

Immobilier

Rapport Annuel 2023

# RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

SCPI de bureaux à capital variable

LA CONFIANCE  
ÇA SE MÉRITE

**Amundi**  
ASSET MANAGEMENT

## SOMMAIRE

Organes de gestion et de contrôle	3
Edito	4
Chiffres clés au 31 décembre 2023	8
Conjoncture macro-économique et Immobilière	9
L'engagement de la Société de Gestion dans le développement durable	13
Rapport de la Société de Gestion	41
Comptes annuels au 31 décembre 2023	60
Annexe aux comptes annuels	65
Rapport général du Conseil de Surveillance	83
Rapports des Commissaires aux Comptes	85
Texte des résolutions	89
Annexe aux résolutions ordinaires	91



# Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2023

## Société de Gestion : Amundi Immobilier

**S.A. au capital de 16 684 660 €**

**Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris**

Président	Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général	Marc BERTRAND (Antoine AUBRY à compter du 06/05/2024)
Directeur Général Délégué	Hélène SOULAS

## Conseil de Surveillance - Rivoli Avenir Patrimoine

Président	Jean-Philippe RICHON
Vice-Président	Daniel BUKOWIECKI
Membres	Christian DELHOMME
	Bernard DEVOS
	Henri DE GANAY
	Bertrand GOUJON
	Guillaume LE DORTZ
	Charles NORMAND
	JPM Management représentée par Jean-Pierre MARCHENAY
	MACSF EPARGNE RETRAITE représentée par Remi PARIGUET
	SAS LE PROVOST représentée par Philippe LE PROVOST
	SPIRICA représentée par Bruno LACROIX

## Commissaires aux comptes

Titulaire	PRICEWATERHOUSECOOPERS
Suppléant	Patrice MOROT

## Expert en évaluation immobilière

CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION France

## Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE



## L'activité locative et les résultats

### L'activité locative

Le taux d'occupation financier (TOF) annuel atteint 89,57 % en 2023 contre 90,46 % en 2022.

Le TOF est resté stable passant de 89,61 % au 1<sup>er</sup> trimestre à 89,67 % au 4<sup>e</sup> trimestre grâce à la signature de 192 baux pour une surface total de plus de 44 000 m<sup>2</sup> et un loyer annuel de 14,5 M€ atténués par la livraison de la Tour Hekla en fin d'année 2022.

#### ■ Concernant les mouvements locatifs nous pouvons notamment souligner :

- relocation d'un actif de bureaux dans le 12<sup>e</sup> arrondissement de Paris pour 2,3 M€ de loyer annuel auprès d'une entreprise de service public,
- livraison et prise d'effet du bail de la résidence service situé Rue du Château de Rentiers dans le 13<sup>e</sup> arrondissement de Paris représentant un loyer annuel de 1,35 M€,
- la commercialisation du 2<sup>e</sup> bâtiment d'un immeuble de bureaux neuf situé à Madrid. Livré en mars 2023, avec une garantie locative, il a été loué auprès d'un unique locataire,
- la Tour Hekla est louée à 17 % au 31/12/2023. Le nombre de visites et marques d'intérêt sont le reflet de l'attractivité du produit et de son emplacement prime, nous permettant de rester confiant sur son remplissage dans un environnement de forte concurrence.

### Le résultat

Le résultat comptable de Rivoli Avenir Patrimoine est de 115,8 M€ en 2023 est légèrement en hausse (1,4 %) comparé à 2022.

Le résultat comptable par part s'élève à 8,99 € au 31 décembre 2023 à comparer à 9,03 € au 31 décembre 2022.

#### ■ Les principales variations positives sont les suivantes :

- la SCPI a perçu 0,11 € par part de produits locatifs supplémentaires, principalement expliqué par le placement de la trésorerie de la SCPI sur des OPCVM monétaires rémunérés,
- une reprise de provision pour créances douteuses de 0,07 € par part.

#### ■ Les variations négatives s'expliquent par :

- le poste de provision pour gros entretien, permettant d'anticiper et de lisser l'impact des travaux le plan de travaux sur les 5 prochaines années, qui a augmenté de 0,11 € par part,
- les charges financières en hausse de 0,08 € par part en lien avec l'augmentation des taux de financement.

### La distribution

La SCPI a distribué 2,50 € par part sur les 3 premiers trimestres de l'année. Au 4<sup>e</sup> trimestre, compte tenu du résultat stable de la SCPI, des plus-values comptabilisées sur les cessions et des perspectives à venir pour 2024, il a été décidé de verser 2,75 € par part, correspondant à une distribution annuelle de 10,25 € par part, équivalente aux trois années précédentes.

Les cessions de l'année ont effectivement permis à Rivoli Avenir Patrimoine de dégager une plus-value de cession de 0,98 € par part. Cette plus-value a été distribuée et a permis de limiter le recours au report à nouveau. Le report à nouveau s'élève à 3,67 € par part correspondant à plus de 4 mois de distribution.

Le taux de distribution offre une performance annuelle courante de votre SCPI de 3,56 % en 2023 sur prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2023 (méthode ASPIM). Ce taux atteint 4,35 % si nous rapportons le dividende brute 2023 (10,88 € par part) au nouveau prix de souscription du 15/03/2024 (250 € par part).

## Collecte, Investissements et Cessions

La SCPI n'a pas réalisé d'acquisitions en 2023.

### Plusieurs ventes sont intervenues en 2023 :

- Cession d'un immeuble vacant : Un immeuble de bureau à Paris 13<sup>e</sup>, entièrement libéré depuis juillet 2023. Le montant des travaux à réaliser ainsi que la période longue de vide estimée nous ont conduit à privilégier la vente de l'actif à un utilisateur captif de la zone.
- Cession d'un immeuble seconde main vieillissant : L'immeuble "le Prime" - Boulogne (92), bien que loué à 92 % nécessitait des travaux (décret tertiaire) que nous ne souhaitions pas porter car nous avons peu de perspectives d'augmentation de loyer dans le secteur et une offre disponible en hausse.
- Cession générant de la plus-value :
  - Un immeuble de bureaux à Lyon, entièrement reloué après une longue période de vide sur une partie de l'actif et nécessitant des travaux à moyen terme,
  - Un hôtel à La Défense dont la situation locative était compliquée depuis le Covid et les impayés significatifs
  - Un bâtiment de logistique à Corbas.

