

La confiance
ça se mérite

Amundi

Rapport Annuel 2017

RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

SCPI de bureaux à capital variable

Immobilier

SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés et indicateurs de performance 2017	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Tableaux annexes	20
Situation des investissements au 31 décembre 2017	23
Participations	26
Comptes annuels au 31 décembre 2017	27
Règles et méthodes comptables	33
Compléments d'informations	35
Rapport général du Conseil de Surveillance	40
Rapports du Commissaire aux Comptes	43
Texte des résolutions	46
Annexe aux résolutions	48
Annexe I - Recommandations pratiques pour voter	49

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2017

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-Noel BESSE-DESMOULIERES Maëlle BRIENS Bernard DEVOS Dominique DUTHOIT Jean-Philippe RICHON Jacques VERNON INSTITUT DE PREVOYANCE BANQUE POPULAIRE Représentée par Monsieur Vincent MARZIN SCI DE L'ASNEE, représentée par Henri TIESSEN SOCIETE VULLIERME & Cie représentée par Simon-Pierre VULLIERME SPIRICA représentée par Daniel COLLIGNON

Commissaires aux Comptes

Titulaire	PRICEWATERHOUSECOOPERS
Suppléant	Jean-Christophe GEORGHIU

Expert en évaluation immobilière

JONES LANG LASALLE

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

Chiffres clés

au 31 décembre 2017

Date de création	2002
Nombre de parts souscrites	8 323 888
Nombre de parts en jouissance au 31 décembre 2017	8 002 868
Nombre moyen de parts en jouissance	7 546 701
Valeur de réalisation	2 064 079 679,48 €
Nombre d'associés	28 289
Nombre d'immeubles (directs et indirects) ⁽¹⁾	114
Surface du patrimoine	466 890 m ²
Nombre de locataires	707
Taux d'occupation financier annuel	89,21 %
Résultat par part	10,07 €
Dividende par part non optant PFNL	11,18 €
Dividende par part optant PFNL	11,18 €
Dont distribution de Plus-value immobilière	0,04 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2017) (RAN) ⁽²⁾	2,81 €

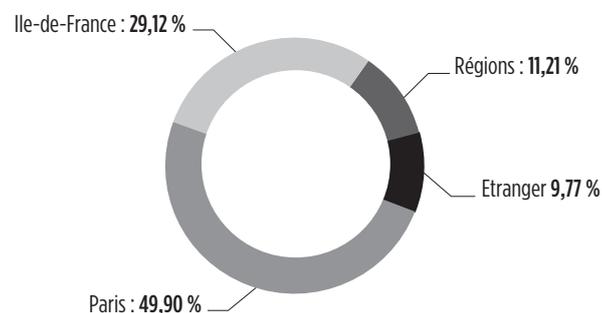
PFNL : prélèvement forfaitaire non libératoire.

(1) le nombre total d'immeubles n'intègre pas les engagements pris pour les ventes à termes à savoir les projets Grand Central à Francfort et Hôtel Mercedes Platz à Berlin.

(2) le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions ainsi qu'au changement du plan comptable des SCPI entré en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2017 concernant le provisionnement des gros entetiens.

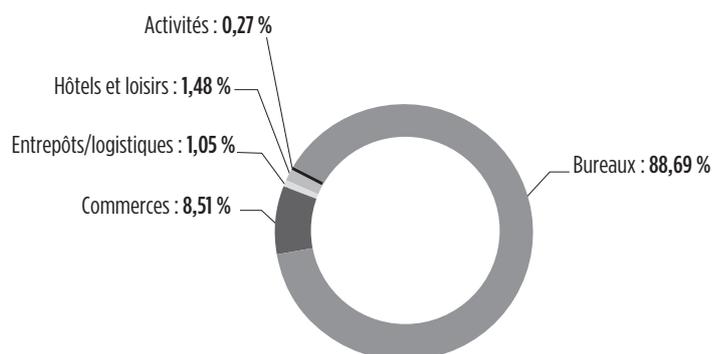
Répartition du patrimoine sur la base des valeurs d'expertise

Par zones géographiques



Par types 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 2017 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier d'entreprises en 2017 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 2017 a été marquée avant tout par des chiffres économiques nettement meilleurs qu'attendu, montrant le déroulement d'un cycle de croissance bien synchronisé à l'échelle mondiale. Les surprises positives ont été particulièrement fortes et régulières en zone euro, une dynamique de croissance très robuste s'est maintenue aux Etats-Unis et en Chine et les autres pays émergents sont restés sur la trajectoire d'amélioration initiée en 2016. Du point de vue des risques politiques, alors qu'un virage protectionniste était redouté en début d'année aux Etats-Unis, les décisions en ce sens sont restées très limitées en 2017. En zone euro, les risques pour l'intégrité des institutions européennes ont fortement diminué à l'issue des élections françaises du printemps. Dans le monde émergent, si l'année a été marquée par quelques tensions géopolitiques, le 19^e Congrès du Parti communiste chinois a donné une impression de stabilité et de nouvelles directions claires pour la politique économique.

La Banque Centrale Européenne a annoncé, en octobre 2017, une extension de son programme d'achat d'actifs au moins jusqu'en septembre 2018, assortie d'une diminution du volume des achats mensuels (effective à partir de janvier 2018).

Les taux allemands ont légèrement monté en 2017 alors que les taux américains ont fini l'année à peu près là où ils l'ont commencée. Le principal événement de 2017 sur le marché des changes a été la forte appréciation de l'euro face au dollar.

En 2017, la France a connu une croissance économique de 2 %, après 1,1 % en 2016. Il faut remonter à 2011 pour observer une croissance supérieure ou égale à 2 %. Ce résultat favorable a été alimenté par la demande intérieure, dont l'investissement qui a augmenté de 3,8 % en 2017.

2017 a aussi signé le retour de la confiance des ménages à des niveaux supérieurs à leur moyenne de longue période sur fond de baisse du chômage : en France métropolitaine, celui-ci est passé à 8,6 % au 4^e trimestre 2017 contre 9,7 % un an plus tôt. C'est un point bas en 8 ans.

La conjoncture immobilière-Immobilier d'entreprise

Le marché de l'immobilier d'entreprises en France

Le marché des bureaux en Île-de-France

Une année très active et des hausses de loyer modérées et circonscrites

Les commercialisations de bureaux franciliens ont atteint 2,6 millions de m² en 2017, au plus haut depuis 2007. Ces volumes ont été portés par des grandes transactions notamment en fin d'année. Au total 88 opérations portant sur des actifs supérieurs à 5 000 m² ont ainsi été recensées en 2017, soit 23 de plus qu'en 2016. Notons la location, rare par son ampleur, de près de 90 000 m² par un groupe bancaire dans les Tours Duo (Paris 13^eme).

L'activité dans Paris Centre Ouest a été très dynamique, avec plus de 645 000 m² commercialisés, un volume porté par les grandes transactions. Le volume des opérations inférieures à 5 000 m² y est cependant en baisse sur un an, en raison notamment d'un manque d'offre. Après une année 2016 record, les commercialisations de bureaux à La Défense retrouvent un niveau en phase avec leur moyenne de longue période. En 2^e Couronne, les commercialisations de bureaux continuent de souffrir.

Le Croissant Ouest (600 000 m²) et la 1^{ère} Couronne (436 800 m²) ont vu les commercialisations croître sur 1 an et dépasser leur moyenne décennale. Cette dynamique s'explique notamment par le manque d'offre de surfaces localisées dans Paris : cela a semble-t-il incité des grands utilisateurs à élargir leur implantation cible à la périphérie proche.

Le bon niveau de commercialisations a favorisé une diminution des surfaces vacantes de 5 % sur 1 an : au 1^{er} janvier 2018, 3,4 millions de m² étaient disponibles en Ile-de-France, un point bas depuis mi-2009. Le taux de vacance francilien continue de baisser et passe en dessous de la barre symbolique des 6 %, à 5,9 % fin 2017.

La dichotomie persiste entre marché parisien d'un côté et périphérie de l'autre. Ainsi le taux de vacance de Paris Centre Ouest atteignait 3 % fin 2017, un point bas en près de 15 ans alors que celui du Croissant Ouest tutoyait les 10 % malgré une baisse sur 1 an.

Au-delà des volumes globaux, les surfaces neuves ou restructurées, particulièrement appréciées des grands utilisateurs, n'atteignent que 15 % de l'offre disponible fin 2017, contraignant la palette de choix des utilisateurs. D'ailleurs, éprouvant certaines difficultés à trouver des grandes surfaces neuves / restructurées dans leur zone cible, des grands utilisateurs se sont portés sur des programmes à construire ou en cours de construction / restructuration.

Compte tenu de l'offre restreinte, une légère pression à la hausse des loyers faciaux est observée dans Paris Centre Ouest, et dans une moindre mesure dans certains sous marchés périphériques. En périphérie, la vacance assez forte est un frein aux hausses de loyers. Le loyer facial *prime* a ainsi augmenté à Paris au 4^e trimestre 2017 (+5 %), atteignant 850 € hors taxes/hors charges/m²/an.

Si un fléchissement a été observé en fin d'année, les mesures d'accompagnement octroyées restent globalement élevées, à 21,8 % du loyer facial au 4^e trimestre 2017. Les disparités géographiques restent marquées, avec des mesures d'accompagnement élevées en périphérie. Ils sont sensiblement inférieurs dans Paris intra-muros où, compte tenu de la faible vacance, ils ont tendance à diminuer légèrement.

Le marché des commerces en France

Les enseignes continuent de privilégier les emplacements et les villes prime

En France, après +2,1 % en 2016, la croissance de la consommation des ménages a ralenti en 2017, à +1,3 %. L'Insee analyse cette évolution comme la conséquence de la disparition d'éléments ponctuels favorables en 2016 tels la vente de billets du championnat d'Europe de football, ou le changement de standard de diffusion télévisuelle mais aussi des températures plus froides en 2016.

2017 aura signé le retour de la confiance des ménages à des niveaux supérieurs à la moyenne de longue période, pour la 1^{ère} fois depuis la dernière crise financière mondiale : en décembre 2017, l'indice de confiance se situait 4 % au-dessus de la moyenne de longue période. L'année aura aussi été favorable au climat des affaires du commerce de détail qui se situait, en décembre 2017, 8 % au-dessus de la moyenne historique.

Les enseignes continuent de privilégier les emplacements et les villes *prime* et s'adaptent en tentant notamment de favoriser l'expérience client, i.e. en faisant en sorte que le ressenti du client et/ou son activité dépasse le simple fait d'acheter.

En centre-ville, les artères fréquentées continuent à attirer les enseignes, à l'image du quartier du Marais à Paris. En régions, la demande des enseignes reste relativement élevée pour les principales artères des grandes villes. Il apparaît que les valeurs locatives des emplacements les plus recherchés se maintiennent. En revanche, elles ont tendance à baisser dans les artères et villes moins fréquentées ; il arrive que le montant des droits au bail diminue - parfois fortement - sur ces artères.

Sur les 11 premiers mois de 2017, le chiffre d'affaires des centres commerciaux a légèrement augmenté (+0,5 % sur 1 an) malgré une baisse de fréquentation (-0,6 %) d'après le Conseil National des Centres Commerciaux (CNCC). Le marché reste cependant lui aussi fortement segmenté. Les centres commerciaux dominants, avec une zone de chalandise élevée, voient leurs valeurs locatives rester globalement stables sur 1 an, tandis que la tendance est à la baisse pour les centres plus secondaires, en particulier pour les moyennes surfaces. Dans les centres en difficulté, les délais de commercialisation ont tendance à s'allonger et les avantages commerciaux octroyés à augmenter.

Les zones de périphérie les plus recherchées continuent à attirer les enseignes, en particulier dans les *retail parks* de nouvelle génération, qui font monter en gamme l'offre commerciale de périphérie. Celle-ci bénéficie de valeurs locatives sensiblement plus faibles que les centres commerciaux ou boutiques de centre-ville.

Le marché de la logistique en France

A nouveau des volumes record pour la logistique

En 2017, les commercialisations de surfaces logistiques ont battu le record de 2016, avec plus de 4 millions de m². L'activité a été forte en Ile-de-France qui a concentré 39 % des volumes.

Les commercialisations de surfaces logistiques ont été favorisées par la transformation des circuits logistiques, liée notamment à l'évolution des pratiques de consommation comme le commerce en ligne et des délais raccourcis. Le commerce spécialisé a ainsi été très actif sur le marché de la logistique en 2017.

En complément d'entrepôts au plus près des bassins de consommation (logistique urbaine), les entrepôts de très grande taille (entrepôts XXL, supérieurs à 50 000 m²) continuent à doper les volumes. L'année a été marquée par 3 transactions supérieures à 100 000 m², dont une de 193 000 m² pour une grande enseigne d'équipement de la maison, ce qui représente un record en Europe.

Le neuf a représenté 2/3 environ des surfaces, et les pré-commercialisations ont été nombreuses.

Les loyers faciaux ont été globalement stables en 2017. Ponctuellement, des loyers ont cependant augmenté, comme le loyer *prime* en Ile-de-France, région qui a été particulièrement demandée en 2017, atteignant 65 € par m² et par an (hors taxes et hors charges), en hausse de 8,3 % sur l'année.

Le marché de l'investissement France

Près de 27 milliards d'€ d'investissements en immobilier d'entreprise ont été recensés en France, soit un retrait annuel de -5 %, malgré un 4^e trimestre record (12 milliards d'euros investis). Cette baisse est en partie due à un manque d'offre sur les produits loués dans les localisations les plus recherchées. Si cette baisse annuelle contraste avec la croissance des volumes européens, elle ne doit pas masquer la grande activité du marché : les montants investis sont supérieurs de plus d'un tiers à la moyenne décennale et sont relativement proches du point haut de la décennie (2016).

Si les investisseurs ont continué à privilégier les bureaux, 2017 a été marquée par le retrait des investissements en commerces au profit de la logistique (malgré de forts volumes pour les *retail parks*). Les investissements en locaux d'activités et logistique illustrent l'intérêt accru des investisseurs pour cette classe d'actifs : avec près de 4,1 milliards d'euros investis, 2017 signe une année record.

Notons que la recherche de rendement incite certains investisseurs à acquérir des actifs plus risqués, notamment en termes locatifs, tout en restant généralement dans des secteurs relativement établis.

Conséquence de la forte concurrence entre investisseurs pour des actifs loués et bien localisés, de nouvelles baisses de taux de rendement *prime* ont été actées en 2017, par exemple pour la logistique (à 4,75 %). Pour les actifs de bureaux, le taux *prime* est resté stable à Paris en 2017 (3 %) mais une compression a été observée sur plusieurs marchés périphériques.

Plus de 3,2 milliards d'euros ont été investis en commerces en France en 2017 d'après CBRE. En baisse pour la 3^e année consécutive, ce volume reste cependant en ligne avec sa moyenne décennale.

Ces chiffres s'expliquent à la fois par davantage de prudence des investisseurs à l'égard des localisations plus secondaires et par un manque d'offre d'actifs *prime*.

D'ailleurs, sur le segment *prime*, les taux de rendement restent stables et bas, à environ 2,85 % pour des boutiques à Paris.

Les perspectives 2018

La poursuite de la croissance économique dans le monde et en Europe devrait être favorable à la France qui pourrait connaître une croissance du PIB de l'ordre de 2 % en 2018.

Cela devrait être favorable à l'emploi et à la demande de bureaux. Compte tenu de la forte hétérogénéité des sous-marchés franciliens, une hausse modérée des loyers économiques est envisagée dans les sous-secteurs sous-offreurs, comme c'est le cas pour les bureaux de Paris Centre Ouest. En périphérie parisienne, le taux de vacance est encore élevé pour permettre une dynamique haussière des loyers économiques. L'évolution de la commercialisation des immeubles livrés en 2018 sera à suivre, en raison de leur impact sur la vacance et sur la dynamique de report de certains grands utilisateurs de Paris vers la périphérie.

La demande en immobilier des investisseurs devrait rester forte en 2018, maintenant des volumes à un niveau élevé et conservant une concurrence assez forte pour les meilleurs actifs et ceux considérés à fort potentiel. La hausse des taux à 10 ans anticipée pour 2018 devrait réduire l'écart avec les taux de rendement immobiliers *prime*, cet écart étant actuellement supérieur à sa moyenne de longue période. Parmi d'autres, le risque d'une hausse plus marquée des taux à 10 ans ou d'une baisse de la demande en immobilier est à considérer. Cela pourrait faire augmenter les taux de rendement immobiliers dès 2018, laissant la voie ouverte à un ajustement des valeurs.

La reprise économique pourrait s'accompagner d'un léger regain d'inflation en France, autour de 1,6 % après environ 1,2 % en 2017, ce qui serait favorable aux loyers indexés.

L'immobilier de bureau en Allemagne et aux Pays-Bas

Le marché locatif

L'année 2017 a été active sur la plupart des grands marchés européens de bureaux, en partie favorisés par la confirmation de la reprise économique.

En Allemagne, 3,6 millions de m² de bureaux ont été commercialisés en 2017 dans les 5 principales villes tertiaires (Berlin, Düsseldorf, Francfort, Hambourg et Munich) une année record, dépassant de près d'1 million de m² la moyenne décennale. Düsseldorf est la seule ville du top 5 à ne pas voir ses locations de bureaux augmenter en 2017 ; néanmoins, le niveau des commercialisations est, comme pour les autres villes, supérieur à sa moyenne sur 10 ans. Le bon dynamisme des villes allemandes a été porté par des grandes transactions, avec par exemple les 100 000 m² d'une grande enseigne de l'automobile ou les 44 000 m² d'une institution publique à Francfort.

