans but lucratif en sa qualité d'associé d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés, propriétaire des locaux qui génèrent lesdits revenus fonciers, bénéficient d'une exonération d'imposition sur ces revenus. Ces revenus ne sont pas imposables au titre de l'article 206-5 du Code général des impôts, car non visés par ledit article.

Fiscalité des plus-values

(Cessions de parts de SCPI et quote-part de cession d'immeuble de SCPI)

Associés personnes physiques

Les plus-values sur cessions de parts ou ventes d'immeubles de la SCPI sont imposées dans la catégorie des plus-values immobilières à un taux forfaitaire de 34,5 % (19 % d'imposition + 15,5 % de prélèvements sociaux).

Dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeubles sont des cessions occasionnelles réalisées conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, lorsque les immeubles ont été détenus par la SCPI pendant au moins six ans.

Les règles de détermination des plus-values immobilières sont identiques concernant la vente d'immeuble et des cessions de parts. Pour les cessions réalisées depuis le 1^{er} septembre 2013, la plus-value est totalement exonérée si l'immeuble est détenu depuis plus de 30 ans.

La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement déduite par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement. L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux de 34,5 % pour les personnes résidant en France) correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Associés personnes morales

Les sociétés imposables à l'impôt sur les sociétés relèvent du régime des plus-values professionnelles à court terme, c'est-à-dire que les plus-values sont comprises dans le résultat ordinaire, excepté les plus-values à long terme afférentes à des titres de participation (et assimilés) ou à des droits de propriété intellectuelle.

Les plus-values réalisées par les associés personnes morales imposés au titre des BIC et des bénéfices agricoles sont taxées dans le cadre de leur déclaration de revenus.

Les organismes sans but lucratif sont exonérés de taxation des plus-values.

Les plus-values sur cessions de parts de sociétés de personnes ou de ses actifs sont imposées au niveau de chaque associé, selon son statut fiscal au régime des plus ou moins-values des particuliers ou plus ou moins-values professionnelles.

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents

Revenus fonciers

Pour les associés non-résidents, une déclaration annuelle au centre des impôts non-résidents¹ est nécessaire. L'assiette de l'impôt est identique à celle des résidents français, soit le montant net des revenus imputés éventuellement des déficits. Les revenus perçus par les non-résidents sont soumis aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %.

Revenus financiers

Depuis le 1^{er} janvier 2013, les produits de placements à revenu fixe qui sont versés dans des Etats qui sont considérés comme non coopératifs (ETNC) sont soumis à un prélèvement obligatoire au taux de 75 % (sous réserve de certaines exceptions).

Plus-values immobilières

Les associés non-résidents français quel que soit leur lieu de résidence (Union Européenne ou Etat-Tiers), sont assujettis à un taux d'imposition et des modalités de détermination de la plus-value immobilière identiques aux résidents. Le taux applicable est de 19 % pour les associés non-résidents, et de 75 % pour ceux domiciliés fiscalement dans un ETNC². Les plus-values réalisées par les non-résidents (sauf résidents ETNC) sont soumises aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %.

Fiscalité pour une part * (en €)

| Résultat comptable | Dividendes bruts | Revenus imposables | Revenus fonciers | Produits financiers |
|--------------------|------------------|--------------------|------------------|---------------------|
| 11,84 | 12,50 | 11,95 | 11,94 | 0,01 |

* Part en jouissance au 31 décembre 2014.

(1) Centre des impôts des non-résidents TSA 10010 - 10 rue du Centre - 93465 Noisy-le-Grand Cedex. Téléphone : 01 57 33 83 00 - Télécopie 01 57 33 83 50.
(2) Ce taux d'imposition devrait faire l'objet d'un ajustement dans une prochaine loi de finances.

Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance, les procédures de contrôle interne et la gestion des risques appliquées à la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

La Société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place pour RIVOLI AVENIR PATRIMOINE, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce (art. L.225-37) et du Code Monétaire et Financier (art.L511-51).

I - Conseil de Surveillance

Présentation du Conseil

Le Conseil de Surveillance se compose de 7 à 12 membres maximum nommés par l'Assemblée Générale, pour trois ans.

Le Conseil de Surveillance se renouvelle partiellement par tiers tous les ans lors de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice écoulé.

Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles deux fois à l'issue de l'exercice de leur premier mandat. A compter de l'expiration de leur troisième mandat, les membres du Conseil de Surveillance ne seront rééligibles qu'à l'expiration d'une période de trois ans. Un membre du Conseil de Surveillance ne peut donc jamais exercer plus de trois mandats successifs.

Le Conseil de Surveillance nomme un Président, ainsi qu'un Vice-Président parmi ses membres.

Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de Surveillance est plus particulièrement chargé d'assister et de contrôler la Société de Gestion. Son action s'effectue selon les règles légales complétées par les statuts et son règlement intérieur. Il donne son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par les associés par écrit ou en assemblée générale. Dans l'exercice de sa mission, le conseil s'abstient de tout acte de gestion de manière directe ou indirecte.

Le Conseil de Surveillance est réuni aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. L'ordre du jour des réunions est établi par la Société de Gestion en liaison avec le Président du Conseil.

Le Conseil est tenu régulièrement informé des événements significatifs de la gestion de la SCPI. Il est consulté sur les projets principaux notamment en matière de distribution. Il formule son avis sur les comptes annuels et les résolutions présentées à l'Assemblée.

Textes de référence en matière de contrôle interne

Les références propres à Amundi Immobilier sont :

- Arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne.
- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (articles 313-1 à 313-3, 313-5 à 313-7, 313-54, 313-75).

II – Contrôle interne

Procédures de contrôle interne

Les procédures de contrôle interne s'inscrivent dans le cadre général des procédures de contrôle interne d'Amundi Group et de son actionnaire principal.

Contrôle interne et déontologie

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. La Loi sur la Sécurité Financière (n°2003-706) du 1^{er} août 2003, confie au Président de la société, la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel de contrôle interne mises en place dans l'entreprise.

Le déploiement du dispositif de contrôle interne répond aux principaux objectifs suivants :

- Performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes ;
- Connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques ;
- Conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes ;
- Prévention et détection des fraudes et erreurs ;
- Exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables.

Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne d'Amundi Group sont :

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,

- la définition précise des fonctions et des tâches,
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1^{er} niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3^e niveau, réalisés par l'inspection générale d'Amundi Group.

Textes de références propres à l'activité :

- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, Livre IV – Chapitre II – Sociétés Civiles de Placement Immobilier (articles 422-1 à 422-46-2),
- Les normes et procédures internes définies par la Société pour son activité, celles d'Amundi Group et celles de son actionnaire principal,
- Le programme "FIDES", ensemble de procédures de Conformité d'Amundi Group et de son actionnaire principal.

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et Contrôles Permanents, fonctionnellement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques d'Amundi Group.
- le Responsable de la Conformité - Déontologie (Compliance) hiérarchiquement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur de la Conformité (Compliance) d'Amundi Group.
- un Comité Risques et Compliance qui a pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés.

C) Description du dispositif

Le dispositif de contrôle interne repose sur un référentiel de procédures, sur la responsabilisation des directions en charge des activités, la collégialité dans le processus de prise de décision, la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle. De plus la Société dispose d'outils informatiques dotés de fonctionnalités de contrôle intégrées permettant une large automatisation de ces contrôles. Les procédures de contrôle passent soit par des actions préventives soit par des actions correctives.

Le contrôle permanent de 1^{er} niveau est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles de 2^e niveau sont réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.

Le contrôle permanent de 2^e niveau est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance. La Conformité - Déontologie (Compliance) contrôle le respect des règles définies par les normes professionnelles de déontologie AFG-ASFFI et ASPIM relatifs aux sociétés de gestion, ainsi que les dispositifs relevant de la Sécurité Financière. Le Responsable des Risques et Contrôles Permanents veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier et à l'actualisation de la cartographie des risques.

Le contrôle périodique (dit de 3^e niveau) est assuré par le Département Audit, unité indépendante d'Amundi Immobilier et appartenant à Amundi Group.

En outre, des dispositifs de contrôle interne particuliers recourent :

- Les systèmes d'informations, pour lesquels des procédures et contrôles visent à assurer un niveau de sécurité satisfaisant. Une démarche relative à la définition et aux tests de plans de continuité d'activités est en place.
- La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément aux procédures et recommandations édictées par Amundi Group et son actionnaire principal, pour laquelle des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre.
- Un suivi renforcé des prestations essentielles externalisées auprès de tiers.
- La Directive MIF et ses implications notamment en termes de classification clients/ produits, suivi des réclamations clients et définition d'une politique de gestion des conflits d'intérêts.

Rapport de la Société de Gestion

III – Gestion des risques

Dispositif de gestion des risques

La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.

Les systèmes et procédures de suivi font l'objet d'une adaptation à chaque stratégie de gestion pour conserver toute la pertinence du dispositif.

Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

Profil de risque

Risque de Marché :

a. Risque immobilier

- Type de stratégie immobilière : La SCPI investit dans des immeubles localisés dans les secteurs les plus recherchés par les investisseurs à Paris et Ile de France et des immeubles avec un niveau technique répondant aux attentes des locataires et des nouvelles contraintes environnementales et énergétiques. La société de gestion conduit une politique d'entretien permanent du patrimoine, gage du maintien de sa qualité.
- Le patrimoine de la SCPI est ainsi constitué au 31/12/2014 d'immobilier d'entreprise détenu directement ou indirectement via des parts d'une SCI dans un immeuble de bureau parisien, l'ensemble correspondant à un univers Core/Core+. Le montant des valeurs d'expertises augmente de 6,2 % à périmètre constant sur un an.
- Risque sur l'investissement de la collecte : cette SCPI à capital variable bénéficie d'une collecte continue dont le processus d'investissement est réalisé en parallèle avec une gestion actif passif étroitement suivie. Les délais d'investissement sont ainsi optimisés.
- Risque locatif : La taille du portefeuille permet de mettre en place une bonne diversification du risque locatif ;
 - Le taux d'occupation financier moyen en 2014 est de 92,08 % en hausse de 2 points.
 - Sur 272 locataires, le poids des 5 les plus importants représente 17,91 % des loyers quittancés en 2014.
 - Les échéances locatives sont lissées dans le temps.
- Diversification des risques immobiliers : La taille de la SCPI, qui atteint une Valeur de Réalisation de 1 038 M € au 31/12/2014, permet une diversification satisfaisante du portefeuille immobilier autour de la thématique principale de bureaux en Ile de France
 - Granularité du portefeuille d'actif :
 - Nombre d'actifs : 72 immeubles.
 - Poids du plus gros actif : 9,73 % de la valeur du patrimoine.
 - Concentration géographique (en valeur d'immeubles) : Les actifs se répartissent sur le territoire français en 54 % à Paris et 29 % en Ile-de-France hors Paris et 17 % en Province selon la stratégie annoncée.
 - Concentration sectorielle : Bureaux (84 %), Commerces (8 %) de locaux d'activité (1 %), d'hôtels (4 %) et d'Entrepôt (3 %, conforme à la stratégie d'investissement.

b. Risque de taux / change

- Le fonds est exposé au risque de taux lorsqu'il contracte un emprunt à taux variable.
 - Le risque de taux généré par les emprunts à taux variable Long Terme est systématiquement couvert par un contrat à terme sur instrument financier.
 - Le risque de taux généré par les emprunts à taux variable Court Terme ne sont pas couverts à ce jour. Cela représente un montant d'emprunt de 61 M€ tirés au 31/12/2014.
- Le fonds n'est pas exposé au risque de change.

Risque de crédit et de contrepartie :

- Ce risque se concentre principalement sur les locataires.
- Les dotations aux provisions pour créances douteuses correspondent à 0,27 % des loyers quittancés en 2014.
- Le risque de contrepartie généré par les contrat à terme sur instrument financier est limité par l'exigence d'autorisation préalable auprès de la ligne métier Risques d'Amundi Group.
- Le Risque de crédit lié au placement de la trésorerie est limité de la même manière.

Risque de liquidité :

- La SCPI est à capital variable et la liquidité des parts n'est pas garantie.
- La liquidité des parts est limitée, essentiellement assurée par le marché primaire où le prix de retrait est fixé par la Société de Gestion selon la réglementation en vigueur. En 2014, le marché primaire a absorbé toutes les demandes de retrait : Il n'y a aucune part en attente de cession au 31/12/2014.
- La liquidité des actifs est analysée lors des investissements et régulièrement ensuite.
- Le Risque de liquidité lié au financement est géré par la répartition des dates d'échéances, la diversification des prêteurs, le suivi des covenants bancaires, l'anticipation de la gestion des échéances et le suivi de l'évolution générale des conditions du financement bancaire.
- Le fonds ne présente pas de risque de liquidité spécifique identifié à ce stade.
- Des tests annuels de liquidité seront mis en œuvre à partir de 2015.

Levier :

Le fonds a recours à l'endettement.

