

Rivoli Avenir Patrimoine



SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés et indicateurs de performance 2016	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Tableaux annexes	18
Situation des investissements au 31 décembre 2016	21
Comptes annuels au 31 décembre 2016	25
Règles et méthodes comptables	27
Compléments d'informations	29
Rapport général du Conseil de Surveillance	33
Rapports des Commissaires aux Comptes	36
Texte des résolutions	38
Annexe I – Recommandations pratiques pour voter	41

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2016

Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A. au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur – 75015 Paris

Président	Fathi JERFEL
Directeur Général	Jean-Marc COLY
Directeur Général Délégué	Julien GENIS
Administrateurs	Olivier TOUSSAINT Pedro ARIAS

Conseil de Surveillance Rivoli Avenir Patrimoine

Président	Jean-Jacques DAYRIES
Vice-Président	Pierre LE BOULERE
Membres	François-Noël BESSE-DESMOULIERES Maelle BRIENS Jean-Louis COUILLAUD Bernard DEVOS Dominique DUTHOIT Jean-Philippe RICHON Jacques VERNON SCI DE L'ASNEE, représentée par Henri TIESSEN SPIRICA représentée par Daniel COLLIGNON STE VULLIERME & Cie représentée par Simon-Pierre VULLIERME

Commissaires aux Comptes

Titulaire	PRICE WATERHOUSE COOPERS
Suppléant	Jean-Christophe GEORGHIU

Expert externe en évaluation

JLL

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

Chiffres clés

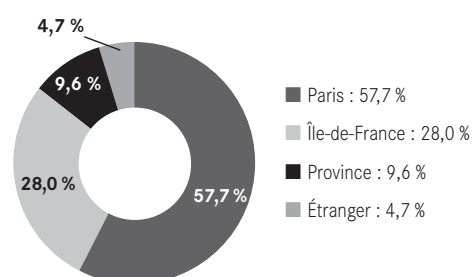
au 31 décembre 2016

Date de création	2002
Nombre de parts	7 241 236
Nombre de parts moyen en jouissance	6 088 449
Nombre de parts en jouissance au 31 / 12 / 2016	6 721 737
Valeur de réalisation	1 774 714 853,32 €
Nombre d'associés	26 486
Nombre d'immeubles (directs et indirects)	81
Surface du patrimoine	354 571 m ²
Nombre de locataires	541
Taux d'occupation financier annuel	92,59 %
Résultat par part	11,09 €
Dividende par part (non optant au PFNL)	11,50 €
Dividende par part (optant au PFNL)	11,49 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2016) (RAN)	3,83 €

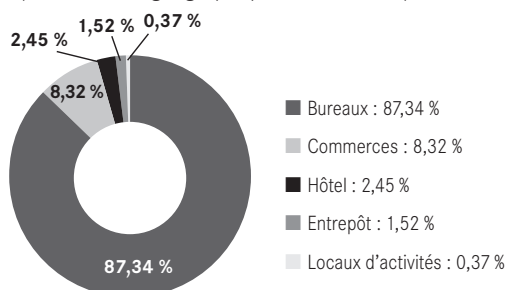
PFNL : Prélèvement forfaitaire non libératoire

Répartition du patrimoine

Valeurs vénale par zones géographiques



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



Rapport de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2016 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier d'entreprises en 2016 et les éléments marquants de la vie des 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 la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine.

Le contexte macro-économique

L'année 2016 a été marquée par deux événements politiques inattendus : le vote des Britanniques en faveur de la sortie du Royaume-Uni de l'Union Européenne, en juin, puis l'élection de Donald Trump à la présidence des Etats-Unis, en novembre. En fin d'année, la visibilité concernant les conséquences de ces deux événements restait très limitée.

En France, la croissance du PIB a rebondi en fin d'année mais a été modérée sur l'ensemble de 2016, à 1,1 % soit légèrement moins qu'anticipée. En zone euro, la reprise économique a continué en 2016, quoique toujours à un rythme plus lent que lors des cycles précédents et avec d'importantes différences entre pays : fort rebond en Espagne, croissance soutenue en Allemagne, faiblesse récurrente en Italie.

Sur un plan monétaire, au vu de la croissance et de l'inflation toujours faibles, et compte tenu des risques persistants, la Banque Centrale Européenne a maintenu une politique très accommodante. Elle a ainsi, notamment, baissé ses taux directeurs en mars 2016 et décembre 2016, et a déclaré en décembre 2016 qu'elle réduirait, à partir d'avril 2017, le volume mensuel de son programme d'achat de créances (de 80 à 60 Mds d'euros) mais étendrait sa durée au moins jusqu'en décembre 2017 (contre mars 2017 annoncé précédemment).

La conjoncture immobilière- Immobilier d'entreprise

Le marché de la location

Le marché des bureaux en Ile-de-France

Une année active malgré le contexte économique fragile

Malgré un contexte économique fragile, les commercialisations de bureaux franciliens ont atteint 2,4 millions de m². En hausse annuelle de 7 %, ce niveau dépasse la moyenne sur 10 ans et en fait la 4^e meilleure année de la décennie. La bonne performance de 2016 s'explique par le rebond des grandes transactions (> 5 000 m²), 65 opérations pour 891 100 m².

Les performances géographiques ont été inégales. 2016 a ainsi été l'année de Paris intra-muros et La Défense : malgré une offre immédiate restreinte, Paris Centre Ouest est dans la lignée de son excellente année 2015, et Paris Sud et La Défense signent des volumes commercialisés records, en particulier grâce aux grandes transactions. Le Croissant Ouest (Périphérie ouest de Paris) a sous-performé en 2016, sous l'effet d'une faible activité sur les grandes surfaces. Malgré un rebond en fin d'année, les commercialisations en 1^{ère} et 2^e Couronnes demeurent, sur l'ensemble de 2016, en dessous de leur moyenne décennale.

Le bon niveau de commercialisation a favorisé une diminution des bureaux vides : au 31 décembre 2016, 3,5 millions de m² étaient disponibles en Ile-de-France. Après un 6^e trimestre consécutif de baisse, le taux de vacance francilien atteint 6,2 %, au plus bas depuis 2009. L'écart persiste entre marché parisien d'un côté et le marché périphérique de l'autre. Ainsi le taux de vacance de Paris Centre Ouest (Nord-Ouest de Paris intra-muros) atteint 3,6 % fin 2016, un point bas en près de 15 ans alors que celui de La Défense et du Croissant Ouest tutoie les 10 % malgré une baisse sur 1 an.

Au-delà des volumes globaux, les surfaces neuves ou restructurées, particulièrement appréciées des grands utilisateurs, atteignent un point bas en près de 10 ans avec 15 % de l'offre disponible fin 2016, contraignant la palette de choix des utilisateurs.

Même si des signes d'amélioration du marché locatif sont à signaler (augmentation de la demande placée, baisse du taux de vacance, raréfaction de l'offre neuve) cela ne suffit pas encore à voir une augmentation généralisée des loyers qui restent sous pression d'une réalité économique (fortes mesures d'accompagnements) et seuls les meilleurs biens parisiens ont connu de légères hausses de loyer en 2016.

Le marché des entrepôts

2016, année record pour la logistique

Après une année 2015 très active, 2016 signe un record de commercialisation sur le marché français de la logistique avec 3,7 millions de m². Ce résultat a été favorisé par les 16 opérations portant sur des entrepôts XXL (> 50 000 m²) pour un total de 1,1 million de m² mais aussi par la forte activité de l'e-commerce et des distributeurs.

Les valeurs faciales ont été globalement stables au 4^e trimestre 2016, avec des valeurs allant jusqu'à environ 60 euros/m²/an en Ile-de-France, 46€/m²/an en Rhône Alpes.

Le marché des commerces

Les enseignes poursuivent leurs stratégies de repositionnement

Bien que les dépenses de consommation des ménages en France aient rebondi en 2016, avec + 1,8 % soit la plus forte augmentation en 9 ans, les valeurs locatives des meilleures localisations sont globalement stables sur 1 an, tandis qu'elles ont tendance à baisser sur les axes secondaires. Cela s'explique par le fait que les enseignes poursuivent l'évolution de leurs stratégies commerciales complémentaires d'une offre en ligne, en privilégiant les meilleurs emplacements au détriment des zones secondaires.

Le marché de l'investissement

Près de 26 Mds d'euros d'investissements ont été, à ce stade, recensés en France. Les bureaux restent, de loin, la 1^{ère} classe d'actifs, suivis par les commerces (avec environ 3,7 Mds d'euros investis, en retrait malgré de forts volumes pour les retail parks) et les locaux d'activités et logistique avec 2,8 Mds d'euros, en forte croissance (2^e meilleure année en près de 15 ans).

Les localisations traditionnelles de Paris et de sa périphérie ouest ont eu la faveur des investisseurs en 2016, cumulant près de 70 % des investissements hors hôtellerie. Les chiffres provisoires dénotent une part plus réduite des investissements en régions (14 % des volumes hors hôtellerie) qui sera fort probablement révisée à la hausse courant 2017.

Conséquence de la forte concurrence entre investisseurs pour des actifs loués et bien localisés, de nouvelles baisses de taux prime ont été actées au 4^e trimestre 2016. Pour les actifs de bureaux, la compression a eu lieu sur plusieurs marchés périphériques, mais aussi dans le Quartier Central des Affaires qui a atteint un nouveau plancher historique à 3 %.

Face à ces rendements prime sur les immeubles loués, certains investisseurs poursuivent leurs stratégies de VEFA (Ventes en État Futur d'Achèvement), notamment "en blanc" (sans locataire au moment du lancement des travaux). Celles-ci ont davantage concerné la 1^{ère} Couronne.

Les perspectives 2017

Au niveau économique, le scénario central est celui de la poursuite de la reprise économique modérée en Europe continentale. La croissance du PIB français devrait ainsi être proche de 1,2 % en 2017. Les taux à 10 ans devraient augmenter légèrement en 2017 par rapport à 2016, ce qui est par exemple déjà le cas pour la France depuis le 4^e trimestre 2016. Notons aussi que l'environnement reste incertain, avec notamment le début des négociations du Brexit et un calendrier électoral chargé en Europe avec des élections majeures aux Pays-Bas, en France, en Allemagne, et potentiellement en Italie.

Au niveau immobilier, suivant le scénario central, la part de bureaux vacants devrait reculer légèrement en Ile-de-France, et les grandes surfaces de qualité

devraient rester un produit assez rare. Au niveau des loyers, une hausse pourrait être constatée pour les meilleurs biens des secteurs où l'offre est insuffisante. La demande des investisseurs en biens immobiliers devrait rester élevée, même si l'élection présidentielle française pourrait peser dans un premier temps sur les décisions de certains investisseurs étrangers. L'offre demeurant contrainte, les taux de rendement pour les bureaux devraient rester bas, dès lors que l'actif est bien placé, loué et de qualité.

Sources : CBRE, Immostat, CNCC, Cushman & Wakefield, Insee, Les Echos.

Résumé de l'activité de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine en 2016

Rivoli Avenir Patrimoine a poursuivi sa politique d'investissement (609 M€ d'investissement réalisés en 2016) en bureaux parisiens en réalisant près de 50 % des investissements dans Paris intra-muros au travers de 6 actifs. Le renforcement de cette allocation différenciante dans le monde des SCPI s'est fait à la fois via la collecte (350 M€ environ de collecte nette investissable) et le réemploi du produit des cessions réalisées au 4^e trimestre pour 175 M€. 2016 a également été marquée par les 1^{ers} investissements de Rivoli Avenir Patrimoine en Europe : en Allemagne et aux Pays-Bas, au travers de 4 actifs.

Cette stratégie d'investissement qui vise à investir dans des actifs à forte valeur foncière impacte positivement les valeurs d'expertise des immeubles qui sont en hausse de plus de 4 % sur un an, à périmètre comparable. La situation locative de la SCPI s'est quant à elle maintenue au cours de l'exercice, avec un taux d'occupation financier annuel de 92,59 % et qui termine à 93,01 % au 4^e trimestre. Le résultat comptable s'établit à 11,09 € par part en 2016. Le résultat 2016 de votre SCPI est en léger retrait par rapport aux estimations de début d'année suite à la baisse des revenus locatifs. Aussi les 3 premiers acomptes se sont élevés à 3 € par part et le dernier acompte (versé en janvier 2017) a été ajusté à 2,50 €, soit une distribution au titre de l'exercice 2016 de 11,50 € par part.

Les perspectives 2017 de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine

La SCPI va continuer à se renforcer dans les localisations à forte valeur foncière. Rivoli Avenir Patrimoine a en outre signé une promesse d'acquisition pour un actif de bureaux à Saint-Denis pour 38 M€ fin décembre 2016 et la réitération de l'acte devrait intervenir dans les prochaines semaines. La politique d'investissement dans les grandes métropoles européennes va se poursuivre courant 2017, en Allemagne ou aux Pays-Bas, et d'autres pays pourraient compléter cette ouverture géographique.

Nous allons également poursuivre notre travail sur les actifs déjà détenus par Rivoli Avenir Patrimoine, au travers :

- de la poursuite de la location des surfaces vacantes, telles que l'immeuble situé Quai Charles Pasqua à Levallois, le Mazagran situé Porte de Gentilly,
- de l'arbitrage de certains actifs arrivés à maturité ou ne correspondant plus à la cible d'immeubles détenus par Rivoli Avenir Patrimoine,
- des travaux visant à maintenir les actifs dans un bon état, favorisant ainsi la capacité des immeubles à être reloués dans de bonnes conditions.

Même si le redémarrage de l'économie française est réel, il reste lent, ce qui ne devrait pas conduire à une reprise significative de l'emploi en 2017. Dans ces conditions, le marché locatif des bureaux devrait rester hésitant, à l'image de 2016 tant au niveau des mises en location qu'au niveau de l'augmentation des loyers au m². Dans cet environnement, la Société de Gestion envisage donc de verser 3 premiers acomptes de 2,83 € par part (soit 11,30 € par part annuellement) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2017 et du prévisionnel de l'année suivante. Cette politique de distribution pour 2016 et 2017 a pour objectif de faire converger la distribution et le résultat de l'année de la SCPI, pour protéger ainsi sa valeur.

Rapport de la Société de Gestion

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 €)	2015 (a)	2016 (b)	Var. (b-a)/a
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	66 700 928	72 381 544	9 %
Autres Produits	389 602	1 441 507	-
Produits financiers ⁽²⁾	2 004 937	10 533 022	-
SOUS-TOTAL	69 095 467	84 356 073	22 %
Charges immobilières ⁽³⁾	-2 781 446	-3 094 945	11 %
Frais généraux	-7 197 866	-8 590 031	19 %
Travaux de remise en état	-371 166	-123 454	-67 %
Provisions nettes ⁽⁴⁾	-853 862	-1 983 417	-
Provisions pour charges non récupérables	-1 356 430	-1 571 391	16 %
Charges financières sur emprunts	-2 041 664	-1 816 916	-11 %
Résultat exceptionnel	630 845	330 018	-48 %
RÉSULTAT COMPTABLE	55 123 878	67 505 936	22 %
Résultat comptable par part en jouissance moyenne	11,46	11,09	-3 %
Dividendes par part Non-Optant au PFNL	12,50	11,50	-8 %
<i>Dont Distribution Plus-value Immobilière</i>		0,34	N/A
R.A.N. comptable après affectation du résultat ⁽⁵⁾	3,87	3,83	-1 %

(1) loyers et produits annexes de gestion locative,

(2) Il s'agit principalement des revenus de titres de participation de SCI,

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

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables,

(5) le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions.