## Quelques actifs représentatifs depuis la création du Fonds

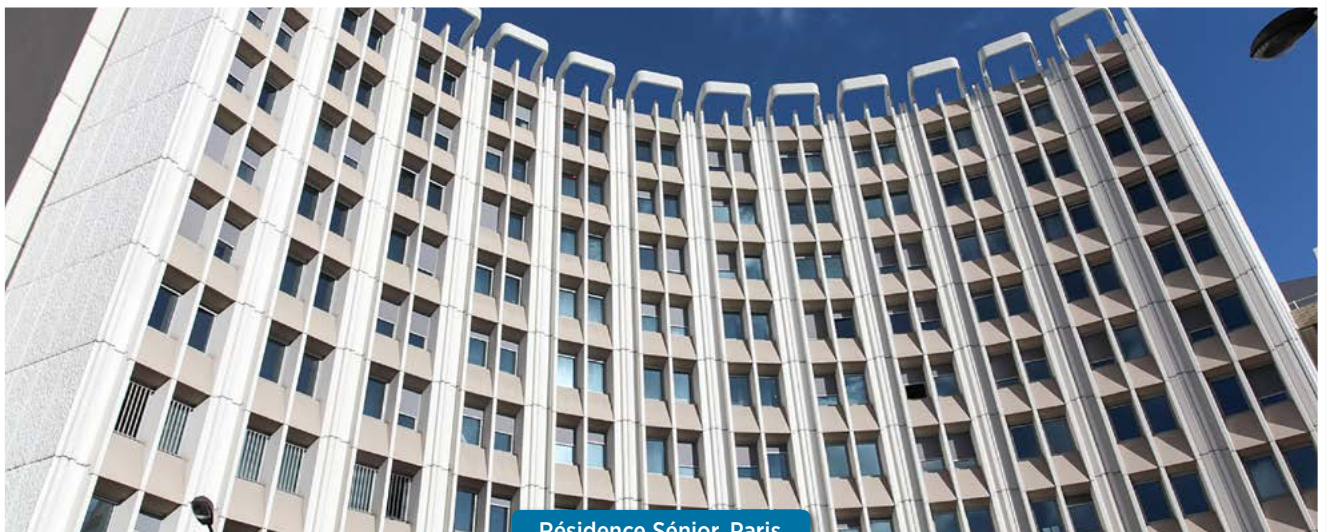
### ▶ À Paris



136 Champs Elysées, Paris



Hotel Soho, Paris



Résidence Sénior, Paris



▶ À Madrid



Calle de Alcalá, Madrid

▶ À Courbevoie



Coeur Défense, Courbevoie

## Valorisation du patrimoine et évolution des Valeurs de parts

En juillet, Amundi Immobilier a pris la décision de modifier le prix de souscription afin de tenir compte du marché et de l'évolution baissière des actifs de la SCPI. Le prix de souscription a été fixé à 268€ par part pour un prix de retrait de 246,58 € par part. Le prix de souscription a été positionné au niveau de la valeur de reconstitution du 30/06/2023 tenant compte des valeurs d'expertises du patrimoine au 30/06/23.

Au 2<sup>e</sup> semestre 2023, les taux ont continué de monter et le taux sans risque de l'OAT 10 ans a atteint son plus haut au mois d'octobre. Les actifs immobiliers ont vu leur valorisation poursuivre son ajustement à la baisse afin d'intégrer une prime de risque cohérente comparativement aux autres produits financiers (produits monétaires et obligataires).

Au 31 décembre 2023, la valeur de réalisation de Rivoli Avenir Patrimoine s'élève à 2 740 M€, soit 211,88 € par part. La valeur de reconstitution s'élève à 243,80 € par part au 31 décembre 2023. La baisse des valeurs d'expertises conjuguée à un effet de levier explique la baisse de 18,618 % de la valeur de réalisation sur un an. Suite à la baisse des expertises du deuxième semestre et de son incidence sur les valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI la société de gestion a décidé de fixer le prix de souscription à 250 € par part pour un prix de retrait de 230,02 € par part dès le 15 mars 2024, soit une baisse de 6,7 % reflétant la baisse des valeurs d'expertises de la deuxième partie de l'année.

## Liquidité de votre SCPI : Collecte et Retraits

En 2023, le marché de l'investissement s'est fortement ralenti, les volumes de transactions enregistrés ont été 50 % inférieurs à ceux de 2022. Le marché des parts des SCPI s'est également tari avec une baisse de la collecte nette de près de 44 % comparativement à 2022, suivant la même trajectoire que le marché de l'investissement immobilier.

Le nombre de parts en attente de retrait est de 483 364 parts, soit 119 M€ ou 3,44 % de la capitalisation au 31 décembre 2023.

La SCPI dispose d'un outil de liquidité qui s'appelle fonds de remboursement, activable par la Société de Gestion. Rivoli Avenir Patrimoine a ainsi doté son fonds de remboursement de 30 M€ en juillet 2023, mais celui-ci n'a pas été activé à ce jour.

Lorsque le fonds de remboursement est activé, il permet aux associés ayant une demande de retraits en attente de pouvoir sortir par horodatage de leur ordre de retrait, à un prix décoté

et dans la limite de la dotation du fonds de remboursement. La fixation du prix du fonds de remboursement est déterminée selon la réglementation applicable et doit être comprise entre la valeur de réalisation et la valeur de réalisation diminuée de 10 %, en deçà du prix de retrait en vigueur.

Il est proposé à l'Assemblée Générale relative à la clôture des comptes au 31 décembre 2023 de préciser les conditions et limites d'utilisation du fonds de remboursement. Ainsi, la possibilité de bénéficier du fonds de remboursement sera réservée aux porteurs dont la demande de retrait est en attente depuis plus de 6 mois sur le registre des retraits, la demande de remboursement ne pourra pas excéder 300 parts et il ne sera possible de bénéficier du fonds de remboursement qu'une seule fois par période de 12 mois.

## Perspectives 2024

La SCPI va poursuivre le programme d'arbitrage initié au cours des derniers mois, ce qui permettra de rembourser une partie des financements. Compte tenu de la hausse des taux de financement, l'écart de taux entre le rendement immobilier des actifs et le coût de la dette ne justifie pas systématiquement de conserver les dettes sauf dans le cas de perspectives d'amélioration des conditions locatives à court/moyen terme de ces immeubles.

Concernant le patrimoine existant, une attention particulière sera portée à :

- la recherche de locataires sur les actifs neufs en cours de commercialisation : Tour Hekla principalement,
- le remplissage des sites vacants : à la Défense et à l'étranger,
- l'arbitrage de certains actifs matures pouvant être vendus à un prix intéressant et l'arbitrage d'immeubles ne correspondant plus à la cible.

La SCPI réalise des travaux d'amélioration du patrimoine existant en s'inscrivant dans la démarche ESG (Environnement Social et Gouvernance) du Groupe Amundi.

## La distribution 2024

En ce début d'année 2024, nous maintenons des acomptes trimestriels de 2,50 € par part, soit 10 € en base annuelle. En fonction des événements favorables qui interviendraient les trimestres prochains, la distribution du 4<sup>e</sup> trimestre pourrait être ajustée à la hausse.



# Chiffres clés

au 31/12/2023

# Rivoli Avenir Patrimoine

## SCPI de bureaux à capital variable



Date de création <b>2002</b>	Nombre d'associés <b>37 082</b>	Nombre de parts souscrites <sup>(1)</sup> <b>12 931 848</b>	Capitalisation <b>3 466 M€</b>
---------------------------------	------------------------------------	--	-----------------------------------

### Les performances <sup>(2)</sup>

(précisions en page 46)

- Résultat par part  
**8,99 €**
- Dividende brut par part <sup>(4)</sup>  
**10,25 €**
- Report à nouveau par part <sup>(5)</sup> (RAN)  
**3,67 €**
- Taux de distribution  
**3,56 %**
- Rendement global immobilier  
**-14,63 %**
- Taux de rendement interne (TRI)  
**TRI 10 ans : 4,08 %**

Note ESG  
**65/100**

### Le patrimoine immobilier

Nombre d'immeubles  
**188**

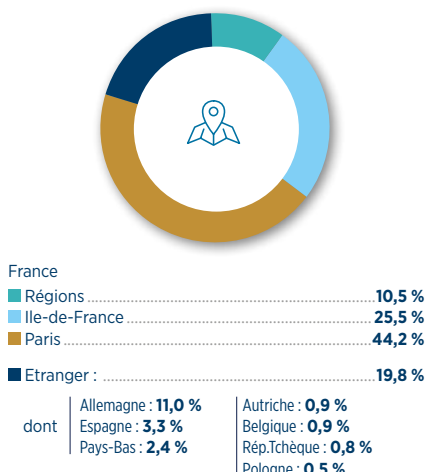
- Surface du patrimoine  
**647 639 m<sup>2</sup>**
- Nombre de locataires  
**1 897**
- Taux d'occupation financier annuel <sup>(3)</sup>  
**89,57 %**

### Les valeurs de la SCPI

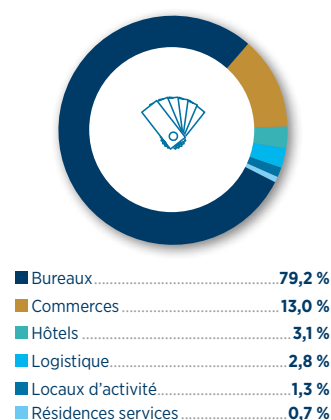
SCPI	Par part
■ Valeur comptable <b>3 020 646 634,33 €</b>	<b>233,58 €</b>
■ Valeur de réalisation <b>2 740 032 074,44 €</b>	<b>211,88 €</b>
■ Valeur de reconstitution <b>3 152 836 374,60 €</b>	<b>243,80 €</b>