- Une limite d'autorisation pour contracter toute nouvelle dette est votée en Assemblée Générale des Actionnaires selon la réglementation en vigueur. Elle correspond à un plafond global d'endettement en cours incluant la nouvelle dette, à respecter au moment de contracter cette nouvelle dette. Il est exprimé en pourcentage de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement à la date de clôture du dernier exercice comptable augmentée de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel.
- Au 31/12/2014, ce plafond est de 10 % pour les dettes à Court Terme (<2 ans à la mise en place de la dette), et de 20 % pour les dettes à Long Terme (>2 ans à la mise en place de la dette) pouvant être modifié chaque année par l'Assemblée Générale des Actionnaires.
- Le niveau de ces ratios au 31/12/2014 est de :
 - LTV Court Terme : 5,27 %
 - LTV Long Terme : 6,18 %
 - LTV cumulé : 11,45 %
- Indicateurs de levier "AIFM" :
 - Indicateur de levier selon la méthode brute : 121 %
 - Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 113 %

Ces deux indicateurs sont définis par la directive AIFM et le règlement délégué associé.

Ils correspondent au rapport entre 1) l'exposition calculée selon la méthode brute ou la méthode de l'engagement, et 2) la valeur nette d'inventaire du fonds.

L'exposition d'un fonds est constituée de son actif, brut du levier (endettement et instruments dérivés).

L'exposition calculée selon la méthode brute 1) exclut la trésorerie de l'actif du fonds 2) ne tient pas compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement 1) inclut la trésorerie dans l'actif du fonds et 2) tient compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

Le calcul de ces indicateurs tient compte de l'endettement indirect du fonds lié à ses éventuelles participations, proportionnellement à sa quote-part de détention.

Risque opérationnel : Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la Société de Gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation.

Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie établie selon les catégories déterminées par le comité de Bâle. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire.

Le fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance.

L'engagement de la Société de Gestion dans le développement durable

Le groupe Amundi développe une politique d'investissement responsable et de gestion engagée. Cet engagement sociétal est un des piliers stratégiques du groupe Amundi qui lui permet d'apporter une réponse aux défis sociaux et environnementaux à venir à travers une gouvernance transparente et de qualité.

Cet engagement a été formalisé dès 2006 avec la signature des Principes de l'Investissement Responsable (PRI), développés sous l'égide des Nations Unies.

Engagée dans le sillage du groupe Amundi et convaincue que la prise en compte des critères d'intérêt général - critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) consolide la performance financière, Amundi Immobilier a développé une charte Investissement Socialement Responsable (auditée par le cabinet Ernst & Young) pour les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles.

Ainsi dès 2010, Amundi Immobilier a souhaité pouvoir quantifier la consommation énergétique de l'ensemble de ses actifs (France et étranger), quelles qu'en soient la taille, la période de construction, la typologie d'immeuble ou la localisation géographique. Amundi Immobilier a ainsi créé, en partenariat avec la société Sinteo, son propre outil de mesure avec un double objectif : évaluer systématiquement et régulièrement les actifs sous gestion et les nouveaux investissements. Construit autour de six critères principaux - énergie, eau, déchets, transport, pollution, santé et bien-être - l'outil fait ressortir par bâtiment :

- ses performances intrinsèques,
- l'impact de son utilisation par ses occupants,
- son potentiel de valorisation.

Il attribue une note globale à la SCPI et à chacun de ses actifs. Il facilite la comparaison de chaque actif avec la SCPI et l'identification et définition des plans de travaux ou d'arbitrage. Ainsi, si le retour sur investissement d'une opération est suffisamment élevé, Amundi Immobilier profite des changements de locataires pour mener les travaux.

Outil dynamique d'analyse, utilisé sur tout le cycle de vie d'un immeuble, il permet d'affiner les choix stratégiques d'Amundi Immobilier :

- en phase acquisition, en prenant en compte des critères financiers traditionnels et des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. La Société de Gestion privilégie des acquisitions neuves ou récentes conformes aux nouvelles normes environnementales et techniques du bâtiment.
- en phase de gestion, il pilote la remise à niveau technique et énergétique d'un actif en adéquation avec les dernières normes réglementaires ou permet d'arbitrer un actif obsolète aux perspectives commerciales jugées insuffisantes.

Le déploiement de cette démarche répond aux attentes des locataires toujours à la recherche d'immeubles offrant une qualité environnementale avérée et permet de fidéliser les locataires, ce qui est un gage de stabilité des revenus locatifs pour la SCPI.

Face aux enjeux environnementaux, Amundi Immobilier s'implique aux côtés des principaux acteurs du secteur :

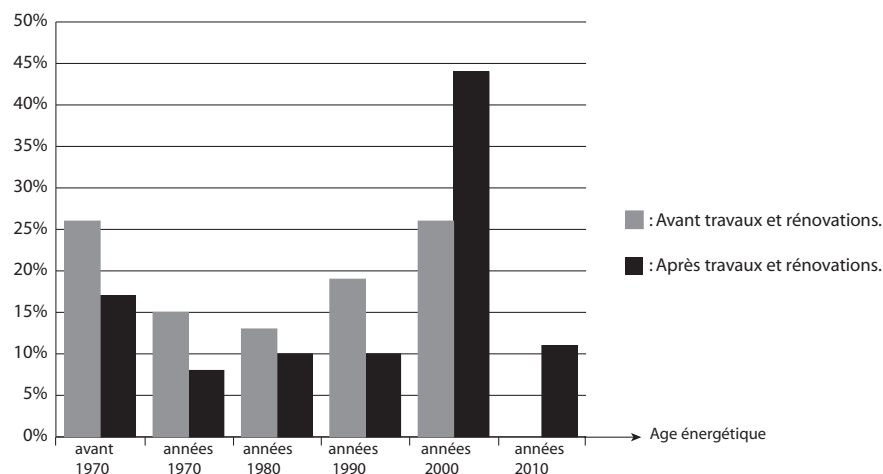
- Amundi Immobilier est un des premiers signataires (Octobre 2013) de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés à l'initiative du Plan Bâtiment Durable. Dans la continuité, la Société de Gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en œuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, fédérateur d'un large réseau d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier.
- Au sein de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), dont elle est l'un des membres fondateurs (13 membres en 2013). La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier par la diffusion de statistiques sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France mais également en étant un lieu d'échange et de partage des bonnes pratiques du marché. La mise en place d'un Baromètre de la Performance Énergétique et Environnemental annuel du parc tertiaire de ses adhérents doit permettre une comparaison fiable et objective des immeubles (1 200 bâtiments et 15 millions de m²).
- Au sein d'un groupe de travail créé à l'initiative de l'ASPIM en 2014 afin de faire émerger un standard de place de l'ISR (Investissement Socialement Responsable) appliqué à l'immobilier, qui puisse être lisible et compréhensible de tous. L'émergence d'une telle norme serait un gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs.

Nous pouvons constater une amélioration de la performance énergétique du parc immobilier de Rivoli Avenir Patrimoine grâce à une gestion technique et énergétique efficace et proactive des immeubles.

Ainsi Amundi Immobilier a engagé une démarche de certification de certains immeubles, à ce titre en 2014, un immeuble est en cours de certification :

- immeuble 50 quai Michelet à Levallois-Perret en cours de certification Breeam In Use.

En 2014, 2 baux verts ont été signés.



Grâce au souci permanent d'amélioration des performances énergétiques, l'âge énergétique du patrimoine se rajeunit.

Certification Breeam In Use : BREEAM In-Use est une certification d'origine anglo-saxonne. Il s'agit d'une évaluation suivie d'une certification environnementale qualifiant la performance environnementale du bâtiment en exploitation.

Baux verts : L'annexe environnementale ou plus communément "bail vert" portent sur des baux de locaux de plus de 2 000 mètres carrés à usage de bureaux ou de commerces. Le bail vert permet d'introduire pour le locataire et le bailleur une dimension environnementale dans les décisions d'aménagement et d'équipements de l'immeuble pour considérer les solutions les plus performantes.

Tableaux annexes

Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

| (en euros) | 2013 | 2014 |
|--|--------------------|--------------------|
| Valeurs de la société | | |
| Valeur comptable | 792 542 969,07 € | 889 144 903,04 € |
| Valeur de réalisation | 893 905 664,82 € | 1 038 643 331,07 € |
| Valeur de reconstitution | 1 046 850 515,26 € | 1 211 608 240,47 € |
| Valeurs de la société ramenées à une part | | |
| Valeur comptable | 191,40 € | 195,88 € |
| Valeur de réalisation | 215,88 € | 228,82 € |
| Valeur de reconstitution | 252,81 € | 266,93 € |

Valeur comptable

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxe et/ou hors droit de la valeur des actifs augmentée des travaux d'investissement.

Valeur de réalisation

Elle est égale à la 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.

La valeur vénale des immeubles est déterminée par la Société de Gestion sur la base des analyses de l'expert externe en évaluation désigné par l'Assemblée Générale.

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription).

Valeur de réalisation et valeur de reconstitution, étant destinées à servir de référence à la détermination du prix des parts, doivent se rapporter à l'ensemble des éléments d'actifs de la SCPI et pas seulement à l'ensemble de ces actifs immobiliers locatifs.

Évolution du capital fin de période

| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Montant du capital nominal | 225 640 800 | 284 668 800 | 583 382 700 | 621 114 900 | 680 869 200 |
| Nombre de parts | 1 504 272 | 1 897 792 | 3 889 218 | 4 140 766 | 4 539 128 |
| Nombre d'associés | 5 771 | 7 004 | 21 153 | 23 016 | 23 368 |

Évolution du dividende

| En € par part | 31/12/2013 | 31/12/2014 | Var. |
|---|------------|------------|-----------|
| Report à nouveau avant affectation du résultat | 5,18 | 3,87 | - 25,29 % |
| Dividende versé au titre de l'année après PF | 12,50 | 12,49 | n/a |
| Dont Distribution de plus-value immobilière | 0 | 2,00 | n/a |
| PF / Dividende versé au Trésor | 0 | 0,01 | n/a |
| Résultat de l'exercice | 11,64 | 11,84 | 1,72 % |
| Report à nouveau après affectation du résultat | 3,87 | 4,92 | 27,13 % |
| Plus ou moins-values comptable sur cessions d'immeubles | 1,15 | 0,86 | - 25,22 % |

Emploi des fonds

| (en euros) | Réel 2013 | Variation | Réel 2014 |
|--|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| Fonds collectés | 933 342 538,86 | 67 289 605,64 | 997 632 144,50 |
| Capital | 621 114 900,00 | 59 754 300,00 | 680 869 200,00 |
| Primes nettes de souscription / fusion | 152 082 638,86 | 35 135 305,64 | 184 217 944,50 |
| Financements / emprunts | 160 145 000,00 | - 27 600 000,00 | 132 545 000,00 |
| Emplois des fonds | - 926 487 356,56 | - 64 723 875,10 | - 991 211 231,66 |
| Plus ou moins-value comptables | 4 446 567,41 | -857 503,41 | 3 589 064,00 |
| Report à nouveau | 18 908 326,44 | - 4 009 463,64 | 14 898 862,80 |
| Investissements | - 949 842 250,41 | - 59 856 908,05 | - 1 009 699 158,46 |
| TOTAL | 6 855 182,30 | 2 565 730,54 | 9 420 912,84 |

Dettes fournisseurs par échéances 2014

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2014 par date d'échéance.

| Nature | Total | Dettes non échues | Dettes échues | | Délais conventionnels |
|------------------|---------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------|
| | | | Depuis moins de 90 jours | Depuis plus de 90 jours | |
| Dettes courantes | 5 068 646,97 | 0,00 | 0,00 | 1 007 382,91 | 4 061 264,06 |
| TOTAL | 5 068 646,97 | 0,00 | 0,00 | 1 007 382,91 | 4 061 264,06 |

Les dettes bénéficient d'un délai conventionnel à la commission de la Société de Gestion.