Cette forte activité a eu pour effet de diminuer à nouveau le taux de vacance des différentes villes outre Rhin, atteignant un point bas en 15 ans (à minima) dans chacune des 5 villes. Munich (3,2 %), Berlin (3,2 %) et Hambourg (5,5 %) demeurent les villes avec des taux de vacance bas, alors qu'ils demeurent sensiblement plus élevés à Francfort (9,8 %) et Düsseldorf (7,5 %). La baisse des taux de vacance a favorisé la hausse des loyers faciaux des bureaux les plus recherchés, notamment dans les quartiers où l'offre de bureaux est la plus rare. En 1 an, les loyers *prime* ont ainsi augmenté dans chacune des 5 grandes villes. Notons qu'à Berlin, les loyers faciaux *prime* ont augmenté tout au long de l'année, avec une hausse sur 1 an de 9 % environ.

Aux-Pays-Bas, 521 600 m² ont été commercialisés en 2017, à Amsterdam, La Haye et Rotterdam. Il s'agit de la 2^e meilleure performance en 10 ans. Les commercialisations à Amsterdam et La Haye sont supérieures à leur moyenne décennale, contrairement à Rotterdam.

Le taux de vacance a diminué en 2017 à Amsterdam, La Haye et Rotterdam mais reste en moyenne très élevé dans cette dernière, à plus de 16 %.

En 2017, les loyers faciaux *prime* ont augmenté de 2 % à Amsterdam et La Haye sur 1 an alors qu'ils sont restés stables à Rotterdam.

Le marché de l'investissement

Les investisseurs sont restés actifs en 2017 avec plus de 280 milliards d'euros investis en immobilier d'entreprise (+9 % environ sur 1 an). Les taux de rendement *prime* pour les bureaux ont poursuivi leur baisse en 2017 où ils atteignent des niveaux plancher dans la plupart des villes. En particulier, l'écart de taux *prime* entre localisations recherchées a eu tendance à diminuer.

En Allemagne, les bons fondamentaux économiques et immobiliers ont continué à attirer les investisseurs. Ce marché a pu être perçu par certains investisseurs comme un refuge face au risque politique lié aux élections en France et aux Pays-Bas au 1^{er} semestre 2017. Avec près de 57 milliards € investis, les volumes de 2017 sont un point haut depuis la dernière crise financière mondiale. Avec 28 milliards € en 1 an, les investissements en

Rapport de la Société de Gestion

bureaux représentent environ 48 % des volumes, une proportion proche de la moyenne historique. On notera que les locaux d'activités/logistique ont particulièrement intéressé les investisseurs : 8,4 milliards € ont été investis dans cette classe d'actif, soit presque le double de 2016 qui était une année record.

En raison d'une raréfaction d'offre pour des actifs de qualité bien localisés et de l'intérêt des investisseurs, les 5 villes allemandes ont toutes des taux de rendement *prime bureaux* inférieurs à 3,5 %, Munich rejoignant même les niveaux parisiens à 3 %.

Notons qu'en 2017 des compressions de taux de rendement ont aussi eu lieu sur les actifs logistiques (atteignant 4,4 %) et sur les commerces de pied d'immeuble, comme à Munich (à 2,7 %).

Aux Pays-Bas, 2017 a au final été une année exceptionnellement active, avec 19,6 milliards € investis, un niveau record qui se situe à plus du double de la moyenne décennale. 6,7 milliards € ont été investis en bureaux. Si les investissements en commerces ont été plus en retrait, les locaux d'activités/logistique et les hôtels ont connu un quasi doublement de leurs volumes sur 1 an.

Compte tenu d'une certaine rareté par rapport à la demande, les taux de rendement *prime* ont diminué légèrement à La Haye et Rotterdam. A Amsterdam, le taux de rendement *prime bureaux* s'est fortement compressé, atteignant 3,75 %. Des transactions seraient en cours de négociation à des taux inférieurs.

Perspectives 2018

En 2018, malgré un léger tassement de la croissance économique européenne attendu, celle-ci devrait tout de même se maintenir très nettement au-dessus de son potentiel.

Ce scénario reste favorable aux commercialisations de bureaux en Europe. S'il faut rester attentifs au niveau des livraisons, la rareté de bureaux neufs

devrait être propice à la hausse modérée des loyers *prime* de marché dans les principales villes, Londres mise à part. Les hausses devraient se cantonner aux sous marchés souffrant d'un réel manque d'offre, et hors exceptions, aucune hausse n'est attendue dans les sous-secteurs géographiques où l'offre est abondante par rapport à la demande.

La demande des investisseurs en immobilier européen devrait quant à elle rester élevée. Si des baisses de taux de rendement immobilier modérées et ponctuelles sont envisageables en début d'année, cela ne devrait être généralisé.

Les taux d'intérêt à long terme des pays de la zone euro devraient monter plus fortement qu'en 2017. Par conséquent, l'écart entre taux de rendement immobilier *prime* et taux d'intérêt à 10 ans devrait se réduire, étant actuellement supérieur à sa moyenne de longue période dans de nombreuses villes.

Outre les risques politiques, comme les élections italiennes ou la crise catalane, jugés limités, celui d'une hausse plus marquée des taux à 10 ans ou d'une baisse de la demande en immobilier sont à considérer. Cela pourrait faire augmenter les taux de rendement immobiliers dès 2018, laissant la voie ouverte à un ajustement des valeurs.

Par ailleurs, les anticipations d'inflation restent très basses et devraient se normaliser progressivement. Un regain d'inflation serait favorable aux loyers indexés.

Sources : CBRE, Immostat, Recherche Amundi, Insee, enquête emploi (février 2018), CNCC, Cushman & Wakefield.

Définitions :

Emplacements "*prime*" : meilleurs emplacements

Taux de vacance : pour une zone géographique délimitée, ratio entre les locaux vides et le total des locaux existants

Résumé de l'activité de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine en 2017

Rivoli Avenir Patrimoine a poursuivi sa politique d'investissement (981 M€ d'investissement réalisés en 2017, en considérant les VEFA et les ventes à terme pour le montant total de l'engagement de votre SCPI) en bureaux parisiens ou dans d'autres métropoles européennes répondant aux mêmes critères d'attrait en matière immobilière. Le renforcement de cette allocation différenciante dans le monde des SCPI s'est fait à la fois via la collecte (284 M€ environ de collecte nette investissable) et la mise en place de nouveaux financements bancaires (en direct ou au sein des sociétés filiales de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine). Au total ce sont 16 immeubles et un portefeuille diversifié de commerces (20 localisations) qui ont été achetés.

La diversification européenne débutée en 2016 s'est accentuée en 2017. 28,1 % des engagements ont été réalisés hors de France, notamment avec 2 immeubles achetés aux Pays Bas et 5 immeubles en Allemagne (Hambourg, Berlin, Francfort, Munich, Düsseldorf).

En France, les investissements de bureaux se sont concentrés sur Paris et l'Île de France.

Les bureaux représentent un poids prépondérant des montants investis (87 %) :

- 607 M€ en France avec 7 immeubles à Paris - Région Parisienne et 1 à Marseille.

- 251 M€ en Europe (6 immeubles)

Cette stratégie d'investissement qui vise à investir dans des actifs à forte valeur foncière impacte positivement aussi les valeurs d'expertise des immeubles qui sont en hausse de 2 % sur un an, à périmètre comparable. La valeur de réalisation par part évolue positivement et progresse à 247,97 € (+1,18 %).

Le poids des franchises et les VEFA en cours de commercialisation ont eu un impact sur le taux d'occupation financier qui ressort à 89,21 % en moyenne annuelle contre 92,59 % en 2016. Celui-ci est en hausse sur la fin de l'année et termine à 89,94 % au 4^e trimestre. Le résultat comptable s'établit à 10,07 € par part en 2017. Le résultat 2017 de votre SCPI est en léger retrait par rapport aux estimations de début d'année. Aussi les 3 premiers acomptes se sont élevés à 2,83/2,82 € par part et le dernier acompte (versé en janvier 2018) a été ajusté à 2,70 €, soit une distribution au titre de l'exercice 2017 de 11,18 € par part.

Les perspectives 2018 de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine

La SCPI va continuer à investir dans les localisations à forte valeur foncière. Rivoli Avenir Patrimoine a entre autres signé une promesse d'acquisition pour un actif de bureaux à Francfort (Allemagne) pour 55 M€ fin décembre 2017 et la réitération de l'acte est intervenue fin janvier 2018. La politique d'investissement dans les grandes métropoles européennes va ainsi se poursuivre courant 2018, en Allemagne ou aux Pays-Bas, et d'autres pays pourraient compléter cette ouverture géographique courant 2018.

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,
- 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 2018. Dans ces conditions, le marché locatif des bureaux devrait rester hésitant, à l'image de 2017 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 2,70 € par part (soit 10,80 € par part sur une base annuelle) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2018 et du prévisionnel de l'année suivante. Cette politique de distribution a pour objectif de faire converger la distribution et le résultat de l'année de la SCPI, pour protéger ainsi sa valeur.

Changement de méthode 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. Il prévoit notamment la constitution d'une provision pour gros entretien.

Les comptes de Rivoli Avenir Patrimoine

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

(en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	72 381 543,78	63 495 007,34	-12,28 %
Autres produits	1 441 507,42	523 433,46	-63,69 %
Produits financiers ⁽²⁾	10 533 022,18	25 612 232,41	143,16 %
Sous-total	84 356 073,38	89 630 673,21	6,25 %
Charges immobilières⁽³⁾	-3 094 945,13	-1 477 358,99	-52,27 %
Frais généraux	-8 590 031,33	-9 252 623,44	7,71 %
Travaux de remises en état	-123 454,01	-269 642,23	118,42 %
Provisions nettes ⁽⁴⁾	-1 983 416,72	430 825,84	-121,72 %
Provisions pour charges non récupérables	-1 571 391,33	-1 847 040,02	17,54 %
Charges financières sur emprunts	-1 816 916,20	-1 218 912,95	-32,91 %
Résultat exceptionnel	330 017,56	-1 413,50	-100,43 %
RÉSULTAT COMPTABLE	67 505 936,22	75 994 507,92	12,57 %
Résultat comptable par part	11,09	10,07	-9,18 %
Dividendes par part sur Non-Optant au PFNL ⁽⁵⁾	11,50	11,18	-2,78 %
Dont Distribution plus-value immobilière	0,34	0,04	-87,11 %
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part ⁽⁶⁾	3,83	2,81	-26,67 %

(1) loyers et produits annexes de gestion locative.

(2) produits de participations dans les SCI et produits de rémunération des comptes bancaires.

(3) charges d'entretien du patrimoine non récupérables, hors provisions pour charges et impact rééditions de charges sur exercices antérieurs.

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

(5) pour une part portée en jouissance pour une année.

(6) le report à nouveaux tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions ainsi qu'au changement du plan comptable des SCPI en vigueur depuis le 01/01/2017 concernant le provisionnement pour gros entretiens.

Les produits

(en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	72 381 543,78	63 495 007,34	-12,28 %
Autres produits	1 441 507,42	523 433,46	-63,69 %
Produits financiers ⁽²⁾	10 533 022,18	25 612 232,41	143,16 %
Total	84 356 073,38	89 630 673,21	6,25 %

(1) loyers et produits annexes de gestion locative.

(2) il s'agit principalement des revenus de titres de participations de SCI.

Les locaux vacants

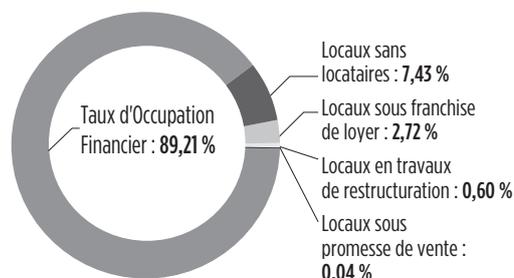
Au 31 décembre 2017, le stock de locaux vacants s'élevait à 43 638 m² ainsi répartis :

(en m ²)	Bureaux	Activités Entrepôts	Commerces	Total
Paris	5 699		11	5 710
Ile-de-France	12 067		4 257	16 324
Province	10 571		5 803	16 374
Etranger	5 230			5 230
Total	33 567		10 071	43 638

Le taux d'occupation

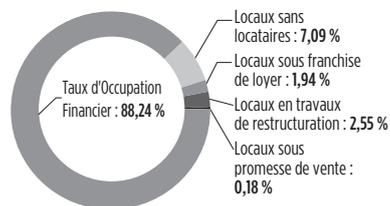
Annuel

Taux d'occupation financier 89,21 %



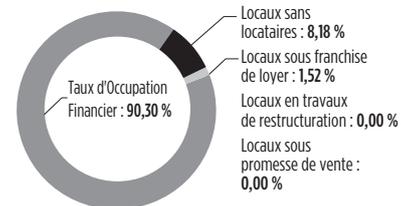
1T2017

Taux d'occupation financier 88,24 %



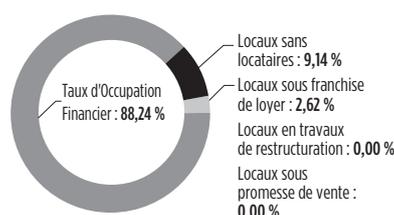
2T2017

Taux d'occupation financier 90,30 %



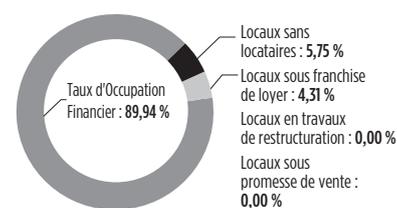
3T2017

Taux d'occupation financier 88,24 %



4T2017

Taux d'occupation financier 89,94 %



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).

Rapport de la Société de Gestion

Les baux 2017

Durant l'année 2017, 32 baux ont été signés, représentant une surface globale de 17 047 m² et un loyer de 5 851 K€ en année pleine. Les principales locations ont été les suivantes (en quote-part) :

- Greenelle - 43 quai de Grenelle à Paris (75015) : un bail portant sur 2 606 m² à un loyer annuel de 1 244 K€.
- 64 rue du Dessous des Berges à Paris (75013) : un bail portant sur 2 777 m² à un loyer annuel de 987 K€.
- 45 rue des Vinaigriers à Paris (75010) : un bail portant sur 1 115 m² à un loyer annuel de 426 K€.
- Quai 50 - 50 quai Charles Pasqua à Levallois-Perret (92300) : un bail portant sur 809 m² à un loyer annuel de 333 K€.
- 3/5 rue Saint Georges à Paris (75009) : un bail portant sur 593 m² à un loyer annuel de 314 K€.
- 3/5 rue Saint Georges à Paris (75009) : un bail portant sur 589 m² à un loyer annuel de 307 K€.

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

Charges immobilières (en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Entretiens et réparations	-391 586,63	-228 685,36	-41,60 %
Assurances	-45 735,69	-41 392,05	-9,50 %
Honoraires	-981 066,42	389 552,19	-139,71 %
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-1 534 428,95	-1 432 882,58	-6,62 %
Autres	-142 127,44	-163 951,19	15,36 %
Total	-3 094 945,13	-1 477 358,99	-52,27 %

Dont entretien et réparations : - 228 685,36 €

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)		
11 rue de la Résistance	Ste Geneviève des Bois	Frais de gardiennage	-60 995,06
98 rue de Sèvres	Paris	Remplacement Colonne ERDF	-21 118,43
83/85 Bd Vincent Auriol	Paris	Mise en conformité Système protection incendie	-20 311,76
Autres immeubles			-126 260,11
Total			-228 685,36

Dont assurances : - 41 392,05 €

Ce montant représente la quote-part des cotisations d'assurance non récupérables et sur locaux vides au 31 décembre 2017.

Dont honoraires : 389 552,19 €

Ce poste correspond notamment aux honoraires de gestion des administrateurs de biens non récupérables pour 144 889,53 €, des honoraires d'états des lieux à hauteur de 21 093,05 €, des audits techniques et diagnostiques pour 132 063,33 € et des honoraires d'avocat à hauteur de 175 140,38 K€.

Dont autres : -163 951,19 €

Nature	(en euros)
Loyer bail à construction	-198 945,97
Frais d'acte et contentieux	-26 071,78
Panneau publicitaire	-29 900,50
Remboursement assurance	90 967,06
Total	-163 951,19

Provision pour gros entretien (PGE)

La constitution de la provision pour gros entretien permet de garantir l'exécution des travaux en limitant les impacts sur le compte de résultat.

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 principe retenu est de provisionner une charge de gros entretien sur 5 années en fonction du plan quinquennal 2018-2022.

Variation PGR*/ PGE non récupérable état du patrimoine	(en euros)
Stock de PGR final au 31/12/2016	-2 061 883,90
Annulation stock de PGR au 01/01/2017	2 061 883,90
Constatation stock PGE au 01/01/2017	-2 112 255,53
Dotations aux provisions	-570 754,28
Reprises de provisions	1 651 256,33
Stock PGE fin de période 31/12/2017	-1 031 753,48
Solde dotations reprises	1 080 502,05
Gros entretiens	-155 233,00
Impact net PGE	925 269,05

* PGR : provision pour grosses réparations.

(en euros)	Plan quinquennal					TOTAL
	2018	2019	2020	2021	2022	
Plan gros travaux au 31/12/2017	-553 447	-368 611	-244 208	-84 436	-15 595	-1 266 296
%	100	80	60	40	20	
Stock Provision au 31/12/2017	-553 447	-294 889	-146 525	-33 774	-3 119	-1 031 753

Immeuble	Nature des travaux		(en euros)
35 rue du Val de Marne	Paris	Divers travaux de rénovation	-114 611,89
1 Place De La Coupole	Paris-la Défense	Travaux de rénovation ascenseur	-114 046,20
33 Rue De Maubeuge	Paris	Constat de sécurisation	-66 092,40
Autres Immeubles			139 517,49
Total			-155 233,00

Remises en état

Immeuble	Nature des travaux		(en euros)
1 Place De La Coupole	Paris-la Défense	Création d'un regard compteur d'eau	-98 651,30
19, rue de la Villette	Lyon	Travaux de remises en état ex locataire	-64 854,21
166 Fbg St Honoré	Paris	Réfection électricité caves et réfection terrasse	-36 167,65
Autres Immeubles			-69 969,07
Total			-269 642,23

Frais généraux

Frais de gestion (en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Rémunérations de gestion	-6 817 837,58	-6 370 357,78	-6,56 %
Honoraires de commissaires aux comptes	-49 500,00	-52 600,00	6,26 %
Frais divers de gestion	-1 722 693,75	-2 829 665,66	64,26 %
Total	-8 590 031,33	-9 252 623,44	7,71 %

Les frais généraux incluent :

- La commission de gestion, calculée au taux de 7,25 % hors taxes sur les produits locatifs et sur les produits financiers nets encaissés, qui s'élève à 6 370 357,78 € en 2017. 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 notamment :
 - aux honoraires de relocation (556 746 €),
 - au coût dépositaire (129 989 €),
 - aux coûts liés à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales, à la tenue des conseils de surveillance (542 167 €),
 - aux honoraires d'intermédiaires (107 694 €),
 - aux honoraires d'expertise (56 290 €)
 - ainsi que de la cotisation AMF, Cotisation sur la valeur ajoutée de entreprises et de la TVA non récupérable (1 174 544 €)
 - et des frais bancaires (262 227 €).

Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en euros)	Taux (H.T)	Commissions (en euros)
Recettes encaissées	74 151 982,48	7,25 %	5 376 018,73
Recettes encaissées des SCI	13 491 989,38	7,25 %	978 169,23
Produits financiers perçus	223 032,00	7,25 %	16 169,82

Les contentieux

Contentieux locatifs

Dépréciations des créances locataires (en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Stock début de période	-3 103 893,12	-2 845 279,10	-8,33 %
Dotations aux provisions pour dépréciation de créances	-852 786,42	-782 311,98	-8,26 %
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	1 111 400,44	980 897,03	-11,74 %
Total	-2 845 279,10	-2 646 694,05	-6,98 %

Contentieux significatifs

Aucun contentieux significatif au regard de la taille de la SCPI n'a été signifié durant l'exercice 2017.

Provisions pour charges non récupérables

Les provisions pour charges non récupérables ont une incidence négative sur les comptes à hauteur de 1 847 040,02 €. 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 1 488 K€ et se décomposent de la manière suivante :

- 504 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 40 000 000 € contracté auprès de LCL,
- 873 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 30 000 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile de France,
- 82 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Court Terme de 50 000 000 € contracté auprès de LCL en septembre 2016,
- 11 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Court Terme de 50 000 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile de France en novembre 2017,
- 18 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Court Terme de 50 000 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile de France en novembre 2017,

Les résultats

(en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Résultat comptable	67 505 936,22	75 994 507,92	12,57 %
Résultat comptable par part	11,09	10,07	-9,18 %

Ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance), le résultat de l'exercice s'élève à 10,07 €.

La distribution

La distribution courante de 2017

La distribution courante de l'exercice 2017 s'est établie à 83 978 729,65 € soit 11,18 € par part (non-optant au PFNL).

Acomptes de distribution et report à nouveau (en euros)	2017	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	25 716 644,97	3,83
Résultat comptable	75 994 507,92	10,07
Distribution annuelle non-optant au PFNL	-83 978 729,65	-11,14
Distribution de Plus-Value Immobilière	-330 498,75	-0,04
Impact changement de méthode du calcul PGR/PGE	-50 370,82	-0,01
Report à nouveau comptable après affectation du résultat ⁽¹⁾	22 452 240,98	2,81

(1) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions ainsi qu'au changement du plan comptable des SCPI en vigueur depuis le 01/01/2017 concernant le provisionnement du gros entretiens.

La distribution prévisionnelle 2018

En 2018, nous prévoyons de verser pour les 3 premiers acomptes 2,70 € par part (soit 10,80 € par part sur une base annuelle) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2018 et du provisionnel de l'année suivante. Cette politique de distribution 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 expertises

La société JLL, expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2017 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 s'élève à 2 413 179 536,93 € hors droits et à 2 561 989 309,21 € droits inclus, soit une hausse de 26,03 % entre 2016 et 2017. La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers hors stocks de provisions pour gros entretiens conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2017 de 2 064 079 679,48 €, soit une hausse de 16,30 %.

(en euros)	Réel 2016	Réel 2017	Évolution 2016/2017
Valeur de réalisation	1 774 714 853,32	2 064 079 679,48	16,30 %

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

Immeubles en Direct

Adresse	Type d'actif	Surface (m ²)	Prix d'acquisition AEM (en euros)	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
Coruscant - 17 rue Jean Philippe Rameau - 93200 SAINT DENIS (35 % de l'indivision)	Bureaux	5 172	38 183 325	24/04/17	
2 avenue Pasteur - 94 160 SAINT MANDE (17,5 % de l'indivision)	Bureaux	3 614	23 907 009	27/06/17	1 ^{er} trimestre 2020
Total Acquisitions réalisées via immeubles en direct		8 786	62 090 334		

Titres de participation

Adresse	Type d'actif	Surface (m ²)	Prix d'acquisition AEM (en euros)	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
SCI Uberseering (25 % de la SCI)					
Telekom Campus, Uberseering 2, 22 297 HAMBOURG, Allemagne	Bureaux	8 245	33 119 456	31/03/17	
OPPCI ERGAMUNDI (43 % de l'OPPCI)					
Grand Central - Adam Riese Strasse - FRANCFORT - Allemagne	Bureaux	9 390	66 749 975	31/05/17	3 ^e trimestre 2020
Colisée Marceau - 10 blvd des Frères Voisin - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	Bureaux	3 799	30 214 728	01/06/17	
Les Docks - 10 place de la Joliette - 13002 MARSEILLE	Bureaux / Commerces	12 996	49 665 000	29/09/17	
Atrium - Strawinskylaan 3001-4111 - AMSTERDAM - Pays-Bas	Bureaux	6 347	58 130 590	02/11/17	
SCI Parc avenue (26 % de la SCI)					
Parc Avenue - 82-90 avenue de France - 75013 PARIS	Bureaux	3 815	49 140 000	27/07/17	
SCI Munich 104 (28 % de la SCI)					
Loopsite - Werinherstrasse 79,81,91 - D-81541 MUNICH	Bureaux	12 276	56 216 522	29/09/17	
SCI EKINOX (34,70 % de la SCI)					
Equinoxe - Portefeuille Commerces - France	Commerces	12 222	24 741 100	07/07/17	
39/49/51 avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	Commerces	281	10 519 305	13/10/17	
Solstice - Portefeuille Commerces Prime - France	Commerces	7 633	63 227 000	27/10/17	
SCI EVI-DANCE (12 % de la SCI)					
Evidence - Zac des Docks - 93400 SAINT OUEN	Bureaux	4 266	30 383 788	19/10/17	3 ^e trimestre 2019
SCI Deutschland 2018 (35 % de la SCI)					
Hotel Mercedes Platz - Mühlenstrasse 16-19 - BERLIN - Allemagne	Hotel	4 750	24 447 500	12/07/17	3 ^e trimestre 2018
SCI Hold (8,76 % de la SCI)					
Cœur Défense- 5/7 Esplanade de la Défense - 92400 COURBEVOIE	Bureaux	16 010	157 680 000	30/10/17	
SCI Georg (35 % de la SCI)					
3 George - Georg-Glock-Strasse 3 - DÜSSELDORF - Allemagne	Bureaux	3 735	28 721 356	30/10/17	
SCI de Monarch (30 % de la SCI)					
Now - Taurusavenue - AMSTERDAM - Pays-Bas	Bureaux	1 812	8 193 272	24/11/17	
SCI Budlon (42,2 % de la SCI)					
INTOWN - Place de Budapest - 75009 PARIS	Bureaux	8 751	143 768 250	12/12/17	
SCI Hekla (14,50 % de la SCI)					
Tour Hekla - Rose de Cherbourg - Avenue du Général de Gaulle- La Défense - 92800 PUTEAUX	Bureaux	11 002	84 444 729	13/12/17	2 ^e trimestre 2022
Total Acquisitions réalisées via des Sociétés		127 331	919 362 571		

Cessions

Adresse	(en euros)	Type d'actif	Prix de vente (H.D)	Plus/moins-value comptable	Impôts
Le Noailles - 62-64 av de la cannebière 13001 MARSEILLE		Bureaux	16 000 000	-710 164,38	

Le marché des parts

Marché Primaire

	Total année 2017
Souscriptions	
Nombre de parts	1 287 257
Montant (en €)	361 680 430
Retraits	
Nombre de parts	204 605
Montant (en €)	53 256 913
Nombre de parts en attente de retrait	0

Suivi des souscriptions nettes (souscriptions-retraits)

Mois	Nombre de parts	Prix de souscription	Montant souscrit
Janvier	123 942	278	34 455 876 €
Février	231 955	278	64 483 490 €
Mars	133 099	278	37 001 522 €
Avril	272 694	278	75 808 932 €
Mai	36 129	286	10 332 894 €
Juin	74 742	286	21 376 212 €
Juillet	42 620	286	12 189 320 €
Août	17 308	286	4 950 088 €
Septembre	53 343	286	15 256 098 €
Octobre	51 987	286	14 868 282 €
Novembre	8 600	286	2 459 600 €
Décembre	36 233	286	10 362 638 €
	1 082 652		303 544 952 €

Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2017.

Marché de gré à gré

388 parts ont été échangées de gré à gré au cours de l'année 2017.

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 2017, le prix de souscription fixé à 286 € est égal à la valeur de reconstitution -1,45 %. L'historique des prix de souscription depuis le passage en capital variable de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine est disponible en page 20.

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 : 4,78 %

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 8,31 %

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Distribution	11,18 €	11,50 €	12,50 €	12,50 €	12,50 €	12,50 €	12,73 €	13,00 €	13,00 €	12,00 €	10,00 €
dont revenus non récurrents en % ⁽²⁾	9,93 %	3,57 %	8,32 %	16,00 %	6,88 %	7,92 %	25,61 %	18,31 %	0,46 %	0,00 %	0,00 %
Prix n	280,97 € ⁽⁴⁾	278,00 €	265,41 € ⁽³⁾	260,00 €	260,00 €	260,39 €	232,25 €	216,65 €	195,30 €	192,07 €	178,00 €
Taux de distribution	3,98 %	4,14 %	4,71 %	4,81 %	4,81 %	4,80 %	5,48 %	5,99 %	6,65 %	6,17 %	5,56 %

(1) Correspond au dividende brut (non optant au PFL 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 (RAN) et distribution de Plus Value Immobilière (PVI)

(3) Le prix de souscription a évolué de 260 € à 278 € le 01/07/2015

(4) Le prix de souscription a évolué de 278 € à 286 € le 01/05/2017

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

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Prix n	280,97 €	278,00 €	265,41 €	260,00 €	260,00 €	260,39 €	232,25 €	216,65 €	195,30 €	192,07 €	178,00 €
Variation n/n-1	1,07 %	4,74 %	2,08 %	0,00 %	-0,15 %	12,12 %	7,20 %	10,93 %	1,68 %	7,90 %	1,03 %

(5) Se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1

Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Rapport de la Société de Gestion

Profil de risque

La SCPI est investie conformément à la réglementation en vigueur et à ses statuts. 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. Au cours de l'exercice 2017 de la SCPI, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement du fonds.

a. Risque d'investissement immobilier

Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Les facteurs susceptibles d'avoir un impact négatif sur le rendement et la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI sont liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier ; ils comprennent notamment :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, locale, nationale ou internationale, qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des Actifs Immobiliers ; ainsi, les marchés immobiliers français et étrangers peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- les risques de vacance des Actifs Immobiliers et ceux liés à l'évolution des loyers fixes et variables, selon l'état des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille par la taille d'actifs, typologie de biens ou région géographique ; ainsi que les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier, qui peuvent avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers ;
- les risques liés à l'état technique des Actifs Immobiliers (y compris au regard de l'environnement : installations classées, pollution des sols, amiante, etc ...) et à la réalisation de travaux de toute nature (construction, réhabilitation, rénovation, restructuration), y compris lors de l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement.

La mesure et l'encadrement de ces risques s'appuient notamment sur des indicateurs présentés dans ce rapport de gestion et les informations contenues dans les comptes annuels, ainsi que sur la mise en œuvre de politiques internes de risque. En particulier,

- Les indicateurs suivants rendent compte de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement et du pilotage des risques de concentration : ratios d'exposition (tant réglementaires que contractuels) ; répartition du patrimoine immobilier par pays et par typologie ; répartition des revenus locatifs ; poids des plus gros actifs ;
- Le risque locatif est suivi grâce à des indicateurs tels que le Taux d'Occupation Financier (TOF), et la durée résiduelle des baux ;
- Les risques de toute nature sont appréhendés à chaque investissement ; il en est tenu compte dans les plans d'affaires des opérations. Les investissements et désinvestissements sont soumis à la validation d'un Comité d'Investissement et de Désinvestissement ;
- Les principales décisions liées à la gestion d'un immeuble en portefeuille sont soumises à un Comité de Gestion. Un suivi des plans pluriannuels de travaux est assuré.

b. Risque de contrepartie

Les risques de contrepartie sont :

- le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les instruments financiers à terme) ;
- dans la gestion immobilière, les risques de défaillance de locataires ou de toute contrepartie d'affaires tenue par des engagements envers le fonds (ex. : promoteurs dans le cadre de vente en l'état futur d'achèvement).

Les contreparties des instruments financiers à terme sont sélectionnées dans une liste de contreparties autorisées tenue par la ligne métier Risques du Groupe Amundi.

Lors de l'investissement, le risque locataires est analysé conjointement au risque locatif immobilier. Il est ensuite suivi à travers le respect des échéances, l'évolution des provisions sur créances locatives et à l'occasion de la négociation de baux nouveaux.

c. Risque de liquidité

La liquidité des parts est très limitée et n'est pas garantie. Elle est essentiellement assurée par le marché primaire où le prix de retrait est fixé par la Société de Gestion selon la réglementation en vigueur.

La liquidité des actifs est analysée lors des investissements et fait ensuite l'objet d'un suivi régulier.

Le risque de liquidité lié au financement est géré par la diversification des prêteurs, le suivi des covenants bancaires, une anticipation de la gestion des échéances et le suivi de l'évolution générale des conditions du financement bancaire.

Des stress tests annuels de liquidité sont mis en œuvre.

d. Risque lié au levier

Le fonds a recours à l'endettement. Le levier d'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur des parts.

- 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. Ce plafond est exprimé en pourcentage de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement à la date du dernier arrêté comptable augmentée de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel.
- Au 31/12/2017, ce plafond est de 40 %, pouvant être modifié chaque année par l'Assemblée Générale des Actionnaires. Le niveau de ce ratio au 31/12/2017 est de 27,89 %, en incluant par transparence l'endettement indirect de la SCPI lié à sa participation dans les différentes SCl, proportionnellement à sa quote-part de détention.

Indicateurs de levier "AIFM" :

- levier méthode brute : 138,59 %
- levier méthode de l'engagement : 137,84 %

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.

e. Risques de taux et de change

Le risque de taux est le risque d'augmentation du coût du service de la dette en cas de hausse des taux d'intérêt lorsque la dette est contractée à taux variable.

La politique de gestion du risque de taux prévoit que les emprunts à moyen ou long terme pour l'acquisition d'Actifs Immobiliers soient généralement contractés à taux fixe ou à taux variable avec une couverture associée (contrats sur instruments financiers à terme, tels que swaps ou caps de taux d'intérêt). L'endettement à court terme pour les besoins de la gestion courante ne fait pas l'objet de couverture.

Le fonds n'est pas exposé au risque de change.

f. 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.

La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2018

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 17,2 %.

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, 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 taux forfaitaire unique de 12,8 % et aux prélèvements sociaux (17,2 %).

Ces revenus sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 % pour les revenus de capitaux mobiliers ; 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 d'acompte, 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.

Par ailleurs, les contribuables peuvent opter irrémédiablement et de façon globale pour l'imposition au barème de l'impôt sur le revenu (IR) à la place du taux unique de 12,8 %. Dans ce cas, l'abattement de 40 % sur les dividendes perçus est applicable.

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, les revenus demeurant toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif applicable au contribuable pour les entreprises imposés à l'IR ;
- 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 36,2 % (19 % d'impôt sur le revenu + 17,2 % 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 36,2 % pour les personnes résidant en France) correspondant à la

Rapport de la Société de Gestion

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 taux forfaitaire unique de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %. L'abattement pour durée de détention est applicable uniquement pour les titres acquis avant le 1^{er} janvier 2018 et à condition que le bénéficiaire opte de façon irrévocable et globale pour l'imposition au barème de l'IR.

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 $\frac{1}{3}$ %).

En cas d'associé personne morale imposable dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux ou des bénéficiaires 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 17,2 %.

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, versés depuis le 1^{er} janvier 2018, sont soumis à une retenue à la source au taux de 12,8 % qui est libératoire de l'impôt sur le revenu dû au titre de ces revenus, à condition que le bénéficiaire des revenus justifie préalablement de sa résidence.

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 étrangère 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 17,2 %.

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 % ; ce taux passe à 12,8 % pour les plus-values réalisées à compter du 1^{er} janvier 2018.

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 imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
10,07 €	11,18 €	9,02 €	9,02 €	0,00 €

(1) Part moyenne en jouissance au 31 décembre 2017.

Pour les personnes morales, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables
10,07 €	11,18 €	6,59 €

¹) Centre des impôts des non-résidents TSA 10010 - 10 rue du Centre - 93465 Noisy-le-Grand Cedex. Téléphone : 01 57 33 83 00 - Télécopie 01 57 33 83 50.

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.225-68) et du Code Monétaire et Financier (art.L.621-18-3).

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 parmi ses membres un Président et, s'il le juge nécessaire un Vice-Président.

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**, ou première ligne de défense, 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 peuvent être 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**, ou deuxième ligne de défense, 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

Rapport de la Société de Gestion

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, ou troisième ligne de défense, 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 Délégué 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'ASPIIM, 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. Risques et Contrôle Permanent

- 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 les 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 des risques liés à 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 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 (Fonds d'investissement alternatif) 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.