### Répartition du patrimoine en valeur vénale

#### Répartition géographique



#### Répartition sectorielle



(1) Voir page 44 pour des précisions. (2) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.  
(3) Le taux d'occupation financier est calculé selon la nouvelle méthodologie de l'ASPIM.  
(4) Avant impôt sur revenus financiers.  
(5) Après affectation du résultat 2023

# Conjoncture macro-économique et immobilière

## Europe : tendances 2023

### Contexte économique

L'inflation de la zone euro est restée élevée à 5,4 % en moyenne annuelle, un niveau inférieur à celui observé en 2022 (8,4 %). Cette décélération de l'inflation est en partie la conséquence de la politique monétaire restrictive de la BCE (Banque Centrale Européenne) amorcée en 2022 et poursuivie en 2023 : elle a ainsi relevé ses taux d'intérêt directeurs, doublant quasiment son taux principal de refinancement (un des taux d'intérêt de référence pour le très court terme) le faisant passer de 2,5 % fin 2022 à 4,5 % fin 2023. Partant d'un taux à 0 % mi 2022, cela illustre l'ampleur et la rapidité du changement d'environnement financier.

Dans ce contexte, l'activité économique a globalement stagné en zone euro en 2023, avec une croissance du Produit Intérieur Brut réel de 0,4 %. Le marché du travail a globalement résisté, avec un taux de chômage à 6,5 % en décembre 2023 (corrigé des variations saisonnières), proche des niveaux bas observés.

### Evolution du Produit Intérieur Brut (PIB) et de l'inflation

Au 7 mars 2024	Croissance du PIB réel (moyenne annuelle, %)			Inflation (variation de l'indice des prix à la consommation, %)		
	2023	2024 (prév.)	2025 (prév.)	2023	2024 (prév.)	2025 (prév.)
<b>Monde</b>	3,2	2,7	2,7	5,3	4,3	3,2
<b>Zone Euro</b>	0,5	0,2	1,0	5,4	2,4	2,1
<b>Allemagne</b>	-0,1	0,1	0,9	6,1	2,4	2,2
<b>France</b>	0,9	0,5	1,3	5,7	2,7	2,0
<b>Italie</b>	0,7	0,5	1,1	5,9	1,5	2,2
<b>Espagne</b>	2,5	1,3	1,5	3,4	2,8	2,2
<b>Royaume-Uni</b>	0,1	0,0	1,0	7,5	2,5	2,3

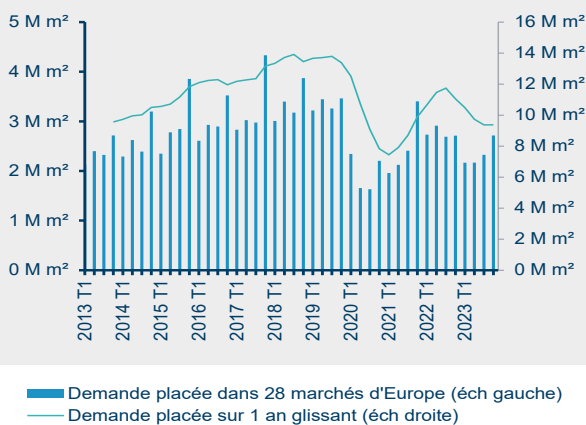
Source : Recherche Amundi (mars 2024, chiffres au 7 mars 2024)

### Europe - Marchés de bureaux

Après un rebond en 2022, le marché locatif des bureaux en Europe a connu un tassement en 2023 : sur un échantillon de 28 marchés européens, la demande placée<sup>1</sup> de bureaux est en recul de l'ordre de 15 % sur un an. Cette diminution de l'activité locative en 2023 résulte notamment de grandes transactions moins nombreuses et du contexte économique contraint. L'année 2023 a néanmoins fini sur une note d'optimisme avec un 4<sup>e</sup> trimestre qui a été le plus actif de l'année, dynamique qu'il conviendra de confirmer.

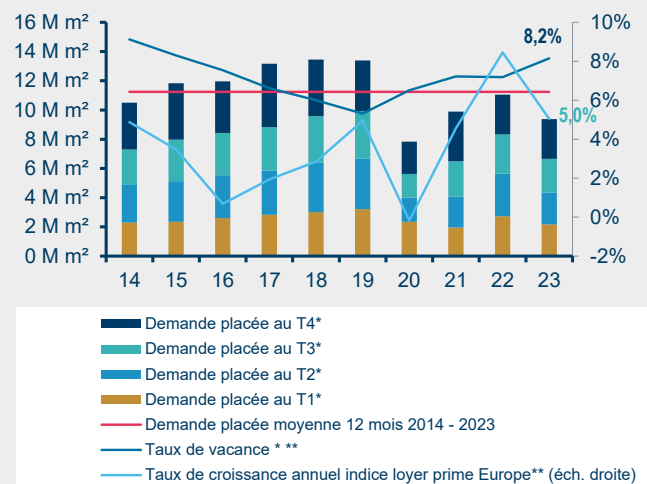
A l'exception des localisations "prime"<sup>2</sup>, l'offre immédiate<sup>3</sup> de bureaux est plus abondante que fin 2022, avec un taux de vacance<sup>4</sup> moyen sur un échantillon de 28 marchés européens en hausse sur un an, passant de 7,2 % fin 2022 à 8,2 % fin 2023 selon CBRE Recherche.

### Demande placée de bureaux



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2023)

### Demande placée, taux de vacance et loyers - Bureaux - Europe

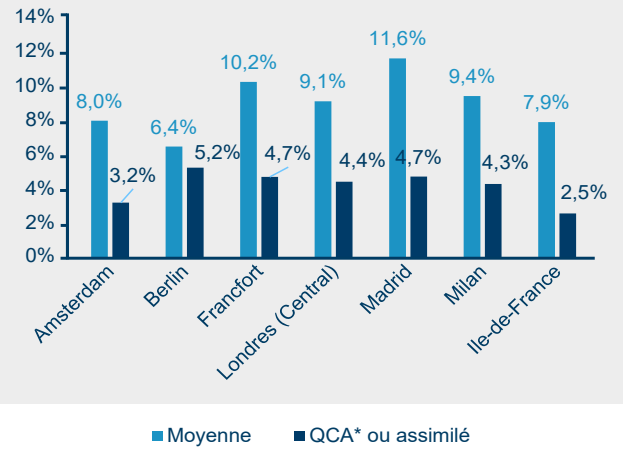


Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2023)

\*Demande placée dans 28 marchés d'Europe ; \*\*fin de période

Des différences restent marquées suivant les sous-marchés avec généralement des taux de vacance<sup>4</sup> plus limités dans les quartiers centraux des affaires (QCA) qu'en périphérie, ce qui pourrait être considéré comme un élément de résilience des loyers de marché dans les secteurs centraux. D'autre part la relative rareté de l'offre d'actifs de qualité dans les secteurs les plus recherchés a alimenté la croissance des loyers faciaux<sup>5</sup> prime<sup>2</sup> (i.e. le loyer des actifs les plus recherchés) au 4<sup>e</sup> trimestre 2023 en Europe : + 5 % sur un an d'après l'indice européen pondéré de CBRE, une dynamique toutefois moins vive qu'en 2022 (+ 8,5 %). La situation est inverse dans les secteurs en suroffre, notamment en périphérie, avec des valeurs locatives orientées à la baisse et des délais de commercialisation en nette progression.