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

| (en euros) | 2010 | | 2011 | | 2012 | | 2013 | | 2014 | |
|--|---------------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| | Euros pour une part | % du total des revenus | Euros pour une part | % du total des revenus | Euros pour une part | % du total des revenus | Euros pour une part | % du total des revenus | Euros pour une part | % du total des revenus |
| Nombre de parts en jouissance | | | | | | | | | | 4 256 847 |
| Revenus ⁽¹⁾ | | | | | | | | | | |
| Produits locatifs bruts | 14,73 | 99,06 % | 13,19 | 98,33 % | 16,54 | 99,73 % | 16,87 | 99,88 % | 16,16 | 96,86 % |
| Produits de trésorerie avant prélèvement | 0,12 | 0,79 % | 0,07 | 0,51 % | 0,04 | 0,22 % | 0,01 | 0,08 % | 0,17 | 1,00 % |
| Produits divers | 0,02 | 0,15 % | 0,16 | 1,16 % | 0,01 | 0,05 % | 0,01 | 0,04 % | 0,36 | 2,14 % |
| TOTAL DES REVENUS | 14,87 | 100,00 % | 13,42 | 100,00 % | 16,58 | 100,00 % | 16,89 | 100 % | 16,68 | 100 % |
| Charges ⁽¹⁾ | | | | | | | | | | |
| Commission de gestion | -1,19 | -8,01 % | 1,12 | 8,33 % | 1,30 | 7,86 % | 1,41 | 8,32 % | 1,69 | 10,14 % |
| Autres frais de gestion | -0,12 | -0,81 % | 0,37 | 2,77 % | 0,78 | 4,68 % | 0,29 | 1,73 % | 0,33 | 1,98 % |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice | -1,61 | -10,86 % | 0,47 | 3,54 % | 0,24 | 1,45 % | 0,19 | 1,15 % | 0,47 | 2,80 % |
| Charges locatives non récupérables | -4,50 | -30,25 % | 3,76 | 28,03 % | 2,89 | 17,42 % | 3,11 | 18,39 % | 2,27 | 13,60 % |
| Sous-total Charges externes | -7,42 | -49,93 % | 5,73 | 42,67 % | 5,21 | 31,41 % | 5,00 | 29,59 % | 4,76 | 28,53 % |
| Amortissements | | | | | | | | | | |
| - patrimoine | - | - | - | - | - | - | - | - | 0,03 | 0,00 % |
| - autres | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Provisions nettes ⁽²⁾ | | | | | | | | | | |
| - pour travaux | 1,21 | 8,12 % | -0,19 | -1,39 % | 0,19 | 1,12 % | 0,15 | 0,89 % | 0,00 | 0,02 % |
| - autres | 3,31 | 22,26 % | -2,70 | -20,11 % | -1,64 | -9,87 % | -1,27 | -7,55 % | -1,28 | -7,67 % |
| Sous-total Charges internes | 4,52 | 30,38 % | -2,88 | -21,50 % | -1,42 | -8,57 % | -1,12 | -6,49 % | -1,25 | -7,49 % |
| TOTAL DES CHARGES | -2,91 | -19,55 % | 2,84 | 21,17 % | 3,79 | 22,84 % | 3,88 | 23,10 % | 3,51 | 21,04 % |
| Charges financières | -1,34 | -8,98 % | 1,10 | 8,22 % | 1,30 | 7,87 % | 1,40 | 8,30 % | 1,47 | 8,80 % |
| Résultat courant | 10,62 | 71,47 % | 9,47 | 70,60 % | 11,49 | 69,29 % | 11,57 | 68,60 % | 11,70 | 70,15 % |
| Produits exceptionnels | 0,00 | 0,00 % | 0,00 | 0,01 % | 0,02 | 0,15 % | 0,09 | 0,54 % | 0,14 | 0,84 % |
| Charges exceptionnelles | 0,00 | 0,00 % | 0,00 | 0,00 % | 0,00 | 0,01 % | 0,04 | 0,22 % | 0,00 | 0,00 % |
| Résultat net comptable | 10,62 | 71,47 % | 9,47 | 70,61 % | 11,51 | 69,43 % | 11,64 | 68,93 % | 11,84 | 70,99 % |
| Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+) | 2,38 | 16,01 % | 3,26 | 24,29 % | 0,99 | 5,97 % | 0,86 | 5,09 % | 0,95 | 5,72 % |
| Revenu distribué avant prélèvement ⁽³⁾ | 13 | 87,42 % | 12,73 | 94,86 % | 12,5 | 75,39 % | 12,5 | 74,01 % | 12,50 | 74,95 % |
| Revenu distribué après prélèvement | 12,98 | 87,29 % | 12,7 | 94,63 % | 12,47 | 75,21 % | 12,5 | 74,01 % | 12,49 | 74,95 % |

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice,

(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises,

(3) pour une année entière de jouissance.

Situation des investissements

| Adresse | Ville | Date acquisition | Année construction | Affectation | Surface en m ² | VNC (en euros) | Valeur vénale hors droits (en euros) | Droits (en euros) |
|-------------------------------------|---------------|------------------|--------------------|-------------|---------------------------|--------------------|--------------------------------------|-------------------|
| PARIS | | | | | | | | |
| BUREAUX PARIS | | | | | | | | |
| 45 Rue des Vinaigriers | 75010 - PARIS | 29/12/14 | 1994 | Bureaux | 5 484 | 32 799 500 | | |
| 12 Rue d'Oradour sur Glane | 75015 - PARIS | 20/10/14 | 2001 | Bureaux | 3 064 | 21 124 000 | | |
| 122-126 Rue du Château des Rentiers | 75013 - PARIS | 02/07/13 | 1979 | Bureaux | 4 365 | 22 307 465 | | |
| 44 Avenue George V | 75008 - PARIS | 10/07/13 | 1959 | Bureaux | 1 917 | 22 261 865 | | |
| 12 Rue des Pirogues - Bercy | 75012 - PARIS | 20/12/11 | 2011 | Bureaux | 6 450 | 45 191 027 | | |
| 63 Rue Pierre Charron | 75008 - PARIS | 01/01/01 | 1880 | Bureaux | 786 | 5 220 000 | | |
| 136 Avenue des Champs Elysées | 75008 - PARIS | 01/01/01 | 1899 | Bureaux | 6 353 | 46 461 798 | | |
| 9 Rue Leo Delibes | 75016 - PARIS | 01/01/01 | 1890 | Bureaux | 456 | 2 700 000 | | |
| 79 Rue de Miromesnil | 75008 - PARIS | 01/01/01 | 1899 | Bureaux | 1 407 | 7 230 000 | | |
| 55-57 Avenue Kléber | 75016 - PARIS | 01/01/01 | 1877 | Bureaux | 441 | 2 200 000 | | |
| 3 Avenue Gourgaud | 75016 - PARIS | 01/01/01 | 1925 | Bureaux | 267 | 1 658 030 | | |
| 8 Rue Armand Moisant | 75015 - PARIS | 01/01/01 | 1914 | Bureaux | 717 | 3 128 619 | | |
| 98 Rue de Sèvres / 60 Rue de Saxe | 75007 - PARIS | 19/02/75 | 1930 | Bureaux | 1 539 | 8 452 132 | | |
| 187 -189 Quai de Valmy | 75010 - PARIS | 26/09/08 | 1989 | Bureaux | 3 546 | 18 000 000 | | |
| 5-7 Avenue du Coq | 75009 - PARIS | 01/01/02 | 1890 | Bureaux | 4 283 | 18 269 861 | | |
| 166 Rue du Faubourg-Saint-Honoré | 75008 - PARIS | 05/02/07 | 1880 | Bureaux | 1 387 | 14 678 046 | | |
| 247-255 Boulevard Pereire | 75017 - PARIS | 01/08/07 | 1972 | Bureaux | 2 235 | 17 218 415 | | |
| 14 à 18 Rue des Reculettes | 75013 - PARIS | 26/10/07 | 1962 | Bureaux | 2 538 | 11 738 733 | | |
| 83-85 Boulevard Vincent Auriol | 75013 - PARIS | 01/01/02 | 1973 | Bureaux | 2 249 | 4 918 738 | | |
| 34-36 Rue du Louvre | 75001 - PARIS | 01/01/02 | 1897 | Bureaux | 4 199 | 19 958 447 | | |
| 66 Avenue du Maine | 75014 - PARIS | 01/01/02 | 1974 | Bureaux | 4 373 | 18 217 656 | | |
| 15 Rue Cognac Jay | 75007 - PARIS | 28/07/10 | 1946 | Bureaux | 4 646 | 29 922 000 | | |
| 9-35 Rue Pierre de Coubertin | 75013 - PARIS | 22/12/11 | 1994 | Bureaux | 5 415 | 26 289 748 | | |
| 40 Rue de Colonel Avia | 75015 - PARIS | 16/01/08 | 1990 | Bureaux | 1 482 | 8 707 149 | | |
| TOTAL BUREAUX PARIS | | | | 24 | 69 599 | 408 653 228 | 550 084 000 | 34 105 208 |
| COMMERCES PARIS | | | | | | | | |
| 33 Rue de Maubeuge | 75009 - PARIS | 01/01/02 | 1899 | Commerces | 1 534 | 1 684 670 | | |
| 66 Avenue Victor Hugo | 75016 - PARIS | 01/01/01 | 1896 | Commerces | 115 | 2 400 000 | | |
| 117-127 Rue de Flandre | 75019 - PARIS | 08/07/94 | 1994 | Commerces | 2 840 | 8 700 000 | | |
| 60-62 Avenue de la Motte Picquet | 75015 - PARIS | 15/04/08 | 2007 | Commerces | 1 350 | 11 255 139 | | |
| TOTAL COMMERCES PARIS | | | | 4 | 5 839 | 24 039 809 | 31 340 000 | 1 943 080 |

| Adresse | Ville | Date acquisition | Année construction | Affectation | Surface en m ² | VNC (en euros) | Valeur vénale hors droits (en euros) | Droits (en euros) | |
|--|--------------------------------|------------------|--------------------|--|---------------------------|----------------|--------------------------------------|--------------------|-------------------|
| RÉGION PARISIENNE | | | | | | | | | |
| BUREAUX RÉGION PARISIENNE | | | | | | | | | |
| 14-18 Avenue du Général de Gaulle | 94220 - CHARENTON LE PONT | 13/11/13 | 1991 | Bureaux | 5 466 | 28 163 526 | | | |
| 1 Place de La Coupole | 92084 - PARIS LA DÉFENSE | 01/01/02 | 1975 | Bureaux | 10 180 | 48 499 366 | | | |
| 20 Rue Jacques Daguerre | 92500 - RUEIL MALMAISON | 24/07/03 | 1993 | Bureaux | 3 018 | 10 755 687 | | | |
| 96 Avenue du Général Leclerc | 92100 - BOULOGNE BILLANCOURT | 18/10/05 | 1989 | Bureaux | 2 466 | 9 614 022 | | | |
| 1 Rue André Voguet | 94200 - IVRY SUR SEINE | 28/09/07 | 2005 | Bureaux Autres Commerces | 1 069 195 212 | 4 673 524 | | | |
| 90-92 Route de La Reine | 92100 - BOULOGNE BILLANCOURT | 06/06/06 | 1995 | Bureaux | 2 565 | 11 600 000 | | | |
| 112-118 Rue de Sully | 92100 - BOULOGNE BILLANCOURT | 04/02/91 | 1993 | Bureaux | 2 655 | 10 500 000 | | | |
| 7-25 Boulevard Gabriel Péri | 92240 - MALAKOFF | 12/07/90 | 1991 | Bureaux | 2 645 | 8 390 080 | | | |
| 8 Rue E. et A. Peugeot | 92500 - RUEIL MALMAISON | 11/04/90 | 1991 | Bureaux | 3 115 | 11 300 000 | | | |
| 3 Avenue du 8 Mai 1945 | 78820 - GUYANCOURT | 19/12/90 | 1991 | Bureaux | 2 850 | 6 801 812 | | | |
| 50 Quai Michelet | 92300 - LEVALLOIS | 16/12/10 | | Bureaux | 4 729 | 36 737 286 | | | |
| 4-6 Rue Marceau | 92130 - ISSY LES MOULINEAUX | 21/12/12 | | Bureaux | 2 621 | 13 644 758 | | | |
| 24 Boulevard Vital Bouhot | 92200 - NEUILLY SUR SEINE | 13/11/12 | | Bureaux | 3 462 | 31 500 850 | | | |
| 11 Rue de Rouvray | 92200 - NEUILLY SUR SEINE | 31/05/11 | | Bureaux | 4 267 | 24 050 000 | | | |
| TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE | | | | | 14 | 51 515 | 256 230 911 | 260 640 000 | 17 952 520 |
| COMMERCE RÉGION PARISIENNE | | | | | | | | | |
| 100-102 Place du 8 Mai 1945 | 93200 - SAINT DENIS | 07/03/02 | 1997 | Commerces | 4 986 | 10 070 307 | | | |
| 13 Rue Alexandre Fleming | 91400 - ORSAY | 01/01/01 | 1972 | Commerces | 2 902 | 1 630 000 | | | |
| 14-18 Avenue Gendarme Castermat | 77500 - CHELLES | 19/01/07 | 2007 | Commerces | 7 412 | 23 115 864 | | | |
| TOTAL COMMERCE RÉGION PARISIENNE | | | | | 3 | 15 300 | 34 816 171 | 27 896 000 | 1 924 824 |
| LOISIRS RÉGION PARISIENNE | | | | | | | | | |
| Hôtel Sofitel La Défense - 34 cours Michelet | 92060 - LA DÉFENSE | | 1987 | Hôtel | 7 894 | 20 525 000 | | | |
| TOTAL LOISIRS RÉGION PARISIENNE | | | | | 1 | 7 894 | 20 525 000 | 22 600 000 | 1 559 400 |
| ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE | | | | | | | | | |
| 11 Avenue de La Résistance | 91700 - STE GENEVIÈVE DES BOIS | 01/01/02 | 1976 | Entrepôts | 11 475 | 4 987 292 | | | |
| TOTAL ENTREPÔTS RÉGION PARISIENNE | | | | | 1 | 11 475 | 4 987 292 | 9 400 000 | 169 200 |
| LOCAUX D'ACTIVITÉS RÉGION PARISIENNE | | | | | | | | | |
| 100 Avenue de Verdun Bât. B Parc Etoile | 92390 - VILLENEUVE LA GARENNE | 27/11/06 | 2007 | Bureaux | 2 214 | 4 550 595 | | | |
| 100 Avenue de Verdun Bât. A Parc Etoile | 92390 - VILLENEUVE LA GARENNE | 29/04/05 | 2005 | Locaux d'activités et mixtes Bureaux | 1 363 970 | 3 503 566 | | | |
| 100 Avenue de Verdun Bât. C Parc Etoile | 92390 - VILLENEUVE LA GARENNE | 28/12/07 | 2008 | Locaux d'activités et mixtes Bureaux | 3 489 115 | 5 019 368 | | | |
| TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS ET MIXTES ILE -DE-FRANCE | | | | | 3 | 8 151 | 13 073 529 | 13 620 000 | 939 780 |