- 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 7 février 2017, celui-ci a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2016 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V. La politique applicable au titre de l'exercice 2016 a été revue lors du Comité des Rémunérations du 7 février 2017 et reconduite en 2017.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2017, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

1.1 Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2017, 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 120 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2017) s'est élevé à 10 341 892 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 8 523 175 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 : 1 818 717 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" (4 personnes au 31 décembre 2017) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (3 personnes au 31 décembre 2017), le montant total des rémunérations (fixes et variables différées et non différées) 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, 3 et 5 ans ;
- Ratio d'information et ratio de Sharpe;
- Performance fees générées pendant l'exercice si pertinent ;
- Contribution à la collecte nette réalisée sur l'exercice.

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 ...),
- 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.

Rapport de la Société de Gestion

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 en 2011 dès la promulgation de la première loi sur le Grenelle de l'environnement développé une charte d'Investissement Socialement Responsable (ISR) (auditée par le cabinet Ernst & Young) portant sur les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles.

Dans ce cadre, Amundi Immobilier mesure en liaison avec son partenaire Sinteo la performance énergétique de l'ensemble de ses actifs sous gestion (France et Etranger), quelles qu'en soient la taille, la période de construction, la typologie d'immeuble ou la localisation géographique. Cet outil de mesure, construit autour de six critères principaux (énergie, eau, déchets, transport, pollution, santé et bien-être), s'impose un double objectif : évaluer systématiquement et régulièrement les actifs sous gestion d'une part et mesurer préalablement à l'acquisition chaque nouvel investissement d'autre part. Cet outil permet d'identifier de manière prospective pour chaque bâtiment ses performances intrinsèques, l'impact de son utilisation par ses occupants et son potentiel de valorisation énergétique.

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 un confort des utilisateurs optimisé, ce qui est un gage de stabilité et pérennité 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. Amundi Immobilier a réaffirmé son implication en adhérant à la mise à jour de cette charte en 2017.

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.

Dans ce cadre, en 2017, Amundi Immobilier demeure l'un des acteurs du groupe de travail créé à l'initiative de l'ASPIM en 2014, qui après avoir rédigé en 2016 une "Charte d'Engagement en faveur du Développement de la gestion ISR en immobilier", travaille en 2018 à la création d'un label ISR pour les fonds immobiliers.

Amundi Immobilier a également confirmé son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dont elle est l'un des membres fondateurs. 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.

Cet engagement d'Amundi Immobilier s'est notamment traduit par la publication d'un guide didactique sur la prise en compte des exigences de reporting de l'article 173-VI de la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte promulguée en 2015.

Amundi Immobilier a renforcé sa politique ISR et instauré en 2017 un axe biodiversité dans la gestion des actifs. Cet axe prend la forme d'installation de ruchers en toiture de ses bâtiments participant ainsi à la promotion de l'apiculture urbaine et luttant contre le fléau que constitue la disparition des insectes pollinisateurs.

Un atelier pédagogique sera organisé chaque année dans les immeubles concernés pour sensibiliser les occupants et exploitants à cette problématique. Pour la mise en œuvre de cette thématique additionnelle, Amundi Immobilier a décidé de nouer un partenariat et d'accompagner dans son développement tant économique qu'humain une TPE (Très Petite Entreprise) d'apiculture urbaine.

Concernant Rivoli Avenir Patrimoine

La SCPI Rivoli Avenir Patrimoine témoigne d'une amélioration de la performance énergétique de son parc immobilier grâce à une gestion technique et énergétique efficace et proactive de ses immeubles. Afin de pouvoir mesurer les progrès effectués par rapport à des référentiels objectifs et publics, une démarche de certification de certains immeubles a été engagée depuis plusieurs années.

13 immeubles sont certifiés à l'heure actuelle contre seulement 7 l'année dernière. Cela traduit la volonté du fonds d'accorder davantage d'importance aux performances environnementales dans ses choix d'investissements.

Certifications HQE :

- l'immeuble Greenelle, 43 Quai de Grenelle à Paris 15^e
- l'immeuble ORA - ZAC Pouchet, 4 rue Emile Borel à Paris 17^e
- l'immeuble Cœur Défense - 110 esplanade du Général de Gaulle à La Défense
- l'immeuble View rue Paul Meurice à Paris 20^e
- l'immeuble Ancelle, 2-8 rue Ancelle à Neuilly sur Seine
- l'immeuble United, 6 Bld de Douaumont à Clichy
- l'immeuble In Town situé Place de Budapest à Paris 9^e

Certification WELL :

- l'immeuble ORA - ZAC Pouchet, 4 rue Emile Borel à Paris 17^e

Certification Bâtiment biosourcé :

- l'immeuble ORA - ZAC Pouchet, 4 rue Emile Borel à Paris 17^e

Certification DGNB :

- l'immeuble GazProm - Köthener Straße à Berlin

Certifications BREEAM :

- l'immeuble Princess Beatrixlaan à La Haye (BREEAM In Use - "Excellent")
- l'immeuble Cœur Défense - 110 esplanade du Général de Gaulle à La Défense (BIU Asset "very good" et BIU building management "excellent")
- l'immeuble View rue Paul Meurice à Paris 20^e (BREEAM Design Stage "Excellent")
- l'immeuble Ancelle, 2-8 rue Ancelle à Neuilly sur Seine (BREEAM Design Stage "Excellent")
- l'immeuble situé 50 quai Charles Pasqua à Levallois (BREEAM In Use Asset - "Very Good")
- l'immeuble Now Building situé 16 Taurus Avenue au Pays Bas (BREEAM "Excellent")
- l'immeuble In Town situé Place de Budapest à Paris 9^e (BREEAM "very good")

Certification LEED :

- l'immeuble Telekom Campus à Hambourg

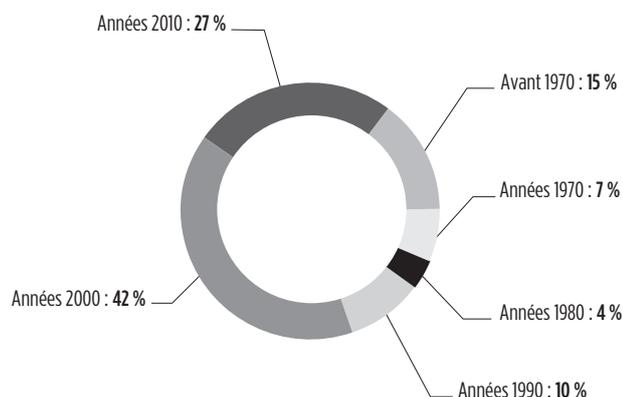
Certification BBC Effinergie :

- l'immeuble Coruscant - 17 rue Jean Philippe Rameau à Saint Denis

Ces immeubles représentent dorénavant 22,5 % de la dernière valeur d'expertise du fonds, soit une augmentation de 8,5 points.

Répartition des actifs selon leur âge énergétique :

Un suivi de la répartition des actifs selon leur âge énergétique est effectué annuellement. Cela permet de mesurer le rajeunissement au travers des acquisitions réalisées et des travaux et/ou rénovations effectués sur les bâtiments.



L'augmentation de la part des immeubles datant des années précédant 1970 s'explique par l'acquisition de bâtiments majoritairement Haussmanniens dont les performances sont historiquement bonnes. Une baisse du pourcentage des actifs ayant un âge énergétique se situant durant les années 1970 et 1980 est à valoriser. Une légère hausse du pourcentage des actifs ayant un âge énergétique datant des années 2000 et 2010 est également à promouvoir. Cela est lié à l'intégration d'immeubles récents dans le fonds.

Conformément à la nouvelle politique biodiversité d'Amundi Immobilier, la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine s'est déjà doté de cinq ruches en toiture de ses immeubles. Il est prévu d'organiser courant 2018 des ateliers au sein des dits immeubles afin de sensibiliser les occupants sur la question de la disparition des insectes pollinisateurs et le sens de notre action.

Certification HQE Bâtiments Tertiaires - Neuf ou Rénovation : la certification NF HQE™ 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.

label BBC-effinergie® : le label BBC-effinergie® est un label d'origine française qui promeut la conformité à la réglementation thermique 2012 ainsi qu'aux exigences minimales liées au référentiel E+C-. BBC-effinergie® intègre des exigences complémentaires par rapport au référentiel E+C- basées sur : la sobriété et l'efficacité énergétique, la qualité et le confort ainsi que la sensibilisation des locataires.

Certification LEED® : la certification LEED® est un système d'évaluation de la durabilité d'un bâtiment. Elle se base sur différents critères comme l'enveloppe du bâtiment, l'aménagement d'intérieurs commerciaux, ...

Tableaux annexes

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	2016	2017
Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution		
Valeur comptable	1 537 691 517,88	1 806 757 327,42
Valeur de réalisation	1 774 714 853,32	2 064 079 679,48
Valeur de reconstitution	2 062 224 139,82	2 415 607 208,71
Valeurs de la société pour une part		
Valeur comptable	212,35	217,06
Valeur de réalisation	245,08	247,97
Valeur de reconstitution	284,79	290,20

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 passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

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

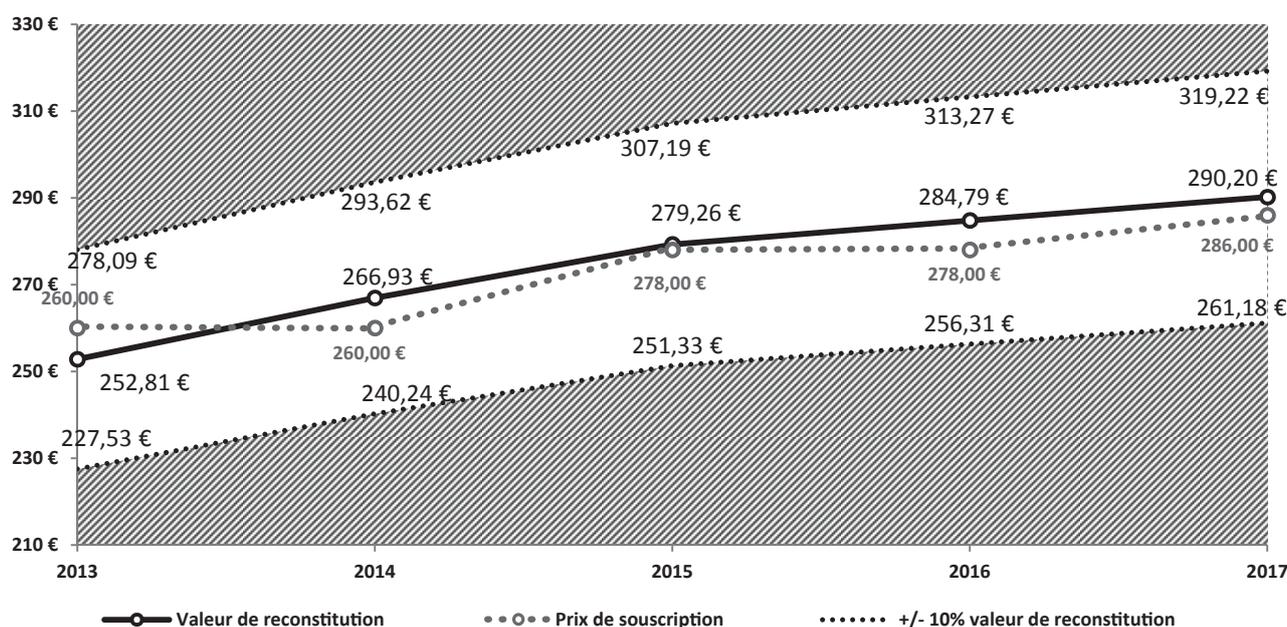
Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais 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 ses actifs immobiliers locatifs.

Historique des valeurs des souscriptions depuis le passage en capital variable

Évolution du prix de souscription et valeur de reconstitution



Évolution du capital fin de période

	2013	2014	2015	2016	2017
Montant du capital nominal au 31 décembre (en euros)	621 114 900	680 869 200	881 694 000	1 086 185 400	1 248 583 200
Nombre de parts au 31 décembre	4 140 766	4 539 128	5 877 960	7 241 236	8 323 888
Nombre d'associés au 31 décembre	23 016	23 368	25 058	26 486	28 289
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾ (en euros)	65 402 480	103 574 120	354 470 894	378 990 728	303 544 952
Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (en euros)	8 006 575	10 573 697	31 219 029	32 443 433	28 909 117
Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾ (en euros)	260	260	278	278	286

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

Évolution des cessions de parts

	2013	2014	2015	2016	2017
Nombre de parts cédées ou retirées	124 650	110 242	131 964	96 789	204 605
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	3,01 %	2,43 %	2,25 %	1,34 %	2,46 %
Demandes de cessions ou de retraits en attente					
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)					

Évolution du dividende

(en euros par part)	2013	2014	2015	2016	2017	Var 2016/2017
Report à nouveau avant affectation du résultat	5,18	3,87	4,92	3,87	3,83	-1%
Dividende versé au titre de l'année après PFNL	12,50	12,49	12,50	11,49	11,18	-3%
Dont Distribution de plus-value immobilière		2,00		0,34	0,04	-87%
PFNL / Dividende versé au Trésor		0,01		0,01		
Résultat de l'exercice	11,64	11,84	11,46	11,09	10,07	-9%
Impact changement de méthode PGR/PGE					-0,01	
Report à nouveau après affectation du résultat ⁽¹⁾	3,87	4,92	3,87	3,83	2,81	-27%
Plus ou moins-values comptable sur cessions d'immeubles	1,15	0,86	0,72	0,22	-0,06	n.s

(1) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions ainsi qu'au changement du plan comptable des SCPI en vigueur depuis le 01/01/2017 concernant le provisionnement pour gros entretiens. - n.s : non significatif.

Emploi des fonds

(en euros)	Réel 2016	Variation	Réel 2017
Fonds collectés	1 630 661 500,63	324 163 125,19	1 954 824 625,82
Capital	1 086 185 400,00	162 397 800,00	1 248 583 200,00
Primes nettes de souscription / fusion	424 476 100,63	111 765 325,19	536 241 425,82
Financements / emprunts	120 000 000,00	50 000 000,00	170 000 000,00
Emplois des fonds	-1 655 028 834,55	-470 819 911,25	-2 125 848 745,80
Plus ou moins-value comptables	1 313 371,47	-1 832 910,85	-519 539,38
Réserves			
Report à nouveau	25 867 669,42	4 568 793,29	30 436 462,71
Investissements	-1 682 209 875,44	-473 555 793,69	-2 155 765 669,13
TOTAL I	-24 367 333,92	-146 656 786,06	-171 024 119,98
Engagements			
Sommes restant à payer sur VEFA	-3 410 622,14	-13 580 081,05	-16 990 703,19
TOTAL II	-3 410 622,14	-13 580 081,05	-16 990 703,19
Montant restant à investir	-27 777 956,06	-160 236 867,11	-188 014 823,17

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 31/12/2017 par date d'échéance :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	3	29	19	74	337	462
Montant total des factures concernées H.T. (en euros)	610 000,00	1 584 951,86	101 734,49	138 310,34	1 459 564,03	3 894 560,72
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice	1,05 %	2,72 %	0,17 %	0,24 %	2,51 %	6,69 %

Tableaux annexes

Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard de la SCPI au 31/12/2017 par date d'échéance :

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées		20	82	39	360	501
Montant total des factures concernées H.T. (en euros)		183 686,80	2 439 640,83	561 287,15	1 736 223,78	4 920 838,55
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice		0,18 %	2,38 %	0,55 %	1,69 %	4,79 %

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

	2013		2014		2015		2016		2017	
	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus
Revenus⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	16,87	99,88 %	16,16	96,86 %	13,87	99,40 %	11,89	97,99 %	8,41	72,04 %
Produits de participations									3,15	26,95 %
Produits financiers avant prélèvement	0,01	0,08 %	0,17	1,00 %	0,00	0,00 %	0,01	0,07 %	0,04	0,32 %
Produits divers	0,01	0,04 %	0,36	2,14 %	0,08	0,60 %	0,24	1,94 %	0,08	0,69 %
Total des revenus	16,89	100 %	16,68	100 %	13,95	100 %	12,13	100 %	11,68	100,00 %
Charges⁽²⁾										
Commission de gestion	1,41	8,32 %	1,69	10,14 %	1,22	8,78 %	1,12	9,23 %	-0,84	-7,23 %
Autres frais de gestion	0,29	1,73 %	0,33	1,98 %	0,20	1,45 %	0,35	2,89 %	-0,35	-3,01 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,19	1,15 %	0,47	2,80 %	0,39	2,81 %	0,27	2,20 %	-0,08	-0,65 %
Charges locatives non récupérables	3,11	18,39 %	2,27	13,60 %	3,32	23,79 %	0,85	6,97 %	-0,51	-4,40 %
Sous-total Charges externes	5,00	29,59 %	4,76	28,53 %	5,14	36,83 %	2,58	21,29 %	-1,79	-15,29 %
Amortissements										
- patrimoine			0,03	0,00 %	0,02	0,00 %	0,02	0,00 %		
- autres										
Provisions nettes⁽³⁾										
- pour travaux	0,15	0,89 %	0,00	0,02 %	-0,34	-2,44 %	-0,05	-0,44 %	0,14	1,23 %
- autres	-1,27	-7,55 %	-1,28	-7,67 %	-2,21	-15,88 %	-0,04	-0,37 %	0,02	0,14 %
Sous-total Charges internes	-1,12	-6,49 %	-1,25	-7,49 %	-2,53	-18,15 %	-0,08	-0,67 %	0,15	1,30 %
Total des charges	3,88	23,10 %	3,51	21,04 %	-2,61	-18,68 %	-2,50	20,63 %	-1,63	-13,99 %
Produits financiers					0,42	2,99 %	1,77	14,60 %	0,24	2,09 %
Charges financières	1,40	8,30 %	1,47	8,80 %	0,43	3,09 %	0,37	3,03 %	-0,22	-1,89 %
Résultat courant	11,57	68,60 %	11,70	70,15 %	11,33	81,22 %	11,03	90,94 %	10,07	86,22 %
Produits exceptionnels	0,09	0,54 %	0,14	0,84 %	0,13	0,94 %	0,05	0,45 %	0,00	0,03 %
Charges exceptionnelles	0,04	0,22 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	-0,03 %
Résultat net comptable	11,64	68,93 %	11,84	70,99 %	11,46	82,16 %	11,09	91,39 %	10,07	86,22 %
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	0,86	5,09 %	-1,34	8,03 %	1,04	7,46 %	0,07	0,60 %	1,06	9,06 %
Revenu distribué avant PFNL	12,5	74,01 %	12,50	74,95 %	12,50	89,61 %	11,50	94,79 %	11,18	95,73 %
Dont plus-values immobilières réalisées			2,00				0,34		0,04	0,37 %
Revenu distribué après PFNL⁽³⁾	12,5	74,01 %	12,49	74,95 %	12,50	89,61 %	11,49	94,79 %	11,18	95,73 %