**Taux de vacance bureaux différentes villes et leur QCA - T4 2023**



\*QCA : Quartier Central des Affaires  
Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2023)

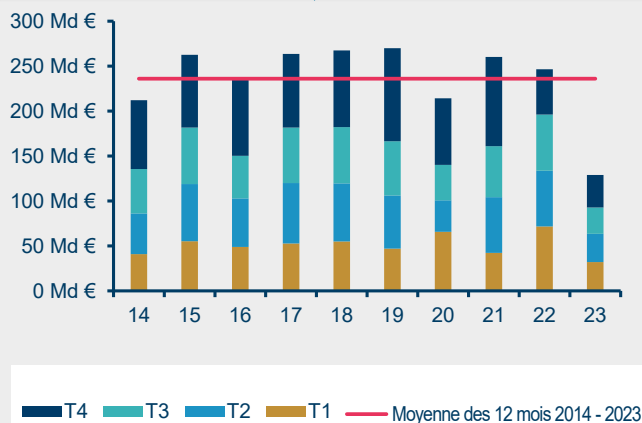
**Europe - Marché de l'investissement**

Face au nouvel environnement financier (taux d'intérêt et de financement plus élevés qu'au début des années 2020), les investisseurs ont révisé à la hausse le niveau de rendement immobilier recherché afin de retrouver un niveau de rémunération plus cohérent avec le nouveau contexte de taux (taux sans risque et taux de financement). Le mouvement haussier des taux de rendement prime<sup>2</sup> de marché s'est ainsi poursuivi en 2023, s'ajustant partiellement avec inertie au nouvel environnement financier (taux d'intérêt plus élevé), et pesant sur les valeurs des actifs immobiliers qui ont ainsi diminué en 2023.

Nombre d'investisseurs ont également adopté une approche attentiste dans l'attente d'une meilleure visibilité sur l'évolution de l'environnement économique et géopolitique ce qui a participé à un fort recul des transactions immobilières en Europe (en nombre et en volume) : près de 130 milliards d'euros de transactions en immobilier commercial en Europe en 2023 soit un recul de près de 50 % sur un an avec aussi une baisse des transactions de très grande taille. Les volumes investis restent supérieurs à ceux de 2009, les plus bas observés lors de la crise financière globale initiée en 2007 et sont assez proches de ceux du début des années 2010.

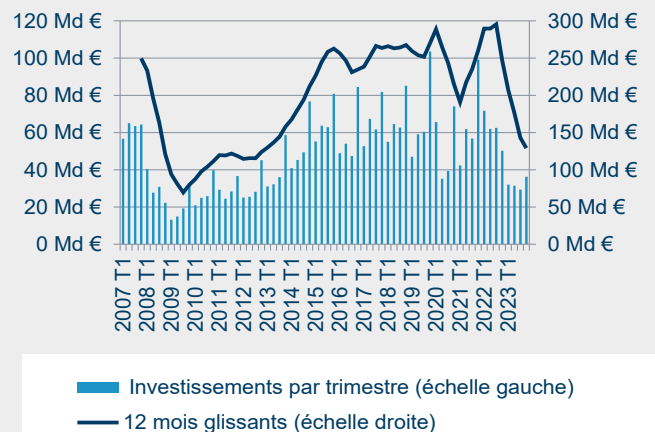
Dans ce contexte baissier qui affecte l'ensemble des classes d'actifs immobiliers, le marché des bureaux a été fortement impacté avec un recul de l'ordre de 60 % en 2023, en partie lié aux évolutions des modes de travail (mélange de télétravail et travail au bureau pour certains salariés). Les hôtels tirent quant à eux leur épingle du jeu, avec une baisse de l'ordre de 12 %, en raison notamment de la hausse du tourisme et des performances hôtelières.

**Volumes investis en immobilier d'entreprise (Europe)**



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2023)

**Investissement en immobilier d'entreprise en Europe**



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2023)



## France : tendances 2023

### Marché des Bureaux en Ile-de-France

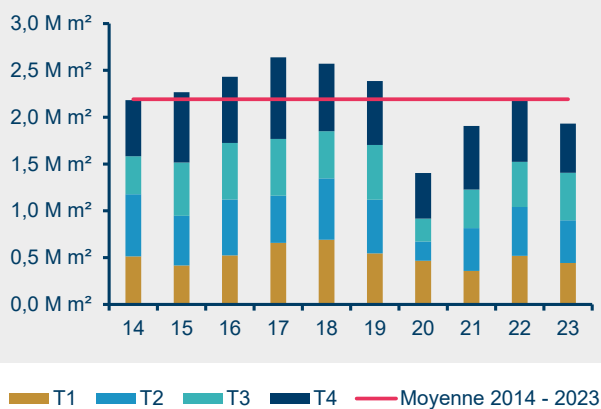
L'année 2023 s'achève avec des performances moindres qu'en 2022 : une demande placée<sup>1</sup> à 1,9 millions de mètres carrés soit - 17 % sur un an et 12 % inférieure à la moyenne décennale.

Cela s'explique notamment par un retrait marqué des transactions de grande taille (supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>) en lien notamment avec la croissance économique assez faible mais aussi par le report de prise de décisions par certains locataires de déménager, en attendant une stabilisation de l'environnement économique.

La recherche de centralité<sup>7</sup> s'est confirmée avec une bonne performance de Paris Centre Ouest (arrondissements du nord-ouest parisien) avec une demande placée<sup>1</sup> proche de sa moyenne décennale. La Défense a connu un recul sur un an de la demande placée<sup>1</sup>, avec néanmoins un dynamisme des petites et moyennes surfaces qui ont affiché un record en nombre de transactions.

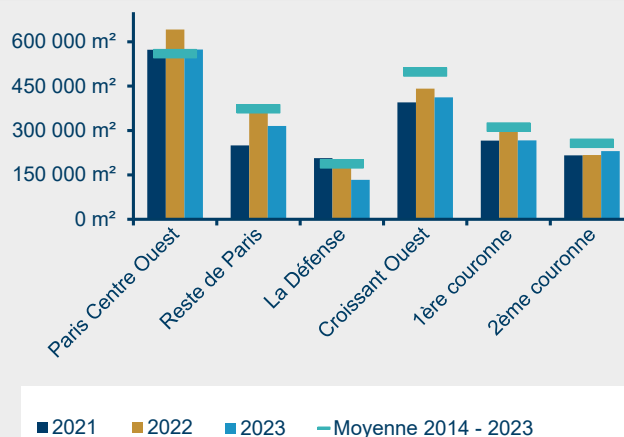
La vacance est autour de 8,2 % du parc de bureaux fin 2023, contre environ 7,5 % fin 2022, avec une offre immédiate<sup>3</sup> de 4,8 millions de mètres carrés fin 2023, en hausse de 10 % sur un an. Le marché francilien est resté segmenté : taux de vacance<sup>4</sup> élevé au sein de la Première Couronne Nord (plus de 15 %) ou à La Défense (bien qu'en baisse sur 1 an) tandis que Paris intra-muros affichait seulement 4 % de vacance.

#### Demande placée de bureaux par trimestre en Ile-de-France



Sources : Amundi Immobilier sur données Immostat (T4 2023)

#### Demande placée de bureaux par secteurs en IDF

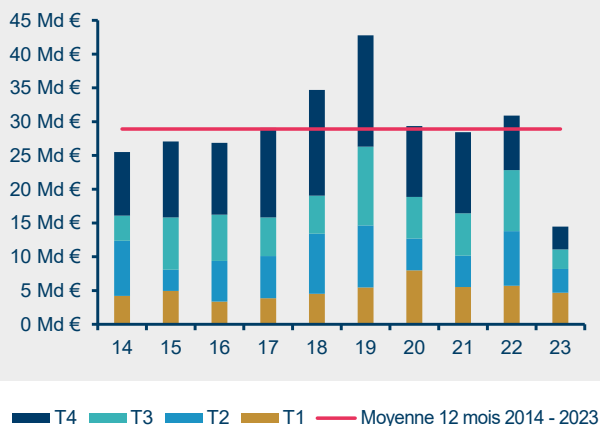


Sources : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2023)

### Marché de l'investissement - France

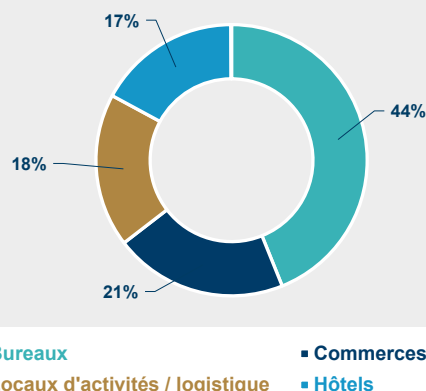
L'investissement en immobilier d'entreprise est en fort recul en 2023, comptabilisant près de 14,5 milliards d'euros en France (hors santé), soit environ une baisse de 50 % par rapport à 2022 et à la moyenne décennale. Comme en Europe, la baisse des volumes investis dans le secteur des bureaux en France est supérieure aux autres secteurs.