Les produits

(en euros)	2015 (a)	2016 (b)	Var (b-a)/a
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	66 700 928	72 381 544	9 %
Autres produits	389 602	1 441 507	-
Produits financiers ⁽²⁾	2 004 937	10 533 022	-
Total	69 095 467	84 356 073	22 %

(1) loyers et produits annexes de gestion locative,

(2) Il s'agit principalement des revenus de titres de participation de SCI.

Le taux d'occupation

Le taux d'occupation financier était de 91,53 % au 1^{er} trimestre, de 93,62 % au 2^e trimestre, de 92,20 % au 3^e trimestre, et de 93,01 % au 4^e trimestre 2016.

Le taux d'occupation financier annuel est de 92,59 % en 2016 ⁽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 2016, le stock de locaux vacants s'élevait à 35 050 m² ainsi répartis :

Répartition par zone géographique (en m²)

	Bureaux	Activités	Commerces	Total
Paris	7 249	0	0	7 249
Ile-de-France	9 843	0	11 695	21 538
Province	1 312	0	4 951	6 263
Etranger	0			0
Total	18 404	0	16 646	35 050

Les baux 2016

Durant l'année 2016, 17 baux ont été signés, représentant une surface globale de 8 803 m² et un loyer de 2 689 K€ en année pleine. Les principales locations ont été les suivantes :

- 100 avenue de Verdun à Villeneuve-la-Garenne : un renouvellement de bail portant sur 2 050 m² à un loyer annuel de 340 K€.
- 64 rue du Dessous des Berges à Paris : un bail portant sur 930 m² à un loyer annuel de 305 K€.
- 3/5 rue Saint Georges à Paris : un bail portant sur 549 m² à un loyer annuel de 287 K€.
- 36 rue du Louvre à Paris : un bail portant sur 460 m² à un loyer annuel de 243 K€.
- 47 bis rue des Vinaigriers à Paris : un bail portant sur 469 m² à un loyer annuel de 210 K€.

Les charges nettes immobilières (hors gros travaux et dépenses de remise en état)

Charges immobilières (en euros)	2015 (a)	2016 (b)	Var (b-a)/a
Entretiens et réparations	-276 278,40	-391 586,63	42 %
Assurances	-42 848,99	-45 735,69	7 %
Honoraires	-457 515,18	-981 066,42	114 %
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-1 702 554,50	-1 534 428,95	-10 %
Autres	-302 248,52	-142 127,44	-53 %
Total	-2 781 445,59	-3 094 945,13	11 %

Dont entretien et réparations -391 586,63 €

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			(en euros)
8 rue des Frères Peugeot	Rueil-Malmaison	Travaux divers remboursés (participation bailleur) lors de la cession	-71 958,98
Rue des Vinaigriers	Paris	Réparation ascenseur	-64 464,39
136 Avenue Des Champs Elysées	Paris	Régularisation de charge non refacturable	-46 229,30
Autres immeubles			-208 933,96
Total			-391 586,63

Dont assurances - 45 735,69 €

Ce montant représente la quote-part des cotisations d'assurance non récupérables et sur locaux vides au 31 décembre 2016.

Dont honoraires - 981 066,42 €

Ce poste correspond aux honoraires de gestion des administrateurs des biens non récupérables pour 454 612,96 €, des honoraires d'états des lieux à hauteur de 31 670 €, des audits techniques et diagnostic pour 333 632,46 € et des honoraires d'avocat à hauteur de 160 701 €.

Dont Autres - 142 127,44 €

Ce poste est composé des éléments suivants :

Nature	(en euros)
Loyer bail à construction	-196 328,64
Frais d'acte et contentieux	-40 545,06
Aide à la commercialisation (CHELLES 2)	-23 463,00
Remboursement assurance	118 209,26
Total	-142 127,44

Frais généraux

Frais de gestion (en euros)	2015 (a)	2016 (b)	Var (b-a)/a
Rémunérations de gestion	-5 794 835,21	-6 817 837,58	18 %
Honoraires des commissaires aux comptes	-50 000,00	-49 500,00	-1 %
Frais divers de gestion	-1 353 030,94	-1 722 693,75	27 %
Total	-7 197 866,15	-8 590 031,33	19 %

Les frais généraux incluent :

- La commission de gestion, calculée au taux de 7,25 % HT sur les produits locatifs et sur les produits financiers nets encaissés, qui s'élève à 6 817 838 € en 2016. 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 (219 369 €), au frais du dépositaire pour (119 717 €), aux coûts liés à la communication faite aux associés et à la tenue des assemblées générales (502 215 €), aux honoraires d'intermédiaires (51 819 €), aux honoraires d'expertises (18 888 €) ainsi qu'au montant de la Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (677 409 €).

Les commissions d'arbitrage, d'acquisition et de souscription

Conformément aux règles comptables, les commissions facturées par Amundi Immobilier sont comptabilisées au niveau de la situation nette :

Au titre de l'exercice 2016, la rémunération s'est élevée à 32 443 432,73 € HT au titre des souscriptions à l'augmentation de capital et 2 666 100 € HT de commission sur les cessions.

L'entretien et la réparation des immeubles

Les grosses réparations

Provision pour grosses réparations (en euros)	2016
Stock initial	2 384 000,00
Dotations aux provisions	1 304 682,76
Reprises de provisions	-1 626 798,86
Stock fin de période	2 061 883,90

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 2016 de 2 061 883,90 €.

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il entre en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1^{er} janvier 2017. Il prévoit notamment la constitution d'une provision sur gros entretien. Cette provision portera sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et sera constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans).

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

(en euros)	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL
Plan Gros Travaux au 31/12/2016	-1 008 000	-804 000	-501 000	-338 000	-129 000	-2 779 000
%	100 %	100 %	50 %			
Stock provision pour gros travaux au 31/12/2016	-1 008 000	-804 000	-250 000			-2 062 000

Parallèlement, les dépenses les plus importantes supportées en 2016 ont concerné les immeubles suivants :

Immeuble			(en euros)
33 rue de Maubeuge	Paris	Désamiantage	-459 617,60
7/25 boulevard Gabriel Péri	Malakoff	Mise en norme ascenseur	-177 959,94
122 rue du Château des Rentiers	Paris	Travaux de sécurité et de chauffage	-139 343,31
33 avenue de Wagram	Paris	Travaux de réhabilitation	-129 841,85
Autres Immeubles			-720 036,16
Total			-1 626 798,86

Remises en état

Les dépenses d'entretien concernent les immeubles suivants

Immeuble		Nature des travaux	(en euros)
14 rue des Reculettes	Paris	Travaux de peinture, moquette, électricité	- 93 513,02
Autres immeubles			- 29 937,99
TOTAL			- 123 454,01

Les contentieux

Contentieux locatifs

Dépréciations des créances locataires (en euros)	2015 (a)	2016 (b)	Var (b-a)/a
Stock début de période	-3 096 900,41	-3 103 893,12	0 %
Dotations aux provisions pour dépréciation de créances	-778 125,66	-852 786,42	10 %
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	771 132,95	1 111 400,44	44 %
Stock fin de période	-3 103 893,12	-2 845 279,10	-8 %

Rapport de la Société de Gestion

Contentieux significatifs

Aucun contentieux significatif au regard de la taille de la SCPI n'a été significatif durant l'exercice 2016.

Provisions pour charges non récupérables

Les provisions pour charges non récupérables ont une incidence négative sur les comptes à hauteur de 1 571 391,53 €. Ces provisions sont constituées pour anticiper les éventuelles difficultés liées aux arrêts de charges; la provision évolue au rythme des arrêts de charges effectués et de l'appréciation des risques.

Charges financières sur emprunt

Les charges financières s'établissent à 2 108 594,47 € et se décomposent de la manière suivante :

- 121 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 6 545 000 € contracté auprès de LCL (arrivé à échéance en juillet 2016),
- 868 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 40 000 000 € contracté auprès de LCL,
- 297 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Court Terme de 50 000 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile-de-France,
- 272 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Court Terme de 50 000 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile-de-France,
- 508 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 30 000 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile-de-France,
- 43 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Court Terme de 50 000 000 € contracté auprès de LCL (prêt arrivant à échéance en 02/2017).

Les produits financiers sont de 291 678,27 € et correspondent aux produits d'intérêts générés par la rémunération des appels de fonds versés au promoteur pour la VEFA de Clichy.

Les résultats

(en euros)	31/12/2015 (a)	31/12/2016 (b)	Var (b-a)/a
Résultat comptable	55 123 877,73	67 505 936,22	22 %
Résultat comptable par part	11,46	11,09	-3 %

Ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance en 2016), le résultat de l'exercice s'élève à 11,09 €.

La distribution

La distribution courante de 2016

La distribution courante de l'exercice 2016 s'est établie à 67 656 959,86 € soit 11,50 € par part non optant au PFNL.

Acomptes de distribution et report à nouveau (en euros)	2016	
	cumul	Par part
Report à nouveau début d'exercice	21 365 413,56	3,87
Résultat comptable	67 505 936,22	11,09
Distribution annuelle	-67 656 959,86	-11,50
Distribution de plus-value immobilière	-2 068 025,20	-0,34
Report à nouveau après affectation du résultat ⁽¹⁾	25 716 644,97	3,83

(1) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions.

La distribution optant au PFNL :

Lors de la distribution 2016 il a été défalqué de vos acomptes trimestriels une part du prélèvement forfaitaire non libératoire payé pour votre compte par la SCPI.

En effet, concernant la fiscalité spécifique des SCPI, nous vous rappelons que la SCPI est fiscalement "translucide" et que la fiscalité repose sur la détention des parts. Cela signifie que les résultats de la SCPI sont imposés au niveau de chaque associé au prorata de sa quote-part de détention de la société, et indépendamment de la mise en distribution des résultats.

La jouissance des parts ouvre les droits à la perception des dividendes, mais n'a pas d'incidence sur la fiscalité qui, elle, reste attachée à la propriété des parts.

La distribution prévisionnelle 2017

En 2017, nous prévoyons de verser pour les 3 premiers acomptes 2,83 € par part (soit 11,30 € par part annuellement) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2017 et du prévisionnel de l'année suivante. Cette politique de distribution pour 2016 et 2017 a pour objectif de faire converger la distribution et le résultat de l'année de la SCPI, pour protéger ainsi sa valeur.

Les expertises

La société JLL, expert externe en évaluation nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2016 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 1 918 350 750,05 €* hors droits et à 2 032 798 186,74 € 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 31/12/2016 de 1 774 714 853,32 €.

	2015	2016	Évolution 2015/2016
Valeurs de réalisation	1 406 550 875,10 €	1 774 714 853,32 €	26,18 %

*Y compris actifs nets réévalués des SCI.

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

Acquisitions 2016

Immeubles en Direct

Adresse	Type d'actif	Surface (m²)	Prix d'acquisition AEM	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
20, Rue Hector Malot 75012 PARIS	Bureaux	5 233	45 520 000,00	12/01/16	
Horizons 17 - 140, Boulevard Malesherbes - 75017 PARIS (60 % de l'indivision)	Bureaux	3 525	46 843 770,00	02/06/16	
Total Acquisitions réalisées via immeubles en direct		8 758	92 363 770,00		

Titres de participation

Adresse	Type d'actif	Surface (m²)	Prix d'acquisition AEM	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
SCI MPA (12 % de la SCI) 2-8 Rue Ancelle - 92 200 NEUILLY-SUR-SEINE	Bureaux	2 067	32 558 425,00	24/03/16	
SCI OMEGA (15 % de la SCI) ZAC Porte Pouchet - 75017 PARIS	Bureaux	3 729	27 076 625,00	13/04/16	juin-18
SCI MONARCH (30 % de la SCI) Prinses Beatrixhaan 5-7, LA HAYE (Pays-Bas)	Bureaux	5 114	20 400 000,00	11/07/16	
Fascinatïo Boulevard 350 ROTTERDAM (Pays-Bas)	Bureaux	5 806	14 284 683,00	22/09/16	
Admiraal de Ruyterkade (Pays-Bas)	Bureaux	2 189	15 625 756,00	22/12/16	
SCI SEO (25 % de la SCI) 266, Avenue du Président Wilson - 93210 SAINT-DENIS	Bureaux	5 367	30 002 500,00	22/09/16	
Tour Egée / 91-11, Allée de l'Arche - 92400 COURBEVOIE	Bureaux	13 515	104 980 000,00	22/09/16	
53, Quai d'Orsay 75007 PARIS	Bureaux	2 268	51 106 500,00	22/09/16	
SCI EDRIM (37 % de la SCI) 5, Avenue de l'Opéra - 75002 PARIS	Bureaux	2 564	39 912 082,00	16/12/16	
SCI IRAF FOLIO OFFICE (GREENELLE) (50 % de la SCI) 43, Quai de Grenelle - 75015 PARIS	Bureaux	7 113	77 399 112,00	20/12/16	
SCI AMR (28,3 % de la SCI) 6 Centres Commerciaux	Commerces	12 340	57 910 793,00	22/12/16	
SCI STRESEMANN (50 % de la SCI) Stresemann / Köthenerstrasse-Berlin Allemagne	Bureaux	6 882	45 079 355,00	30/12/16	
Total Acquisitions réalisées via SCI		68 954	516 335 831,00		