Situation des investissements

| Adresse | Ville | Date acquisition | Année construction | Affectation | Surface en m ² | VNC (en euros) | Valeur vénale hors droits (en euros) | Droits (en euros) |
|--|-------------------------|------------------|--------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------|--------------------------------------|-------------------|
| RÉGIONS | | | | | | | | |
| BUREAUX RÉGIONS | | | | | | | | |
| ZAC Euréka 6 Rue de Pommeargues | 34000 - MONTPELLIER | 20/09/10 | 2010 | Bureaux | 7 450 | 15 621 600 | | |
| Le Centre Dauphine 15 Rue Bossuet | 21000 - DIJON | 18/02/74 | 1972 | Bureaux Bureaux | 2 460 413 | 3 581 000 | | |
| ZAC Euréka Bâtiment A 6 Rue de Pommeargues | 34000 - MONTPELLIER | 20/09/10 | 2010 | Bureaux | 3 020 | 6 679 579 | | |
| 8 Avenue Tony Garnier Bat B | 69007 - LYON | 06/03/09 | 2007 | Bureaux | 5 550 | 14 660 485 | | |
| 8 Avenue Tony Garnier Bat A | 69007 - LYON | 06/03/09 | 2007 | Bureaux | 4 726 | 12 662 925 | | |
| Le Petit Arbois - Le Parc de La Duranne | 13090 - AIX EN PROVENCE | 14/12/00 | 2000 | Bureaux | 2 215 | 4 970 896 | | |
| 1 Rue Jacques Monod | 69000 - LYON BRON | 01/10/07 | 2000 | Bureaux Bureaux | 3 447 35 | 5 002 503 | | |
| 111 Avenue de la Jarre | 13009 - MARSEILLE | 16/12/08 | 1990 | Bureaux | 5 018 | 6 011 000 | | |
| 19 Rue de la Villette | 69003 - LYON | 29/01/08 | 1986 | Bureaux | 3 903 | 7 700 213 | | |
| 18-24 Rue Garibaldi | 69006 - LYON | 14/12/10 | 1982 | Bureaux | 3 736 | 10 550 000 | | |
| Avenue Jean Monet | 33700 - MERIGNAC | 09/04/08 | 2009 | Bureaux | 5 994 | 9 200 000 | | |
| 62-64 Avenue de La Canebière | 13001 - MARSEILLE | 01/03/04 | 1862 | Bureaux | 8 767 | 16 315 220 | | |
| 8 Allée du Château Blanc | 59920 - WASQUEHAL | 31/10/02 | 2003 | Bureaux | 2 497 | 3 517 024 | | |
| TOTAL BUREAUX RÉGIONS | | | | 13 | 59 231 | 116 472 445 | 116 690 000 | 8 050 270 |
| COMMERCES RÉGIONS | | | | | | | | |
| 36-38 Avenue de Ventadour | 19000 - TULLE | 30/04/08 | 2008 | Commerces | 5 629 | 11 040 134 | | |
| Place des Jacobins - 84 Rue du Président Edouard Herriot | 69002 - LYON | 01/01/01 | 1900 | Commerces | 589 | 3 000 000 | | |
| Cour des Maréchaux | 68100 - MULHOUSE | 28/12/89 | 1989 | Commerces | 2 795 | 12 262 740 | | |
| Augny (Moselle) Decathlon | 57685 - AUGNY | 29/12/06 | 2006 | Commerces | 6 992 | 17 500 000 | | |
| TOTAL COMMERCES RÉGIONS | | | | 4 | 16 005 | 43 802 874 | 34 360 000 | 2 370 840 |
| LOISIRS RÉGIONS | | | | | | | | |
| Club Méditerranée - Lieudit Val Claret | 73320-TIGNES | 14/10/13 | 1976 | Hébergement | 5 992 | 21 280 000 | | |
| 4 Place Pierre Bertas | 13001 - MARSEILLE | 16/06/92 | 1993 | Hébergement | 2 039 | 2 850 000 | | |
| 2 Avenue de la Marné | 68000 - COLMAR | 01/01/02 | 1969 | Hébergement | 4 492 | 2 224 782 | | |
| TOTAL LOISIRS RÉGIONS | | | | 3 | 12 523 | 26 354 782 | 28 680 000 | 1 978 920 |
| LOGISTIQUE RÉGIONS | | | | | | | | |
| Rue Marcel Mérieux | 69960 - CORBAS | 06/12/08 | 2006 | Logistique / stockage | 34 471 | 20 432 044 | | |
| TOTAL LOGISTIQUE RÉGIONS | | | | 1 | 34 471 | 20 432 044 | 21 280 000 | 1 468 320 |
| SCI PATRIMONIA - DESSOUS DES BERGES ¹ | | 30/09/14 | | Titres & créances | 8 480 | 40 311 074 | 41 163 317 | |
| TOTAL RAP 2014 | | | | 71 immeubles | 292 003 | 1 009 699 158 | 1 157 753 317 | 72 462 362 |
| TOTAL RAP 2014 (directs et indirects) | | | | 72 immeubles | 300 483 | | | |
| TOTAL RAP 2013 | | | | 74 immeubles | 300 389 | 949 842 250 | 1 049 889 600 | 63 496 200 |

Le document détaillant la nouvelle valeur d'expertise de chaque actif est à la disposition de tous les associés et peut être consulté sur demande au siège de la Société.

(1) La SCI Dessous des Berges est détenue à 99 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine.

| | Valeur comptable 2014 | Valeur estimée 2014 | Capital | Résultat | Capitaux propres | Quote-part détenue (en %) |
|--------------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|---------------------------|
| Titres (parts ou action) | 17 084 641,00 | 17 936 884,50 | 4 004 000,00 | - 297 289,00 | 14 117 098,60 | 99 % |
| Créances rattachées | 23 226 432,75 | 23 226 432,75 | | | | |
| Total | 40 311 073,75 | 41 163 317,25 | 4 004 000,00 | - 297 289,00 | 14 117 098,60 | 99 % |

Comptes annuels

au 31 décembre 2014

État du patrimoine

| (en euros) | 31 décembre 2013 | | 31 décembre 2014 | |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | Valeur bilantielle | Valeurs estimées | Valeur bilantielle | Valeurs estimées |
| PLACEMENTS IMMOBILIERS | | | | |
| Immobilisations locatives | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 926 373 253,53 | 1 047 465 600,00 | 938 745 785,91 | 1 114 166 000,00 |
| Agencements et installations | 23 387 717,50 | | 30 642 298,80 | |
| Immobilisations en cours | 81 279,38 | | | |
| Titres de sociétés personnes, parts et actions | | | 17 084 641,00 | 17 936 884,50 |
| Créances rattachées aux titres de participation | | | 23 226 432,75 | 23 226 432,75 |
| Sous-total 1 | 949 842 250,41 | 1 047 465 600,00 | 1 009 699 158,46 | 1 155 329 317,25 |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | | | | |
| Frais d'acquisition des immeubles (Nets) | | | | |
| Frais de notaire (Nets) | | | | |
| Droits d'enregistrements (Nets) | | | | |
| TVA non récupérable sur immobilisations locatives | | | | |
| Autres frais d'acquisition des immeubles | | | | |
| Sous-total 2 | 0,00 | | 0,00 | |
| Provisions liées aux placements immobiliers | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | | | | |
| Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices | - 4 001 500,00 | | - 4 018 500,00 | |
| Provisions pour travaux de remise en état | | | | |
| Provisions pour indemnités locataires | | | | |
| Autres provisions pour risques et charges | | | | |
| Sous-total 3 | - 4 001 500,00 | 0,00 | - 4 018 500,00 | 0,00 |
| TOTAL I | 945 840 750,41 | 1 047 465 600,00 | 1 005 680 658,46 | 1 155 329 317,25 |
| AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION | | | | |
| Actifs immobilisés | | | | |
| Associés capital souscrit non appelé | | | | |
| Immobilisations incorporelles | 2 686 153,84 | 2 424 000,00 | 2 574 230,76 | 2 424 000,00 |
| Immobilisations corporelles d'exploitation | | | | |
| Immobilisations financières | 351 466,56 | 351 466,56 | 335 762,36 | 335 762,36 |
| Sous-total 1 | 3 037 620,40 | 2 775 466,56 | 2 909 993,12 | 2 759 762,36 |
| Créances | | | | |
| Locataires et comptes rattachés | 11 043 693,33 | 11 043 693,33 | 9 599 998,73 | 9 599 998,73 |
| Locataires douteux | 3 486 858,36 | 3 486 858,36 | 3 099 866,15 | 3 099 866,15 |
| Provisions pour dépréciation des créances | - 2 911 097,41 | - 2 911 097,41 | - 3 096 900,41 | - 3 096 900,41 |
| Autres créances ** | 26 837 948,17 | 26 837 948,17 | 15 988 188,71 | 15 988 188,71 |
| Sous-total 2 | 38 457 402,45 | 38 457 402,45 | 25 591 153,18 | 25 591 153,18 |
| Valeurs de placement et disponibilités | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| Fonds de remboursement | | | | |
| Autres disponibilités | 8 836 235,51 | 8 836 235,51 | 39 918 154,37 | 39 918 154,37 |
| Sous-total 3 | 8 836 235,51 | 8 836 235,51 | 39 918 154,37 | 39 918 154,37 |
| Provisions générales pour risques et charges | - 246 163,61 | - 246 163,61 | - 323 067,11 | - 323 067,11 |
| Dettes | | | | |
| Dettes financières | - 172 084 062,72 | - 172 084 062,72 | - 144 248 858,54 | - 144 248 858,54 |
| Dettes d'exploitation | - 7 003 702,32 | - 7 003 702,32 | - 11 364 285,29 | - 11 364 285,29 |
| Dettes diverses | - 24 286 583,82 | - 24 286 583,82 | - 29 018 845,15 | - 29 018 845,15 |
| Sous-total 4 | - 203 374 348,86 | - 203 374 348,86 | - 184 631 988,98 | - 184 631 988,98 |
| TOTAL II | - 153 289 254,11 | - 153 551 407,95 | - 116 535 755,42 | - 116 685 986,18 |
| COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF | | | | |
| Charges constatées d'avance | | | | |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | | | | |
| Produits constatés d'avance | - 8 527,23 | - 8 527,23 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL III | - 8 527,23 | - 8 527,23 | 0,00 | 0,00 |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES | 792 542 969,07 | | 889 144 903,04 | |
| VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*) | | 893 905 664,82 | | 1 038 643 331,07 |

(*) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n° 701300 du 31 décembre 1970 et à l'article 14 du décret n° 71524 du 1^{er} juillet 1971.

(**) Ce poste comprend un montant de 1,6 M€ correspondant à des indemnités versées dans le cadre d'un projet sur un des immeubles du patrimoine. Ce montant sera reclassé en immobilisation lors de la finalisation du projet.

Comptes annuels

au 31 décembre 2014

Compte de résultat

| (en euros) | 31 décembre 2013 | | 31 décembre 2014 | |
|--|------------------|----------------------|------------------|-----------------------|
| | Détail | Total | Détail | Total |
| CHARGES (HORS TAXES) | | | | |
| Charges immobilières | | | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 14 915 397,51 | | 13 738 731,91 | |
| Charges d'entretien du patrimoine locatifs | 1 190 775,60 | | 842 864,92 | |
| Grosses réparations | 749 148,82 | | 1 944 385,62 | |
| Autres charges immobilières | 10 983 157,81 | | 8 592 455,83 | |
| Sous-total 1 | | 27 838 479,74 | | 25 118 438,28 |
| Charges d'exploitation de la société | | | | |
| Diverses charges d'exploitation | 15 124 409,66 | | 18 984 363,61 | |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | 111 923,08 | | 111 923,08 | |
| Dotations aux provisions d'exploitation | 246 163,61 | | 242 131,36 | |
| Provisions pour créances douteuses | 1 172 482,37 | | 556 964,79 | |
| Provisions pour grosses réparations | 1 326 148,82 | | 1 961 385,62 | |
| Autres charges | | | | |
| Sous-total 2 | | 17 981 127,54 | | 21 856 768,46 |
| Charges financières | | | | |
| Charges financières diverses | 5 403 148,14 | | 6 105 934,49 | |
| Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières | | | | |
| Sous-total 3 | | 5 403 148,14 | | 6 105 934,49 |
| Charges exceptionnelles | | | | |
| Charges exceptionnelles | 140 257,03 | | 1 970,37 | |
| Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles | | | | |
| Sous-total 4 | | 140 257,03 | | 1 970,37 |
| TOTAL DES CHARGES | | 51 363 012,45 | | 53 083 111,60 |
| PRODUITS (HORS TAXES) | | | | |
| Produits de l'activité immobilière et produits annexes | | | | |
| Loyers | 65 027 420,09 | | 67 170 142,90 | |
| Charges facturées | 14 915 397,51 | | 13 738 731,91 | |
| Produits annexes | 225 617,44 | | 1 501 414,34 | |
| Sous-total 1 | | 80 168 435,04 | | 82 410 289,15 |
| Autres produits d'exploitation | | | | |
| Reprise d'amortissements d'exploitation | | | | |
| Reprises de provisions d'exploitation | 2 728 671,68 | | 2 480 775,27 | |
| Transfert de charges d'exploitation | 12 934 028,39 | | 16 159 019,75 | |
| Autres produits | 0,88 | | 14,16 | |
| Sous-total 2 | | 15 662 700,95 | | 18 639 809,18 |
| Produits financiers | | | | |
| Produits financiers | 52 559,62 | | 692 071,83 | |
| Reprise de provisions sur charges financières | | | | |
| Sous-total 3 | | 52 559,62 | | 692 071,83 |
| Produits exceptionnels | | | | |
| Produits exceptionnels | 354 046,31 | | 583 230,27 | |
| Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels | | | | |
| Sous-total 4 | | 354 046,31 | | 583 230,27 |
| TOTAL DES PRODUITS | | 96 237 741,92 | | 102 325 400,43 |
| RÉSULTAT [(+) = Bénéfice / (-) = Perte] | | 44 874 729,47 | | 49 242 288,83 |