#### Investissements directs en immobilier d'entreprise\* en France



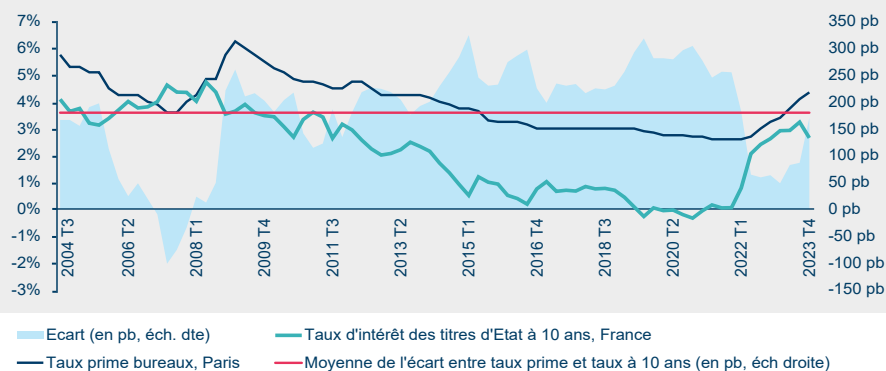
Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2023) ; \*hors santé

#### Répartition des investissements en immobilier d'entreprise\* par classe d'actifs - 2023



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2023) ; \*hors santé

### Taux à 10 ans, taux immobilier (%)



Sources : Amundi Immobilier (T4 2023) sur BCE ; les taux prime antérieurs au T4 2018 proviennent de CBRE Recherche et sont ensuite une estimation Amundi Immobilier (partiellement sur des données brokers) (2023T2), fin de trimestre

Les taux de rendement prime<sup>2</sup> ont également augmenté avec une reconstitution de la prime de risque proche de la moyenne sur longue période.

## Commerces - France

L'inflation élevée et l'économie ralentie ont pesé sur le pouvoir d'achat et la consommation. Le marché est resté segmenté, avec par exemple des difficultés toujours présentes pour le secteur de l'habillement ou de l'équipement de la maison. Les magasins physiques restent néanmoins un élément important pour les enseignes qui conservent par exemple

un intérêt pour l'implantation d'une boutique amirale (flagship) très bien localisée. La création d'expérience d'achat pour le consommateur passe également par des "pop up stores" ou boutiques éphémères.

## Hôtels - France

En 2023, le marché hôtelier français a connu une amélioration de ses performances, avec une hausse de 10 % du REVPAR (chiffre d'affaires hébergement) permise pour l'essentiel par une hausse des tarifs d'après In Extenso Tourisme, Culture & Hôtellerie.

## Logistique - France

Avec 3,7 millions de mètres carrés en 2023, la demande placée<sup>1</sup> en logistique en France est en baisse de près de 25 % sur un an, égalant de peu le niveau pré-covid. Le contexte économique ralenti et incertain explique cette baisse d'activité, notamment en

Ile-de-France. La vacance demeure néanmoins faible à environ 4,5 % du parc fin 2023, avec des disparités (suroffre dans le Nord, sous offre dans le Sud), ce qui a favorisé une hausse des loyers prime<sup>2</sup> d'environ 10 % en 2023.

## Convictions et Perspectives 2024

### Europe

Dans notre scénario central d'Amundi Institute au 07 mars 2024, la croissance économique devrait rester faible en zone euro en 2024, à 0,2 %, et l'inflation devrait confirmer sa décline, à 2,4 % en moyenne annuelle.

Il est anticipé que la BCE, après la période de forte hausse de 2022 et 2023, diminuera ses taux d'intérêt directeurs en 2024, avec par exemple un taux de dépôt qui passerait de 4 % fin 2023 à 3,75 % en juin 2024 puis à 2,75 % en fin d'année. L'effet ne serait pas aussi baissier sur les taux à 10 ans, Amundi Institute prévoyant des taux d'intérêt à 10 ans allemands entre 2,2 % et 2,4 % en juin 2024, et entre 2,0 % et 2,2 % fin 2024 (ces taux étaient à 2,2 % le 12 janvier 2024).

Les risques géopolitiques (guerre en Ukraine, Moyen-Orient, ...) devraient persister en 2024, qui sera également une année électorale pour nombre de pays (dont les Etats Unis en novembre).

Dans ce contexte, la croissance économique atone en zone euro pourrait peser sur la demande des entreprises en termes d'augmentation de surfaces de bureaux. Néanmoins, les fins de baux, l'adaptation des stratégies immobilières des entreprises mais également la volonté de conserver et recruter les collaborateurs sont des éléments générateurs de mouvements locatifs.

Les marchés utilisateurs devraient rester très segmentés, avec une meilleure résistance des quartiers centraux des affaires (QCA) et sous offreurs, notamment pour les loyers.

Concernant l'investissement, comme en 2023, les investisseurs resteront probablement très attentifs :

- aux évolutions structurelles des classes d'actifs immobiliers (télétravail, e-commerce, etc.),
- aux problématiques ESG (capacité des immeubles à respecter la réglementation environnementale et le cas échéant intégration des coûts de travaux dans les prix proposés),
- aux taux de rendement de marché, en cours d'ajustement au nouvel environnement financier.

Dans ce contexte, alors que la plus grande partie de la hausse des taux immobiliers a probablement été réalisée, les signes de stabilisation des taux de rendement immobilier seront scrutés, à la recherche d'un consensus de marché permettant davantage de convergences entre vendeurs et acquéreurs. Le risque de déséquilibre offre demande sur le marché de l'investissement reste notamment à surveiller, de même que les rendements relatifs entre secteurs géographiques ou typologie d'actifs. Après une poursuite de l'ajustement des taux prime en début d'année à minima, ce qui pèserait sur les valeurs des actifs immobiliers, une stabilisation est envisageable au 2<sup>e</sup> semestre 2024.

## Définitions

<sup>1</sup>**Demande placée** : ensemble des locations ou ventes à l'occupant (par opposition aux ventes à investisseurs) portant sur des locaux à usage de bureaux.

<sup>2</sup>**Prime** : désigne les actifs les plus recherchés par rapport à l'offre disponible. Les loyers prime sont par exemple les loyers les plus hauts pour une catégorie d'actif et un secteur géographique donnés. Les taux de rendement prime sont procurés par la location, aux conditions de marché, des actifs (parfois peu nombreux) les plus recherchés par les investisseurs par rapport à l'offre disponible.

<sup>3</sup>**Offre immédiate** : toutes les surfaces immobilières disponibles immédiatement.

<sup>4</sup>**Taux de vacance bureaux** : part des surfaces de bureaux sans occupant disponible immédiatement pour une commercialisation, rapportée à l'ensemble des surfaces de bureaux existantes.

<sup>5</sup>**Loyer facial** : le loyer facial correspond à la valeur figurant sur le bail initialement acté entre les deux parties.

<sup>6</sup>**Point de base** : en langage financier, un point de base représente un centième de pourcentage. Ainsi, si une banque centrale fixe, par exemple, son taux directeur de 0,50 % à 0,25 %, on dira qu'elle l'a diminué de 25 points de base.