Cessions 2016

Adresse		Type d'actif	Prix de vente (H.D)	plus/moins-valeur comptable	Impôts
8 Rue Peugeot	Rueil Malmaison	Bureaux	9 670 000,00	-1 930 128,87	1 267,00
HERMES - 20 Rue Jacques Daguerre	Rueil Malmaison	Bureaux	11 860 000,00	694 625,97	151 984,00
LES CHÊNES-3 Avenue du 8 mai 1945	Guyancourt	Bureaux	5 060 000,00	-2 211 595,28	96 546,00
63 Rue Pierre Charron	Paris	Bureaux	10 280 000,00	3 606 047,81	1 228 293,00
8 Rue Armand Moisant	Paris	Bureaux	6 510 000,00	2 243 125,86	828 692,00
55 Avenue Kléber/28-30 rue Boissière	Paris	Bureaux	4 480 000,00	1 616 613,34	556 143,00
Le petit Arbois Parc De La Duranne	Aix en Provence	Bureaux	4 800 000,00	-1 126 811,13	114,00
HERON-66 Avenue du Maine	Paris	Bureaux	23 930 000,00	4 627 998,43	289 492,00
2 Avenue de la Marne	Colmar	Bureaux	4 100 000,00	1 813 718,05	
96 Avenue du Gal Leclerc	Boulogne Billancourt	Bureaux	9 190 000,00	-729 229,33	73,00
90/92 Route de la Reine	Boulogne Billancourt	Bureaux	12 530 000,00	635 852,79	15 147,00
1 Rue Jacques MONOD	Bron	Bureaux	3 190 000,00	-1 893 438,66	-
14/18 Rue des Reculettes	Paris	Bureaux	11 970 000,00	-486 213,26	3 058,00
111 Avenue de la Jarre	Marseille	Bureaux	4 520 000,00	-1 599 913,76	-
40 Rue du Colonel Avia	Paris	Bureaux	10 660 000,00	794 332,01	542 747,00
331 Avenue Jean Monnet	Mérignac	Bureaux	5 770 000,00	-3 566 682,11	-
8 Avenue Tony GARNIER - Quatuor B	Lyon	Bureaux	17 340 000,00	690 102,53	9 811,00
APOLLO A-6 Rue Pommeargues	Montpellier	Bureaux	6 280 000,00	-594 613,62	35,00
APOLLO B-6 Rue Pommeargues	Montpellier	Bureaux	15 600 000,00	-605 114,05	1 120,00
Total cessions réalisées			177 740 000,00	1 978 676,72	3 724 522,00

Rapport de la Société de Gestion

Le marché des parts

Marché Primaire

	Total année 2016
<i>Souscriptions</i>	
Nombre de parts	1 460 065
Montant (en €)	405 898 070 €
<i>Retraits</i>	
Nombre de parts	96 789
Montant (en €)	24 649 255 €
Nombre de parts en attente de retrait	-

Suivi des souscriptions (trimestriel)

Trimestre	Nombre de parts	Prix de souscription	Montant souscrit
1 ^{er} trimestre 2016	200 526	278	55 746 228
2 ^e trimestre 2016	534 394	278	148 561 532
3 ^e trimestre 2016	257 064	278	71 463 792
4 ^e trimestre 2016	371 292	278	103 219 176

Le prix de souscription d'une SCPI à capital variable est fixé par la Société de Gestion dans un tunnel réglementaire de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution. Au 31 décembre 2016, le prix de souscription fixé à 278 € est égal à la valeur de reconstitution -2,46 %. L'historique des prix de souscription depuis le passage en capital variable de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine est disponible en page 18.

Marché secondaire

Aucune opération sur le marché secondaire.

Marché de gré à gré

11 789 parts ont été échangées de gré à gré au cours de l'année 2016.

Performance

Le Taux de Rentabilité Interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement, en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

Taux de rentabilité interne (TRI) à 5 ans : 5,73 %

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 9,04 %

Taux de distribution sur valeur de marché⁽¹⁾

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Distribution	11,50 €	12,50 €	12,50 €	12,50 €	12,50 €	12,73 €	13,00 €	13,00 €	12,00 €	10,00 €	8,83 €
dont revenus non récurrents en % ⁽²⁾	3,57 %	8,32 %	16,00 %	6,88 %	7,92 %	25,61 %	18,31 %	0,46 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Prix n	278,00 €	265,41 € ⁽³⁾	260,00 €	260,00 €	260,39 €	232,25 €	216,65 €	195,30 €	192,07 €	178,00 €	176,19 €
Taux de distribution	4,14 %	4,71 %	4,81 %	4,81 %	4,80 %	5,48 %	5,99 %	6,65 %	6,25 %	5,62 %	5,01 %

(1) Correspond au dividende brut (non optant au PFNL jusqu'en 2012) versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part des plus-values distribués) divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

(2) Revenus non récurrents = recours au report à nouveau et distribution de plus-values immobilières. (3) Le prix de souscription a évolué de 260 € à 278 € le 01/07/2015.

Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année⁽⁴⁾

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Prix n	278,00 €	265,41 € ⁽³⁾	260,00 €	260,00 €	260,39 €	232,25 €	216,65 €	195,30 €	192,07 €	178,00 €	176,19 €
Variation n/n-1	4,74 %	2,08 %	0,00 %	-0,15 %	12,12 %	7,20 %	10,93 %	1,68 %	7,90 %	1,03 %	11,18 %

(4) 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.

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 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 et de son adaptation.

Le patrimoine de la SCPI est ainsi constitué au 31/12/2016 d'immobilier d'entreprise détenu directement ou indirectement via des parts de SCI, l'ensemble correspondant à un univers Core/Core+. La valeur d'expertise du patrimoine immobilier hors droits au 31/12/2016 est de 1 918 350 750,05 €, en hausse de 4,93 % sur un an à périmètre constant.

• **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 et pipeline d'investissement étroitement suivie. Les délais d'investissement sont ainsi optimisés.

• **Risque locatif** : Le taux d'occupation financier moyen en 2016 est de 92,59 % en hausse par rapport à l'année 2015, relativement constant au cours de l'année 2016 pour finir à 93,01 % au 4^e trimestre.

• Les échéances locatives sont lissées dans le temps.

• Le loyer potentiel des 3 immeubles acquis en "VEFA en blanc" correspond à une part de 4,77 % des loyers (incluant ce loyer potentiel). Ce risque locatif identifié à l'acquisition est activement géré.

• **Diversification des risques immobiliers** : La diversification des risques est satisfaisante en raison de la taille du fonds (Valeur de réalisation de 1 775 M€).

• Granularité du portefeuille d'actif et des locataires :

- Nombre d'actifs : 81 immeubles pour 541 locataires.
- Poids des 5 plus gros actifs : 19,28 % de la valeur du patrimoine
- Poids des 5 locataires les plus importants : 17,88 % des loyers quittancés en 2016.

• Concentration géographique (en valeur d'immeubles) sur la région parisienne conforme à la stratégie annoncée :

- 57,7 % à Paris
- 28 % en Ile de France hors Paris
- 9,6 % en Province
- 4,7 % à l'étranger

• Concentration sectorielle sur les bureaux conforme à la stratégie annoncée :

- 87,34 % Bureaux,
- 8,32 % Commerces,
- 2,45 % Hôtels,
- 1,52 % Entrepôts,
- 0,37 % Locaux d'activité.

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 100 M€ tirés au 31/12/2016.

• 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 nettes aux provisions pour créances locatives douteuses de 2016 correspondent à -0,31 % des loyers quittancés en 2016 (soit une reprise de provision de 259 K€).

• 0,87 % des loyers quittancés ont été passés en perte au titre des créances locatives irrécouvrables en 2016.

• Le risque de contrepartie généré par les contrats 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 2016, le marché primaire a absorbé toutes les demandes de retrait, soit 96 789 parts (1,34 % parts). Sur le marché secondaire, il n'y a aucune part échangée en 2016 ni aucune part en attente de cession au 31/12/2016.

11 789 parts (0,16 %) ont été échangées de gré à gré au cours de l'année 2016.

• 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.

• Des tests annuels de liquidité ont été mis en œuvre en 2016.

Le fonds ne présente pas de risque de liquidité spécifique identifié à ce stade.

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 31/12/2016, ce plafond est de 40 % pouvant être modifié chaque année par l'Assemblée Générale des Actionnaires.

• **Le niveau de ces ratios (LTV)** au 31/12/2016 en incluant par transparence, l'endettement indirect de la SCPI lié à sa participation dans les différentes SCI proportionnellement à sa quote-part de détention est de :

• LTV cumulé : 19,70 %

• **Indicateurs de levier "AIFM" :**

- Indicateur de levier selon la méthode brute : 121,90 %

- Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 122,58 %

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.

Rapport de la Société de Gestion

La fiscalité des associés des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2017

Les SCPI entrent dans le champ de l'article 8 du Code général des impôts qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat correspondant à leurs droits. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la nature et la qualité de l'associé.

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 soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Elles supportent également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 15,5 %.

Il n'est 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 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).

Les revenus immobiliers provenant d'Allemagne ou des Pays-Bas seront imposés dans ces pays. En France, la double imposition est évitée de la façon suivante :

- les revenus immobiliers provenant d'Allemagne sont imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français, ce qui revient à une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux, les revenus de source allemande demeurant toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif applicable au contribuable ;
- les revenus immobiliers provenant des Pays-Bas font l'objet, en France, d'une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux, ces revenus demeurant toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif applicable au contribuable.

Revenus financiers

Les produits de trésorerie sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers : ils sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux (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 suscités, devra être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement.

Associés personnes morales

L'article 238 bis K du Code général des impôts prévoit qu'en cas de porteur soumis à l'impôt sur les sociétés (dans les conditions de droit commun) ou imposé dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux ou bénéfices agricoles selon un régime réel, la quote-part de résultat correspondant à ses droits est déterminée et imposée selon les règles propres à l'activité de l'associé (règles des BIC, BA, ou IS).

Pour tous les autres porteurs personnes morales, la détermination et l'imposition de la quote-part de résultats s'effectue selon les règles applicables à la SCPI (revenus fonciers, revenus financiers).

Ainsi, 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 associés exploitant individuel imposables au titre des BIC/BA (selon le régime réel) intègrent la quote-part de résultat dans leur propre résultat fiscal annuel sauf si cette quote-part excède 5 % du total des produits, ou 10 % si la condition de 5 % était

satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II du CGI). Lorsque la quote-part excède ce seuil de 5 %, elle doit être extournée du résultat afin d'être imposée à l'impôt sur le revenu de l'exploitant selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques (revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers). Cette tolérance de 5 % est applicable sur option expresse de l'exploitant.

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. Cependant, les revenus financiers sont imposables à un taux réduit (15 % pour les dividendes, 24 % pour les revenus de produits de créances non négociables et 10 % pour les revenus d'obligations).

Les revenus immobiliers provenant d'Allemagne ou des Pays-Bas seront imposés dans ces pays. En France, la double imposition est évitée de la façon suivante :

- les revenus immobiliers provenant d'Allemagne sont imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français, ce qui revient, pour les entreprises relevant de l'impôt sur le revenu, à une exonération de cet impôt et de prélèvements sociaux (les revenus demeurant toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif applicable au contribuable), et pour les personnes morales relevant de l'impôt sur les sociétés, à une exonération de cet impôt ;
- les revenus immobiliers provenant des Pays-Bas font l'objet, en France, pour les entreprises relevant de l'impôt sur le revenu, d'une exonération de cet impôt et de prélèvements sociaux (les revenus demeurant toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif applicable au contribuable), et pour les personnes morales relevant de l'impôt sur les sociétés, d'une exonération de cet impôt.

Fiscalité des plus-values

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

Associés personnes physiques

Plus-values immobilières :

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'impôt sur le revenu + 15,5 % de prélèvements sociaux) après application éventuelle d'abattements pour durée de détention.

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, le montant de la plus-value soumise à l'impôt sur le revenu (IR) est réduite d'un abattement de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5^e jusqu'à la 21^e puis de 4 % pour la 22^e année. La plus-value est ainsi exonérée d'impôt sur le revenu après 22 ans de détention.

Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux (PS), l'abattement pour durée de détention est égal à 1,65 % pour chaque année au-delà de la 5^e jusqu'à la 21^e, à 1,60 % pour la 22^e année puis à 9 % pour les années au-delà.

La plus-value est ainsi complètement exonérée (IR+PS) si l'immeuble est détenu depuis plus de 30 ans.

Une surtaxe (2 % à 6 %) est applicable lorsque la plus-value nette imposable est supérieure à 50 000 €. La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement dégagée 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 résident 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. Les plus-values immobilières réalisées en Allemagne et aux Pays-Bas seront imposables dans ces pays.

En France, la double imposition est évitée de la façon suivante :

- les plus-values immobilières provenant d'Allemagne sont imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt allemand, imputable sur l'impôt français, ce crédit d'impôt ne pouvant toutefois excéder l'impôt français correspondant à ces revenus ;
- les plus-values immobilières provenant des Pays-Bas font l'objet, en France, d'une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux.

Plus-values de cession valeurs mobilières :

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI à l'occasion de la cession de ses valeurs mobilières sont taxés au niveau des associés au titre des plus-values sur cessions de valeurs mobilières. Ils sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu au taux maximal de 45 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux applicables aux plus-values de cessions (taux global actuellement en vigueur de 15,5 %, dont 5,1 % de CSG déductible).

Associés personnes morales

Plus-values immobilières :

En cas d'associé personne morale soumis à l'impôt sur les sociétés, la quote-part de plus-values réalisée par la SCPI ou réalisée par le porteur lors de la cession de ses parts de SCPI est comprise dans le résultat ordinaire imposable au taux courant (33,1/3 %).

En cas d'associé personne morale imposable dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux ou des bénéfices agricoles, ces mêmes plus-values sont intégrées au bénéfice imposable de l'associé, sauf si la quote-part excède 5 % du résultat professionnel de l'associé. Si ce seuil de 5 % est dépassé, l'associé est tenu d'extourner la quote-part de plus-values lui revenant afin de la soumettre à l'impôt sur le revenu selon le régime des plus-values immobilières au taux proportionnel de 19 % dans les conditions et selon les modalités prévues pour les personnes physiques (abattement pour durée de détention, prélèvements sociaux, surtaxe).

Les organismes sans but lucratif sont exonérés de taxation des plus-values immobilières. Pour tous les autres associés, la quote-part de plus-values correspondant à leurs droits est déterminée et imposée selon les mêmes règles que pour les personnes physiques. Les plus-values immobilières réalisées en Allemagne et aux Pays-Bas seront imposables dans ces pays.

En France, la double imposition est évitée de la façon suivante :

- les plus-values immobilières provenant d'Allemagne sont imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt allemand, imputable sur l'impôt français, ce crédit d'impôt ne pouvant toutefois excéder l'impôt français correspondant à ces revenus ;
- les plus-values immobilières provenant des Pays-Bas font l'objet, en France, d'une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux ou d'impôt sur les sociétés.

Plus-values de cession de valeurs mobilières :

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI sont compris dans le résultat ordinaire imposable au taux courant (BIC/BNC/BA et IS).

Les organismes sans but lucratif sont quant à eux exonérés de plus-values mobilières.

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents

Les dispositions suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales.

Revenus fonciers

Les revenus fonciers de source française sont imposables dans les mêmes conditions que les résidents. Ils sont soumis au barème normal de l'impôt sur le revenu mais avec un taux minimum d'imposition de 20 %. En outre, ces revenus fonciers supportent les prélèvements sociaux au taux de 15,5 %.

S'agissant des revenus immobiliers provenant d'Allemagne ou des Pays-Bas, la situation des associés non-résidents doit être examinée au regard, notamment, de la convention fiscale applicable.

Les associés sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts non-résidents¹.

Revenus financiers

Les dividendes de source française revenant aux associés personnes physiques ayant leur domicile fiscal dans un Etat membre de l'UE ou dans un Etat partie à l'EEE sont soumis à une retenue à la source au taux de 21 % qui est libératoire de l'impôt sur le revenu dû au titre de ces revenus. Si le bénéficiaire est domicilié dans un autre Etat, le taux de la retenue à la source s'élève à 30 %.