Compléments d'informations

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

| (en euros) | Situation d'ouverture au 31/12/2013 | Affectation du résultat 2013 | Autres mouvements | Situation de clôture au 31/12/2014 |
|---|--|---------------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Capital | | | | |
| Capital souscrit | 621 114 900,00 | | 59 754 300,00 | 680 869 200,00 |
| Capital en cours de souscription | | | | |
| Acomptes de liquidation et droit de partage | | | | |
| Réserves indisponibles | | | | |
| Sous-total 1 | 621 114 900,00 | | 59 754 300,00 | 680 869 200,00 |
| Primes d'émission | | | | |
| Primes d'émission | 113 710 559,48 | | 46 225 300,44 | 159 935 859,92 |
| Primes de fusion | 113 998 609,50 | | 0,00 | 113 998 609,50 |
| Primes d'émission en cours de souscription | | | | |
| Prélèvement sur prime d'émission | - 48 573 996,74 | | - 14 464 788,29 | - 63 038 785,03 |
| Prélèvement sur prime de fusion | - 27 052 533,38 | | 374 793,49 | - 26 677 739,89 |
| Sous-total 2 | 152 082 638,86 | | 32 135 305,64 | 184 217 944,50 |
| Écarts d'évaluation | | | | |
| Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable | | | | |
| Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles | 4 446 567,41 | | - 857 503,41 | 3 589 064,00 |
| Réserves | | | | |
| Report à nouveau | 18 908 326,44 | - 4 009 463,64 | | 14 898 862,80 |
| Sous-total 3 | 23 354 893,85 | - 4 009 463,64 | - 857 503,41 | 18 487 926,80 |
| Résultat de l'exercice | | | | |
| Résultat de l'exercice 2014 | | | 49 242 288,83 | 49 242 288,83 |
| Acomptes sur distribution 2014 | | | - 43 672 457,09 | - 43 672 457,09 |
| Résultat de l'exercice 2013 | 44 874 729,47 | - 44 874 729,47 | | 0,00 |
| Acomptes sur distribution 2013 | - 48 884 193,11 | 48 884 193,11 | | 0,00 |
| Sous-total 4 | - 4 009 463,64 | 4 009 463,64 | 5 569 831,74 | 5 569 831,74 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 792 542 969,07 | 0,00 | 96 601 933,97 | 889 144 903,04 |

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

| Placements immobiliers (en euros) | 31 décembre 2013 | | 31 décembre 2014 | |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| Terrains et constructions locatives | | | | |
| Bureaux | 757 477 919,00 | 860 202 600,00 | 781 356 584,00 | 927 414 000,00 |
| Commerces | 100 818 348,00 | 89 597 000,00 | 102 658 854,00 | 93 596 000,00 |
| Entrepôts/locaux d'activité | 38 434 922,00 | 44 490 000,00 | 38 492 865,00 | 44 300 000,00 |
| Loisirs | 53 029 782,00 | 55 600 000,00 | 46 879 782,00 | 51 280 000,00 |
| Immobilisations en cours | 81 279,00 | | | |
| Titres et créances de sociétés | | | 40 311 073,75 | 41 163 317,25 |
| TOTAL | 949 842 250,00 | 1 049 889 600,00 | 1 009 699 158,75 | 1 157 753 317,25 |

Titres de participation

| (en euros) | 31 décembre 2013 | | 31 décembre 2014 | |
|----------------|----------------------|------------------|----------------------|-------------------|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| Immeuble | | | 17 084 641 | 17 936 885 |
| Dettes | | | | |
| Autres actifs | | | 23 226 433 | 23 226 433 |
| Disponibilités | | | | |
| Autres passifs | | | | |
| TOTAL | - | - | 40 311 074 | 41 163 317 |

Compléments d'informations

Tableau de variation de l'actif immobilisé

| (en euros) | Situation d'ouverture au 31/12/2013 | Augmentations | Diminutions | Situation de clôture au 31/12/2014 |
|---|--|-----------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Frais de constitution | | | | |
| Frais d'augmentation de capital | | | | |
| Frais de fusion | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | 2 910 000,00 | | | 2 910 000,00 |
| Sous-total 1 | 2 910 000,00 | 0,00 | 0,00 | 2 910 000,00 |
| Immobilisations corporelles | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 926 373 253,95 | 54 004 778,96 | 41 632 247,00 | 938 745 785,91 |
| Agencements et installations | 23 387 717,50 | 7 712 146,55 | 457 565,25 | 30 642 298,80 |
| Immobilisations en cours | 81 278,96 | | 81 278,96 | 0,00 |
| Titres de sociétés personnes, parts et actions | | 17 084 641,00 | | 17 084 641,00 |
| Créances rattachées aux titres de participation | | 23 226 432,75 | | 23 226 432,75 |
| Frais d'acquisition des immeubles | | | | |
| TVA non récupérable sur immobilisations locatives | | | | |
| Sous-total 2 | 949 842 250,41 | 102 027 999,26 | 42 171 091,21 | 1 009 699 158,46 |
| Immobilisations financières | | | | |
| Fonds de roulement sur charges syndics | 351 466,56 | | 15 704,20 | 335 762,36 |
| Remboursement des fonds de roulement | | | | |
| Sous-total 3 | 351 466,56 | 0,00 | 15 704,20 | 335 762,36 |
| TOTAL | 953 103 716,97 | 102 027 999,26 | 42 186 795,41 | 1 012 944 920,82 |

Tableau de variation des amortissements

| (en euros) | Situation d'ouverture au 31/12/2013 | Augmentations | Diminutions | Situation de clôture au 31/12/2014 |
|--|--|-------------------|-------------|---------------------------------------|
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Frais de constitution | | | | |
| Frais d'augmentation de capital | | | | |
| Frais de fusion | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | 223 846,16 | 111 923,08 | | 335 769,23 |
| Sous-total 1 | 223 846,16 | 111 923,08 | 0,00 | 335 769,23 |
| Immobilisations corporelles | | | | |
| Dépréciation des terrains et constructions locatives | | | | |
| Travaux locatifs | | | | |
| Agencements et installations | | | | |
| Frais d'acquisition des immeubles | | | | |
| Frais de notaire | | | | |
| Frais de mise en concession | | | | |
| Droits d'enregistrements | | | | |
| TVA non récupérable sur immobilisations locatives | | | | |
| Sous-total 2 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL | 223 846,16 | 111 923,08 | 0,00 | 335 769,23 |

Tableau de variation de provisions

| (en euros) | Situation d'ouverture au 31/12/2013 | Dotations | Reprises | Situation de clôture au 31/12/2014 |
|------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|---------------------|------------------------------------|
| Créances douteuses | 2 911 097,41 | 556 964,79 | 371 161,79 | 3 096 900,41 |
| Pertes et charges non récupérables | 246 163,61 | 242 131,36 | 165 227,86 | 323 067,11 |
| Travaux de Grosses Réparations | 4 001 500,00 | 1 961 385,62 | 1 944 385,62 | 4 018 500,00 |
| TOTAL | 7 158 761,02 | 2 760 481,77 | 2 480 775,27 | 7 438 467,52 |

État des échéances des dettes fin de période

| (en euros) | Situation d'ouverture au 31/12/2013 | Degré d'exigibilité | | Situation de clôture au 31/12/2014 |
|--|-------------------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------------------|
| | | Moins d'un an | Plus d'un an | |
| Dettes financières | 172 084 062,72 | 61 669 194,54 | 82 579 664,00 | 144 248 858,54 |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 6 491 403,96 | 11 364 285,29 | | 11 364 285,29 |
| Dettes sur immobilisations | 512 298,36 | 348 835,55 | | 348 835,55 |
| Autres dettes d'exploitation | 851 404,86 | 1 251 212,18 | | 1 251 212,18 |
| Dettes aux associés | 15 747 399,99 | 17 991 440,73 | | 17 991 440,73 |
| Dettes fiscales | 1 315 942,74 | 1 556 477,97 | | 1 556 477,97 |
| Autres dettes diverses | 6 371 836,23 | 7 870 878,72 | | 7 870 878,72 |
| TOTAL | 203 374 348,86 | 102 052 324,98 | 82 579 664,00 | 184 631 988,98 |

État des échéances des créances fin de période

| (en euros) | Situation d'ouverture au 31/12/2013 | Degré de liquidité | | Situation de clôture au 31/12/2014 |
|--|-------------------------------------|----------------------|-------------------|------------------------------------|
| | | Moins d'un an | Plus d'un an | |
| Créances de l'actif immobilisé | | | | |
| Fonds de roulement sur charges | 351 466,56 | | 335 762,36 | 335 762,36 |
| Autres créances | | | | |
| Sous-total 1 | 351 466,56 | 0,00 | 335 762,36 | 335 762,36 |
| Créances de l'actif circulant | | | | |
| Avances et acomptes | | | | |
| Créances locataires | 14 530 551,69 | 12 699 864,88 | | 12 699 864,88 |
| Créances fiscales | 12 152 146,54 | 2 695 663,19 | | 2 695 663,19 |
| Créances sur cession d'immobilisations | | | | |
| Fournisseurs débiteurs | 733 041,50 | 666 287,32 | | 666 287,32 |
| Associés opération sur capital | 3 339 483,46 | 5 718 509,42 | | 5 718 509,42 |
| Autres créances | 10 613 276,67 | 6 907 728,78 | | 6 907 728,78 |
| Sous-total 2 | 41 368 499,86 | 28 688 053,59 | 0,00 | 28 688 053,59 |
| TOTAL | 41 719 966,42 | 28 688 053,59 | 335 762,36 | 29 023 815,95 |

Compléments d'informations

Détail des autres produits et charges

| (en euros) | Situation d'ouverture au 31/12/2013 | Variations | Situation de clôture au 31/12/2014 |
|---|--|---------------------|---------------------------------------|
| | | + | - |
| Autres produits | | | |
| Reprises de provisions pour risques et charges | | | |
| Reprises de provisions pour remise en état | | | |
| Reprises de provisions pour grosses réparations | 749 148,82 | 1 195 236,80 | 0,00 |
| Total | 749 148,82 | 1 195 236,80 | 0,00 |
| Autres charges immobilières | | | |
| Honoraires syndics non refacturables | | | |
| Impôts fonciers non refacturables | 1 184 250,85 | 0,00 | 128 092,37 |
| Taxes sur les bureaux | 239 571,23 | 97 905,98 | 0,00 |
| Taxes sur les ordures ménagères | 129 058,08 | 0,00 | 23 141,53 |
| TVA non récupérable | 7 475,54 | 0,00 | 0,00 |
| Taxes additionnelles | | | |
| Honoraires de relocations | 375 737,89 | | 108 440,52 |
| Divers | 9 047 064,22 | 0,00 | 2 221 458,00 |
| Total | 10 983 157,81 | 0,00 | 2 481 132,42 |
| Diverses charges d'exploitation | | | |
| Rémunération de gestion | 5 417 098,85 | 1 560 230,00 | |
| Honoraires divers | 215 465,85 | 0,00 | 866,51 |
| Pertes sur créances irrécouvrables | 533 167,27 | | 527 834,50 |
| Divers | 8 958 677,69 | 2 828 424,99 | |
| Total | 15 124 409,66 | 4 388 654,99 | 528 701,01 |
| Autres charges | | | |
| Dotations aux provisions pour risques et charges | 246 163,61 | 0,00 | 4 032,25 |
| Dotations aux provisions pour remise en état | | | |
| Dotations aux provisions pour grosses réparations | 1 326 148,82 | 635 236,80 | 0,00 |
| Total | 1 572 312,43 | 635 236,80 | 4 032,25 |

Règles et méthodes comptables

Principes comptables généralement admis

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices et en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 sont présentés conformément aux dispositions du règlement du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999 qui a modifié l'arrêté du 26 avril 1995.

Les éléments présentés sont les suivants :

- Un état de patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
 - Colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
 - Colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation, définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transféré dans le code monétaire et financier L1214-78 et l'article 14 du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- Complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- Le compte de résultat demeure inchangé.
- L'annexe représentée par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

Immobilisations incorporelles

Les frais de constitution et d'augmentation du capital sont prélevés sur la prime d'émission dans l'exercice au cours duquel ils sont engagés.

Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'Etat du patrimoine, colonne "valeurs bilantielles" pour sa valeur d'apport résultat du traité de fusion, et ne fait pas l'objet d'amortissement.

La valeur actuelle correspond au prix net vendeur HT et hors droits d'enregistrement à la clôture de l'exercice.

Pour le calcul de la charge fiscale, il est considéré que les immeubles sont soumis aux droits d'enregistrement.