(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)	Valeur nette comptable (en euros)
BUREAUX PARIS								
45 rue des Vinaigriers	75010 - PARIS	29/12/14	1994	Bureaux	5 484			32 830 590
12 rue d'Oradour sur Glane (40 % de l'indivision)	75015 - PARIS	20/10/14	2001	Bureaux	3 064			21 828 168
122-126 rue du Château des Rentiers (50 % de l'indivision)	75013 - PARIS	02/07/13	1979	Bureaux	4 365			22 427 649
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			45 444 223
136 avenue des Champs Elysées	75008 - PARIS	01/01/01	1899	Bureaux	6 353			47 072 737
9 rue Leo Delibes	75016 - PARIS	01/01/01	1890	Bureaux	456			2 734 643
79 rue de Miromesnil	75008 - PARIS	01/01/01	1899	Bureaux	1 407			7 600 008
3 avenue Gourgaud	75016 - PARIS	01/01/01	1925	Bureaux	267			1 703 681
98 rue de Sèvres / 60 Rue de Saxe	75007 - PARIS	19/02/75	1930	Bureaux	1 539			8 709 357
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			18 804 527
166 rue du Faubourg-Saint-Honoré	75008 - PARIS	05/02/07	1880	Bureaux	1 387			14 788 093
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			6 781 756
34-36 rue du Louvre	75001 - PARIS	01/01/02	1897	Bureaux	4 199			21 537 918
15 rue Cognac Jay	75007 - PARIS	28/07/10	1946	Bureaux	4 646			29 924 500
9-35 rue Pierre de Coubertin (50 % de l'indivision)	75013 - PARIS	22/12/11	1994	Bureaux	5 415			26 359 835
105 rue du Faubourg Saint-Honoré	75008 - PARIS	20/05/15	1972	Bureaux	1 969			21 707 407
LE MAZAGRAN - 35 rue du Val de Marne (60 % de l'indivision)	75013 - PARIS	26/06/15	2003	Bureaux	8 951			48 784 237
3-5 Rue St Georges (60 % de l'indivision)	75009 - PARIS	26/11/15	1880	Bureaux	3 735			48 692 612
20 rue Hector Malot	75012 - PARIS	12/01/16		Bureaux	5 233			43 064 997
HORIZONS 17 - 140 boulevard Malesherbes (60 % de l'indivision)	75017 - PARIS	02/06/16	1963	Bureaux	3 525			43 177 460
TOTAL BUREAUX PARIS				23	82 675	802 892 000	60 216 900	571 855 258
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	35 480 000	2 661 000	24 039 809
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			49 490 059
1 rue André Voguet	94200 - IVRY SUR SEINE	28/09/07	2005	Bureaux Autres Commerces	1 069 195 212			4 720 661
112-118 rue de Sully	92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	04/02/91	1993	Bureaux	2 655			10 595 983
7-25 boulevard Gabriel Péri	92240 - MALAKOFF	12/07/90	1991	Bureaux	2 645			8 431 039
50 quai Charles Pasqua	92300 - LEVALLOIS	16/12/10	2001	Bureaux	4 729			38 521 357
4-6 rue Marceau (17 % de l'indivision)	92130 - ISSY LES MOULINEAUX	21/12/12	1996	Bureaux	2 621			14 219 963
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			25 182 532
UNITED -6 boulevard de Douaumont (41 % de l'indivision)	92110 - CLICHY	21/05/15		Bureaux	3 066			16 865 527
PRIME - 305, avenue Le Jour se Lève (41,67 % de l'indivision)	92100 - BOULOGNE BILLANCOURT	29/10/15	1991	Bureaux	2 575			18 242 017
Rue Giovanni Batista Pirelli (60% de l'indivision)	94410 - SAINT MAURICE	26/11/15	1993	Bureaux	5 521			18 609 848
2 Avenue Pasteur 94160 (17,5 % de l'indivision)	94160 - SAINT MANDE	02/05/17		Bureaux	3 614			7 172 102
LE CORUSCANT - 2 place aux étoiles / 17 rue JP Rameau (35 % de l'indivision)	93200 - SAINT DENIS	24/04/17	2015	Bureaux	5 172			37 520 000
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE				14	57 449	333 598 223	25 019 867	309 235 464

Situation des investissements

Adresse	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation	Surface en m ²	Valeur vénale hors droits (en euros)	Droits (en euros)	Valeur nette comptable (en euros)
COMMERCES 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			23 047 424
TOTAL COMMERCES RÉGION PARISIENNE				3	15 300	18 212 000	1 365 900	34 772 139
LOISIRS RÉGION PARISIENNE								
Hôtel Sofitel La Défense - 34 cours Michelet	92060 - LA DÉFENSE		1987	Hôtel	7 894			20 608 266
TOTAL LOISIRS RÉGION PARISIENNE				1	7 894	21 620 000	1 621 500	20 608 266
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	4 900 000	367 500	4 987 292
LOCAUX D'ACTIVITÉS RÉGION PARISIENNE								
100 avenue de Verdun Bât. B Parc Etoile	92390 - VILLENEUVE LA GARENNE	27/11/06	2007	Bureaux	2 214			4 550 594
100 avenue de Verdun Bât. A Parc Etoile	92390 - VILLENEUVE LA GARENNE	29/04/05	2005	Locaux d'activités et mixtes	1 363			3 543 880
				Bureaux	970			
100 avenue de Verdun Bât. C Parc Etoile	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	10 350 000	731 370	13 113 843
BUREAUX RÉGIONS								
Le Centre Dauphine 15 rue Bossuet	21000 - DIJON	18/02/74	1972	Bureaux	2 460			3 581 000
				Commerces	413			
8 avenue Tony Garnier Bat A	69007 - LYON	06/03/09	2007	Bureaux	4 726			13 786 194
19 rue de la Villette	69003 - LYON	29/01/08	1986	Bureaux	3 903			8 085 074
18-24 rue Garibaldi	69006 - LYON	14/12/10	1982	Bureaux	3 736			10 550 000
TOTAL BUREAUX RÉGIONS				4	15 238	35 060 000	2 419 140	36 002 269
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	49 025 000	3 382 725	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	20 030 000	1 502 250	21 280 000
LOGISTIQUE RÉGIONS								
Rue Marcel Mérieux	69960 - CORBAS	06/12/08	2006	Logistique / stockage	34 471			20 463 084
TOTAL LOGISTIQUE RÉGIONS				1	34 471	24 560 000	1 694 640	20 463 084

Adresse	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation	Surface en m ²	Valeur vénale hors droits (en euros)	Droits (en euros)	Valeur nette comptable (en euros)
SCI PATRIMONIA - DESSOUS DES BERGES ⁽¹⁾		30/09/14		Titres & créances	8 480			40 311 028
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			28 165 646
SCI LALI (VIEW) ⁽⁴⁾		21/12/15		Titres & créances	3 843			19 500 268
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			20 329 500
SCI DE MONARCH ⁽⁸⁾		11/07/16		Titres & créances	14 949			58 998 092
SCI SEO ⁽⁹⁾		22/09/16	1999	Titres & créances	21 150			126 466 810
SCI EDRIM OPERA ⁽¹⁰⁾		16/12/16		Titres & créances	2 564			26 099 800
SCI GREENELLE ⁽¹¹⁾		20/12/16		Titres & créances	7 113			74 830 588
SCI AMR ⁽¹²⁾		28/12/16		Titres & créances	12 340			35 127 550
SCI STRESEMANNSTRASSE ⁽¹³⁾		30/12/16		Titres & créances	6 882			46 100 000
SCI HOLD ⁽¹⁴⁾		30/10/17		Titres & créances	14 896			79 690 716
SCI HEKLA ⁽¹⁵⁾		17/10/17		Titres & créances	11 020			13 089 405
SCI GEORG ⁽¹⁶⁾		30/11/17		Titres & créances	3 743			28 339 500
SCI BUDLON ⁽¹⁷⁾		12/12/17		Titres & créances	8 751			89 944 000
SCI PARC AVENUE ⁽¹⁸⁾		27/07/17		Titres & créances	3 815			29 620 000
SCI EKINOX ⁽¹⁹⁾		07/07/17		Titres & créances	20 140			63 527 058
SCI MUNICH 104 ⁽²⁰⁾		29/09/17		Titres & créances	12 276			34 452 299
SCI EVI-DANCE ⁽²¹⁾		19/10/17		Titres & créances	4 230			11 412 691
SCI UBERSEERING ⁽²²⁾		31/03/17		Titres & créances	8 245			20 062 717
OPPCI ERGAMUNDI ⁽²³⁾		01/06/17		Titres & créances	23 344			85 639 892
SCI DEUTSCHLAND2018 ⁽²⁴⁾				Titres & créances				3 786 180
SCI TITAN ⁽²⁵⁾				Titres & créances				402 500
TOTAL SCI				54*	205 181	1 057 452 313	47 826 981	1 043 328 641
TOTAL Rivoli Avenir Patrimoine 2017 (direct)				60	261 710	1 355 727 223	100 982 792	1 113 560 297
TOTAL Rivoli Avenir Patrimoine 2017 (direct et indirect)				114*	466 891	2 413 179 537	148 809 772	2 156 888 938
TOTAL Rivoli Avenir Patrimoine 2016 (directs)				59 immeubles	261 690	1 307 606 768	97 189 696	1 077 195 523
TOTAL Rivoli Avenir Patrimoine 2016 (directs et indirects)				81 immeubles	354 571	1 918 350 750	114 447 437	1 683 389 299

* Le nombre total d'immeubles n'intègre pas les engagements pris pour les ventes à termes à savoir les projets Grand Central à Francfort et Hôtel Mercedes Platz à Berlin.

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 99,98 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine sociétés gérée par Amundi Immobilier.
(2) La SCI Saint Honoré Boetie est détenue à 50 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine et à 50 % par la SCPI Edissimmo sociétés gérées par Amundi Immobilier.
(3) La SCI Patio Cœur Boulogne est détenue à 25 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, à 25 % par la SCPI Edissimmo, à 10 % par la SCPI GENEPIERRE et à 40 % par l'OPCI OPCIMMO sociétés gérées par Amundi Immobilier.
(4) La SCI LALI est détenue à 17,21 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, à 17,99 % par la SCPI Edissimmo, à 4,81 % par la SCPI GENEPIERRE et à 59,99 % par l'OPCI OPCIMMO sociétés gérées par Amundi Immobilier.
(5) La SCI AJP94 est détenue à 50 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine et à 50 % par la SCPI Edissimmo sociétés gérées par Amundi Immobilier.
(6) La SCI MPA est détenue à 12 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, à 10 % par la SCPI Edissimmo, à 3 % par la SCPI GENEPIERRE, et à 25 % par l'OPCI OPCIMMO sociétés gérées par Amundi Immobilier et à 50 % par des sociétés extérieures aux sociétés gérées par Amundi Immobilier.
(7) La SCI OMEGA est détenue à 15 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, à 10 % par la SCPI Edissimmo et à 25 % par l'OPCI OPCIMMO sociétés gérées par Amundi Immobilier et à 50 % par des sociétés extérieures aux sociétés gérées par Amundi Immobilier.
(8) La SCI DE MONARCH est détenue à 30 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, à 50 % par la SCPI Edissimmo, et à 20 % par la SCPI GENEPIERRE sociétés gérées par Amundi Immobilier.
(9) La SCI SEO est détenue à 25 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, à 20 % par la SCPI Edissimmo, à 5 % par la SCPI GENEPIERRE et à 50 % par l'OPCI OPCIMMO sociétés gérées par Amundi Immobilier.
(10) La SCI EDRIM OPERA est détenue à 37 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine et à 18 % par la SCPI GENEPIERRE et 4,5 % par l'OPCI IMMANENS et 40,50 % par l'OPCI IMMO EMISSIONS sociétés gérées par Amundi Immobilier.
(11) La SCI GREENELLE est détenue à 50 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, à 40,10 % par la SCPI Edissimmo, et à 9,90 % par la SCPI GENEPIERRE sociétés gérées par Amundi Immobilier.
(12) La SCI AMR est détenue à 28,30 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, à 7,07 % par la SCPI GEMMEO, à 24,72 % par l'OPCI OPCIMMO gérées par Amundi Immobilier et à 39,90 % par des sociétés extérieures 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 GENEPIERRE sociétés gérées par Amundi Immobilier.
(14) La SCI Hold est détenue à 20 % par l'OPCI Opcimmo, 10,67 % par la SCPI Edissimmo, 8,76 % par la SCPI RAP, 5,02 % par la SCPI Gènepiere gérées par Amundi Immobilier et à 55,55 % par des sociétés extérieures aux sociétés gérées par Amundi Immobilier.
(15) La SCI Hekla est détenue à 16,50 % par la SCPI Edissimmo, 5 % par la SCPI Genepiere, 14,50 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, 44 % par l'OPCI Opcimmo gérées par Amundi Immobilier et à 20 % par des sociétés extérieures aux sociétés gérées par Amundi Immobilier.
(16) La SCI GEORG est détenue à 35 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, 50 % par la SCPI Edissimmo et 15 % par la SCPI Gènepiere sociétés gérées par Amundi Immobilier.
(17) La SCI BUDLON est détenue à 44,76 % par la SCPI Edissimmo, 42,24 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, 13 % par la SCPI Gènepiere gérées par Amundi Immobilier.
(18) La SCI PARC AVENUE est détenue à 45 % par l'OPCI OPCIMMO, 20,50 % par la SCPI Edissimmo, 26 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine et 8,50 % par la SCPI Gènepiere sociétés gérées par Amundi Immobilier.
(19) La SCI EKINOX est détenue à 45 % par la SCPI Edissimmo, 20,60 % par la SCPI Genepiere, 6,10 % par la SCPI Gemmeo et 34,70 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine sociétés gérées par Amundi Immobilier.
(20) La SCI Munich 104 est détenue par 15 % par la SCPI Gènepiere, 28 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, par 38 % par la SCPI Edissimmo, 1,90 % par l'OPCI Immanens et 17,10 % par Immo Emission sociétés gérées par Amundi Immobilier.
(21) La SCI Evi-Dance est détenue par 14,50 % par la SCPI Edissimmo, 12 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, 23,50 % par l'OPCI OPCIMMO gérées par Amundi Immobilier et à 50 % par des sociétés extérieures aux sociétés gérées par Amundi Immobilier.
(22) La SCI UBERSEERING est détenu à 25 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, 17,50 % par la SCPI Edissimmo, 7 % par la SCPI Gènepiere et 50 % par l'OPCI OPCIMMO sociétés gérées par Amundi Immobilier.
(23) L'OPPCI ERGAMUNDI est détenu à 45 % par la SCPI Edissimmo, 43 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, 12 % par la SCPI Gènepiere sociétés gérées par Amundi Immobilier.
(24) La SCI DEUTSCHLAND2018 est détenue à 50 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine et 50 % par la SCPI EDISSIMMO sociétés gérées par Amundi Immobilier.
(25) La SCI TITAN est détenue à 35 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, 50 % par la SCPI Edissimmo et 15 % par la SCPI Gènepiere sociétés gérées par Amundi Immobilier.