Sous réserve de l'existence d'une convention fiscale, la retenue à la source acquittée par l'associé non-résident ouvre droit à un crédit d'impôt du même montant imputable sur l'impôt dû au titre de ces mêmes revenus dans son Etat de résidence.

Les produits de placements à revenu fixe, qui sont versés depuis le 1^{er} janvier 2013, dans des Etats considérés comme non coopératifs (ETNC : Nauru, Guatemala, Brunei, Iles Marshall, Botswana, Niue et Panama) sont soumis à un prélèvement obligatoire au taux de 75 %. Dans les autres cas, aucune retenue à la source n'est appliquée.

Plus-values immobilières

Les associés non-résidents quel que soit leur lieu de résidence (Union Européenne ou Etat-Tiers), sont assujettis à un prélèvement spécifique au taux de 19 % sur les plus-values de source française et étrangères réalisées par la SCPI, lorsque ces plus-values ne sont pas exonérées en France. Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents notamment concernant l'application des abattements pour durée de détention (IR+PS). La surtaxe de 2 % à 6 % sur les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 € est également applicable.

S'agissant des plus-values immobilières provenant d'Allemagne ou des Pays-Bas, la situation des associés non-résidents doit être examinée au regard, notamment, de la convention fiscale applicable.

En outre, les plus-values réalisées par les non-résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 15,5 %.

Plus-values de cession de valeurs mobilières :

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI sont exonérés d'impôt sur le revenu en France sous réserve de ne pas détenir plus de 25 % des droits aux bénéfices de la société dont les titres sont cédés. Si le pourcentage de détention atteint 25 % minimum, les plus-values mobilières sont ainsi soumises à une retenue à la source au taux de 45 %.

Sous réserve de l'existence d'une convention fiscale, cette retenue à la source ouvre droit à un crédit d'impôt d'un même montant imputable sur l'impôt dû au titre de ces gains dans l'Etat de résidence de l'associé.

Fiscalité pour une part (en €) ⁽¹⁾

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposable	Revenus fonciers	Produits financiers
11,09	11,50	10,72	10,71	0,01

(1) Part moyenne en jouissance au 31 décembre 2016.

Pour les personnes morales, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables
11,09	11,50	9,11

Rapport de la Société de Gestion

Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et 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.

II - Contrôle interne, Conformité, Risques

1 - Textes de référence

L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur de la banque, des services de paiement et des services d'investissement soumises au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution,

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG-ASFFI et ASPIM,

Les normes et procédures internes définies par la Société de Gestion pour son activité, s'inscrivant dans le cadre général des procédures du groupe Amundi et du groupe Crédit Agricole.

2 - Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. Le Président de la société a la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel des contrôles internes mis en place dans l'entreprise.

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

- 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.

- Connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques ;
 - Performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes ;
- Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne d'Amundi 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'audit interne du groupe Amundi.

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et Contrôle Permanent, fonctionnellement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi.
- le Responsable de la Conformité (Compliance) hiérarchiquement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur de la Conformité (Compliance) du groupe Amundi.
- un Comité Risques et un Comité Compliance, qui ont pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés et de prendre toute décision nécessaire s'y rapportant.

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 de Gestion dispose d'outils informatiques dotés de fonctionnalités de contrôle intégrées permettant l'automatisation d'une partie de ces contrôles. Les procédures de contrôle passent par des actions préventives ou 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 degré 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.

A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière).

Le Responsable des Risques et Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Des dispositifs de contrôle interne particuliers recouvrent un suivi renforcé des prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE), la sécurité des systèmes d'informations et le plan de continuité d'activités (PCA).

Tous deux procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.

- **Le contrôle périodique, dit contrôle de 3^e niveau**, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi.

3 - Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité hiérarchiquement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur Compliance du groupe Amundi.
- Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus du produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG-ASFFI et l'ASPI, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Des dispositifs de contrôle de conformité particuliers recouvrent notamment :
 - La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément aux procédures et recommandations édictées par Crédit Agricole S.A.. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre.
 - Le suivi des implications de la Directive MIF notamment en termes de classification clients/produits.
 - Le suivi des réclamations clients.
 - La gestion des conflits d'intérêts.
- Un manuel de déontologie est remis à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur. Le Responsable Conformité s'assure que chaque collaborateur respecte les dispositions de ce manuel, en s'appuyant sur un outil informatique spécifique.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.

4 - Dispositif de gestion des risques

- Le dispositif de gestion des risques vise à :
 - s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
 - s'assurer qu'elle dispose de données fiables sur certains aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation,
 - à informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau de risques de l'activité.
- Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Responsable des Risques et Contrôle Permanent. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et les équipes opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a un double rattachement :
 - Rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
 - Rattachement à un responsable de pôle de la Ligne Métier Risques du groupe Amundi.

La fonction permanente de gestion des risques d'Amundi Immobilier applique ainsi les principes fondamentaux établis par la Ligne Métier Risques du groupe Amundi avec les ajustements nécessaires à la gestion de fonds immobiliers et bénéficie du support des équipes de la Ligne Métier.

- La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation indépendante des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).
- 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.

III – Rémunération du personnel de la Société de Gestion

1. Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

La politique de rémunération mise en place au sein d'Amundi Immobilier ("Amundi Immobilier") est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011 / 61 / UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "*Directive AIFM*"), et dans la directive 2014/91 / UE du 23 juillet 2014 concernant les OPCVM (ci-après la "*Directive UCITS V*"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés.

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 10 février 2016, celui-ci a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2015 et sa conformité avec les principes de la Directive AIFM. La politique applicable au titre de l'exercice 2015 a été revue lors du Comité des Rémunérations du 10 février 2016 et reconduite en 2016.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2016, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Inspection Générale du Groupe.

1.1 Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2016, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variable différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 97 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2016) s'est élevé à 7 971 554 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 6 573 870 euros, soit 82 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 1 397 684 € euros, 18 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

Par ailleurs, aucun "*carried interest*" n'a été versé pour l'exercice.

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (3 personnes au 31 décembre 2016) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (1 personne au 31 décembre 2016), le montant total des rémunérations (fixes et variables différées et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

1.2 Incidences de la politique et des pratiques de rémunération sur le profil de risque et sur la gestion des conflits d'intérêt

Le Groupe Amundi s'est doté d'une politique et a mis en œuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires et doctrinales issues des autorités de régulation pour l'ensemble de ses Sociétés de Gestion.

Le Groupe Amundi a également procédé à l'identification de son Personnel Identifié qui comprend l'ensemble des collaborateurs du Groupe Amundi exerçant un pouvoir de décision sur la gestion des sociétés ou des fonds gérés et susceptibles par conséquent d'avoir un impact significatif sur la performance ou le profil de risque.

Les rémunérations variables attribuées au personnel du Groupe Amundi sont déterminées en combinant l'évaluation des performances du collaborateur concerné, de l'unité opérationnelle auquel il appartient et des résultats d'ensemble du Groupe. Cette évaluation des performances individuelles prend en compte aussi bien des critères financiers que non financiers, ainsi que le respect des règles de saine gestion des risques.

Les critères pris en compte pour l'évaluation des performances et l'attribution des rémunérations variables dépendent de la nature de la fonction exercée :

1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères financiers usuels :

- Performances brute et nette du fonds géré sur 1 et 3 ans ;
- Ratio d'information et ratio de Sharpe sur 1 et 3 ans ;
- Performance fees générées pendant l'exercice si pertinent ;
- Contribution à la collecte nette réalisée sur l'exercice.

Rapport de la Société de Gestion

Critères non-financiers usuels :

- Respect des règles internes en matière de prévention et de gestion des risques (Risques/Conformité) ;
- Innovation produit ;
- Transversalité, partage des best practices et collaboration ;
- Contribution à l'engagement commercial ;
- Qualité du management.

2. Fonctions commerciales

Critères financiers usuels :

- Collecte nette ;
- Rentabilité ;
- Parts de marché, développement du portefeuille client ;

Critères non-financiers usuels :

- Respect des règles internes en matière de prévention et de gestion des risques (Risques/Conformité) ;
- Bonne prise en compte des intérêts du client ;
- Satisfaction client et qualité de la relation commerciale ;
- Qualité du management.

3. Fonctions de support et de contrôle

En ce qui concerne les fonctions de contrôle, l'évaluation de la performance et les attributions de rémunération variable sont indépendantes de la performance des secteurs d'activités qu'elles contrôlent.

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

- Principalement des critères liés à l'atteinte d'objectifs qui leur sont propres (maîtrise des risques, qualité des contrôles, réalisation de projets, amélioration des outils et systèmes etc.)
- Lorsque des critères financiers sont utilisés, ils tournent essentiellement autour de la gestion et l'optimisation des charges.

Les critères de performance ci-dessus énoncés, et notamment ceux appliqués au Personnel Identifié en charge de la gestion, s'inscrivent plus largement dans le respect de la réglementation applicable aux fonds gérés ainsi que de la politique d'investissement du comité d'investissement du gestionnaire.

En outre, le Groupe Amundi a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à aligner les rémunérations sur la performance et les risques à long terme, et à limiter les risques de conflits d'intérêts.

A ce titre, notamment,

- La mise en place d'un barème de différé, conforme aux exigences des Directives AIFM et UCITS V.
- La partie différée du bonus des collaborateurs du Personnel Identifié est versée en instruments indexés à 100 % sur la performance d'un panier de fonds représentatif.
- L'acquisition définitive de la partie différée est liée à la situation financière d'Amundi, à la continuité d'emploi du collaborateur dans le groupe ainsi qu'à sa gestion saine et maîtrisée des risques sur toute la période d'acquisition.

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, environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) consolide la performance financière, Amundi Immobilier a développé une charte d'Investissement Socialement Responsable (ISR) (auditée par le cabinet Ernst & Young) pour les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles et ce dès la publication de la première loi sur le Grenelle de l'environnement.

Ainsi dès 2010, Amundi Immobilier a souhaité pouvoir quantifier la consommation énergétique de l'ensemble de ses actifs (France et Etranger), 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 Sinto, 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 au sein de chaque 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 (34 membres en 2016). 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 annuel de la Performance Énergétique et Environnementale du parc tertiaire de ses adhérents doit permettre une comparaison fiable et objective des immeubles (6 500 bâtiments et 27,5 millions de m² en 2016).

- 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 appliqué à l'immobilier, qui puisse être lisible et compréhensible de tous. Une telle norme serait un gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs. Une charte a été publiée en 2016 et fait l'objet d'un déploiement auprès des membres de l'ASPIM pour une meilleure information des porteurs de parts.

Concernant Rivoli Avenir Patrimoine :

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.

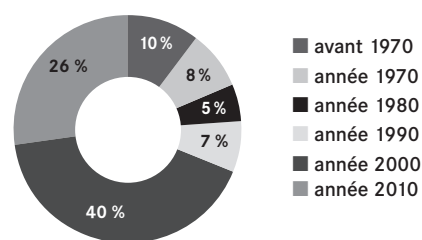
Ainsi Amundi Immobilier a initié une démarche de certification de certains immeubles.

3 immeubles étaient déjà certifiés auxquels s'ajoutent 4 immeubles acquis certifiés en 2016 :

- l'immeuble Greenelle, 43 Quai de Grenelle à Paris 15^e, certifié HQETM Bâtiments Tertiaires - Neuf ;
- l'immeuble ORA - ZAC Pouchet, 4 rue Emile Borel à Paris 17^e, en construction et certifié HQETM Bâtiments Tertiaires - Neuf, Well Core and Shell et Bâtiment Biosourcé ;
- l'immeuble Stresemann - Köthener Straße à Berlin certifié DGNB ;
- l'immeuble Princess Beatrixlaan à La Haye certifié BREEAM Renovation et BREEAM In-Use.

Ces immeubles représentent 14 % de la dernière valeur d'expertise du fonds.

Répartition des actifs selon leur âge énergétique



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

En 2016, 2 nouveaux baux verts ont été signés.

Certification HQE Bâtiments Tertiaires - Neuf ou Rénovation: La certification NF HQETM Bâtiments Tertiaires - Neuf ou Rénovation distingue les bâtiments dont les performances environnementales et énergétiques correspondent aux meilleures pratiques actuelles. Cette certification concerne les phases de programmation, de conception et de réalisation pour des bâtiments neufs et en rénovation.

Certification Well Core & Shell : La certification Well Core & Shell distingue les bâtiments portant une attention particulière aux éléments qui influent sur la santé humaine et le bien-être (l'air, l'eau, l'alimentation, la lumière, l'activité physique, le confort et l'esprit).

Bâtiment biosourcé : Le label réglementaire d'état Bâtiment Biosourcé permet de mettre en lumière la qualité environnementale des bâtiments neufs (ou partie neuve) qui intègrent une part significative de matériaux biosourcés dans leur construction.

Certification DGNB : La certification DGNB est une certification allemande qui évalue à la fois les qualités écologiques, économiques, techniques, et les aspects socio-culturels du bâtiment.

Certification BREEAM Rénovation : BREEAM Rénovation est une certification d'origine anglo-saxonne. Il s'agit d'une évaluation suivie d'une certification environnementale reconnaissant la performance environnementale du bâtiment une fois que des améliorations ont été apportées à l'enveloppe externe, la structure, les services ou la décoration intérieure d'un bâtiment.

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" porte 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

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	2015	2016
Valeurs de la société		
Valeur comptable	1 199 389 496,38 €	1 537 691 517,88 €
Valeur de réalisation	1 406 550 875,10 €	1 774 714 853,32 €
Valeur de reconstitution	1 641 463 864,75 €	2 062 224 139,82 €
Valeurs de la société ramenées à une part		
Valeur comptable	204,05 €	212,35 €
Valeur de réalisation	239,29 €	245,08 €
Valeur de reconstitution	279,26 €	284,79 €

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 et des autres actifs et des dettes.

Valeur de réalisation

Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passif 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.

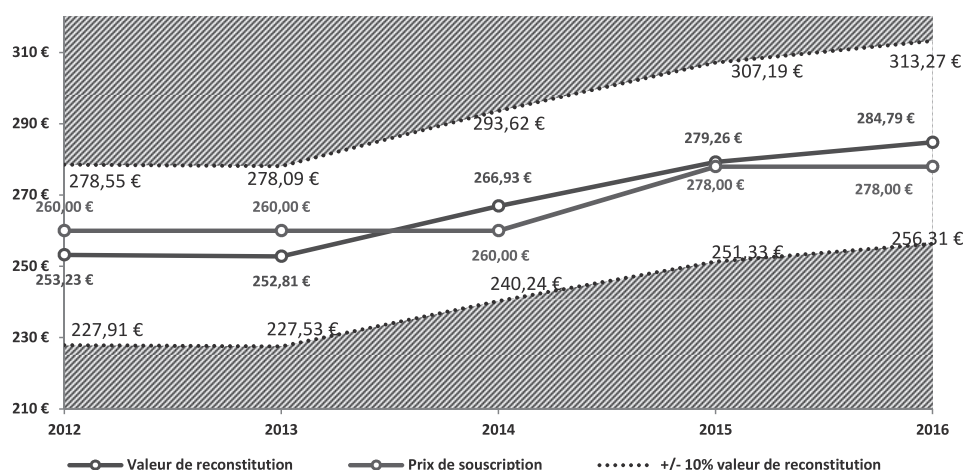
Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine (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.