Les indemnités forfaitaires acquises par application des garanties locatives constituent un élément de réduction du coût d'acquisition des immeubles locatifs.

Les coûts d'emprunt pour financer l'acquisition ou la production des immobilisations sont incorporés dans le coût de l'actif jusqu'à la date de réception définitive de l'actif. Ces coûts d'emprunt incluent les commissions d'arrangement

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble, sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations contribuent à l'appréciation de la valeur de l'actif et correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

Les immobilisations d'origines Slivimo et Lion SCPI sont comptabilisées à leur valeur d'apport lors de la fusion, c'est-à-dire à leur valeur vénale.

Titres, parts ou actions détenues par la SCPI et avances en comptes courants consenties par la SCPI

Les titres détenus par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine sont inscrits dans l'Etat du patrimoine, colonne "valeurs bilantielles" au coût historique d'acquisition. La valeur estimée correspond à l'actif net réévalué de la société filiale.

Provisions pour créances locataires

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non recouvrement. La provision est calculée sur la créance, en fonction de l'appréciation de ce risque.

Le dépôt de garantie, étant destiné à couvrir les travaux de remise en état éventuels au moment du départ du locataire, n'est plus défalqué du montant de la créance douteuse, excepté pour les locataires partis.

Charges à répartir sur plusieurs exercices

Les frais d'acquisition et la TVA non récupérable sur les achats d'immeubles ainsi que les frais de prospection des capitaux sont amortis sur l'exercice au cours duquel ils sont engagés par prélèvement sur la prime d'émission.

En cas de vente d'un immeuble, les frais d'acquisition et la TVA sont inclus dans la détermination de la plus ou moins-value de cession et le prélèvement sur la prime d'émission est annulé.

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

Au sens de l'article 606 du Code Civil, les grosses réparations sont les charges concernant les travaux de réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des parties et des couvertures entières. Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial. Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

Travaux de remise en état

Cette rubrique concerne notamment les dépenses à faire dans un immeuble à l'occasion du départ d'un locataire.

Provisions pour grosses réparations

La société a procédé au cours de l'exercice à un changement d'estimation, le plan de travaux correspondant désormais à deux années et demie du plan de travaux quinquennal contre un quart du cumul de ce plan précédemment

Il est comptabilisé une provision représentant la quote-part du budget travaux accepté. Le niveau de provision au 31 décembre 2012 est fonction :

- d'une reprise de provision à hauteur des réalisations de l'exercice en cours,
- d'une dotation au provision afin de maintenir un niveau de provision correspondant à 2,5 années de travaux du plan quinquennal.

Le niveau de la provision obtenu doit à minima couvrir les dépenses travaux de l'exercice suivant. Les plans de travaux sont actualisés au vu des plans de cessions.

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2015-2019) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de réhabilitation ou de rénovation,
- mise en conformité.

Ce plan glissant est révisé chaque année.

Provisions pour remise en état

Les travaux de remise en état sont comptabilisés dès leur engagement en fournisseurs factures non parvenues.

Charges non récupérées sur locaux vides

L'estimation de l'impact des charges récupérables par nature et non récupérées du fait de la vacance des locaux est calculée par immeuble.

Règles et méthodes comptables

Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes :

- 7,25 % HT du montant hors taxes des produits locatifs (loyer + charges),
- 7,25 % HT sur les produits financiers nets encaissés.

L'assiette des charges servant au calcul est plafonnée à 15 % des recettes locatives.

Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeuble locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres). En accord avec nos commissaires aux comptes et dans le respect des principes comptables, les honoraires supportés dans le cadre des arbitrages sont directement imputés sur la plus values comptables, ces prestations concernent notamment le recours à des conseils extérieurs pour le montage des dossiers ou les commissions de la Société de Gestion.

Informations sur la mise en œuvre de la réglementation en matière d'amiante décrets n°96-97 et 96-98 du 7 février 1996

La Société de Gestion s'est conformée aux obligations des décrets de 1996.

Informations concernant les nouvelles dispositions de la loi LME

La loi n° 2008-776 du 04 août 2008, de Modernisation de l'économie entend, dans son titre II, relancer la concurrence des entreprises. Aussi, elle modifie les règles issues des articles L.441-6 du Code de Commerce et apporte notamment la modification suivante :

- "le délai connu entre les parties pour régler les sommes dues ne peut désormais, en principe, dépasser 45 jours fin de mois ou 60 jours à compter de la date d'émission de la facture."

Il convient ici de préciser que Amundi Immobilier, concernant la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE, règle les factures des fournisseurs dès leur réception (appels de fonds syndic, fluides..). Pour ce qui concerne les factures liées aux travaux de toute nature, celles-ci sont honorées dès l'obtention de l'accord technicien après visite effective des locaux. Le délai de paiement peut alors s'étirer à 15 jours, voire très exceptionnellement à 30. La Société de Gestion respecte ainsi les nouvelles dispositions voulues par le législateur.

Rapport spécial de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte afin de vous demandez de bien vouloir augmenter le capital social maximum de votre SCPI.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 mai 2012, vous aviez choisi de transformer votre SCPI en SCPI à capital variable, avec un capital social maximum de 725 000 000 €.

Les avantages de la variabilité du capital sont d'améliorer la fluidité, la simplicité et la lisibilité des échanges entre les vendeurs et les acheteurs, le prix étant fixé par la Société de Gestion sur la base d'une valorisation des actifs déterminée par un expert externe en évaluation.

En conséquence, le montant du capital de votre SCPI est susceptible d'augmenter suite à l'émission et la souscription de nouvelles parts.

Toutefois, il est rappelé que, conformément à l'article 6.3 des statuts et à la législation, la SCPI ne peut pas créer de parts nouvelles si :

- des demandes de retrait n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts ;
- des offres de cession de parts enregistrées depuis plus de 3 mois n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts.

Par ailleurs, il est rappelé que le capital social de la SCPI ne peut pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

Aujourd'hui, le montant du capital social maximum de 725 000 000 € se révèle être insuffisant pour continuer le développement de la SCPI.

Aussi, afin de permettre à la SCPI de poursuivre sa croissance, il nous semble nécessaire de réviser à la hausse ce capital social maximum afin d'ouvrir la souscription à de nouveaux associés tout en améliorant les possibilités de retrait pour les anciens associés.

Cette augmentation de capital doit également permettre de faire face à l'afflux de collecte prévue sur les 3 prochaines années, et ainsi de faire l'économie d'Assemblée Générale Extraordinaire annuelles supplémentaires pour réviser ce plafond.

Nous vous proposons donc d'augmenter le capital social maximum de 225 000 000 € pour le porter de 725 000 000 € à 950 000 000 €, et de modifier corrélativement l'article 6.3 des Statuts de votre SCPI.

Nous nous tiendrons à votre disposition pour vous apporter tous les éclairages nécessaires à l'occasion de l'Assemblée Générale Mixte et espérons que vous voterez favorablement les résolutions correspondantes.

La Société de Gestion
Amundi Immobilier

Rapports général et spécial du Conseil de Surveillance

RAPPORT GÉNÉRAL

Mesdames, Messieurs,

Au cours de cette année 2014, le Conseil de Surveillance s'est réuni quatre fois en présence de la Société de Gestion, la dernière réunion s'étant même tenue sur l'immeuble de Levallois en pleine réception des travaux de rénovation. Ces réunions ont permis de procéder aux débats nécessaires, formuler des propositions et des observations dans l'intérêt de la SCPI. Elles ont également permis au Conseil de Surveillance d'assurer pleinement sa mission générale de vérification et de contrôle. Vous noterez aussi que le Commissaire aux Comptes, présent à toutes les réunions du Conseil de Surveillance, a lui aussi répondu autant de fois que nécessaire aux différentes interrogations.

Commentaires sur les comptes et résultat de l'exercice

| (en euros) | 2013 | | 2014 | |
|--|---------------------|------------------------|---------------------|------------------------|
| | Euros pour une part | % du total des revenus | Euros pour une part | % du total des revenus |
| Revenus ⁽¹⁾ | | | | |
| Produits locatifs bruts | 16,87 | 99,88 % | 16,16 | 96,86 % |
| Produits de trésorerie avant prélèvement | 0,01 | 0,08 % | 0,17 | 1,00 % |
| Produits divers | 0,01 | 0,04 % | 0,36 | 2,14 % |
| TOTAL DES REVENUS | 16,89 | 100 % | 16,68 | 100 % |
| Charges ⁽¹⁾ | | | | |
| Commission de gestion | 1,41 | 8,32 % | 1,69 | 10,14 % |
| Autres frais de gestion | 0,29 | 1,73 % | 0,33 | 1,98 % |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice | 0,19 | 1,15 % | 0,47 | 2,80 % |
| Charges locatives non récupérables | 3,11 | 18,39 % | 2,27 | 13,60 % |
| Sous-total Charges externes | 5,00 | 29,59 % | 4,76 | 28,53 % |
| Amortissements | | | | |
| - patrimoine | | | 0,03 | 0,00 % |
| - autres | | | | |
| Provisions nettes ⁽²⁾ | | | | |
| - pour travaux | 0,15 | 0,89 % | 0,00 | 0,02 % |
| - autres | - 1,27 | - 7,55 % | - 1,28 | - 7,67 % |
| Sous-total Charges internes | - 1,12 | - 6,49 % | - 1,25 | - 7,49 % |
| TOTAL DES CHARGES | 3,88 | 23,10 % | 3,51 | 21,04 % |
| Charges financières | 1,40 | 8,30 % | 1,47 | 8,80 % |
| Résultat courant | 11,57 | 68,60 % | 11,70 | 70,15 % |
| Produits exceptionnels | 0,09 | 0,54 % | 0,14 | 0,84 % |
| Charges exceptionnelles | 0,04 | 0,22 % | 0,00 | 0,00 % |
| Résultat net comptable | 11,64 | 68,93 % | 11,84 | 70,99 % |
| Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+) | 0,86 | 5,09 % | 0,95 | 5,72 % |
| Revenu distribué avant prélèvement ⁽³⁾ | 12,5 | 74,01 % | 12,50 | 74,95 % |
| Revenu distribué après prélèvement | 12,5 | 74,01 % | 12,49 | 74,95 % |

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice, - (2) dotation de l'exercice diminuée des reprises, (3) pour une année entière de jouissance.

Commentaires sur la gestion

Maintenir le cap fixé lors de la fusion :

Il est temps de faire un bilan de la fusion absorption de Lion SCPI et Slivimo intervenue en 2012.

Après 3 ans, il apparaît que le résultat comptable est moins volatil et que la distribution est au rendez-vous. La stratégie d'allocation parisienne est payante avec un taux d'occupation financier supérieur à 92 % dans un environnement économique sinon compliqué du moins peu lisible. La taille de la SCPI joue aussi un rôle important dans la diversification des risques locatifs. La vacance, par exemple, de l'immeuble Quai 50 de Levallois aurait eu un impact sur la distribution pré-fusion alors que dans un véhicule d'investissement de plus d'un milliard, cela se ressent peu.

L'appréciation des valeurs d'expertise des immeubles que nous constatons cette année est aussi le reflet de la qualité du patrimoine parisien de la SCPI et de l'engouement des investisseurs pour la capitale.

C'est pourquoi nous adhérons à la stratégie de la Société de Gestion qui, cette année encore, a renforcé l'exposition parisienne du portefeuille en investissant dans Paris et en arbitrant des lignes non stratégiques en régions.

La SCPI est maintenant investie à plus de 54 % dans Paris contre 46 % en 2012 et va continuer à garder ce cap vers la valeur foncière, carte d'identité de la SCPI et garant de sa performance dans la durée.

La continuité de la stratégie d'allocation de Rivoli Avenir Patrimoine :

La SCPI a investi 97 M€ (droits compris) en 2014 et a acquis les immeubles suivants :

| ACQUISITIONS 2014 (en €) | Type | Surface (m ²) | Prix acquisition HT (H.D) | Date acquisition |
|---|----------|------------------------------|---------------------------------|---------------------|
| 45, rue des Vinaigriers, 75010 Paris | Bureaux | 5 484 | 32 749 000 | 29/12/2014 |
| 12, rue d'Oradour sur Glanes, 75015 Paris (40 % de l'indivision) | Bureaux | 3 064 | 21 074 000 | 20/10/2014 |
| 64 rue du Dessous des Berges, 75013 Paris (99,99 % de la SCI Patrimonia Dessous des Berges) | Bureaux | 7 845 | 40 490 000 | 29/09/2014 |
| Total Acquisitions réalisées | 3 | 16 393 | 94 313 000 | |

Ces immeubles s'inscrivent dans la stratégie d'allocation de la SCPI à savoir : Bureau à Paris et Ile de France complété d'une diversification en Commerce et/ ou Hôtellerie si l'opportunité se présente.

Ces acquisitions se sont effectuées à des niveaux de rendement immobilier moyen de 6,14% détaillé comme suit :

- rue de Vinaigriers -> 5,40 %
- rue d'Oradour sur Glanes -> 5,60 %
- rue du Dessous des Berges -> 7,08 %

Commentaires sur les valeurs de la société

Ces valeurs sont soumises à votre approbation dans une résolution lors de la prochaine assemblée générale.