Participations

Participations

(en euros)	Titres (parts ou action)	Coûts rattachés aux titres	Créances rattachées	Valeur comptable 2017	Valeur estimée 2017	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue (en %)
SCI AJP94	52 264 686,75	-	15,50	52 264 702,25	52 971 396,40	13 244 740,00	2 385 546,53	97 748 063,77	50,00 %
SCI Dessous des Berges	17 084 641,00	-	23 226 387,15	40 311 028,15	28 914 134,48	4 004 000,00	1 098 424,34	11 947 349,18	99,98 %
SCI Patio Cœur Boulogne	28 161 964,40	-	3 681,35	28 165 645,75	28 997 441,48	11 264 600,00	3 359 391,43	103 244 095,24	25,00 %
SCI Saint Honoré Boétie	22 600 000,00	-	3 276,00	22 603 276,00	20 369 154,07	22 520 000,00	-3 056 335,05	39 790 264,46	50,00 %
SCI LALI (VIEW)	19 359 900,00	-	140 367,85	19 500 267,85	20 766 233,09	11 252 000,00	-34 166,52	112 468 560,18	17,20 %
SCI MPA	32 564 425,00	-	-	32 564 425,00	31 371 890,58	13 000 000,00	5 187 540,23	263 897 748,23	12,00 %
SCI SEO	126 364 000,00	100 000,00	2 810,00	126 466 810,00	126 286 100,80	50 547 600,00	7 276 209,14	473 413 792,38	25,00 %
SCI de Monarch	50 836 309,00	10 000,00	8 151 782,81	58 998 091,81	47 342 167,82	16 895 300,00	3 805 965,59	163 877 825,01	30,00 %
SCI Omega	14 227 500,00	-	6 102 000,00	20 329 500,00	13 258 288,25	54 200 000,00	1 354 007,81	94 858 921,31	15,00 %
SCI Stresemann	46 100 000,00	-	-	46 100 000,00	47 830 483,18	13 416 000,00	-574 638,95	89 643 693,05	50,00 %
SCI Greenelle	30 390 840,65	77 390,00	44 362 357,46	74 830 588,11	51 793 939,86	14 687 362,00	-6 304 283,20	-6 047 059,04	50,00 %
SCI Edrim	26 099 800,00	-	-	26 099 800,00	24 361 821,16	68 832 932,00	1 849 156,17	70 082 498,17	37,00 %
SCI AMR	35 063 850,09	63 700,00	-	35 127 550,09	34 062 523,83	123 016 441,00	1 488 396,93	112 897 690,02	28,30 %
SCI Uberseering	20 055 000,00	-	7 716,54	20 062 716,54	21 730 341,95	10 988 000,00	1 946 936,14	77 962 922,06	25,00 %
SCI Deutschland 2018	3 785 000,00	-	1 179,50	3 786 179,50	3 775 356,09	757 000,00	-19 287,83	7 550 712,17	50,00 %
OPPCI ERGAMUNDI	85 639 891,77	-	-	85 639 891,77	84 814 211,58	199 162 539,00	886 056,71	199 542 847,64	43,00 %
SCI Ekinox*	63 492 900,00	-	34 157,98	63 527 057,98	53 828 141,07	18 297 660,00	1 774 877,36	181 399 708,70	34,70 %
SCI Parc avenue*	29 620 000,00	-	-	29 620 000,00	28 293 127,76	11 393 000,00	1 335 521,13	113 536 020,51	26,00 %
SCI Budlon*	89 944 000,00	-	-	89 944 000,00	87 341 867,90	21 296 000,00	-8 272,85	212 301 727,15	42,24 %
SCI Titan*	350 000,00	-	52 500,00	402 500,00	298 392,25	100 000,00	-147 450,72	852 549,28	35,00 %
SCI Munich 104*	34 440 000,00	-	12 299,00	34 452 299,00	32 665 928,71	12 300 000,00	-174 763,80	120 809 966,40	28,00 %
SCI Georg*	28 339 500,00	-	-	28 339 500,00	28 822 743,39	8 097 000,00	820 048,77	81 790 048,77	35,00 %
SCI Evi-dance*	3 382 920,00	-	8 029 771,13	11 412 691,13	3 026 071,43	2 820 000,00	-101 972,00	28 089 028,00	12,00 %
SCI Hold*	70 829 807,95	-	8 860 907,71	79 690 715,66	74 158 787,14	154 481 357,25	-125 869 494,06	762 587 886,15	8,76 %
SCI Hekla *	11 167 911,60	-	1 921 493,10	13 089 404,70	9 459 066,14	7 702 007,90	52 994,85	77 073 074,85	14,50%
TOTAL	942 164 848,21	251 090,00	100 912 703,08	1 043 328 641,29	956 539 610,39	864 275 539,15	-101 669 591,85	3 491 319 933,64	

* La première clôture de la SCI interviendra le 31/12/2018.

Comptes annuels

au 31 décembre 2017

État du patrimoine

(en euros)	31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements Construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	1 024 862 333,64	1 293 798 701,00	1 064 233 560,22	1 347 693 380,00
Agencements et installations	37 511 277,90		41 031 365,26	
Immobilisations en cours	13 642 488,63	12 596 066,74	7 172 102,36	6 821 843,46
Sous-total 1	1 076 016 100,17	1 306 394 767,74	1 112 437 027,84	1 354 515 223,46
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretien			-1 031 753,48	
Grosses réparations	-2 061 883,90			
Autres provisions pour risques et charges				
Sous-total 2	-2 061 883,90	0,00	-1 031 753,48	0,00
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	340 604 615,13	345 154 822,17	942 415 938,21	956 539 610,39
Dépréciations exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 3	340 604 615,13	345 154 822,17	942 415 938,21	956 539 610,39
TOTAL I - Placements immobiliers	1 414 558 831,40	1 651 549 589,91	2 053 821 212,57	2 311 054 833,85
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	265 589 160,14	265 589 160,14	100 912 703,08	100 912 703,08
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciations des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II - Immobilisations financières	265 589 160,14	265 589 160,14	100 912 703,08	100 912 703,08
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	1 179 423,07	1 212 000,00	1 123 269,22	1 212 000,00
Immobilisations financières autres que les titres de participations	327 522,51	327 522,51	319 337,66	319 337,66
Dépréciations des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1	1 506 945,58	1 539 522,51	1 442 606,88	1 531 337,66
Créances				
Locataires et comptes rattachés	11 407 651,31	11 407 651,31	10 686 500,85	10 686 500,85
Provisions pour dépréciation des créances	-2 845 279,10	-2 845 279,10	-2 646 694,05	-2 646 694,05
Autres créances	39 373 410,74	39 373 410,74	39 236 091,84	39 236 091,84
Sous-total 2	47 935 782,95	47 935 782,95	47 275 898,64	47 275 898,64
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	27 554 615,40	27 554 615,40	-174 385 267,10	-174 385 267,10
Sous-total 3	27 554 615,40	27 554 615,40	-174 385 267,10	-174 385 267,10
TOTAL III - Actifs d'exploitation	76 997 343,93	77 029 920,86	-125 666 761,58	-125 578 030,80

Comptes annuels

au 31 décembre 2017

(en euros)	31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES	-657 298,91	-657 298,91	-735 329,74	-735 329,74
Dettes				
Dettes financières	-179 642 142,78	-179 642 142,78	-179 827 659,28	-179 827 659,28
Dettes d'exploitation	-7 803 817,87	-7 803 817,87	-4 982 819,66	-4 982 819,66
Dettes diverses	-31 167 460,96	-31 167 460,96	-36 695 122,40	-36 695 122,40
Sous-total 4	-218 613 421,61	-218 613 421,61	-221 505 601,34	-221 505 601,34
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-218 613 421,61	-218 613 421,61	-221 505 601,34	-221 505 601,34
COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-183 097,07	-183 097,07	-68 895,57	-68 895,57
TOTAL V - Comptes de régularisation	-183 097,07	-183 097,07	-68 895,57	-68 895,57
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 537 691 517,88		1 806 757 327,42	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		1 774 714 853,32		2 064 079 679,48

(*) 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

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Affectation du résultat 2016	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2017
Capital				
Capital souscrit	1 086 185 400,00		162 397 800,00	1 248 583 200,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
Sous-total 1	1 086 185 400,00		162 397 800,00	1 248 583 200,00
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	607 350 586,58		146 025 717,02	753 376 303,60
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-172 490 652,51		-29 490 203,27	-201 980 855,78
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-10 383 833,44		-4 770 188,56	-15 154 022,00
Remboursement prime d'émission sur cessions				
Sous-total 2	424 476 100,63		111 765 325,19	536 241 425,82
Écarts de réévaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	1 313 371,47		-1 832 910,85	-519 539,38
Réserves				
Report à nouveau ⁽¹⁾	25 867 669,42	-151 023,64	4 719 816,93	30 436 462,71
Sous-total 3	27 181 040,89	-151 023,64	2 886 906,08	29 916 923,33
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2017			75 994 507,92	75 994 507,92
Acomptes sur distribution 2017			-83 978 729,65	-83 978 729,65
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		
Sous-total 4	-151 023,64	151 023,64	-7 984 221,73	-7 984 221,73
TOTAL GÉNÉRAL	1 537 691 517,88	0,00	269 065 809,54	1 806 757 327,42

(1) le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions et de l'incorporation de -0,01 euro par part suite au changement de méthode de provisionnement du gros entretien en application du nouveau plan comptable en vigueur.

Comptes annuels

au 31 décembre 2017

Plus ou moins-values de cessions

Immeubles (en euros)	Prix de vente	VNC	Total commissions	+/- valeur nette
Le Noaille Marseille Canebière	16 000 000	16 470 164,38	240 000,00	-710 164,38
Régularisation sur diverses cessions antérieures (Ferdinand)				-792 133,37
Total	16 000 000,00	16 470 164,38	240 000,00	-1 502 297,75

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)	31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	880 936 056,16	1 115 775 767,74	909 920 887,62	1 164 728 380,00
Commerces	97 753 095,62	85 514 850,00	116 014 821,84	102 717 000,00
Entrepôts/Locaux d'activité	38 566 694,27	39 940 000,00	38 564 219,27	39 810 000,00
Loisirs	41 702 565,97	47 833 000,00	41 888 265,97	41 650 000,00
Immobilisation en cours	18 237 111,32	18 543 150,00	7 172 102,36	6 821 843,46
Titres de participations parts de sociétés	606 193 775,27	610 743 982,31	1 043 328 641,29	1 057 452 313,47
Total	1 683 389 298,61	1 918 350 750,05	2 156 888 938,35	2 413 179 536,93

Titres de participation

Sociétés (en euros)	Immeubles	Dettes	Autres actifs et passifs	Total	Ecart d'acquisition	Prix d'acquisition	Valeur estimée
SCI AJP94 ⁽¹⁾	50 506 860,50	-18 277 908,00	-17 505 241,00	14 723 711,50	37 540 975,25	52 264 686,75	52 971 396,40
SCI PATRIMONIA - DESSOUS DES BERGES ⁽²⁾	37 042 767,96	-23 535 839,89	607 348,51	14 114 276,58	2 970 364,42	17 084 641,00	28 914 134,48
SCI PATIO COEUR BOULOGNE ⁽³⁾	45 253 882,77		-17 091 918,37	28 161 964,40	-	28 161 964,40	28 997 441,48
SCI SAINT HONORE BOETIE ⁽³⁾	22 568 216,60		31 783,40	22 600 000,00	-	22 600 000,00	20 369 154,07
SCI LALI ⁽⁵⁾	19 795 892,88		-435 992,88	19 359 900,00	-	19 359 900,00	20 766 235,09
SCI MPA ⁽⁵⁾	31 602 639,21		961 785,79	32 564 425,00	-	32 564 425,00	31 371 890,58
SCI SEO ⁽³⁾	184 939 494,09	-62 125 000,00	3 649 505,92	126 464 000,00	-	126 464 000,00	126 286 100,80
SCI DE MONARCH ⁽⁵⁾	59 322 280,73		-8 475 971,73	50 846 309,00	-	50 846 309,00	47 342 167,82
SCI OMEGA ⁽⁵⁾	19 293 328,71		-5 065 828,71	14 227 500,00	-	14 227 500,00	13 258 288,25
SCI STRESEMANN ⁽⁵⁾	44 956 571,86		1 143 428,14	46 100 000,00	-	46 100 000,00	47 830 483,18
SCI IRAF ⁽⁴⁾	38 814 230,50	-36 912 481,00	-1 773 137,50	128 612,00	30 339 618,65	30 468 230,65	51 793 939,86
SCI EDRIM ⁽³⁾	40 069 927,10	-14 430 000,00	459 872,90	26 099 800,00	-	26 099 800,00	24 361 821,16
SCI AMR ⁽⁵⁾	56 588 683,73	-13 346 864,25	-9 327 422,32	33 914 397,16	1 213 152,93	35 127 550,09	34 062 523,83
SCI UBERSEERING ⁽⁵⁾	33 353 608,44	-12 250 000,00	-1 048 608,44	20 055 000,00	-	20 055 000,00	21 730 341,95
SCI DEUTSCHLAND 2018 ⁽⁶⁾	-	-1 179,50	3 776 535,59	3 775 356,09	9 643,92	3 785 000,00	3 775 356,09
OPPCI ERGAMUNDI ⁽⁷⁾			85 639 891,77	85 639 891,77	-	85 639 891,77	84 814 211,58
SCI EKINOX ⁽⁵⁾	98 578 145,52	-35 470 529,46	385 283,94	63 492 900,00	-	63 492 900,00	53 828 141,07
SCI PARC AVENUE ⁽⁵⁾	49 222 324,42	-19 760 000,00	157 675,58	29 620 000,00	-	29 620 000,00	28 293 127,76
SCI BUDLON ⁽⁵⁾	144 044 904,66	-55 055 000,00	954 095,34	89 944 000,00	-	89 944 000,00	87 341 867,90
SCI TITAN ⁽⁵⁾			350 000,00	350 000,00	-	350 000,00	298 392,25
SCI MUNICH 104 ⁽⁴⁾	54 982 176,17	-21 280 000,00	737 823,83	34 440 000,00	-	34 440 000,00	32 665 928,71
SCI GEORG ⁽⁵⁾	26 725 027,66		1 614 472,34	28 339 500,00	-	28 339 500,00	28 822 743,39
SCI EVI-DANCE ⁽⁵⁾	9 454 783,78		-6 071 863,78	3 382 920,00	-	3 382 920,00	3 026 071,43
SCI HOLD ⁽⁵⁾	191 234 905,64	-78 750 000,00	-41 655 097,69	70 829 807,95	-	70 829 807,95	74 158 787,14
SCI TOUR HEKLA ⁽⁵⁾	10 779 029,71		388 881,89	11 167 911,60	-	11 167 911,60	9 459 066,14
Total	1 269 129 682,64	-391 194 802,10	-7 592 697,49	870 342 183,05	72 073 755,16	942 415 938,21	956 539 610,39

(1) La SCI a été acquise le 22/12/2015. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2015.

(2) La SCI a été acquise le 29/07/2014. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2014.

(3) SCI créée puis ayant acquis les immeubles.

(4) La SCI a été acquise le 21/12/2016. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 21/12/2016.

(5) La SCI a été acquise le 29/12/2016. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux du 31/12/2016.

(6) SCI créée pour acquérir un immeuble en vente à terme.

(7) L'OPPCI détient des titres de participation.

Principes comptables appliqués dans les participations contrôlées sur les placements immobiliers :

- Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires). Les frais accessoires sont constitués des droits de mutation, honoraires et commissions et des frais d'actes relatifs à l'acquisition.

Elles sont amorties selon la méthode des composants selon le mode linéaire en fonction de leur durée d'utilité.

- L'actif immobilier fait l'objet d'une expertise annuelle par l'expert indépendant mandaté par la SCI. La méthodologie est identique à celle retenue pour les immeubles détenus directement par la SCPI. Un test de dépréciation est réalisé en fin d'exercice afin de provisionner les pertes éventuelles au sein de la SCI.

- Les emprunts sont valorisés à leur valeur nominale. Les intérêts courus non échus y afférents sont provisionnés.

Compte de résultat

(en euros)	31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	72 381 543,78		63 495 007,34	
Charges facturées	16 458 134,74		14 222 687,85	
Produits des participations contrôlées	10 483 173,76		23 758 254,38	
Produits annexes	1 434 074,48		517 640,44	
Reprises de provisions pour gros entretiens	1 626 798,86		1 651 256,33	
Transfert de charges immobilières	8 367 723,60		672 053,56	
Total I - Produits immobiliers		110 751 449,22		104 316 899,90
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	16 458 134,74		14 222 687,85	
Travaux de gros entretiens	1 626 798,86		155 233,00	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	533 714,52		572 082,87	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	1 304 682,76		570 754,28	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières				
Loyer bail à construction	196 328,64		198 945,97	
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	1 648 158,81		1 632 416,61	
Commissions et honoraires	10 868 701,82		1 462 713,53	
Frais de contentieux	51 334,05		55 396,79	
Impôts et taxes	1 327 563,93		1 376 354,99	
Dépréciations des titres de participations contrôlées				
Total II - Charges immobilières		34 015 418,13		20 246 585,89
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		76 736 031,09		84 070 314,01
Produits d'exploitation				
Reprises d'amortissements d'exploitation	67 979,04		275 353,18	
Reprises de provisions d'exploitation				
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 111 400,44		980 897,03	
Reprises de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation	36 339 563,28		29 567 896,89	
Autres produits	2,24		0,14	
Total I - Produits d'exploitation		37 518 945,00		30 824 147,24
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de gestion	9 483 937,58		6 610 357,78	
Honoraires	101 319,32		160 293,50	
Frais assemblée et de conseils	502 214,91		506 167,05	
Services bancaires	21 137,21		87 557,74	
Cotisations et contributions	758 065,04		1 304 542,60	
Dotations aux amortissements d'exploitation	101 838,78		56 153,85	
Provisions pour créances douteuses	852 786,42		782 311,98	
Autres provisions d'exploitation	171 433,26		353 384,01	
Autres charges	33 198 491,45		29 503 965,01	
Total II - Charges d'exploitation		45 191 223,97		39 364 733,52
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		-7 672 278,97		-8 540 586,28

Comptes annuels

au 31 décembre 2017

(en euros)	31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants			1 845 919,15	
Autres produits financiers	348 959,63		282 700,53	
Reprises de provisions sur charges financières				
Total I - Produits financiers		348 959,63		2 128 619,68
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	2 108 594,47		1 487 761,58	
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	128 198,62		174 664,41	
Dépréciations des charges financières				
Total II - Charges financières		2 236 793,09		1 662 425,99
RÉSULTAT FINANCIER		-1 887 833,46		466 193,69
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	330 444,38		22 586,50	
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
Total I - Produits exceptionnels		330 444,38		22 586,50
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	426,82		24 000,00	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Total II - Charges exceptionnelles		426,82		24 000,00
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		330 017,56		-1 413,50
RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]		67 505 936,22		75 994 507,92

Engagements hors bilan

(en euros)	Exercice 2016	Exercice 2017
Dettes garanties ⁽¹⁾		
Engagements donnés ⁽²⁾	9 955 622,14	16 990 703,19
Engagements reçus ⁽³⁾	83 000 000,00	50 000 000,00
Garanties données		
Garanties reçues ⁽⁴⁾	4 092 746,57	20 388 843,83
Aval, cautions		

(1) la SCPI a consenti des garanties hypothécaires lors de la mise en place des emprunts contractés initialement auprès des banques.

(2) différents emprunt étant à taux variable (Euribor 3 mois), les contrats de couverture de risque de taux initiaux ont été maintenus jusqu'à leur échéance. Le montant garantie est de 40 000 000 €. De plus, il reste à régler sur les VEFA un montant de 16 990 703,19 €.

(3) un emprunt de 50 000 000 € contracté auprès de la banque CADIF (Crédit Agricole d'Ile de France) n'a pas été tiré.

(4) garantie financière du promoteur sur les appels de fonds de VEFA TTC restant à payer.

Règles et méthodes comptables

Généralités

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il est entré en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2017.