Historique des valeurs de souscription depuis le passage en capital variable

Evolution du prix de souscription et valeur de reconstitution



Évolution du capital fin de période

	2012	2013	2014	2015	2016
Montant du capital nominal au 31 décembre	583 382 700	621 114 900	680 869 200	881 694 000	1 086 185 400
Nombre de parts au 31 décembre	3 889 218	4 140 766	4 539 128	5 877 960	7 241 236
Nombre d'associés au 31 décembre	21 153	23 016	23 368	25 058	26 486
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	51 068 420	65 402 480	103 574 120	354 470 894	378 990 728
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	5 341 121	8 006 575	10 573 697	31 219 029	32 443 433
Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾	260	260	260	278	278

(1) diminué des retraits,
(2) prix payé par le souscripteur.

Le prix de souscription a évolué de 260 euros à 278 euros le 1^{er} juillet 2015.

Évolution du marché des parts

	2012	2013	2014	2015	2016
Nombre de parts cédées ou retirées	56 798	124 650	110 242	131 964	96 789
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	1,46 %	3,01 %	2,43 %	2,25 %	1,34 %
Demandes de cession ou de retraits en attente	0	0	0	0	0
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	1 mois	1 mois	1 mois	1 mois	1 mois
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros HT)	210 507,39 €	-	-	-	-

Rivoli Avenir Patrimoine est passée en capital variable en 2012, 8 434 parts en 2012 ont été exécutées sur le marché secondaire.

Évolution du dividende

En € par part	2012	2013	2014	2015	2016	Var 2015/2016
Report à nouveau avant affectation du résultat	2,94	5,18	3,87	4,92	3,87	-21 %
Dividende versé au titre de l'année après PFNL	12,50	12,50	12,49	12,50	11,49	-8 %
Dont distribution de plus-value immobilière			2,00		0,34	-
PFNL / Dividende versé au Trésor	0,03		0,01		0,01	-
Résultat de l'exercice	11,51	11,64	11,84	11,46	11,09	-3 %
Report à nouveau après affectation du résultat	5,18	3,87	4,92	3,87	3,83	-1 %
Plus ou moins values comptables sur cession d'immeubles	0,78	1,15	0,86	0,72	0,22	-69 %

Emploi des fonds

(en euros)	Réel 2015	Variation	Réel 2016
Fonds collectés	1 343 091 387,38	287 570 113,25	1 630 661 500,63
Capital	881 694 000,00	204 491 400,00	1 086 185 400,00
Primes nettes de souscription / fusion	292 852 387,38	131 623 713,25	424 476 100,63
Financements / emprunts	168 545 000,00	-48 545 000,00	120 000 000,00
Emplois des fonds	-1 283 314 059,84	-371 714 774,71	-1 655 028 834,55
Plus ou moins-value comptables	3 477 694,63	-2 164 323,16	1 313 371,47
Report à nouveau	26 350 272,93	-482 603,51	25 867 669,42
Investissements	-1 313 142 027,40	-369 067 848,04	-1 682 209 875,44
TOTAL	59 777 327,54	-84 144 661,46	-24 367 333,92

Dettes fournisseurs par échéances

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 31/12/2016 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	4 135 684,01	0,00	0,00	1 898 057,33	2 237 626,68
TOTAL	4 135 684,01	0,00	0,00	1 898 057,33	2 237 626,68

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

Tableaux annexes

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

(en euros)	2012		2013		2014		2015		2016	
	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
Revenus ⁽¹⁾										
Produits locatifs bruts	16,54	99,73 %	16,87	99,88 %	16,16	96,86 %	13,87	99,40 %	11,89	97,99 %
Produits de trésorerie avant prélèvement	0,04	0,22 %	0,01	0,08 %	0,17	1,00 %	0,00	0,00 %	0,01	0,07 %
Produits divers	0,01	0,05 %	0,01	0,04 %	0,36	2,14 %	0,08	0,60 %	0,24	1,94 %
TOTAL DES REVENUS	16,58	100,00 %	16,89	100 %	16,68	100 %	13,95	100 %	12,13	100 %
Charges ⁽¹⁾										
Commission de gestion	1,30	7,86 %	1,41	8,32 %	1,69	10,14 %	1,22	8,78 %	1,12	9,23 %
Autres frais de gestion	0,78	4,68 %	0,29	1,73 %	0,33	1,98 %	0,20	1,45 %	0,35	2,89 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,24	1,45 %	0,19	1,15 %	0,47	2,80 %	0,39	2,81 %	0,27	2,20 %
Charges locatives non récupérables	2,89	17,42 %	3,11	18,39 %	2,27	13,60 %	3,32	23,79 %	0,85	6,97 %
Sous-total Charges externes	5,21	31,41 %	5,00	29,59 %	4,76	28,53 %	5,14	36,83 %	2,58	21,29 %
Amortissements										
- patrimoine	-	-			0,03	0,00 %	0,02	0,00 %	0,02	0,00 %
- autres	-	-								
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	0,19	1,12 %	0,15	0,89 %	0,00	0,02 %	-0,34	-2,44 %	-0,05	-0,44 %
- autres	-1,64	-9,87 %	-1,27	-7,55 %	-1,28	-7,67 %	-2,21	-15,88 %	-0,04	-0,37 %
Sous-total Charges internes	-1,42	-8,57 %	-1,12	-6,49 %	-1,25	-7,49 %	-2,53	-18,15 %	-0,08	-0,67 %
TOTAL DES CHARGES	3,79	22,84 %	3,88	23,10 %	3,51	21,04 %	-2,61	-18,68 %	9,63	79,37 %
Produits financiers							0,42	2,99 %	1,77	14,60 %
Charges financières	1,30	7,87 %	1,40	8,30 %	1,47	8,80 %	0,43	3,09 %	0,37	3,03 %
Résultat courant	11,49	69,29 %	11,57	68,60 %	11,70	70,15 %	11,33	81,22 %	11,03	90,94 %
Produits exceptionnels	0,02	0,15 %	0,09	0,54 %	0,14	0,84 %	0,13	0,94 %	0,05	0,45 %
Charges exceptionnelles	0,00	0,01 %	0,04	0,22 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Résultat net comptable	11,51	69,43 %	11,64	68,93 %	11,84	70,99 %	11,46	82,16 %	11,09	91,39 %
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	0,99	5,97 %	0,86	5,09 %	-1,34	8,03 %	1,04	7,46 %	0,07	0,60 %
Revenu distribué avant PFNL ⁽³⁾	12,5	75,39 %	12,5	74,01 %	12,50	74,95 %	12,50	89,61 %	11,50	94,79 %
Dont plus-value immobilières réalisées					2,00				0,34	
Revenu distribué après PFNL	12,47	75,21 %	12,5	74,01 %	12,49	74,95 %	12,50	89,61 %	11,49	94,79 %

(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	Valeur vénale hors droits (en euros)	Droits (en euros)	VNC (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 (40 % de l'indivision)	75015 - PARIS	20/10/14	2001	Bureaux	3 064			21 258 304
122-126 Rue du Château des Rentiers (50 % de l'indivision)	75013 - PARIS	02/07/13	1979	Bureaux	4 365			22 339 215
44 Avenue George V	75008 - PARIS	10/07/13	1959	Bureaux	1 917			22 345 334
12 Rue des Pirogues - Bercy (50 % de l'indivision)	75012 - PARIS	20/12/11	2011	Bureaux	6 450			45 237 413
136 Avenue des Champs Elysées	75008 - PARIS	01/01/01	1899	Bureaux	6 353			46 996 765
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			7 423 859
3 Avenue Gourgaud	75016 - PARIS	01/01/01	1925	Bureaux	267			1 658 030
98 Rue de Sèvres / 60 Rue de Saxe	75007 - PARIS	19/02/75	1930	Bureaux	1 539			8 488 084
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			18 779 327
166 Rue du Faubourg-Saint-Honoré	75008 - PARIS	05/02/07	1880	Bureaux	1 387			14 741 903
247-255 Boulevard Pereire	75017 - PARIS	01/08/07	1972	Bureaux	2 235			17 535 527
83-85 Boulevard Vincent Auriol	75013 - PARIS	01/01/02	1973	Bureaux	2 249			6 418 162
34-36 Rue du Louvre	75001 - PARIS	01/01/02	1897	Bureaux	4 199			21 276 003
15 Rue Cognac Jay	75007 - PARIS	28/07/10	1946	Bureaux	4 646			29 922 000
9-35 Rue Pierre de Coubertin (50 % de l'indivision)	75013 - PARIS	22/12/11	1994	Bureaux	5 415			26 315 040
105 Rue du Faubourg Saint-Honoré	75008 - PARIS	20/05/15	1972	Bureaux	1 969			21 597 251
LE MAZAGRAN - 35 Rue du Val de Marne (60 % de l'indivision)	75013 - PARIS	26/06/15	2003	Bureaux	8 951			48 430 192
3-5 Rue St Georges (60 % de l'indivision)	75009 - PARIS	26/11/15	1880	Bureaux	3 735			48 616 791
20 Rue Hector Malot	75012 - PARIS	12/01/16		Bureaux	5 233			42 951 769
HORIZONS 17 - 140 Boulevard Malesherbes (60 % de l'indivision)	75017 - PARIS	02/06/16		Bureaux	3 525			43 173 200
TOTAL BUREAUX PARIS				23	82 675	782 761 000	58 707 075	569 003 667
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	34 420 000	2 581 500	24 039 809

Situation des investissements

Adresse	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation	Surface en m ²	Valeur vénale hors droits (en euros)	Droits (en euros)	VNC (en euros)
RÉGION PARISIENNE								
BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
14-18 Avenue du Général de Gaulle (42,50 % de l'indivision)	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			49 516 439
1 Rue André Voguet	94200 - IVRY SUR SEINE	28/09/07	2005	Bureaux Autres Commerces	1 069 195 212			4 673 524
112-118 Rue de Silly	92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	04/02/91	1993	Bureaux	2 655			10 559 190
7-25 Boulevard Gabriel Péri	92240 - MALAKOFF	12/07/90	1991	Bureaux	2 645			8 401 215
50 Quai Michelet	92300 - LEVALLOIS	16/12/10	2001	Bureaux	4 729			38 415 853
4-6 Rue Marceau (17 % de l'indivision)	92130 - ISSY LES MOULINEAUX	21/12/12	1996	Bureaux	2 621			13 686 053
24 Boulevard Vital Bouhot (50 % de l'indivision)	92200 - NEUILLY SUR SEINE	13/11/12	2009	Bureaux	3 462			31 500 850
11 Rue de Rouvray	92200 - NEUILLY SUR SEINE	31/05/11	1991	Bureaux	4 267			24 221 476
UNITED - 6 Boulevard de Douaumont (41 % de l'indivision)	92110 - CLICHY	21/05/15		Bureaux	3 066			13 642 489
PRIME - 305, Avenue Le Jour se Lève (41,67 % de l'indivision)	92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	29/10/15	1991	Bureaux	2 575			18 237 111
Rue Giovanni Batista Pirelli (60 % de l'indivision)	94410 - SAINT MAURICE	26/11/15	1993	Bureaux	5 521			18 456 000
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE				12	48 663	281 804 768	21 135 358	259 473 725
COMMERCE RÉGION PARISIENNE								
100-102 Place du 8 Mai 1945	93200 - SAINT DENIS	07/03/02	1997	Commerces	4 986			10 094 714
13 Rue Alexandre Fleming	91400 - ORSAY	01/01/01	1972	Commerces	2 902			1 630 000
14-18 Avenue Gendarme Castermat (30 % de l'indivision)	77500 - CHELLES	19/01/07	2007	Commerces	7 412			23 022 809
TOTAL COMMERCE RÉGION PARISIENNE				3	15 300	20 888 000	1 566 600	34 747 524
LOISIRS RÉGION PARISIENNE								
Hôtel Sofitel La Défense - 34 Cours Michelet	92060 - LA DÉFENSE		1987	Hôtel	7 894			20 422 566
TOTAL LOISIRS RÉGION PARISIENNE				1	7 894	24 761 000	1 857 075	20 422 566
ENTREPÔTS REGION 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	5 800 000	435 000	4 987 292
LOCAUX D'ACTIVITÉS RÉGION PARISIENNE								
100 Avenue de Verdun Bât. B Parc Étoile	92390 - VILLENEUVE LA GARENNE	27/11/06	2007	Locaux d'activités	2 214			4 550 594
100 Avenue de Verdun Bât. A Parc Étoile	92390 - VILLENEUVE LA GARENNE	29/04/05	2005	Locaux d'activités et mixtes	1 363			3 543 880
				Bureaux	970			2 475 -
100 Avenue de Verdun Bât. C Parc Étoile	92390 - VILLENEUVE LA GARENNE	28/12/07	2008	Locaux d'activités et mixtes	3 489			5 019 368 -
				Bureaux	115			-
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS ET MIXTES ILE-DE-FRANCE				3	8 151	10 370 000	777 750	13 116 318