<sup>7</sup>**Recherche de centralité** : recherche de locaux ayant une localisation centrale, généralement bien reliée aux transports en commun.

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

Le dernier rapport publié le 20 mars 2023 par le **GIEC** (groupe intergouvernemental des experts sur le climat)<sup>(1)</sup> soutenu par les Nations Unies **confirme l'accélération dans tous les secteurs et toutes les régions du monde des conséquences du changement climatique et la vulnérabilité accrue de nos écosystèmes et des sociétés humaines face à la dérive climatique. Ce rapport dresse également un premier bilan de la mise en place des accords de Paris : l'humanité est en retard, les émissions de gaz à effet de serre sont toujours en augmentation.**

Le secteur de l'immobilier représente l'un des secteurs d'activité les plus émissifs en terme de gaz à effet de serre (>25 % des émissions globales) et les plus consommateurs en terme d'énergies (> 45 % du global).

Le secteur de l'immobilier doit opérer sa mue pour atteindre des objectifs de décarbonation ambitieux passant par la réduction des consommations énergétiques des bâtiments et le recours à des énergies plus vertes et moins carbonées pour atteindre à échéance 2050 la neutralité carbone.

Les réglementations françaises (Loi Climat & Résilience, décret éco énergie tertiaire - DEET, nouvelle réglementation thermique RE2020, ..) et européennes (taxonomie, SFDR, CSRD,...) évoluent rapidement pour encourager et rendre les pratiques du secteur compatibles avec les ambitions d'une transition écologique, juste et solidaire.

Amundi Immobilier demeure très actif dans les différentes actions de place afin de favoriser une finance immobilière verte et responsable notamment :

- en contribuant à la révision du label ISR (Investissement Socialement Responsable) après son changement de gouvernance
- en s'associant à des actions de place plus ciblées telles que le Biodiversity Impulsion Group (BIG) pour la mesure de l'empreinte biodiversité des projets immobiliers et l'European Sustainable Real Estate Initiative (ESREI).

Actions qui seront détaillées ci-après :

L'essor des enjeux ESG et de la réglementation les concernant engage le secteur de la finance et de l'immobilier à adopter une transparence renforcée sur la façon dont les piliers environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) sont gérés par les Sociétés de gestion. Les objectifs ESG des fonds sont clairement définis et les indicateurs permettant d'en appréhender leur mise en oeuvre figurent dans les rapports périodiques des fonds tels que les rapports annuels.

Amundi Immobilier vous propose ci-après le rapport sur les performances extra-financières qui intègre l'ensemble des composantes environnementales, sociales et de gouvernance de votre SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE.

## Label ISR



RIVOLI AVENIR PATRIMOINE a obtenu en décembre 2021 le label ISR (Investissement Socialement Responsable), en répondant favorablement à l'ensemble des critères du référentiel de ce label, qui vise à donner de la transparence et de la visibilité aux investisseurs sur la démarche ESG (Environnement, Social, Gouvernance). RAP a obtenu le Label ISR en décembre 2021 et a satisfait aux exigences des audits intermédiaires réalisés annuellement à la date anniversaire.

Le label étant délivré pour une durée de trois ans, RAP fera face à un double challenge en décembre 2024 :

- Finaliser ce premier cycle en démontrant l'atteinte des objectifs fixés lors de l'obtention du Label ISR,
- Préparer l'audit de renouvellement du label ISR pour repartir sur un nouveau cycle de trois ans.

Le présent rapport expose la transparence sur les engagements ESG pris par votre SCPI et leur niveau d'atteinte.

Il présente également les nouvelles exigences réglementaires :

- Au plan européen, les réglementations : SFDR<sup>(2)</sup> et Taxonomie<sup>(3)</sup> :

- Elles résultent du Pacte vert Européen (Green Deal) annoncé en décembre 2019, dont l'objectif est de rendre l'Europe climatiquement neutre à échéance 2050.
- Elles visent respectivement à instaurer plus de transparence dans le reporting des produits financiers durables et à diriger les flux d'investissement et d'épargne vers des activités durables au point de vue environnemental.

- Au plan national, les exigences de la Loi française Climat & Résilience<sup>(4)</sup> du 22 août 2021.

Plus particulièrement son article 29 qui définit les modalités de mise en oeuvre pour l'immobilier des objectifs nationaux de réduction des gaz à effet de serre.

(1) Disponible à l'adresse suivante : <https://www.ipcc.ch/report/ar6/wg2/>

(2) Règlement UE 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers disponible à l'adresse suivante : <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=CELEX:32019R2088&from=FR>

(3) Règlement UE 2020/852 du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables disponible à l'adresse suivante : <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=CELEX:32020R0852&from=F>

(4) Loi Climat & Résilience du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets disponible à l'adresse suivante : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000043956924>



## La stratégie ISR du Groupe Amundi et d'Amundi Immobilier

Dans la continuité de son précédent plan d'action 2018 - 2021 qui a fait d'Amundi le leader de l'investissement responsable en Europe, Amundi a souhaité aller encore plus loin.

Outre son **adhésion à la coalition Net Zero des Asset Managers en juillet 2021 elle déploie un plan d'actions 2022-2025 avec un triple objectif** :

- augmenter le niveau d'ambition en matière d'investissement responsable de ses solutions d'épargne ;
- engager un maximum d'entreprises à définir des stratégies d'alignement crédibles sur l'objectif Net Zéro 2050 ;
- assurer l'alignement de ses collaborateurs et de ses actionnaires sur ses nouvelles ambitions.

**S'agissant de son offre de solutions d'épargne ou technologiques, Amundi s'engage d'ici 2025 à :**

1. Intégrer dans ses fonds ouverts de gestion active qui représentent 400 milliards d'euros une nouvelle note de transition environnementale. Cette note évalue les entreprises sur leurs efforts de décarbonation et le développement de leur activités vertes. Afin de les inciter à opérer cette transformation, ces portefeuilles investiront dans des proportions plus importantes dans celles qui fournissent le plus d'effort dans leur transition énergétique que dans les autres, avec l'objectif affiché d'avoir un profil de transition environnementale meilleur que celui de leur univers d'investissement de référence.
2. Proposer sur l'ensemble des classes d'actifs, des fonds ouverts avec un objectif de gestion Net-zero 2050.
3. Atteindre 20 Mds€ d'encours dans les fonds dits à impact qui investiront dans des entreprises ou financeront des projets qui cherchent à avoir une performance positive environnementale ou sociale. Cet impact sera mesuré et communiqué annuellement.
4. Avoir 40 % de sa gamme de fonds passifs constituée de fonds ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance).
5. Développer au sein d'Amundi Technology, Alto Sustainability, une solution technologique d'analyse et d'aide à la décision pour les investisseurs sur les enjeux environnementaux et sociétaux.

**S'agissant de ses actions envers les entreprises, Amundi s'engage à :**

6. Etendre à 1 000 entreprises supplémentaires le périmètre d'entreprises avec lesquelles elle engage un dialogue continu sur le climat, avec l'objectif qu'elles définissent des stratégies crédibles en matière de réduction de leur empreinte carbone, de les faire voter en assemblée générale et que leurs dirigeants engagent une partie de leur rémunération sur ces stratégies.
7. Exclure depuis 2022 de ses investissements les entreprises qui réalisent plus de 30 % de leur activité dans le pétrole et le gaz non conventionnel.

**Et pour aligner ses collaborateurs et ses actionnaires sur cette nouvelle ambition, Amundi a décidé de :**

8. Réduire ses propres émissions directes de gaz à effet de serre de près de 30 % par collaborateur en 2025 par rapport à l'année 2018.
9. Indexer 20 % de la rémunération de ses 200 cadres dirigeants sur l'atteinte de ses objectifs d'investissement responsable et fixer des objectifs ESG à l'ensemble de ses gérants et commerciaux.
10. Présenter sa stratégie climat lors de la dernière assemblée générale en 2023 à ses actionnaires.