En synthèse, voici 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, ...),
- de nouvelles informations sont requises comme notamment la présentation des engagements hors-bilans, les opérations avec les parties liées.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 sont présentés conformément aux dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016 et entré en application au 1^{er} janvier 2017, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence.

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- l'état du 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 transférée dans le code monétaire et financier L 214-78 et à 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 sous sa forme standard,
- les annexes représentées par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

Immobilisations incorporelles

Les frais de constitution et d'augmentation du capital (État du patrimoine, colonne "valeur bilantielle") sont amortis dans l'exercice au cours duquel ils sont engagés. Les amortissements sont prélevés sur la prime d'émission.

Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour la valeur d'acquisition et ne fait pas l'objet d'amortissement.

Seule la TVA non récupérable a fait l'objet d'un amortissement jusqu'au 31 décembre 1995.

La valeur nette comptable correspond aux investissements TTC exprimés au coût historique, diminués de l'amortissement de la TVA non récupérable.

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

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

En cas de renouvellement ou remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans un compte de réserves, le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

La valeur estimée des immobilisations locatives et corporelles est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles. Ces dernières sont déterminées par la société de gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI.

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'État du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" au coût historique d'acquisition. La valeur estimée correspond à l'actif net réévalué de la société filiale.

Les titres sont présentés en distinguant les titres contrôlés, les titres non contrôlés et les comptes courants sur titres :

- Les titres de participation contrôlés sont présentés avec les placements immobiliers dont ils suivent le même traitement comptable (y compris pour les dépréciations, les valeurs estimées, le traitement des plus ou moins-values réalisées).
- Les titres de participation non contrôlés sont présentés en immobilisations financières. Ils suivent les principes généraux du Plan Comptable Général en vigueur (dépréciation avec impact en résultat en cas de perte de valeur, inscription des moins-values réalisées en résultat).
- Les avances en comptes courants et créances rattachées à ces titres de participation, contrôlés ou non, sont classées en immobilisations financières. Comme pour les titres de participation non contrôlés, ces éléments font l'objet d'une dépréciation le cas échéant.

Modalités de détermination de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

L'actif net réévalué des titres et parts de sociétés immobilières contrôlées par la SCPI s'évalue à partir :

- des valeurs vénales des immeubles locatifs détenus par la société ;
- de la valeur nette des autres actifs détenus ;
- de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

La société de gestion distingue deux méthodes pour l'évaluation de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilières, selon la date d'achèvement de l'immeuble détenu par la société

- A moins de 5 ans : l'actif net réévalué correspond à l'actif net comptable de la société réévalué des éventuelles plus-values sur les immeubles valorisés hors droits ; cet actif net comptable tenant déjà compte le cas échéant des éventuelles pertes de valeur.
- A plus de 5 ans, l'actif net réévalué correspond à l'actif net comptable de la société réévalué des éventuelles plus-values sur les immeubles valorisés droits inclus et diminué des droits d'enregistrement sur les parts.

Créances et dettes

Créances : les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Dettes : les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

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 est défalqué du montant de la créance douteuse et la créance est provisionnée à 100 % si l'antériorité est supérieure à 3 mois.

Charges à répartir sur plusieurs exercices

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 revente, les frais initiaux sont repris et viennent en diminution des prélèvements sur prime.

Règles et méthodes comptables

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. Celui des digues des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. 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 remises en état

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

Provision pour gros entretien

En conformité avec le nouveau plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretiens. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est 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).

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2018-2022) 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.

Gestion locative

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

- 7,25 % HT du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

Plus ou 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'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux-propres).

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

La société de gestion s'est conformée aux obligations des décrets de 1996.

Informations concernant les nouvelles dispositions de la loi LME

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

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

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

Compléments d'informations

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2016	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2017
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles	1 460 000,00			1 460 000,00
Sous-total 1	1 460 000,00	0,00	0,00	1 460 000,00
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	1 024 862 333,64	39 371 226,58		1 064 233 560,22
Agencements et installations	37 511 277,90	3 520 087,36		41 031 365,26
Immobilisations en cours	13 642 488,63		6 470 386,27	7 172 102,36
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	340 604 615,13	601 811 323,08		942 415 938,21
Créances rattachées aux titres de participations	265 589 160,14		164 676 457,06	100 912 703,08
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2	1 682 209 875,44	644 702 637,02	171 146 843,33	2 155 765 669,13
Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	327 522,51		8 184,85	319 337,66
Remboursement des fonds de roulement				
Sous-total 3	327 522,51	0,00	8 184,85	319 337,66
TOTAL	1 683 997 397,95	644 702 637,02	171 155 028,18	2 157 545 006,79

Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2017
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles	280 576,93	56 153,85		336 730,78
Sous-total 1	280 576,93	56 153,85	-	336 730,78
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	280 576,93	56 153,85	0,00	336 730,78

Tableau de variation de provisions

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2017
Créances douteuses	2 845 279,10	782 311,98	980 897,03	2 646 694,05
Pertes et charges non récupérables	657 298,91	353 384,01	275 353,18	735 329,74
Provision de Grosses réparations ⁽¹⁾	2 061 883,90		2 061 883,90	
Provision de Gros entretiens ⁽²⁾		2 683 009,81	1 651 256,33	1 031 753,48
Total	5 564 461,91	3 818 705,80	4 969 390,44	4 413 777,27

(1) Selon le nouveau plan comptable des SCPI, les provisions pour grosses réparations ont été affectées en report à nouveau.

(2) Dont 2 061 883,90 € par reconstitution du stock de provision en diminution du report à nouveau.

Compléments d'informations

Dépenses prévisionnelles de travaux

D'après le règlement 2016-03 du 15 Avril 2016 de l'autorité des normes comptables (article 150-66), la variation de la provision pour gros entretien se définit comme suit :

(en euros)	Montant provision au 01/01/2017	Dotation		Reprise		Montant provision au 31/12/2017
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2017	Vente immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2017	
Dépenses prévisionnelles sur 2017	1 007 744,00		-		1 076 095,00	-68 351,00
Dépenses prévisionnelles sur 2018	643 029,00		261 536,00		371 827,00	532 738,00
Dépenses prévisionnelles sur 2019	300 425,00		125 800,00		130 236,00	295 989,00
Dépenses prévisionnelles sur 2020	135 332,00		146 525,00		47 372,00	234 485,00
Dépenses prévisionnelles sur 2021	25 726,00		33 774,00		25 726,00	33 774,00
Dépenses prévisionnelles sur 2022			3 119,00		-	3 119,00
Total	2 112 256,00		570 754,00		1 651 256,00	1 031 754,00

Variations de placements et disponibilités

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Variations		Situation de clôture au 31/12/2017
		+	-	
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	27 554 615,40		201 939 882,50	-174 385 267,10
Total	27 554 615,40	0,00	201 939 882,50	-174 385 267,10

État des échéances des créances fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2017
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Créances de l'actif immobilisé				
Fonds de roulement sur charges	327 522,51		319 337,66	319 337,66
Autres créances				
Sous-total 1	327 522,51		319 337,66	319 337,66
Créances de l'actif circulant				
Avances et acomptes	2 269 722,80			
Créances locataires	8 562 372,21	8 039 806,80		8 039 806,80
Créances fiscales	3 610 078,41	2 812 922,10		2 812 922,10
Créances sur cessions d'immobilisations		0,00		
Fournisseurs débiteurs	424 380,42	1 105 159,70		1 105 159,70
Associés opérations sur capital	14 532 695,99	5 040 226,85		5 040 226,85
Autres créances	18 536 533,12	30 277 783,19		30 277 783,19
Sous-total 2	47 935 782,95	47 275 898,64		47 275 898,64
TOTAL	48 263 305,46	47 275 898,64		47 595 236,30

État des échéances des dettes fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31/12/2017
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières	179 642 142,78	80 000 000,00	99 827 659,28	179 827 659,28
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 803 817,87	4 982 819,66		4 982 819,66
Dettes sur immobilisations	1 562 847,70	1 639 143,08		1 639 143,08
Locataires créditeurs	1 810 606,89	1 870 515,96		1 870 515,96
Dettes aux associés	20 521 158,91	23 502 994,79		23 502 994,79
Dettes fiscales	2 603 884,73	2 632 291,86		2 632 291,86
Autres dettes diverses	4 668 962,73	7 050 176,71		7 050 176,71
TOTAL	218 613 421,61	121 677 942,06	99 827 659,28	221 505 601,34

Détail des emprunts

Établissement	Durée	Nature	Capacité d'emprunt	Taux	Échéance
CADIF*	7 ans	immobilier	30 000 000	Taux fixe	12/11/18
CADIF	2 ans	immobilier	50 000 000	Taux variable	08/11/19
CADIF	3 ans	immobilier	50 000 000	Taux variable	08/11/20
LCL	2 ans	immobilier	50 000 000	Taux variable	15/09/18
LCL	5 ans	immobilier	40 000 000	Taux fixe	29/03/19

* CADIF : Crédit Agricole d'Ile-de-France.

Variation du poste de comptes de régularisation

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Variations		Situation de clôture au 31/12/2017
		+	-	
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

Variation du poste produits constatés d'avance

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Variations		Situation de clôture au 31/12/2017
		+	-	
Loyers	183 097,07		114 201,50	68 895,57
Franchise de loyers				
Autres				
Total	183 097,07	0,00	114 201,50	68 895,57

Nature des transferts de charge

(en euros)	Situation de clôture au 31/01/2017	Variations		Situation de clôture au 31/12/2017
		+	-	
Commissions de souscriptions	32 443 432,73	3 534 315,96		28 909 116,77
Commissions et frais d'acquisitions	8 249 514,34	7 668 427,84		581 086,50
Commissions et frais de cessions	3 896 130,55	3 237 350,43		658 780,12
Remboursements perçus par les assurances	118 209,26	27 242,20		90 967,06
Autres				
Total	44 707 286,88	-	14 467 336,43	30 239 950,45

Compléments d'informations

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées (en euros)

Le tableau ci-dessous présente les transactions réalisées entre d'une part la société de gestion qui gère la SCPI et cette dernière et d'autre part entre les sociétés gérées par la même Société de Gestion que celle de la SCPI et cette dernière.

Entreprises liées	Postes du bilan			Commissions	Compte de résultat	
	Comptes courant rattachés aux participations	Autres créances rattachées aux participations	Dettes fournisseurs		Produits financiers de participation	Produits des comptes courants
Amundi immobilier			1 509 185,96	6 370 357,78		
SCI AJP94	15,50	926 682,79			1 826 240,49	
SCI Dessous des Berges	23 226 387,15	745 743,51			1 571 567,57	
SCI Patio Cœur Boulogne	3 681,35	860 973,27			1 773 669,69	
SCI Saint Honoré Boétie	3 276,00	375 894,00			835 456,50	
SCI LALI (VIEW)	140 367,85					
SCI MPA	-				1 113 845,82	
SCI SEO	102 810,00	3 724 505,76			8 289 962,01	
SCI de Monarch	8 161 782,81	2 407 816,80			2 407 816,80	
SCI Omega	6 102 000,00	135 000,00			202 500,00	
SCI Stresemann	-	667 146,46			890 130,00	
SCI Greenelle	44 439 747,46					1636225,78
SCI Edrim	-	-109 619,16			743 844,30	
SCI AMR	63 700,00	452 538,53			2 123 450,01	101672,46
SCI Uberseering	7 716,54	418 317,50			418 317,50	
SCI Deutschland 2018	1 179,50					
OPPCI ERGAMUNDI	-					
SCI Ekinox	34 157,98	482 545,89			482 545,89	
SCI Parc avenue	-	257 709,66			326 349,66	
SCI Budlon	-					
SCI Titan	52 500,00					
SCI Munich 104	12 299,00	413 280,00			413 280,00	
SCI Georg	-					
SCI Evi-dance	8 029 771,13					
SCI Hold	8 860 907,71	339 278,14			339 278,14	108020,91
SCI Hekla	1 921 493,10					
TOTAL	101 163 793,08	12 097 813,15	1 509 185,96	6 370 357,78	23 758 254,38	1 845 919,15

Répartition des loyers

Loyers par zones géographiques

Zone	Loyers 2017 en %	Loyers 2017 (en €)
ILE-DE-FRANCE	22,32 %	14 173 917,25
PARIS	59,94 %	38 058 658,57
RÉGION	17,74 %	11 262 431,52
TOTAL	100 %	63 495 007,34

Loyers par type d'actifs

Affectation Principale	Loyers 2017 en %	Loyers 2017 (en €)
BUREAUX	81,82 %	51 950 710,83
COMMERCES	8,69 %	5 517 079,00
HEBERGEMENT	4,79 %	3 040 488,38
Logistique / stockage	2,55 %	1 616 349,22
Locaux d'activités et mixtes	2,16 %	1 370 379,91
TOTAL	100,00 %	63 495 007,34

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 2017, la rémunération s'est élevée à 28 909 116,77 € HT au titre des souscriptions à l'augmentation de capital et 240 000 € HT de commission sur les cessions.

Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en euros)	Taux (HT)	Commissions (en euros)
Souscriptions	361 709 898,04	7,993%	28 909 116,77
Cessions	16 000 000,00	1,50%	240 000,00

Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	7 241 236	1 287 257	204 605	8 323 888
Valeur nominale	150,00 €			150,00 €
Capital social	1 086 185 400,00 €	193 088 550,00 €	30 690 750,00 €	1 248 583 200,00 €

Capitaux propres	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Acomptes		
Capital	1 086 185 400,00 €	193 088 550,00 €			30 690 750,00 €	1 248 583 200,00 €
Prime d'émission	607 350 586,58 €	168 591 880,00 €			22 566 162,98 €	753 376 303,60 €
Prélèvement sur prime d'émission	-182 874 485,95 €	-34 260 391,83 €				-217 134 877,78 €
Distribution de Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	1 313 371,47 €	-1 832 910,85 €				-519 539,38 €
Report à nouveau	25 867 669,42 €	4 719 816,93 €	67 505 936,22 €	-67 656 959,86 €		30 436 462,71 €
Résultat 2017 ou part distribuée			75 994 507,92 €	-83 978 729,65 €		-7 984 221,73 €
Total						1 806 757 327,42 €

Rapport général du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Au cours de cette année 2017, 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 nécessaires aux différentes interrogations.

Commentaires sur les comptes et résultat de l'exercice

	2017	
	Euros pour une part	% total revenus
Revenus⁽¹⁾		
Recettes locatives brutes	8,41	72,04 %
Produits de participations	3,15	26,95 %
Produits financiers avant prélèvement	0,04	0,32 %
Produits divers	0,08	0,69 %
Total des revenus	11,68	100,00 %
Charges⁽¹⁾		
Commission de gestion	-0,84	-7,23 %
Autres frais de gestion	-0,35	-3,01 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-0,08	-0,65 %
Charges locatives non récupérables	-0,51	-4,40 %
Sous-total Charges externes	-1,79	-15,29 %
Amortissements		
- patrimoine		
- autres		
Provisions nettes⁽²⁾		
- pour travaux	0,14	1,23 %
- autres	0,02	0,14 %
Sous-total Charges internes	0,15	1,30 %
Total des charges	-1,63	-13,99 %
Produits financiers	0,24	2,09 %
Charges financières	-0,22	-1,89 %
Résultat courant	10,07	86,22 %
Produits exceptionnels	0,00	0,03 %
Charges exceptionnelles	0,00	-0,03 %
Résultat net comptable	10,07	86,22 %
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	1,06	9,06 %
Revenu distribué avant PFNL	11,18	95,73 %
Dont plus-value immobilières réalisées	0,04	0,37 %
Revenu distribué après PFNL⁽³⁾	11,18	95,73 %

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

Commentaires sur la gestion

La stratégie d'allocation parisienne est payante avec un taux d'occupation financier proche de 90%, 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 poursuivi ses investissements dans Paris ou dans des quartiers d'affaires très recherchés en Allemagne et aux Pays-Bas.

Les revenus sont en baisse, impactés par les renégociation de loyer à la baisse et par l'impact des franchises, en particulier sur l'immeuble situé Quai de Grenelle à Paris (entièrement loué mais avec de la franchise allant jusqu'au 1T2019).

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 11,68 € par part en 2017 à 12,13 € par part en 2016, soit une baisse de 3,7 %.

Malgré la maîtrise des charges, le résultat comptable par part s'établit à 10,07 € contre 11,09 € l'année précédente.

Au regard de ces résultats, la distribution a été ramenée à 11,18 € par part en distribuant une partie de plus-value-immobilière, à hauteur de 0,04 € par part.

Au regard des premières projections de loyers pour 2018, il a été convenu de verser pour les trois premiers acomptes 2,70 € par part par trimestre (10,80 € par part en base annuelle), et d'ajuster le dernier en fonction du résultat 2018 et du prévisionnel de l'année suivante.

La SCPI est maintenant investie à 50 % 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.

Plusieurs acquisitions ont également été réalisées en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) de façon à favoriser la valorisation de ces immeubles lors de leur location.