Adresse	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation	Surface en m ²	Valeur vénale hors droits (en euros)	Droits (en euros)	VNC (en euros)
RÉGIONS								
BUREAUX RÉGIONS								
Le Centre Dauphine 15 rue Bossuet	21000 - DIJON	18/02/74	1972	Bureaux Commerces	2 460 413			3 581 000
8 Avenue Tony Garnier Bat A	69007 - LYON	06/03/09	2007	Bureaux	4 726			13 842 348
19 Rue de la Villette	69003 - LYON	29/01/08	1986	Bureaux	3 903			8 015 152
18-24 Rue Garibaldi	69006 - LYON	14/12/10	1982	Bureaux	3 736			10 550 000
62-64 Avenue de La Canebière	13001 - MARSEILLE	01/03/04	1862	Bureaux	8 767			16 470 164
TOTAL BUREAUX RÉGIONS				5	24 005	51 210 000	3 533 490	52 458 664
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
24 Rue Grignan	13001 - MARSEILLE	08/10/15		Commerces	1 221			13 400 000
TOTAL COMMERCES RÉGIONS				5	17 226	48 750 000	3 363 750	57 202 874
LOISIRS RÉGIONS								
Club Méditerranée - Lieudit Val Claret (50 % de l'indivision)	73320 - TIGNES	14/10/13	1976	Hébergement	5 992			21 280 000
TOTAL LOISIRS RÉGIONS				1	5 992	23 072 000	1 591 968	21 280 000
LOGISTIQUE RÉGIONS								
Rue Marcel Mérieux	69960 - CORBAS	06/12/08	2006	Logistique / stockage	34471			20 463 084
TOTAL LOGISTIQUE RÉGIONS				1	34 471	23 770 000	1 640 130	20 463 084
SCI PATRIMONIA - DESSOUS DES BERGES ⁽¹⁾								
		30/09/14		Titres & créances	8 480			40 311 074
SCI SAINT HONORE BOETIE ⁽²⁾								
		16/10/15	1972	Titres & créances	1 922			22 603 276
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE (ATRIUM) ⁽³⁾								
		29/10/15	1991	Titres & créances	5 547			44 908 583
SCI LALI (VIEW) ⁽⁴⁾								
		21/12/15		Titres & créances	3 843			12 477 437
SCI AJP94 ⁽⁵⁾								
		20/05/15		Titres & créances	4 135			52 264 702
SCI MPA ⁽⁶⁾								
		24/03/16	2014	Titres & créances	2 067			32 564 425
SCI OMEGA ⁽⁷⁾								
		13/04/16	2018	Titres & créances	3 729			11 404 500
SCI DE MONARCH ⁽⁸⁾								
		11/07/16		Titres & créances	13 109			50 501 906
SCI SEO ⁽⁹⁾								
		22/09/16		Titres & créances	21 150			126 466 810
SCI EDRIM OPERA ⁽¹⁰⁾								
		16/12/16		Titres & créances	2 564			26 099 800
SCI IRAF FOLIO OFFICE (GREENELLE) ⁽¹¹⁾								
		20/12/16		Titres & créances	7 113			79 529 411
SCI AMR ⁽¹²⁾								
		28/12/16		Titres & créances	12 340			61 561 850
SCI STRESEMANNSTRASSE ⁽¹³⁾								
		30/12/16		Titres & créances	6 882			45 500 000
TOTAL SCI				22	92 881	610 743 982	17 257 741	606 193 775
TOTAL RAP 2016 (directs)				59 immeubles	261 690	1 307 606 768	97 189 696	1 077 195 523
TOTAL RAP 2016 (directs et indirects)				81 immeubles	354 571	1 918 350 750	114 447 437	1 683 389 299
TOTAL RAP 2015 (directs)				76 immeubles	314 503	1 347 605 408	104 706 153	1 142 121 646
TOTAL RAP 2015 (directs et indirects)				81 immeubles	338 429	1 520 331 314	104 706 153	1 313 142 028

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.

(2) La SCI Saint Honoré Boétie est détenue à 50 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine et 50 % par la SCPI Edissimmo, SCPI gérées par Amundi Immobilier.

(3) La SCI Patio Coeur Boulogne est détenue à 25 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, 25 % par la SCPI Edissimmo, 10 % par la SCPI Génépière et 40 % par l'OPCI OPCIMMO, SCPI et OPCI gérés par Amundi Immobilier.

(4) La SCI LALI est détenue à 17,2 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, 4,8 % par la SCPI Génépière, 18 % par la SCPI Edissimmo et 60 % par l'OPCI Opcimmo, SCPI et OPCI gérées par Amundi Immobilier.

(5) La SCI AJP94 est détenue à 50 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine et 50 % par la SCPI Edissimmo, SCPI gérées par Amundi Immobilier.

(6) La SCI MPA est détenue à 25 % par l'OPCI Opcimmo, 12 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, 10 % par la SCPI Edissimmo et 3 % par la SCPI Génépière, SPCI gérées par Amundi Immobilier. 50 % de participation est détenu par une société extérieure aux sociétés gérées par Amundi Immobilier.

(7) La SCI OMEGA est détenue à 25 % par l'OPCI Opcimmo, 15 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine et 10 % par la SCPI Edissimmo, SPCI gérées par Amundi Immobilier. 50 % de participation est détenu par une société extérieure aux sociétés gérées par Amundi Immobilier.

(8) La SCI DE MONARCH est détenue à 50 % par la SCPI Edissimmo, 30 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine et 20 % par la SCPI Génépière, SCPI gérées par Amundi Immobilier.

(9) La SCI SEO est détenue à 50 % par l'OPCI Opcimmo, 25 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, 20 % par la SCPI Edissimmo et 5 % par la SCPI Génépière, SCPI gérées par Amundi Immobilier.

(10) La SCI EDRIM OPERA est détenue à 37 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine et, 18 % par Génépière, 40,50 % par l'OPCI Immo Emissions et 4,50 % par l'OPCI Immanens, SCPI et OPCI gérés par Amundi Immobilier.

(11) La SCI IRAF FOLIO OFFICE (GREENELLE) est détenue à 50 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, 40 % par la SCPI Edissimmo et 10 % par la SCPI GÉNÉPIÈRE, SCPI gérées par Amundi Immobilier.

(12) La SCI AMR est détenue à 28,30 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine et, 7,10 % par Gemmeo Commerce, 24,70 % par l'OPCI OPCIMMO, SCPI et OPCI gérées par Amundi Immobilier. 39,9 % de participation est détenu par une société extérieure aux sociétés gérées par Amundi Immobilier.

(13) La SCI STRESEMANNSTRASSE est détenue à 50 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, à 40 % par la SCPI Edissimmo, et à 10 % par la SCPI GÉNÉPIÈRE gérées par Amundi immobilier.

Participations

	Titres (parts ou action)	Coûts rattachés aux titres	Créances rattachées	Valeur comptable 2016	Valeur estimée 2016	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue (en %)
SCI PATRIMONIA- DESSOUS DES BERGES	17 084 641,00		23 226 432,75	40 311 073,75		4 004 000,00	1 058 766,87	12 463 510,30	99 %
SCI AJP94	15 093 250,00		37 171 452,25	52 264 702,25		6 037 300,00	1 417 419,25	27 000 971,22	50 %
SCI LALI (VIEW)	9 206 000,00		3 271 437,48	12 477 437,48		5 352 000,00	-26 273,30	53 502 726,70	17,20 %
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE (ATRIUM)	17 941 964,40		26 966 618,85	44 908 583,25		7 176 600,00	7 295 769,14	67 427 868,43	25 %
SCI SAINT HONORE BOETIE	22 500 000,00		103 276,00	22 603 276,00		22 500 000,00	1 121 541,49	44 317 512,51	50 %
SCI OMEGA	7 980 000,00		3 424 500,00	11 404 500,00		30 400 000,00	514 915,20	53 204 915,20	15 %
SCI MPA (ANCELLE)	32 564 425,00		-	32 564 425,00		13 000 000,00	3 929 949,00	267 992 257,00	12 %
SCI MONARCH	34 906 309,00	10 000,00	15 585 597,12	50 501 906,12		11 635 300,00	1 831 282,70	115 497 892,40	30 %
SCI SEO	42 964 000,00	100 000,00	83 402 810,00	126 466 810,00		17 187 600,00	2 423 312,00	167 912 400,00	25 %
SCI STRESEMANNSTRASSE	45 500 000,00		-	45 500 000,00		9 100 000,00	-13 418,87	90 986 581,13	50 %
SCI GREENELLE *	33 590 375,64		45 939 035,69	79 529 411,33		NC	NC	NC	50 %
SCI AMR	35 063 850,09		26 498 000,00	61 561 850,09		123 016 441,00	-7 629 652,63	120 090 772,37	28,30 %
SCI EDRIM	26 099 800,00		-	26 099 800,00		62 961 975,45	-277 976,31	103 331 942,85	37 %
TOTAL	340 494 615,13	110 000,00	265 589 160,14	606 193 775,27	610 743 982,31	312 371 216,45	11 645 634,54	1 123 729 350,11	

* La première clôture de la SCI interviendra la 31 / 12 / 2017.

Comptes annuels

au 31 décembre 2016

État du patrimoine

(en euros)	31 décembre 2015		31 décembre 2016	
	Valeur bilantielle	Valeurs estimées	Valeur bilantielle	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	1 099 692 967,32	1 337 988 274,30	1 024 862 333,64	1 293 798 701,00
Agencements et installations	35 606 750,52		37 511 277,90	
Immobilisations en cours	6 821 927,65	7 193 133,54	13 642 488,63	12 596 066,74
Titres de sociétés personnes, parts et actions	81 825 855,40	83 531 379,45	340 494 615,13	345 154 822,17
Coûts rattachés aux titres			110 000,00	
Créances rattachées aux titres de participation	89 194 526,51	89 194 526,51	265 589 160,14	265 589 160,14
Sous-total 1	1 313 142 027,40	1 517 907 313,80	1 682 209 875,44	1 917 138 750,05
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	-2 384 000,00		-2 061 883,90	
Provisions pour travaux de remise en état				
Provisions pour indemnités locataires				
Autres provisions pour risques et charges				
Sous-total 3	-2 384 000,00	0,00	-2 061 883,90	0,00
TOTAL I	1 310 758 027,40	1 517 907 313,80	1 680 147 991,54	1 917 138 750,05
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	2 462 307,68	2 424 000,00	1 179 423,07	1 212 000,00
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	381 413,65	381 413,65	327 522,51	327 522,51
Sous-total 1	2 843 721,33	2 805 413,65	1 506 945,58	1 539 522,51
Créances				
Locataires et comptes rattachés	7 851 552,22	7 851 552,22	8 030 196,94	8 030 196,94
Locataires douteux	3 789 088,45	3 789 088,45	3 377 454,37	3 377 454,37
Provisions pour dépréciation des créances	-3 103 893,12	-3 103 893,12	-2 845 279,10	-2 845 279,10
Autres créances	47 387 172,90	47 387 172,90	39 373 410,74	39 373 410,74
Sous-total 2	55 923 920,45	55 923 920,45	47 935 782,95	47 935 782,95
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	65 884 836,96	65 884 836,96	27 554 615,40	27 554 615,40
Sous-total 3	65 884 836,96	65 884 836,96	27 554 615,40	27 554 615,40
Provisions générales pour risques et charges	-553 844,69	-553 844,69	-657 298,91	-657 298,91
Dettes				
Dettes financières	-179 828 166,00	-179 828 166,00	-179 642 142,78	-179 642 142,78
Dettes d'exploitation	-9 717 702,11	-9 717 702,11	-7 803 817,87	-7 803 817,87
Dettes diverses	-45 629 630,29	-45 629 630,29	-31 167 460,96	-31 167 460,96
Sous-total 4	-235 175 498,40	-235 175 498,40	-218 613 421,61	-218 613 421,61
TOTAL II	-111 076 864,35	-111 115 172,03	-142 273 376,59	-142 240 799,66
COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-291 666,67	-291 666,67	-183 097,07	-183 097,07
TOTAL III	-291 666,67	-291 666,67	-183 097,07	-183 097,07
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 199 389 496,38		1 537 691 517,88	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		1 406 550 875,10		1 774 714 853,32

(*) 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.

Compte de résultat

(en euros)	31 décembre 2015		31 décembre 2016	
	Détail	Total	Détail	Total
CHARGES (HORS TAXES)				
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	11 792 094,12		16 458 134,74	
Charges d'entretien du patrimoine locatifs	647 444,66		533 714,52	
Grosses réparations	1 883 950,69		1 626 798,86	
Autres charges immobilières	15 312 033,37		14 092 087,25	
Sous-total 1		29 635 522,84		32 710 735,37
Charges d'exploitation de la société				
Diverses charges d'exploitation	38 082 566,32		43 310 110,53	
Dotation aux amortissements d'exploitation	111 923,08		101 838,78	
Dotations aux provisions d'exploitation	234 303,05		171 433,26	
Provisions pour créances douteuses	778 125,66		852 786,42	
Provisions pour grosses réparations	249 450,69		1 304 682,76	
Autres charges	287 729,90		755 054,98	
Sous-total 2		39 744 098,70		46 495 906,73
Charges financières				
Charges financières diverses	2 070 251,95		2 236 793,09	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières				
Sous-total 3		2 070 251,95		2 236 793,09
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	2 940,26		426,82	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles				
Sous-total 4		2 940,26		426,82
TOTAL DES CHARGES		71 452 813,75		81 443 862,01
PRODUITS (HORS TAXES)				
Produits de l'activité immobilière et produits annexes				
Loyers	66 685 628,08		72 381 543,78	
Charges facturées	11 792 094,12		16 458 134,74	
Produits annexes	404 479,91		1 434 074,48	
Sous-total 1		78 882 202,11		90 273 753,00
Autres produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation	2 658 609,11		2 806 178,34	
Transfert de charges d'exploitation	42 396 733,09		44 707 286,88	
Autres produits	2,77		2,24	
Sous-total 2		45 055 344,97		47 513 467,46
Produits financiers				
Produits financiers	2 005 359,20		10 832 133,39	
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous-total 3		2 005 359,20		10 832 133,39
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	633 785,20		330 444,38	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous-total 4		633 785,20		330 444,38
TOTAL DES PRODUITS		126 576 691,48		148 949 798,23
RÉSULTAT [(+) = Bénéfice / (-) = Perte]		55 123 877,73		67 505 936,22

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 2016 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 "valeur bilantielle" 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 sont inscrits dans l'Etat du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" 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, est détalqué du montant de la créance douteuse.

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 2016 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 (2016-2020) 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.

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 % HT 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 honorés 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.

Évolution du plan comptable

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il entre en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1^{er} janvier 2017, de ce fait le rapport annuel 2017 évoluera également.

Les principales dispositions de ce nouveau plan comptable :

- La provision pour grosses réparations (PGR) est supprimée et remplacée par une nouvelle provision pour gros entretiens (PGE).
- Le traitement comptable des titres de participation évolue, il faut maintenant distinguer les titres contrôlés ou non contrôlés.
- La définition du résultat immobilier est revue et la présentation des états financiers est modifiée pour refléter l'ensemble des évolutions du plan comptable (État du patrimoine, compte de résultat, annexes, etc.).