**Amundi a été l'un des signataires fondateurs des Principes de l'Investissement Responsable développés sous l'égide des Nations Unies dès 2006.**

## La stratégie d'Amundi Immobilier dans le développement durable

Engagé dans le sillage du groupe Amundi et convaincu que la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) consolide la performance financière des actifs immobiliers et des Fonds propriétaires, Amundi Immobilier a développé dès 2011, une charte d'Investissement Responsable (auditée par le cabinet Ernst & Young) portant sur les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles.

Une nouvelle Charte a été publiée en 2023 pour intégrer et renforcer la réponse d'Amundi Immobilier aux enjeux extra-financiers actuels. Celle-ci promeut la mise en place d'actions et de processus de gestion sur l'ensemble des actifs gérés par Amundi Immobilier à l'exception des fonds labellisés ISR (Investissement Socialement Responsable) pour lesquels des processus spécifiques explicités dans leurs codes de transparence s'appliquent.



## L'engagement actif d'Amundi Immobilier au sein de la profession

Amundi Immobilier s'investit sur la place dans le but de contribuer à l'amélioration des pratiques du secteur. En octobre 2013, **Amundi Immobilier a été un des premiers signataires de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés à l'initiative du Plan Bâtiment Durable**, et a réaffirmé en 2017 son implication en adhérant à la mise à jour de cette charte.

De plus, la Société de Gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en oeuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, initiative lancée en 2009 fédérant un nombre important d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier autour d'une mission commune, qui consiste à favoriser l'atteinte des objectifs d'efficacité énergétique et environnementale de ce secteur. Différents dispositifs sont déployés au sein des actifs sous gestion visant à favoriser la gestion de l'énergie et son économie.

Dès 2018, Amundi Immobilier, au sein de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement de l'Immobilier), a participé au Groupe de Travail pour la création d'un label ISR d'Etat des Fonds immobiliers lisible et compréhensible de tous. Celui-ci est devenu effectif le 23/07/2020 (Journal Officiel). Elle poursuit désormais depuis 2021 les travaux de suivi et de mise à jour de ce label.



**Amundi Immobilier poursuit son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dont elle est l'un des membres fondateurs** en assurant la fonction de Trésorier au sein du conseil d'administration de l'OID. 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.

L'OID diffuse des données sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France et représente aussi un lieu d'échange et de réflexion avec la tenue de groupes de travail et des publications régulières. L'OID a été reconnue association d'intérêt général en février 2020.

Amundi Immobilier a également contribué au lancement en 2021 de deux groupes de places pilotés par l'OID :

- **BIG - Biodiversity Impulsion Group** : programme de recherche appliquée et de mise en place d'actions collectives visant à mesurer et accélérer la contribution des acteurs de la ville à la biodiversité ;
- **European Sustainable Real Estate Initiative (ESREI)** : cette initiative rassemble les acteurs du secteur de l'immobilier autour des enjeux ESG et de l'état de la réglementation en la matière à travers l'Europe, et produira des outils et des publications régulières pour accompagner les acteurs opérant dans plusieurs pays.

## La stratégie ISR - Investissement Socialement Responsable du Fonds RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

### 1) Objectifs ESG - Environnement Social et Gouvernance - du Fonds Rivoli Avenir Patrimoine

Conscient des enjeux environnementaux et de la période de transition écologique actuelle, le fonds RIVOLI AVENIR PATRIMOINE s'est engagé à :

- réduire les émissions de gaz à effet de serre du portefeuille,
- accorder une importance toute particulière à la réintroduction de la biodiversité en territoires urbains sur les projets de végétalisation menés sur les actifs du Fonds,
- l'amélioration du confort et du bien-être des utilisateurs des actifs,
- établir un dialogue avec les principales parties prenantes (locataires et partenaires dans la gestion du patrimoine immobilier) pour une contribution commune positive sur les pratiques immobilières durables.

### 2) La notation des actifs du Fonds RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

La méthodologie de notation des immeubles d'Amundi Immobilier a été revue en 2020.

La notation s'est renforcée par une dizaine de critères supplémentaires permettant de couvrir l'ensemble des attentes ESG auquel le fonds répond.

Ainsi chaque immeuble est noté sur 14 thématiques réparties sur les trois piliers ESG :

- Environnement 1
  - Social 2
  - Gouvernance 3
- Les notes obtenues sur les 14 thématiques sont globalisées dans le score ESG allant de 0 à 100. Cette note classe les actifs sur une échelle de A à G, la meilleure note étant A (100).

■ Score ESG du fonds Rivoli Avenir Patrimoine

■ Ces notes et scores, établis sur l'ensemble des actifs gérés par le Fonds sont ensuite agrégés à l'échelle de celui-ci, pondérés par leur valeur vénale. Cela permet de connaître et de suivre l'évolution de la performance extra-financière du Fonds.

Ainsi au 31/12/2023, RIVOLI AVENIR PATRIMOINE obtient le score ESG global de 65/100, en hausse de 4 points par rapport à la note du 31/12/2022.





À l'obtention de son label ISR en **décembre 2021**, le Fonds Rivoli Avenir Patrimoine s'était fixé une note seuil immobilière de 54/100. Cette note permet de faire émerger deux catégories d'immobiliers au sein du portefeuille. Durant l'exercice 2023, et suite aux évolutions de marché ayant impacté les valorisations du fonds et aux arbitrages effectués, la répartition des actifs au sein des poches best-in-class et best-in progress s'est trouvée déséquilibrée. La modification de la note seuil immobilière validée par le certificateur pour la porter à **55** permet d'y remédier et d'assurer une gestion plus flexible de la dimension extra-financière du fonds.



#### Les actifs dits **BEST-IN-CLASS**

**bénéficient d'une performance extra-financière satisfaisante.**

Ces actifs, supérieurs à la note seuil, ont pour objectif de maintenir leur performance ESG sur la durée voire de l'améliorer tout au long de leur gestion.



#### Les actifs dits **BEST-IN-PROGRESS**

**correspondent aux actifs ayant une note inférieure à la note seuil fixée sur le Fonds.**

Ces actifs feront l'objet d'un plan d'amélioration sous 3 ans afin d'atteindre le niveau de performances ESG minimum fixé par le Fonds.



🇫🇷 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

### 3) La cartographie de suivi des actifs du portefeuille immobilier de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

L'ensemble des actifs de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE est analysé pour apprécier le Score ESG individuel ; cette étude permet de mettre en évidence :

- Les **cinq actifs les plus performants** : meilleur score ESG
- Les **cinq actifs les plus importants** en valeur quel que soit leur Score ESG
- Les **cinq actifs les moins performants** : Score ESG plus faible

Dans cette partie, les données concernant les actifs ne sont pas prises en quote-part de détention par RIVOLI AVENIR PATRIMOINE mais dans leurs totalités. Les 5 actifs immobiliers de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE les plus performants correspondent aux actifs les mieux notés au sein du Fonds en termes de performance ESG.

Ils font donc tous partie de la poche Best-In-Class du Fonds et témoignent d'excellentes performances ESG. Ces actifs ont pour objectif de maintenir cette performance sur la durée, voire de l'améliorer tout au long de leur gestion.

Pour chaque actif, sont mentionnés quelques exemples qui illustrent certains points forts de leur performance ESG.

#### Les cinq actifs immobilier les plus performants : meilleur score ESG

- Ils correspondent aux actifs les mieux notés au sein de la SCPI en termes de performance ESG.
- Ils font tous partie de la poche Best-In-Class de la SCPI composée des actifs bénéficiant d'une performance extra-financière satisfaisante.
- Ces actifs ont pour objectif de maintenir cette performance sur la durée de détention voire de l'améliorer tout au long de leur gestion.

Pour chacun de ces actifs les plus performants, sont cités dans le tableau des exemples de points forts de l'actif en termes d'ESG.