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

La SCPI a investi 981 M€ (droits compris) en 2017 et a acquis les immeubles suivants (en direct ou au travers de sociétés) :

Immeubles en Direct

Adresse	Type d'actif	Surface (m ²)	Prix d'acquisition AEM (en euros)	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
Coruscant - 17 rue Jean Philippe Rameau - 93200 SAINT DENIS (35 % de l'indivision)	Bureaux	5 172	38 183 325	24/04/17	
2 avenue Pasteur - 94 160 SAINT MANDE (17,5 % de l'indivision)	Bureaux	3 614	23 907 009	27/06/17	1 ^{er} trimestre 2020
Total Acquisitions réalisées via immeubles en direct		8 786	62 090 334		

Titres de participation

Adresse	Type d'actif	Surface (m ²)	Prix d'acquisition AEM (en euros)	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
SCI Uberseering (25 % de la SCI)					
Telekom Campus, Uberseering 2, 22 297 HAMBOURG, Allemagne	Bureaux	8 245	33 119 456	31/03/17	
OPPCI ERGAMUNDI (43 % de l'OPPCI)					
Grand Central - Adam Riese Strasse - FRANCFORT - Allemagne	Bureaux	9 390	66 749 975	31/05/17	3 ^e trimestre 2020
Colisée Marceau - 10 blvd des Frères Voisin - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	Bureaux	3 799	30 214 728	01/06/17	
Les Docks - 10 place de la Joliette - 13002 MARSEILLE	Bureaux / Commerces	12 996	49 665 000	29/09/17	
Atrium - Strawinskylaan 3001-4111 - AMSTERDAM - Pays-Bas	Bureaux	6 347	58 130 590	02/11/17	
SCI Parc avenue (26 % de la SCI)					
Parc Avenue - 82-90 avenue de France - 75013 PARIS	Bureaux	3 815	49 140 000	27/07/17	
SCI Munich 104 (28 % de la SCI)					
Loopsite - Werinherstrasse 79,81,91 - D-81541 MUNICH	Bureaux	12 276	56 216 522	29/09/17	
SCI EKINOX (34,70 % de la SCI)					
Equinoxe - Portefeuille Commerces - France	Commerces	12 222	24 741 100	07/07/17	
39/49/51 avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	Commerces	281	10 519 305	13/10/17	
Solstice - Portefeuille Commerces Prime - France	Commerces	7 633	63 227 000	27/10/17	
SCI EVI-DANCE (12 % de la SCI)					
Evidence - Zac des Docks - 93400 SAINT OUEN	Bureaux	4 266	30 383 788	19/10/17	3 ^e trimestre 2019
SCI Deutschland 2018 (35 % de la SCI)					
Hotel Mercedes Platz - Mühlenstrasse 16-19 - BERLIN - Allemagne	Hotel	4 750	24 447 500	12/07/17	3 ^e trimestre 2018
SCI Hold (8,76 % de la SCI)					
Cœur Défense- 5/7 Esplanade de la Défense - 92400 COURBEVOIE	Bureaux	16 010	157 680 000	30/10/17	
SCI Georg (35 % de la SCI)					
3 George - Georg-Glock-Strasse 3 - DÜSSELDORF - Allemagne	Bureaux	3 735	28 721 356	30/10/17	
SCI de Monarch (30 % de la SCI)					
Now - Taurusavenue - AMSTERDAM - Pays-Bas	Bureaux	1 812	8 193 272	24/11/17	
SCI Budlon (42,2 % de la SCI)					
INTOWN - Place de Budapest - 75009 PARIS	Bureaux	8 751	143 768 250	12/12/17	
SCI Hekla (14,50 % de la SCI)					
Tour Hekla - Rose de Cherbourg - Avenue du Général de Gaulle- La Défense - 92800 PUTEAUX	Bureaux	11 002	84 444 729	13/12/17	2 ^e trimestre 2022
Total Acquisitions réalisées via SCI		127 331	919 362 571		

Ces immeubles s'inscrivent dans la stratégie d'allocation de la SCPI à savoir : Bureaux 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 "prime" présentant une forte valeur foncière.

Votre SCPI a également procédé à la vente d'un actif pour un montant total de 16 M€, correspondant au solde du portefeuille cédé en 2016 (cet actif ayant été préempté, la signature de l'acte est intervenue avec un décalage de quelques mois).

Adresse (en euros)	Type d'actif	Prix de vente (H.D)	Plus/moins-valeur comptable	Impôts
Le Noailles - 62-64 av de la cannebière 13001 MARSEILLE	Bureaux	16 000 000	-710 164,38	0

Le marché des parts : Marché Primaire

La SCPI a collecté plus de 361 M€ en 2017, soit 284 M€ net investissable après déduction des retraits et des frais de souscription. Le nombre de parts nouvellement créées au 31 décembre 2017 est de 1 082 652 parts.

Le prix de souscription a augmenté au 1^{er} mai 2017, de façon à refléter la hausse des valeurs d'expertises et est passé de 278 € à 286 € par part. Ainsi,

le prix d'achat moyen pondéré 2017 ressort à 280,97 € par part. Le délai de jouissance des nouvelles parts souscrites a également augmenté et est désormais fixé au 1^{er} jour du 6^e mois suivant la souscription depuis le 1^{er} mai 2017.

Les transactions de gré à gré restent non significatives.

Rapport général du Conseil de Surveillance

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 1 806 757 327,42 € soit 217,06 € par part,
- la valeur de réalisation, égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et la valeur des autres actifs et qui s'élève à 2 064 079 679,48 € soit 247,97 € 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 2 415 607 208,71 € soit 290,20 € par part.

La valeur de réalisation est en hausse de 1,18 %. 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 2017 sur la base du prix de souscription de 286 € par part et d'un dividende annuel de 11,18 €, est de 3,91 % 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 2017

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Rivoli Avenir Patrimoine.

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SCPI Rivoli Avenir Patrimoine relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note "Généralités" des Règles et méthodes comptables de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de méthode comptable. Cette note précise que les dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué

le 7 juillet 2016, sont appliquées pour la première fois sur l'exercice clos au 31 décembre 2017. Ce plan comptable remplace de manière obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2017 le plan comptable adopté par le CNC le 23 juin 1998 et intégrant les dispositions du règlement 99-06 du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans les notes "Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles" et "Titres, parts ou actions détenus par la SCPI et avances en comptes courants consenties par la SCPI" de l'annexe, les

placements immobiliers présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles qui correspondent pour les titres, parts ou actions détenues à la quote-part d'actif net réévalué de la société filiale.

Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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 de la Société de Gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Rapport du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2017

Responsabilités de la Société de Gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à

poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

Responsabilités du Commissaire aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 23 avril 2018

Le Commissaire aux Comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées (Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017)

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Rivoli Avenir Patrimoine.

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 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 générale.

Nous avons mis en oeuvre 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

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons par la présente que les conventions suivantes entrant dans le champ d'application de l'article L. 214-106 du Code de commerce ont été conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Ces avances en compte courant ont pour objet le financement par la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE de l'activité des sociétés suivantes :

- SCI UBERSEERING pour un montant de 7 716,54 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI DEUTSCHLAND 2018 pour un montant de 1179,50 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI EKINOX pour un montant de 34 157,98 €. Cette avance n'est pas rémunérée.

- SCI TITAN pour un montant de 52 500 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI MUNICH 104 pour un montant de 12 299 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI EVIDANCE pour un montant de 8 029 771,13 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI HOLD pour un montant de 8 860 907,71 €. Sa rémunération se calcule au taux annuel prévu à l'article 39-1 3° du Code général des impôts. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2017 pour un montant de 108 020,91 €.
- SCI HEKLA pour un montant de 1 921 493,10 €. Cette avance n'est pas rémunérée.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

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 vous rappelons que la rémunération de la Société de Gestion telle que définie à l'article 20 des statuts et par les dispositions de l'assemblée générale prévoit :

- Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des résultats, une commission de gestion au taux 7,25 % HT du montant des recettes brutes hors taxes de toute nature encaissées par votre Société à l'exception faite de l'indemnité compensatrice de TVA sur les recettes locatives et sur les produits de la gestion de la trésorerie.
Au titre de l'exercice 2017, la rémunération s'est élevée à 6 370 357,78 € HT.
- Une commission d'arbitrage composée d'une commission sur les cessions d'immeubles égale à 1,5 %, assise sur le prix de vente revenant à la SCPI, et d'une commission sur les acquisitions d'immeubles égales à 1% HT, assise sur le prix d'acquisition HT ou hors droits.
Au titre de l'exercice 2017, cette commission s'élève à 240 000 € HT.
- Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, 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 2017 cette commission s'élève à 28 909 116,77 € HT.
- Une commission de 5,98 % hors taxes du prix de cession, à la charge de l'acquéreur, en cas de cession de parts avec intervention de la Société de Gestion.
Au titre de l'exercice 2017, aucune commission n'a été comptabilisée par la SCPI.

Convention d'avances en compte courant

Nous vous informons par la présente que les conventions suivantes entrant dans le champ d'application de l'article L. 214-106 du Code de commerce ont été conclues au cours d'exercices antérieurs et l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice.

Ces avances en compte courant ont pour objet le financement par la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE de l'activité des sociétés suivantes :

- SCI PATIO COEUR BOULOGNE pour un montant de 3 681,35 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI AJP94 pour un montant de 15,50 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI DESSOUS DES BERGES pour un montant de 23 226 387,15 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI SAINT HONORE BOETIE pour un montant de 3 276 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI LALI pour un montant de 140 367,85 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI SEO pour un montant de 2 810 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI DE MONARCH pour un montant de 8 151 782,81 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI OMEGA pour un montant de 6 102 000 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI IRAF pour un montant de 44 362 357,46 €. Cette avance a été rémunérée au taux de 3,87 %. Au titre de l'année 2017 les intérêts sont de 1 636 225,78 €.
- SCI AMR pour un montant de 0 €. Cette avance a été remboursée au cours de l'année 2017 et rémunérée au titre de l'année 2017 pour un montant de 101 672,46 €.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 23 avril 2018

Le Commissaire aux Comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

Texte des 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 4 770 188,56 € prélevée sur la prime d'émission, permettant de reconstituer, pour les porteurs présents au 31 décembre 2016 leur niveau de report à nouveau par part nette du report à nouveau distribué en 2017.

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 : 75 994 507,92 €
 - diminué de l'impact PGR/PGE : -50 370,82 €
 - augmenté du report à nouveau antérieur de : 25 716 644,97 €
 - augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de : 4 770 188,56 €
- constitue un bénéfice distribuable de : 106 430 970,63 €

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 83 978 729,65 €
soit : 11,14 €
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 : 22 452 240,98 €
soit : 2,81 €
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 330 498,75 €, soit 0,04 € 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 0 €.

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 : 1 806 757 327,42 €, soit 217,06 € par part,
- Valeur de réalisation : 2 064 079 679,48 €, soit 247,97 € par part,
- Valeur de reconstitution : 2 415 607 208,71 €, soit 290,20 € 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. Pierre LE BOULERE, M. Dominique DUTHOIT, Mme Maëlle BRIENS, M. Jean-Philippe RICHON) 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 additionné 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 additionné 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 :

Président	Jean-Jacques DAYRIES
Vice-Président	Pierre LE BOULERE
Membres	François-Noel 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 INSTITUT DE PREVOYANCE BANQUE POPULAIRE représentée par M. Vincent MARZIN

Les mandats de Madame Maelle BRIENS et Messieurs Dominique DUTHOIT, Pierre LE BOULERE et Jean-Philippe RICHON arriveront à échéance lors de l'Assemblée Générale du 15 juin 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Quatre postes sont donc à pourvoir.

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

	Prénom / Nom	Âge	Activité / Profession	Nombre de parts détenues dans RAP	Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
1	Dominique DUTHOIT	63	Médecin Gérant de Sociétés	200	1 part de Reximmo Patrimoine 5 parts de SG Pierre Patrimoine 5 parts de SG Pierre Patrimoine 2
2	Maelle BRIENS	35	Professeur agrégée en Economie et Gestion Financière	31	6 parts FPI SG Pierre Entreprise
3	Pierre LE BOULERE	61	Directeur Général d'une société de Gestion de portefeuille	1150	0
4	Jean-Philippe RICHON	61	Docteur en Chirurgie dentaire	2.307	0

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :

(par ordre d'arrivée)

	Prénom / Nom	Âge	Activité / Profession	Nombre de parts détenues dans RAP	Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
5	Max WATERLOT	66	Retraité Expert auprès des tribunaux	350	20 parts de Amundi Défi Foncier 40 parts de Amundi Défi Foncier 2 1.228 parts d'Edissimmo 28 parts de Reximmo Patrimoine 3 990 parts de Gemmeo Commerce
6	Jacques RUFER	71	Commissaire général de brigade aérienne	366	120 parts de Premely Habitat 2
7	Sébastien RODECURT	39	Ingénieur – secteur de l'énergie	217	0
8	Société Civile MENHIR AEDIFICIUM	-		36	100 parts de Gemmeo Commerce
9	Thibaud BENNET	33	Chef d'entreprise	231	
10	Jean-Louis COUILLAUD	67	Avocat	71	0
11	Jean-Claude FINEL	61	Responsable Juridique au ministère de la transition écologique et solidaire	1.220	0
12	Dominique SCHNEIDER	62	Retraité Ancien Directeur de Banque Privée	378	0
13	Axel GELY	29	Secrétaire Comptable	11	0
14	SCI ANTHIRE	-		200	
15	Daniel MONGARNY	66	Retraité de la fonction publique hospitalière	11	17 parts de L'Oustal des Aveyronnais 200 parts d'Edissimmo
16	Thierry VIAROUGE	52	Correspondant inter-bancaire à la Banque Postale	360	0
17	Jean-Pierre OEUVRARD	74	Expert-comptable et Commissaire aux Comptes à la retraite	230	25 parts de Premely Habitat 33 parts de Reximmo Patrimoine 3
18	SCI LA CHATAIGNERAIE			1306	0
19	Paul FREIERMUTH	72	Contrôleur Général	880	0
20	Christophe JOFFROY	48	Responsable de pôle – Economie chambre Consulaire	158	0
21	Bernard CRUNET	68	Retraité Ancien cadre de l'enseignement privé	12	1 part de Reximmo Patrimoine 4 parts de Reximmo Patrimoine 2 25 parts d'Edissimmo
22	Michel BOURGUIN	64	Expert-Comptable	17	0
23	Yves DEJEAN	63	Expert-Comptable	18	0
24	Alain D'HARLINGUE	68	Ingénieur laboratoire de recherche universitaire	525	0
25	Jean-Luc NIVAT	54	Ingénieur spécialités avionique et télécommunication	508	14 parts de Premely Habitat 2

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

Vous souhaitez assister à l'Assemblée :

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

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

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

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

Vous ne pouvez pas assister à l'Assemblée :

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

1 Voter par correspondance

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

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

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

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

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

Le formulaire doit ensuite être :

- renvoyé à Amundi Immobilier au moyen de l'enveloppe T jointe à votre convocation,
- ou, remis à l'associé qui devra se présenter à l'Assemblée muni de votre formulaire.

Seul un associé de la SCPI peut recevoir une procuration.

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

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

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

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

- **OUI aux résolutions présentées par la Société de Gestion (Amundi Immobilier),**
- **NON** à toutes les autres résolutions.

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

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

4 Panacher votre vote :

- **voter par correspondance sur certaines résolutions,**
- **et donner procuration pour les autres résolutions.**

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

➔ Donnez pouvoir pour toutes les autres résolutions :

- soit à un associé, en indiquant son nom dans la rubrique **2**
- soit à Amundi Immobilier, en cochant la case de rubrique **3**.

➔ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

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

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

Annexe I

Recommandations pratiques pour voter

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

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

- ➡ soit voter par correspondance en cochant vous-même le nom des candidats que vous souhaitez élire ;
- ➡ soit donner pouvoir à un autre associé en désignant expressément les candidats que vous souhaitez renouveler (mandat impératif).

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

II - Convocation et vote par voie électronique

Vous avez donné votre accord écrit avant le 23/03/2018 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 2 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 ...

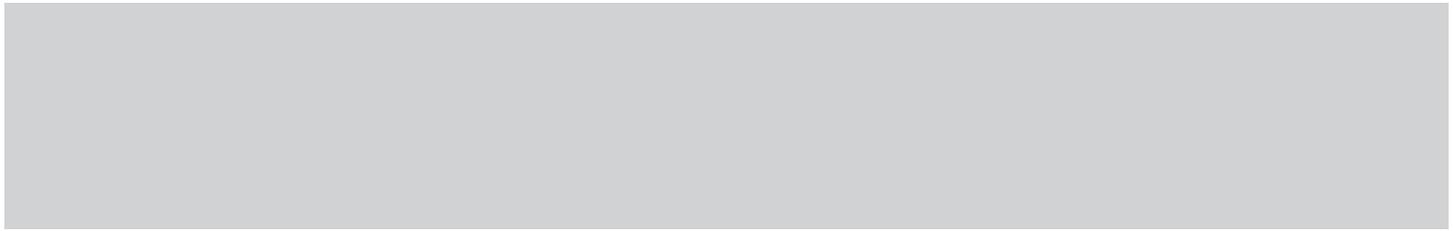
...vous souhaitez assister au 2nd tour :

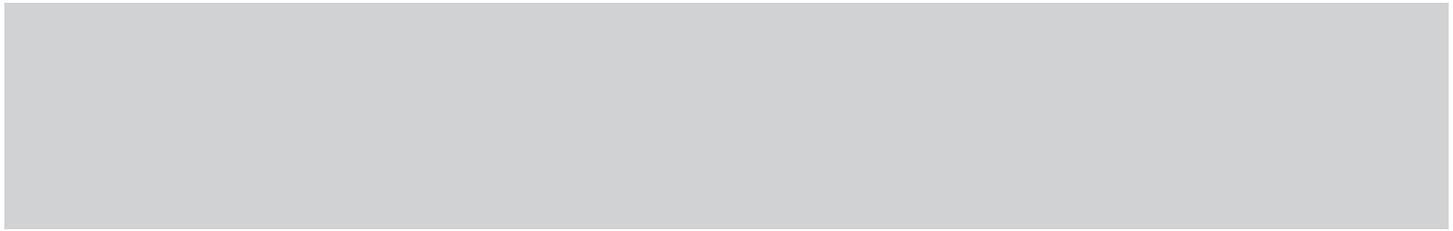
Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

...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.







Amundi est la marque qui désigne le groupe Amundi.

RIVOLI AVENIR PATRIMOINE – Société Civile de Placement Immobilier Visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) SCPI N° 12-13 du 5 mai 2017
Siège Social : 91/93, boulevard Pasteur - 75015 PARIS - Adresse postale : 90 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 PARIS CEDEX 15

SOCIÉTÉ DE GESTION – Amundi Immobilier, société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033 en date du 26/06/2007. Société Anonyme au capital de 16 684 660 euros. Siège social : 91-93 bd Pasteur 75710 Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837. 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

© Photos : My photoAgency - Conception graphique : Atelier Art'6.