Compléments d'informations

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Affectation du résultat 2015	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2016
Capital				
Capital souscrit	881 694 000,00		204 491 400,00	1 086 185 400,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
Sous-total 1	881 694 000,00		204 491 400,00	1 086 185 400,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	316 594 561,71		176 757 415,37	493 351 977,08
Primes de fusion	113 998 609,50			113 998 609,50
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-111 063 043,94		-34 749 868,68	-145 812 912,62
Prélèvement sur prime d'émission / RAN	0,00		-10 383 833,44	-10 383 833,44
Prélèvement sur prime de fusion	-26 677 739,89			-26 677 739,89
Remboursement prime d'émission sur cession				
Sous-total 2	292 852 387,38		131 623 713,25	424 476 100,63
Écarts d'évaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	3 477 694,63		-2 164 323,16	1 313 371,47
Réserves				
Report à nouveau	26 350 272,93	-4 984 858,56	4 502 255,05	25 867 669,42
Sous-total 3	29 827 967,56	-4 984 858,56	2 337 931,89	27 181 040,89
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2016			67 505 936,22	67 505 936,22
Acomptes sur distribution 2016			-67 656 959,86	-67 656 959,86
Résultat de l'exercice 2015	55 123 877,73	-55 123 877,73		
Acomptes sur distribution 2015	-60 108 736,29	60 108 736,29		
Sous-total 4	-4 984 858,56	4 984 858,56	-151 023,64	-151 023,64
TOTAL GÉNÉRAL	1 199 389 496,38	0,00	338 302 021,50	1 537 691 517,88

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)	31 décembre 2015		31 décembre 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	939 770 228,00	1 140 680 274,00	880 936 056,16	1 115 775 767,74
Commerces	112 936 851,00	107 220 000,00	97 753 095,62	85 514 850,00
Entrepôts/locaux d'activité	38 562 857,00	43 870 000,00	38 566 694,27	39 940 000,00
Loisirs	44 029 782,00	48 642 000,00	41 702 565,97	47 833 000,00
Immobilisations en cours	6 821 928,00	7 193 133,54	18 237 111,22	18 543 150,00
Titres et créances de sociétés	171 020 381,91	172 725 905,96	606 193 775,27	610 743 982,31
TOTAL	1 313 142 027,91	1 520 331 313,50	1 683 389 298,51	1 918 350 750,05

Titres de participation

(en euros)	31 décembre 2015		31 décembre 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeuble	81 825 855	83 531 379	340 604 615	345 154 822
Dettes				
Autres actifs	89 194 527	89 194 527	265 589 160	265 589 160
Disponibilités				
Autres passifs				
TOTAL	171 020 382	172 725 906	606 193 775	610 743 982

Compléments d'informations

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2016
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles	2 910 000,00	0,00	1 450 000,00	1 460 000,00
Sous-total 1	2 910 000,00	0,00	1 450 000,00	1 460 000,00
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	1 099 692 967,32	86 036 200,00	160 866 833,68	1 024 862 333,64
Agencements et installations	35 606 750,52	5 853 561,10	3 949 033,72	37 511 277,90
Immobilisations en cours	6 821 927,65	6 820 560,98		13 642 488,63
Titres de sociétés personnes, parts et actions	81 825 855,40	258 668 759,73		340 494 615,13
Coûts rattachés aux titres	0,00	110 000,00		110 000,00
Créances rattachées aux titres de participation	89 194 526,51	176 394 633,63		265 589 160,14
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2	1 313 142 027,40	533 883 715,44	164 815 867,40	1 682 209 875,44
Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	381 413,65		53 891,14	327 522,51
Remboursement des fonds de roulement				
Sous-total 3	381 413,65	0,00	53 891,14	327 522,51
TOTAL	1 316 433 441,05	533 883 715,44	166 319 758,54	1 683 997 397,95

Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2016
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles	447 692,32	101 838,78	268 954,17	280 576,93
Sous-total 1	447 692,32	101 838,78	268 954,17	280 576,93
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	447 692,32	101 838,78	268 954,17	280 576,93

Tableau de variation de provisions

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2016
Créances douteuses	3 103 893,12	852 786,42	1 111 400,44	2 845 279,10
Pertes et charges non récupérables	553 844,69	171 433,26	67 979,04	657 298,91
Travaux de Grosses Réparations	2 384 000,00	1 304 682,76	1 626 798,86	2 061 883,90
TOTAL	6 041 737,81	2 328 902,44	2 806 178,34	5 564 461,91

État des échéances des dettes fin de période

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2015	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31/12/2016
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières	179 828 166,00	109 642 142,78	70 000 000,00	179 642 142,78
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 667 301,76	7 803 817,87		7 803 817,87
Dettes sur immobilisations	2 505 480,40	1 562 847,70		1 562 847,70
Autres dettes d'exploitation	1 218 541,83	1 810 606,89		1 810 606,89
Dettes aux associés	27 383 350,16	20 521 158,91		20 521 158,91
Dettes fiscales	2 070 759,57	2 603 884,73		2 603 884,73
Autres dettes diverses	12 913 815,75	4 668 962,73		4 668 962,73
TOTAL	235 587 415,47	148 613 421,61	70 000 000,00	218 613 421,61

État des échéances des créances fin de période

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2015	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2016
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Créances de l'actif immobilisé				
Fonds de roulement sur charges	381 413,65		327 522,51	327 522,51
Autres créances				
Sous-total 1	381 413,65	0,00	327 522,51	327 522,51
Créances de l'actif circulant				
Avances et acomptes	3 751 028,80	2 269 722,80		2 269 722,80
Créances locataires	12 102 957,74	8 562 372,21		8 562 372,21
Créances fiscales	17 049 978,91	3 610 078,41		3 610 078,41
Créances sur cession d'immobilisations				
Fournisseurs débiteurs	184 158,77	424 380,42		424 380,42
Associés opération sur capital	12 465 774,48	14 532 695,99		14 532 695,99
Autres créances	13 936 231,94	18 536 533,12		18 536 533,12
Sous-total 2	59 490 130,64	47 935 782,95	0,00	47 935 782,95
TOTAL	59 871 544,29	47 935 782,95	327 522,51	48 263 305,46

Détail des autres produits et charges

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2015	Variations	Situation de clôture au 31/12/2016
		+	-
Autres produits			
Reprises de provisions pour risques et charges		67 979,04	67 979,04
Reprises de provisions pour remise en état			
Reprises de provisions pour grosses réparations	1 883 950,69		257 151,83
Total	1 883 950,69	67 979,04	257 151,83
Autres charges immobilières			
Honoraires syndics non refacturables			
Impôts fonciers non refacturables	1 248 686,81		377 246,01
Taxes sur les bureaux	323 945,39		9 079,64
Taxes sur les ordures ménagères	107 780,95	4 338,86	112 119,81
CRL (cotisation recette locative)		29 137,57	29 137,57
TVA non récupérable		-	-
Taxes additionnelles			-
Honoraires de relocations	211 258,73	8 110,41	219 369,14
Divers	14 067 806,15		1 522 651,97
Total	15 959 478,03	72 088,84	1 908 977,62
Diverses charges d'exploitation			
Rémunération de gestion	5 889 335,21	3 594 602,37	-
Honoraires divers	103 589,69		2 270,37
Frais d'assemblées et de conseils		525 214,91	525 214,91
Services bancaires		21 137,21	21 137,21
Cotisations et contributions		727 563,04	727 563,04
Pertes sur créances irrécouvrables	254 717,62	477 337,36	732 054,98
Divers	31 834 923,80	639 014,67	32 473 938,47
Total	38 082 566,32	5 984 869,56	2 270,37
Autres charges			
Dotations aux provisions pour risques et charges	234 303,05	-	62 869,79
Dotations aux provisions pour remise en état		-	-
Dotations aux provisions pour grosses réparations	249 450,69	1 055 232,07	-
Total	483 753,74	1 055 232,07	62 869,79

Rapports général du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Au cours de cette année 2016, le Conseil de Surveillance s'est réuni quatre fois en présence de la Société de Gestion. 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)	2015		2016	
	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus
Revenus ⁽¹⁾				
Produits locatifs bruts	13,87	99,40 %	11,89	97,99 %
Produits de trésorerie avant prélèvement	0,00	0,00 %	0,01	0,07 %
Produits divers	0,08	0,60 %	0,24	1,94 %
TOTAL DES REVENUS	13,95	100 %	12,13	100 %
Charges ⁽¹⁾				
Commission de gestion	1,22	8,78 %	1,12	9,23 %
Autres frais de gestion	0,20	1,45 %	0,35	2,89 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,39	2,81 %	0,27	2,20 %
Charges locatives non récupérables	3,32	23,79 %	0,85	6,97 %
Sous-total Charges externes	5,14	36,83 %	2,58	21,29 %
Amortissements				
- patrimoine	0,02	0,00 %	0,02	0,00 %
- autres				
Provisions nettes ⁽²⁾				
- pour travaux	-0,34	-2,44 %	-0,05	-0,44 %
- autres	-2,21	-15,88 %	-0,04	-0,37 %
Sous-total Charges internes	-2,53	-18,15 %	-0,08	-0,67 %
TOTAL DES CHARGES	-2,61	-18,68 %	9,63	79,37 %
Produits financiers	0,42	2,99 %	1,77	14,60 %
Charges financières	0,43	3,09 %	0,37	3,03 %
Résultat courant	11,33	81,22 %	11,03	90,94 %
Produits exceptionnels	0,13	0,94 %	0,05	0,45 %
Charges exceptionnelles	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Résultat net comptable	11,46	82,16 %	11,09	91,39 %
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	1,04	7,46 %	0,07	0,60 %
Revenu distribué avant PFNL ⁽³⁾	12,50	89,61 %	11,50	94,79 %
Dont plus-value immobilières réalisées			0,34	
Revenu distribué après PFNL	12,50	89,61 %	11,49	94,79 %

(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.

Les revenus par parts en jouissance sont en légère baisse, impactés par la vacance de l'immeuble Quai 50 à Levallois et des acquisitions réalisées essentiellement en fin d'année.

Nous attirons votre attention sur le fait que les produits émanant des immeubles détenus au travers d'une SCI ressortent dans la catégorie des revenus financiers et non des produits locatifs. Il convient donc de comparer 13,90 € / part en 2016 à 14,37 € / part en 2015, soit une baisse de 3,3 %.

La maîtrise des charges a également permis au résultat comptable par part de s'établir à 11,09 € contre 11,46 € l'année précédente.

Au regard de ces résultats, la distribution a été ramenée à 11,50 € par part en distribuant une partie de plus-value-immobilière, à hauteur de 0,34 € par part.

Au regard des premières projections de loyers pour 2017, il a été convenu, de verser pour les trois premiers acomptes 2,83 € par part par trimestre (11,30 € / part en base annuelle), et d'ajuster le dernier en fonction du résultat 2017 et du prévisionnel de l'année suivante. Il s'agit d'une approche très prudente de la distribution, alors que la SCPI a des plus-values potentielles en portefeuille et un très faible endettement.

Rapports général du Conseil de Surveillance

Commentaires sur la gestion

La stratégie d'allocation parisienne est payante avec un taux d'occupation financier supérieur à 92,5 % en moyenne sur l'année, dans un environnement économique compliqué. La taille de la SCPI joue aussi un rôle important dans la diversification des risques locatifs.

L'appréciation des valeurs d'expertises des immeubles que nous constatons cette année encore 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.

La SCPI est maintenant investie à plus de 58% dans Paris intramuros et va continuer à garder ce cap vers la valeur foncière, carte d'identité de la SCPI et garant de sa performance.

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

La SCPI a investi 609 M€ (droits compris) en 2016 et a acquis les immeubles suivants (en direct ou au travers de SCI) :

Acquisitions 2016 Immeubles en Direct

Adresse	Type d'actif	Surface (m²)	Prix d'acquisition AEM	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
20, Rue Hector Malot 75012 PARIS	Bureaux	5 233	45 520 000,00	12/01/16	
140, Boulevard Malesherbes - 75017 PARIS (60 % de l'indivision)	Bureaux	3 525	46 843 770,00	02/06/16	
Total Acquisitions réalisées via immeubles en direct		8 758	92 363 770,00		

Titres de participation

Adresse	Type d'actif	Surface (m²)	Prix d'acquisition AEM	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
SCI MPA (12 % de la SCI) 2-8 Rue Ancelle - 92 200 NEUILLY-SUR-SEINE	Bureaux	2 067	32 558 425,00	24/03/16	
SCI OMEGA (15 % de la SCI) ZAC Porte Pouchet - 75017 PARIS	Bureaux	3 729	27 076 625,00	13/04/16	juin-18
SCI MONARCH (30 % de la SCI) Prinses Beatrixhaan 5-7, LA HAYE (Pays-Bas)	Bureaux	5 114	20 400 000,00	11/07/16	
Fascinatio Boulevard 350 ROTTERDAM (Pays-Bas)	Bureaux	5 806	14 284 683,00	22/09/16	
Admiraal de Ruyterkade (Pays-Bas)	Bureaux	2 189	15 625 756,00	22/12/16	
SCI SEO (25 % de la SCI) 266, Avenue du Président Wilson - 93210 SAINT-DENIS	Bureaux	5 367	30 002 500,00	22/09/16	
Tour Egée / 91-11, Allée de l'Arche - 92400 COURBEVOIE	Bureaux	13 515	104 980 000,00	22/09/16	
53, Quai d'Orsay 75007 PARIS	Bureaux	2 268	51 106 500,00	22/09/16	
SCI EDRIM (37 % de la SCI) 5, Avenue de l'Opéra - 75002 PARIS	Bureaux	2 564	39 912 082,00	16/12/16	
SCI IRAF FOLIO OFFICE (GREENELLE) (50 % de la SCI) 43, Quai de Grenelle - 75015 PARIS	Bureaux	7 113	77 399 112,00	20/12/16	
SCI AMR (28,3 % de la SCI) 6 Centres Commerciaux	Commerces	12 340	57 910 793,00	22/12/16	
SCI STRESEMANN (50 % de la SCI) Stresemann / Köthenerstrasse-Berlin Allemagne	Bureaux	6 882	45 079 355,00	30/12/16	
Total Acquisitions réalisées via SCI		68 954	516 335 831,00		

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 Europe (Allemagne et Pays-Bas) avec toujours la même volonté de rechercher des actifs à forte valeur foncière, présentant une protection du capital investi à long terme.

Votre SCPI a également procédé à la vente d'un portefeuille de 19 actifs pour un montant total de 177 M€ :

Cessions 2016

Adresse		Type d'actif	Prix de vente (H.D)	plus/moins-valeur comptable	Impôts
8 Rue Peugeot	Rueil Malmaison	Bureaux	9 670 000,00	-1 930 128,87	1 267,00
HERMES - 20 Rue Jacques Daguerre	Rueil Malmaison	Bureaux	11 860 000,00	694 625,97	151 984,00
LES CHÊNES-3 Avenue du 8 mai 1945	Guyancourt	Bureaux	5 060 000,00	-2 211 595,28	96 546,00
63 Rue Pierre Charron	Paris	Bureaux	10 280 000,00	3 606 047,81	1 228 293,00
8 Rue Armand Moisant	Paris	Bureaux	6 510 000,00	2 243 125,86	828 692,00
55 Avenue Kléber/28-30 rue Boissière	Paris	Bureaux	4 480 000,00	1 616 613,34	556 143,00
Le petit Arbois Parc De La Duranne	Aix en Provence	Bureaux	4 800 000,00	-1 126 811,13	114,00
HERON-66 Avenue du Maine	Paris	Bureaux	23 930 000,00	4 627 998,43	289 492,00
2 Avenue de la Marne	Colmar	Bureaux	4 100 000,00	1 813 718,05	-
96 Avenue du Gal Leclerc	Boulogne Billancourt	Bureaux	9 190 000,00	-729 229,33	73,00
90/92 Route de la Reine	Boulogne Billancourt	Bureaux	12 530 000,00	635 852,79	15 147,00
1 Rue Jacques MONOD	Bron	Bureaux	3 190 000,00	-1 893 438,66	-
14/18 Rue des Reculettes	Paris	Bureaux	11 970 000,00	-486 213,26	3 058,00
111 Avenue de la Jarre	Marseille	Bureaux	4 520 000,00	-1 599 913,76	-
40 Rue du Colonel Avia	Paris	Bureaux	10 660 000,00	794 332,01	542 747,00
331 Avenue Jean Monnet	Mérignac	Bureaux	5 770 000,00	-3 566 682,11	-
8 Avenue Tony GARNIER - Quatuor B	Lyon	Bureaux	17 340 000,00	690 102,53	9 811,00
APOLLO A-6 Rue Pommeargues	Montpellier	Bureaux	6 280 000,00	-594 613,62	35,00
APOLLO B-6 Rue Pommeargues	Montpellier	Bureaux	15 600 000,00	-605 114,05	1 120,00
Total cessions réalisées			177 740 000,00	1 978 676,72	3 724 522,00

Ces actifs cédés ne correspondaient plus à la stratégie d'allocation de Rivoli Avenir Patrimoine : parties de copropriétés diffuses, risques locatifs et/ou techniques à court ou moyen terme principalement. Ces cessions se sont réalisées avec une plus-value comptable.