- la valeur nette comptable s'élève à 889 144 903,04 € soit 195,88 € par part,
- la valeur de réalisation, égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et la valeur des autres actifs et qui s'élève à 1 038 643 331,07 € soit 228,82 € par part,
- la valeur de reconstitution, égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine et qui s'élève à 1 211 608 240,47 € soit 266,93 € par part.

Avis du Conseil de Surveillance sur les résolutions ordinaires

Lors de notre préparation à la présente Assemblée, nous avons, comme chaque année, pu débattre du projet de rapport de la Société de Gestion et des résolutions et vous recommandons l'adoption de l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.

Le marché des parts

Marché Primaire

La SCPI a collecté plus de 132 M€, réduit à 103 M€ après compensation des retraits. Le nombre de parts nouvellement créées au 31 décembre 2014 est de 398 362 parts ce qui correspond à une hausse de 9,62 %.

| | 31/12/2114 |
|----------------------------------|---------------|
| Nombre de parts début de période | 4 140 766 |
| Nombre de parts souscrites | 508 604 |
| Prix de souscription | 260 € |
| Collecte brute | 132 237 040 € |
| Nombre de parts retirées | 110 242 |
| Collecte nette de retrait | 103 574 120 € |
| Nombre de parts créées | 398 362 |
| Nombre de parts fin de période | 4 539 128 |

Les transactions de gré à gré restent non significatives avec 3 389 parts échangées.

La valeur de réalisation est en hausse de 5,99 % tout comme la valeur de reconstitution elle en hausse de 5,59 %. Cette hausse s'explique principalement par l'appréciation de 6,20 % des valeurs d'expertises des immeubles à périmètre comparable.

Le rendement prévisionnel sur la base du prix de souscription de 260 € par part et d'un dividende annuel de 12.50 €, est de 4,80 % pour une part ayant jouissance l'année entière.

Nous restons à votre disposition et vous prions de croire, Mesdames, Messieurs, en l'expression de nos meilleures salutations.

Le Président du Conseil de Surveillance.
M. Jean-Jacques DAYRIES

RAPPORT SPÉCIAL

Mesdames, Messieurs,

L'engouement pour la SCPI fait que nous approchons du capital social maximum statutaire.

Il apparaît nécessaire de relever ce seuil si nous voulons accompagner sereinement le développement de la SCPI et ses investissements futurs.

La Société de Gestion propose de porter ce seuil de 725 000 000 € à 950 000 000 € afin de faire face à trois ans de collecte potentielle. La même démarche avait été entreprise au moment de la fusion, l'objectif étant de raisonner par cycle de trois ans.

Avis du Conseil de Surveillance sur les résolutions extraordinaires

Le Conseil de Surveillance est favorable à cette évolution et vous recommande d'adopter l'ensemble des résolutions extraordinaires.

Nous restons à votre disposition et vous prions de croire, Mesdames, Messieurs, en l'expression de nos meilleures salutations.

Le Président du Conseil de Surveillance.
M. Jean-Jacques DAYRIES

Rapport du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2014

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion de votre société. Les valeurs vénales des immeubles, titres, parts et actions détenus, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la Société de Gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société Jones Lang LaSalle, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 11 juin 2014. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes.

Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et actions détenus, déterminée par la Société de Gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après. Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II - Justification de nos appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- La note "Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles" de l'annexe expose les principes comptables retenus pour comptabiliser en immobilisation les travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.
- La note "Provision pour grosses réparations" de l'annexe expose la méthode de calcul de la provision pour grosses réparations.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la Société de Gestion dans le rapport annuel et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 16 avril 2015

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

Rapport spécial du Commissaire aux comptes

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisées ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en

application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la Société de Gestion Amundi Immobilier

Nous rappelons que la rémunération de la Société de Gestion telle que définie à l'article 19 des statuts et par les dispositions de l'Assemblée Générale prévoit :

- une commission de gestion maximum de 8 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets perçus par votre société. L'Assemblée Générale des associés de juin 2012 a décidé de fixer la rémunération de la Société de Gestion au taux de 7,25 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et 7,25 % des produits de gestion de la trésorerie. Au titre de l'exercice 2014 cette commission s'est élevée à 6 020 628,85 euros hors taxes.
- une commission sur les acquisitions d'immeubles égale à 1 % hors taxes, assise sur le prix d'acquisition HT ou hors droits. L'Assemblée Générale des associés de juin 2012 a décidé de ramener à titre exceptionnel à compter de l'exercice 2012 jusqu'à l'exercice 2014 inclus, le montant de la commission sur les acquisitions d'immeubles par réemploi des cessions à 0 % hors taxes. Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice 2014.

- une commission sur les cessions d'immeubles égale à 1,5 % hors taxes, assise sur le prix de vente revenant à la SCPI. Au titre de l'exercice 2014 cette commission s'est élevée à 956 700 euros hors taxes.
- une commission sur les cessions de parts perçue par la Société de Gestion et égale à 5,98 % toutes taxes comprises du prix de cession, à la charge de l'acquéreur, en cas de cession de parts avec intervention de la Société de Gestion. Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice 2014.
- au titre des études et recherches effectuées par la Société de Gestion en vue de l'extension du patrimoine social : prospection et collecte des capitaux et préparation des augmentations de capital : une commission de 8 % hors taxes du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées, quelles que soient les modalités de libération de parts prévues. Au titre de l'exercice 2014 cette commission s'est élevée à 10 573 696,73 euros.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 16 avril 2015

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

Texte des résolutions

Résolutions à titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes annuels

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports :

- de la Société de Gestion,
- du Conseil de Surveillance,
- et du Commissaire aux Comptes,

approuve dans tous leurs développements les rapports de gestion établis par la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2014 tels qu'ils lui ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 49 242 288,83 €, et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

Approbation des conventions réglementées

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,

approuve les conventions visées dans ces rapports.

Troisième résolution

Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

donne quitus à la Société de Gestion de sa mission pour l'exercice écoulé.

Quatrième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

donne quitus au Conseil de Surveillance de sa mission pour l'exercice écoulé.

Cinquième résolution

Affectation du résultat et fixation du dividende

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ayant pris acte que :

- le résultat de l'exercice clos en 2014 de : 49 242 288,83 €
- augmenté du report à nouveau antérieur de : 14 898 862,80 €

constitue un bénéfice distribuable de : 64 141 151,63 €

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 43 672 457,09 €,
soit : 10,50 € par part de la SCPI en pleine jouissance, correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés.
- au compte de "report à nouveau" à hauteur de : 20 468 694,54 €,
soit : 4,92 € par part de la SCPI.

Sixième résolution

Distribution des plus-values de cession d'immeubles en 2014-2015

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

prend acte de la distribution de sommes d'un montant total de 8 319 928,72 €, soit 2 € par part en pleine jouissance, prélevées sur le compte de réserve des "plus ou moins-value sur cessions d'immeubles", conformément à la 6^e résolution de la précédente Assemblée Générale.

Septième résolution

Distribution des plus-values de cession d'immeubles en 2015-2016

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

autorise la Société de Gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des "plus ou moins-value sur cessions d'immeubles" dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent,

décide que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de Gestion,

et précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2015.

Huitième résolution

Impôt sur les plus-values immobilières

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

autorise la Société de Gestion à procéder au paiement, au nom et pour le compte des seuls associés personnes physiques de la SCPI, de l'imposition des plus-values des particuliers résultant des cessions d'actifs immobiliers qui pourraient être réalisées par la SCPI au cours de l'exercice clos en 2015,

autorise en conséquence l'imputation de cette somme sur le montant de la plus-value comptable qui pourrait être réalisée au cours de l'exercice clos en 2015,

autorise également la Société de Gestion, compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, à :

- recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé,
- procéder au versement de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé :
 - aux associés non assujettis à l'imposition des plus-values des particuliers (personnes morales),
 - aux associés partiellement assujettis (non-résidents),
- imputer la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au compte de plus-value immobilière de la SCPI,

et prend acte que le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées au cours de l'exercice clos en 2014 s'élève à 3 199 153 €.

Neuvième résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, conformément aux dispositions de l'article L 214-109 du Code monétaire et financier,

approuve les valeurs de la SCPI au 31 décembre 2014 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- Valeur nette comptable : 889 144 903,04 €, soit 195,88 € par part,
- Valeur de réalisation : 1 038 643 331,07 €, soit 228,82 € par part,
- Valeur de reconstitution : 1 211 608 240,47 €, soit 266,93 € par part.

Dixième résolution

Rémunération de la Société de Gestion

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

décide, à compter de ce jour et jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2015, de fixer les conditions de rémunération de la Société de Gestion comme suit :

- 7,25 % H.T. au titre de la commission de gestion sur les produits locatifs H.T. encaissés et les produits financiers nets,
- 1,5 % H.T. au titre de la commission d'arbitrage sur le prix d'acquisition ou de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI, ce taux étant ramené à 0,75 % en cas de transaction conclue entre deux sociétés gérées par Amundi Immobilier,
- 3 % H.T. au titre de la commission de suivi et de pilotage des travaux calculée sur le montant des travaux d'agrandissement et de reconstruction effectués.

Onzième résolution

Rémunération du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

décide qu'en rémunération annuelle de leurs fonctions, chaque membre du Conseil de Surveillance percevra :

- une somme forfaitaire de 2 000 € à titre de jetons de présence, cette somme étant portée à 3 000 € pour le Vice-président du Conseil de Surveillance et 4 000 € pour le Président du Conseil de Surveillance,
- le remboursement des frais et dépenses qu'il aura effectivement engagés dans l'intérêt de la Société dans la limite d'une somme de 1 500 €.

Douzième résolution

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

rappelle que l'article 20 des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et ne pouvant exercer plus de trois mandats successifs,

prend acte de l'arrivée à terme des mandats de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance de la SCPI à l'issue de la présente Assemblée Générale,

décide en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, dans la limite des 12 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix,

précise que conformément aux dispositions transitoires prévues par l'article 20, 8 des Statuts de la SCPI, un tirage au sort sera réalisé lors du premier Conseil afin de désigner la durée de chaque nouveau mandat, soit respectivement, un, deux ou trois ans, par groupe de quatre conseillers.

Treizième résolution

Autorisation d'acquisition en état futur d'achèvement ou payable à terme

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, conformément aux dispositions de l'article L 214-101 du Code monétaire et financier,

autorise la Société de Gestion à procéder, au nom et pour le compte de la SCPI et après information du Conseil de Surveillance, à des acquisitions en état futur d'achèvement ou payables à terme, financées par fonds propres ou par emprunts, dans la limite d'un montant et d'un emprunt maximum égal à 15 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date de clôture du dernier arrêté comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer et de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel.

et décide que cette autorisation est accordée à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2015.

Quatorzième résolution

Autorisation d'emprunt à court terme

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

conformément aux dispositions de l'article L 214-101 du Code monétaire et financier,

ayant pris acte des possibles acquisitions de biens immobiliers sur réemploi de fonds provenant de cessions,

autorise la Société de Gestion, au nom et pour le compte de la SCPI et après information du Conseil de Surveillance, à contracter des emprunts et à assumer des dettes à court terme, s'entendant d'une durée maximum de 24 mois, dans la limite d'un montant maximum égal à 10 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date du dernier arrêté comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer et de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel,

autorise la Société de Gestion à avoir recours à des instruments de couverture du risque de taux et accepte le conditionnement éventuel de ces emprunts à la constitution de sûretés sur demande de l'établissement prêteur,

et décide que ces autorisations sont accordées à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2015.

Quinzième résolution

Autorisation d'emprunt à long terme

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

conformément aux dispositions de l'article L 214-101 du Code monétaire et financier,

dans la perspective du financement total ou partiel d'acquisitions d'immeubles, au-delà du réinvestissement des produits des ventes, ou du refinancement d'immeubles en exploitation,

autorise la Société de Gestion, au nom et pour le compte de la SCPI et après information du Conseil de Surveillance, à contracter des emprunts et à assumer des dettes à long terme, s'entendant d'une durée supérieure à 24 mois, dans la limite d'un montant maximum égal à 20 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date du dernier arrêté comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer et de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel,

autorise la Société de Gestion à avoir recours à des instruments de couverture du risque de taux et accepte le conditionnement éventuel de ces emprunts à la constitution de sûretés sur demande de l'établissement prêteur,

et décide que ces autorisations sont accordées à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2015.

Seizième résolution

Autorisation d'imputation de frais sur les primes de fusion et d'émission

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

autorise l'imputation, sur les primes d'émission et de fusion figurant dans les comptes de la SCPI, des frais engagés par la SCPI pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des immeubles commerciaux ou professionnels, frais de Notaire et commissions.

Texte des résolutions

Résolutions à titre extraordinaire

Dix-septième résolution

Augmentation du capital social maximum

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports spéciaux de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

décide, à compter de ce jour, d'augmenter le montant du capital social maximum de la SCPI en le portant de 725 000 000 € à 950 000 000 €,

décide de modifier corrélativement le 2) de l'article 6 des Statuts de la SCPI, lequel sera désormais rédigé comme suit :

ARTICLE 6 - APPORTS - CAPITAL SOCIAL - VARIABILITÉ DU CAPITAL SOCIAL - RETRAITS DES ASSOCIÉS

[...]

2) Capital social

- *Capital social effectif*

Le capital social est fixé à la somme de 553 920 150 euros divisé en 3 692 801 parts de cent cinquante euros chacune.