Le marché des parts : Marché Primaire

La SCPI a collecté plus de 405 M€ en 2016, soit 347 M€ net investissable après déduction des retraits et des frais de souscription. Le nombre de parts nouvellement créées au 31 décembre 2016 est de 1 363 276 parts.

Le prix de souscription n'a pas évolué au cours de l'année. Ainsi, le prix d'achat 2016 ressort à 278 € par part.

Les transactions de gré à gré restent non significatives.

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 1 537 691 517,88 € soit 212,35 € par part,
- la valeur de réalisation, égale à la somme des valeurs vénale des immeubles et la valeur des autres actifs et qui s'élève à 1 774 714 853,32 € soit 245,08 € 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 2 062 224 139,82 € soit 284,79 € par part.

La valeur de réalisation est en hausse de 2,4 %. Cette hausse s'explique principalement par l'appréciation des valeurs d'expertises des immeubles à périmètre comparable, et plus particulièrement des immeubles parisiens.

Le rendement 2016 sur la base du prix de souscription de 278 € par part et d'un dividende annuel de 11,5 €, est de 4,14 % pour une part ayant jouissance l'année entière.

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.

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 2016

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 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société 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 vénables 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 et 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 dans le rapport de gestion du gérant et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport annuel.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 9 mai 2017

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 2016

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 avisés 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. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

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 2016 cette commission s'est élevée à 6 817 837,58 euros hors taxes.
- 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 2016 cette commission s'est élevée à 2 666 100,00 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 2016.
- 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 2016 cette commission s'est élevée à 32 443 432,73 euros.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 9 mai 2017

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 du dernier exercice clos tels qu'ils lui ont été présentés 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

Maintien du report à nouveau unitaire

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

Prend acte, de l'affectation au poste report à nouveau d'une somme de 4 502 255,05 € prélevée sur la prime d'émission, permettant de reconstituer, pour les porteurs présents au 31 décembre 2015 leur niveau de report à nouveau par part nette du report à nouveau distribué en 2016.

Sixième 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 du dernier exercice clos de : 67 505 936,22 €
 - augmenté du report à nouveau antérieur de : 21 365 413,56 €
 - augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de : 4 502 255,05 €
- constitue un bénéfice distribuable de : 93 373 604,83 €

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 67 656 959,86 €
soit : 11,16 € 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 : 25 716 644,97 €
soit : 3,83 € par part de la SCPI en pleine jouissance à fin de période.

Septième résolution

Distribution des plus-values de cession d'immeubles

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 2 068 025,20 €, soit 0,34 € par part en pleine jouissance, prélevées sur le compte de réserve des "plus ou moins-value sur cessions d'immeubles", conformément à la 7^e résolution de la précédente Assemblée Générale,

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 en cours.

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 lors de l'exercice en cours,

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

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 du dernier exercice clos s'élève à 3 724 408 €.

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, prend acte des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- Valeur nette comptable : 1 537 691 517,88 €, soit 212,35 € par part,
- Valeur de réalisation : 1 774 714 853,32 €, soit 245,08 € par part,
- Valeur de reconstitution : 2 062 224 139,82 €, soit 284,79 € 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 de reconduire les conditions de rémunération de la Société de Gestion à compter de ce jour et jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

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 750 € par réunion à titre de jetons de présence, cette somme étant majorée de 50 % pour le Vice-président du Conseil de Surveillance et de 100 % 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 2 000 € annuels.

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 4 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI (M. Jean-Louis COUILLAUD, M. Bernard DEVOS, M. Jacques VERNON, et la SA SPIRICA) 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 4 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

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 dans la limite d'un montant 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 en cours.

Quatorzième résolution

Autorisation d'emprunt

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, 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, notamment pour réaliser des acquisitions et des ventes en état futur d'achèvement, dans la limite d'un montant maximum égal à 40 % 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 en cours.

Quinzième résolution

Pouvoirs en vue des formalités

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

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 de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

- Jean-Jacques DAYRIES
- Pierre LE BOULERE
- François-Noël BESSE-DESMOULIERES
- Maelle BRIENS
- Bernard DEVOS
- Jean-Philippe RICHON
- Jacques VERNON
- STE VULLIERME & Cie représentée par Simon-Pierre VULLIERME
- SPIRICA représentée par Daniel COLLIGNON
- Dominique DUTHOIT
- SCI DE L'ASNEE, représentée par Henri TIESSEN
- Jean-Louis COUILLAUD

Messieurs Jean-Louis COUILLAUD, Jacques VERNON, Bernard DEVOS et la Société SPIRICA, ont été nommés par l'Assemblée Générale du 11 juin 2015.

Conformément aux dispositions transitoires des statuts ayant pour but de permettre le renouvellement par tiers chaque année du Conseil, ils ont été élus exceptionnellement pour un mandat de deux exercices expirant lors de l'Assemblée Générale du 20 juin 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Quatre postes sont donc à pourvoir.

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

	PRÉNOM / NOM	Âge	Activité / Profession	Nb/parts détenues dans RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	Nb/parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
1	Jean-Louis COUILLAUD	66	Avocat	71	0
2	Bernard DEVOS	68	Expert-Comptable Honoraire, retraité	750	0
3	Jacques VERNON	76	Retraité	720	0
4	SPIRICA Daniel COLLIGNON		S.A.	630 807	GÉNÉPIERRE : 75 048 GEMMEO COMMERCE : 316 EDISSIMMO : 263 556

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :

(par ordre d'arrivée)

	PRÉNOM / NOM	Âge	Activité / Profession	Nb/parts détenues dans RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	Nb/parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
5	Alain MAZUE	63	Cadre bancaire CA / Retraité	110	EDISSIMMO : 126 GEMMEO COMMERCE : 81 L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS : 20
6	Jean-Claude FINEL	60	Responsable juridique au Ministère de l'Environnement	1 220	0
7	SCI MENHIR AEDIFICIUM		SCI	36	GEMMEO COMMERCE : 100
8	Daniel MONGARNY	65	Retraité de la Fonction Publique Hospitalière	11	EDISSIMMO : 200 L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS : 7
9	SCI ANTHIRE		SCI	200	0
10	Charles NORMAND	38	Expert-Comptable et Commissaire aux Comptes	72	0
11	Dominique SCHNEIDER	62	Retraité et consultant	20	0
12	Thibaud BENNET	33	Chef d'Entreprise	231	0
13	Paul FREIERMUTH	72	Contrôleur Général	880	0
14	Gilles DEVALS	44	Directeur Achats groupe	10	0
15	Olivier GARDE	54	Gérant de société audiovisuelle	150	EDISSIMMO : 83
16	Institution de Prévoyance banque populaire		Institution de retraite complémentaire	10 800	0
17	Bertrand de RUFFI de PONTEVES GEVAUDAN	65	Membre du Directoire du Groupe Vacances Bleues	41	0
18	Jean-Luc NIVAT	54	Ingénieur	508	PREMELY HABITAT 2 : 14
19	Pascal DUMINY	61	Conseiller informatique	1 305	0

Annexe I

Recommandations pratiques pour voter

Recommandations pratiques pour participer à l'Assemblée Générale

Pour participer à l'Assemblée Générale, vous avez deux possibilités :

- Convocation à l'Assemblée Générale et vote par voie postale si vous ne pouvez assister à l'Assemblée.
- Convocation à l'Assemblée Générale et vote par voie électronique si vous ne pouvez assister à l'Assemblée.

I - Convocation et vote par voie postale

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, **vos 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.

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.

II - Convocation et vote par voie électronique

Vous avez donné votre accord écrit avant le 21/03/2017 afin de recevoir le dossier de convocation à l'Assemblée Générale et voter par voie électronique. Dans ce cas, vous êtes convoqués à l'Assemblée Générale par mail 3 semaines avant la date de Celle-ci.

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 2nd tour.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.

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

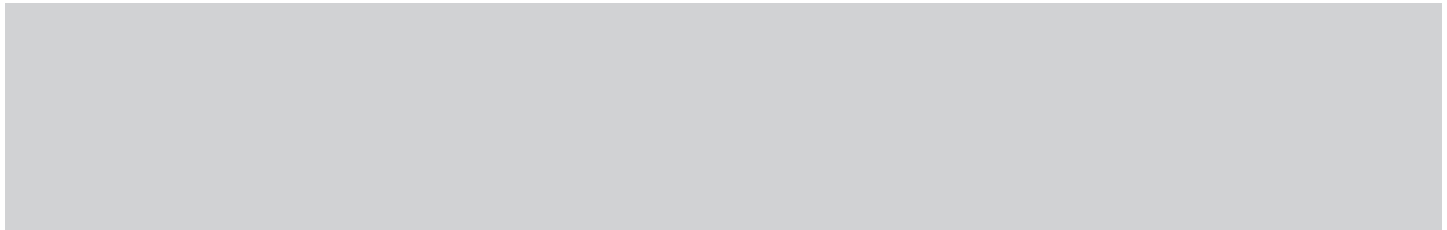
...vous souhaitez assister au 2nd tour :

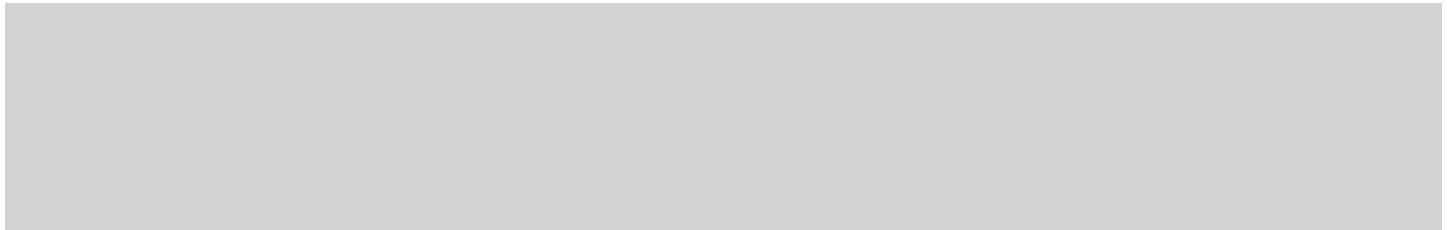
Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

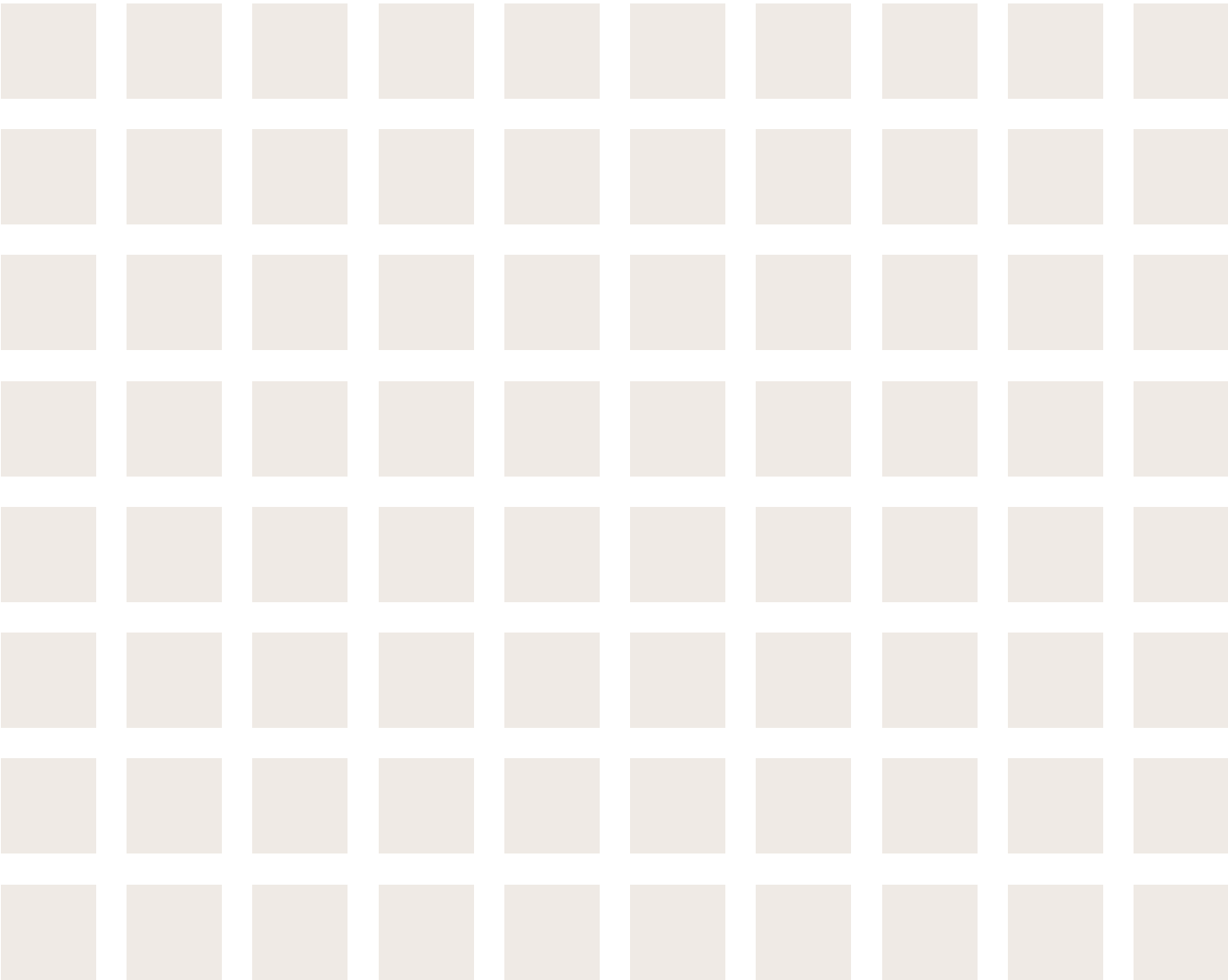
...vous ne pouvez pas assister au 2nd tour :

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.







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 16 684 660 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