- *Capital social minimum*

Conformément aux dispositions de l'article L 214-88 du Code Monétaire et Financier, le montant du capital social minimum est de 760 000 euros.

- *Capital social maximum*

La Société de Gestion est autorisée à fixer le capital social maximum dans une limite de 950 000 000 euros. Le capital maximum fixé par la Société de Gestion sera porté à la connaissance du public par un avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires.

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

[...]

Dix-huitième résolution

Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires,

donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

Annexe aux résolutions

Nomination des membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

- Monsieur Jean-Jacques DAYRIES,
- Monsieur Pierre LE BOULERE,
- Monsieur François-Noël BESSE-DESMOULIERES,
- Monsieur Eric GERNER,
- SOCIETE VULLIERME & CIE,
- Madame Maëlle BRIENS,
- Monsieur Yves CHAZELLE,
- Monsieur Jean-Jacques RABET,
- Monsieur Jean-Claude FINEL,
- Monsieur Jacques VERNON,
- Monsieur Jean-Philippe RICHON,
- Monsieur Bernard DEVOS,
- AFI ESCA PREVOYANCE ET CAPITAL,
- SPIRICA.

Tous les mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance lors de l'Assemblée Générale du 11 juin 2015, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Conformément aux statuts, de 7 à 12 postes sont à pourvoir.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants :

| NOM | Âge | Activité / Profession | Nb/parts détenues dans RIVOLI AVENIR PATRIMOINE | Nb/parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe |
|------------------------------------|-----|--|---|---|
| 1 Jean-Jacques DAYRIES | 68 | Chef d'entreprise | 150 | / |
| 2 Pierre LE BOULERE | 58 | Directeur Général Délégué | 5 459 | / |
| 3 Jean-Claude FINEL | 58 | Cadre | 1 220 | / |
| 4 Jean-Philippe RICHON | 58 | Chirurgien-Dentiste | 2 307 | / |
| 5 Eric GERNER | 63 | Cadre Bancaire | 7 | LION SCPI AVANTAGE : 10 |
| 6 Maëlle GEORGES-BRIENS | 30 | Professeur d'Université | 31 | / |
| 7 François-Noël BESSE-DESMOULIERES | 69 | Retraité | 558 | GEMMEO COMMERCE : 59 REXIMMO PATRIMOINE : 5 REXIMMO PATRIMOINE 3 : 10 PREMELY HABITAT : 20 |
| 8 Yves CHAZELLE | 70 | Retraité, ancien Expert-Comptable et Commissaire aux Comptes | 360 | / |
| 9 Bernard DEVOS | 65 | Retraité, ancien Expert-Comptable | 750 | / |
| 10 SPIRICA | / | Distribution produits d'assurance vie-épargne | 135 858 | EDISSIMMO : 101 324 GÉNÉPIERRE : 3 956 |
| 11 Jacques VERNON | 73 | Retraité | 720 | / |
| 12 Société VULLIERME | / | SCI | 11 187 | / |
| 13 AFI ESCA | / | Société d'Assurances | 41 612 | / |

Annexe aux résolutions

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :
(par ordre d'arrivée)

| NOM | Âge | Activité / Profession | Nb/parts détenues dans RIVOLI AVENIR PATRIMOINE | Nb/parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe |
|---------------------------------|-----|--|---|---|
| 14 Jean-Pierre BARBELIN | 58 | Directeur Général d'un OPH | 132 | REXIMMO PATRIMOINE : 2 REXIMMO PATRIMOINE 2 : 2 REXIMMO PATRIMOINE 3 : 6 REXIMMO PATRIMOINE 4 : 2 PREMELY HABITAT 2 : 5 |
| 15 Société ANTHIRE | / | SCI | 200 | / |
| 16 Jean-Claude VICQ | 75 | Retraité, ancien Expert-Comptable | 400 | / |
| 17 Jean-Louis COUILLAUD-MONTIER | 64 | Avocat | 71 | / |
| 18 APPSCPI | / | Association de défense des investisseurs | 38 | GÉNÉPIERRE : 10 OUSTAL DES AVEYRONNAIS : 1 EDISSIMMO : 50 |
| 19 Dominique DUTHOIT | 60 | Médecin | 841 | REXIMMO PATRIMOINE : 1 SG PIERRE PATRIMOINE : 5 SG PIERRE PATRIMOINE 2 : 5 |
| 20 BPJC | / | SCI | 156 | GÉNÉPIERRE : 90 |
| 21 SCI DE L'ASNEE | / | SCI | 100 | DUO HABITAT : 1 |
| 22 Laurent SERAFINI | 44 | Cadre bancaire | 524 | LION SCPI AVANTAGE : 11 |
| 23 Christophe JOFFROY | 45 | Consultant en entreprise | 140 | / |
| 24 AAAZ | / | SCI | 219 | / |
| 25 Marc PETITJEAN | 87 | Retraité | 100 | / |
| 26 Jean-Luc NIVAT | 51 | Ingénieur, spécialités avionique et télécommunications | 564 | PREMELY HABITAT 2 : 14 |
| 27 Thibaud BENNET | 30 | Chef d'entreprise | 231 | / |

Annexe I

Recommandations pratiques pour voter

Recommandations pratiques pour participer à l'Assemblée Générale

Pour participer à l'Assemblée, vous devez être inscrits dans le registre tenu par la Société de Gestion, 5 jours au moins avant la date de l'Assemblée.

Nous vous remercions d'utiliser le formulaire de vote par correspondance joint à votre convocation pour exercer votre vote ou nous prévenir de votre présence à l'Assemblée.

Pour être pris en compte, **votre formulaire de vote doit être retourné à l'aide de l'enveloppe T ci-jointe à votre convocation, et reçu au plus tard 2 jours ouvrés avant l'Assemblée Générale.**

Vous souhaitez assister à l'Assemblée :

Sur le formulaire, cochez la case "J'assiste personnellement à l'Assemblée", **SANS DATER NI SIGNER** le formulaire.

Attention : Si vous cochez la case "J'assiste personnellement à l'Assemblée Générale" et que vous datez et signez le formulaire, il sera assimilé à l'option 3 présentée ci-dessous.

Un nouveau bulletin de vote vous sera remis lors de la tenue de l'Assemblée.

Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

Vous ne pouvez pas assister à l'Assemblée :

Sur le formulaire, cochez la case "Je n'assiste pas à l'Assemblée". Vous avez ensuite le choix entre plusieurs options :

1 Voter par correspondance

➡ Dans la rubrique **1**, cochez pour chaque encadré correspondant à une résolution la case correspondant à votre vote, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Si, pour une résolution, vous cochez la case "abstention" ou vous cochez 2 cases, votre vote sera considéré comme un vote défavorable.

Si, pour une résolution, vous ne cochez aucune case, votre vote sera considéré comme un vote défavorable sauf si vous choisissez de panacher votre vote (option 4 ci-dessous).

2 Donner procuration à un associé ou membre du Conseil de Surveillance

➡ Dans la rubrique **2**, indiquez les NOM, PRÉNOM et domicile (facultatif) de l'associé à qui vous souhaitez donner procuration, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Le formulaire doit ensuite être :

– renvoyé à Amundi Immobilier au moyen de l'enveloppe T jointe à votre convocation,

– ou, remis à l'associé qui devra se présenter à l'Assemblée muni de votre formulaire.

Seul un associé de la SCPI peut recevoir une procuration.

L'associé ayant reçu procuration doit être présent à l'Assemblée pour que vos voix soient prises en compte avec son vote.

À défaut, même s'il vote par correspondance, votre procuration ne pourra pas être prise en compte.

Un associé ayant reçu procuration ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

3 Donner pouvoir au Président de l'Assemblée (Amundi Immobilier) pour voter :

– **OUI aux résolutions présentées par la Société de Gestion (Amundi Immobilier),**

– **NON** à toutes les autres résolutions.

➡ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire, **sans rien remplir d'autre.**

Le Président de l'Assemblée ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

4 Panacher votre vote :

– **voter par correspondance sur certaines résolutions,**

– **et donner procuration pour les autres résolutions.**

➡ Votez par correspondance sur certaines résolutions en cochant les cases correspondant à votre vote dans la rubrique **1**,

➡ Donnez pouvoir pour toutes les autres résolutions :

– soit à un associé, en indiquant son nom dans la rubrique **2**,

– soit à Amundi Immobilier, en cochant la case de rubrique **3**.

➡ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Vous ne pouvez pas combiner l'option **2** avec l'option **3**.

Si vous ne panachez pas et que vous ne formulez aucun vote pour certaines résolutions, celles-ci seront considérées comme ayant reçu un vote défavorable.

Annexe I

Recommandations pratiques pour voter

SI UNE RÉOLUTION PRÉVOIT L'ÉLECTION DE MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Quel que soit votre mode de vote (option **1**, **2**, **3**, ou **4**), vous devez dans tous les cas :

➡ soit voter par correspondance en cochant vous-même le nom des candidats que vous souhaitez élire ;

➡ soit donner pouvoir à un autre associé en désignant expressément les candidats que vous souhaitez renouveler (mandat impératif).

Votre choix doit être fait par écrit, par une lettre séparée, pour que votre mandataire puisse en justifier lors du vote en assemblée. À défaut votre pouvoir ne sera pas pris en compte pour cette nomination.

EN CAS DE CONVOCATION D'UN SECOND TOUR :

Nous vous rappelons que l'Assemblée ne peut valablement délibérer sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent :

- au moins le quart du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère ordinaire,
- au moins la moitié du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère extraordinaire.

Si ce quorum n'est pas atteint lors de l'Assemblée réunie sur première convocation, une nouvelle Assemblée devra être convoquée pour un second tour.

Si vous avez déjà voté au 1^{er} tour, par correspondance ou lors de l'Assemblée :

Votre vote reste valable et sera pris en compte dans le décompte des voix du 2^e tour.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.

Si vous n'avez pas voté au 1^{er} tour, et ...

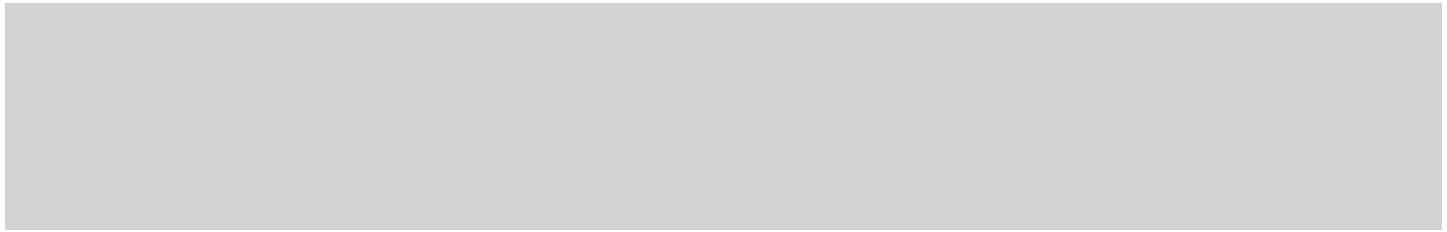
...vous souhaitez assister au 2^e tour :

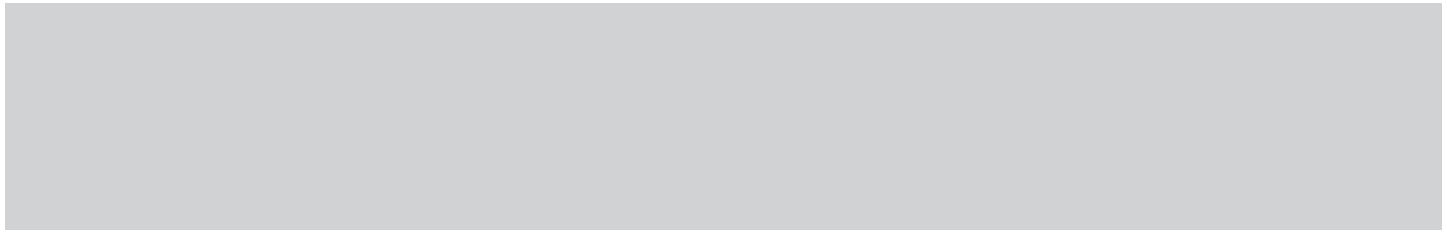
Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

...vous ne pouvez pas assister au 2^e tour :

Nous vous remercions de bien vouloir **utiliser le formulaire de vote joint à la 1^{ère} convocation** à l'aide de l'enveloppe T également jointe à la 1^{ère} convocation, et selon les modalités définies ci-avant.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.





Amundi Immobilier

RIVOLI AVENIR PATRIMOINE – Société Civile de Placement Immobilier
Visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) SCPI N° 12-18 du 24/07/2012
Siège Social : 91/93, boulevard Pasteur - 75015 PARIS
Adresse postale : 90 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 PARIS CEDEX 15

SOCIÉTÉ DE GESTION – Amundi Immobilier
91-93, boulevard Pasteur - 75015 PARIS
Société Anonyme au capital de 15 666 374 euros - 315 429 837 RCS Paris
Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF
(Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 - n° GP 07000033
Site internet : www.amundi-immobilier.com

Distributeur – Crédit Lyonnais
SA au capital de 1 847 860 375 € – SIREN 954 509 741 – RCS Lyon
Siège social : 18 rue de la République 69002 Lyon
Pour tout courrier : 20 avenue de Paris 94811 Villejuif cedex – numéro ORIAS : 07001878