**Enjoy** (SCI Batignolles Lot 09)  
81 Rue Mstislav Rostropovitch,  
75017 Paris

Bureaux  
**16 970 m<sup>2</sup>**

Score ESG  
**88/100**  
au 31/12/2023



#### Environnement : 82,2/100

##### Gestion de l'eau :

- Des dispositifs hydro économes sont en place.
- Des espaces verts ont été également créés pour la rétention et la fixation des eaux pluviales.

##### Consommation d'énergies renouvelables :

- Grâce à ses équipements photovoltaïques et géothermiques, l'immeuble produit plus d'énergie qu'il n'en consomme.

##### Performance carbone :

- L'immeuble bénéficie d'une structure unique mixant bois et béton. Il est aujourd'hui le plus grand bâtiment de bureaux ossature bois dans toute l'Europe. Cette structure innovante représente une économie carbone de 2 900 tonnes par rapport à un projet béton, soit l'équivalent d'une plantation de 1 500 arbres.

Certifié **Bepos Effinergie 2013, BREEAM (Very Good), HQE (Exceptionnel), BBKA, Biosourcé, Biodiversity.**

#### Social : 95,7/100

##### Transports : offre multiple de services

- Le réseau de transport en commun est accessible dans un rayon de 500 m autour du bâtiment, avec un accès piéton sécurisé, et une fréquence de service de 15 minutes en période de pointe.
- Des racks pour vélos bien éclairés et sécurisés, et des vestiaires (homme et femme séparés) avec des casiers et des douches sont installés.

##### Santé et bien-être

- Des espaces de détente en intérieur et en extérieur sont mis à disposition.
- La structure en bois du bâtiment favorise le bien-être de ses occupants en offrant par exemple, des espaces de bureaux lumineux et chaleureux. Le bois permet également de réduire la réverbération du bruit, enjeu majeur dans les open spaces qui sont souvent très bruyants.

**Tour Hekla** (SCI Hekla)  
Route de la Demi-Lune, avenue du  
Général de Gaulle 92800 Puteaux

Bureaux  
**76 892 m<sup>2</sup>**

Score ESG  
**87/100**  
au 31/12/2023



#### Environnement : 72,6/100

La tour Hekla est construite pour maximiser sa performance énergétique. L'ensemble des équipements de chauffage, de ventilation et climatisation prévus sont très peu énergivore.

Ainsi, la tour Hekla affiche une consommation d'énergie primaire inférieure de 48 % à la réglementation thermique 2012.

Certifié **Certifié Wiredscore platinum - Well Gold - Leed Platinum - HQE exceptionnel)**

#### Social : 95,7/100

La conception de l'actif permettra également une adaptation future des locaux pour satisfaire notamment le changement d'utilisation ou de fonctionnalité.

##### Transports :

- Le réseau de transport en commun est accessible dans un rayon de 500 m autour du bâtiment, avec un accès piéton sécurisé. Parking vélos.

##### Equipements et bien-être :

- auditorium de 250 places, 5 espaces de restauration, espace ouvert végétalisé, 6 niveaux en sous-sol, un rooftop aménagé, un Fitness Park.

##### Sécurité :

- Présence de caméras de surveillance 24h/24 avec agent au PC Sécurité 24h/24. Accès à tous les espaces sur badge, accès parking par lecture de plaque d'immatriculation, interphone pour accès de nuit, vitrage anti-effraction.

## Grand Central A et B

Adam-Riese-Straße 13  
Frankfurt am Main



Bureaux  
47 185 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**84/100**  
au 31/12/2023

Environnement : **65,8/100**

### Energie :

- L'immeuble s'engage dans une démarche positive en termes énergétiques et carbone :
  - Chauffage assuré par la vapeur du réseau centralisé de chauffage urbain de Francfort.
  - Installation de panneaux solaires.

### Eau :

- Mise en place d'urinoirs à détection de mouvement, consommant moins de 3 litres par utilisation.
- Système de collecte d'eau réduisant les pertes d'eau sur site

Social : **98,7/100**

### Santé et Bien-être :

- Installation de fenêtre anti-éblouissement contrôlables par les occupants
- Introduction d'un système d'éclairage contrôlable par les locataires permettant l'ajustement de la luminosité.
- Mise en place d'un dispositif de ventilation individuel facilitant le renouvellement d'air neuf.
- Plusieurs mesures anti-légionelle sont mise en place sur le site.

Certifié **LEED Gold**

## SA65 Barcelona (SCI Avila)

Calle Sancho de Avila 65  
Barcelone - Espagne



Bureaux  
8 305 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**83/100**  
au 31/12/2023



Environnement : **77/100**

### Energies renouvelables :

- Une centrale solaire photovoltaïque est installée sur le toit de l'immeuble avec pour objectif d'alimenter les besoins en énergie des occupants.

### Eau :

- Installation d'équipements hydro-économiques.

Social : **88/100**

### Mobilité :

- Aménagement d'un espace de parking à vélo comprenant 94 places. Les racks sont installés dans un espace sécurisés.

### Santé et bien-être :

- Mise à disposition d'un espace de détente sur le toit de l'immeuble.
- Accessibilité à réseau de transports en commun dense.

Certifié **LEED BD+C: Core,Shell Development niveau Gold**

## Nouveau Bercy (en indivision)

14/18 av. du Général de Gaulle,  
94220 Charenton-le-Pont



Bureaux  
12 970 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**83/100**  
au 31/12/2023



Environnement : **75/100**

### Gestion de l'eau :

- Des dispositifs hydro économiques sont mis en place.

### Gestion des déchets :

- Possibilité de recueillir et trier 4 types de déchets recyclables.

### Pollution/Gaz à effet de serre :

- Système de détection automatisé de fuites de fluide frigorigène qui pourraient émaner des équipements. Il coupe le flux et pompe l'intégralité du fluide frigorigène pour éviter la propagation de gaz à effet de serre.

### Energie renouvelable

- Souscription d'un contrat d'Energie Verte.

Social : **96/100**

### Transports : offre multiple de services

- Le réseau de transport en commun est accessible dans un rayon de 500 m autour du bâtiment, avec un accès piéton sécurisé, et une fréquence de service de 15 minutes en période de pointe.
- Des racks pour vélos bien éclairés et sécurisés, et des vestiaires (homme et femme séparés) avec des casiers et des douches sont installés.

### Santé et bien-être :

- Plusieurs espaces de détente sont mis à disposition.

## Les 5 actifs immobiliers de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE les moins performants

- Ils correspondent aux actifs ayant la notation la plus faible au sein de la SCPI.
- Ils font partie de la poche Best-In-Progress. Celle-ci fait l'objet d'un plan d'amélioration dans le but de faire progresser son score ESG moyen à la note seuil de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE : 55/100.

Pour chacun des 5 actifs les moins performants sont cités dans le tableau des exemples d'actions qui pourraient être prévues pour améliorer les performances ESG.

### 98 rue de Sèvres

98 rue de Sèvres et 60 rue de Saxe  
75007 Paris



Bureaux  
1 539 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**34/100**  
au 31/12/2023



Environnement : 20/100

↳ Note potentielle : 40/100

**Gestion de l'eau** : mettre en place des équipements hydro économes.

Social : 29/100

↳ Note potentielle : 57/100

**Santé et bien-être** : Inviter à remplacer les fontaines à eau rechargeables par bouteille par des fontaines connectées directement au réseau d'eau potable.

Gouvernance : 61/100

↳ Note potentielle : 91/100

**Sécurité** : réaliser un audit de sûreté.

**Audit** : réaliser et corriger les défauts de l'audit technique.

### 90-94 Rue Delaynac

90-94 rue Delaynac,  
94120 Fontenay-sous-bois



Commerces  
1 970 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**36/100**  
au 31/12/2023



Environnement : 39/100

↳ Note potentielle : 61/100

**Gestion de l'eau** : mettre en place des équipements hydro économes.

Social : 13/100

↳ Note potentielle : 41/100

**Santé et bien-être** : favoriser l'accès aux mobilités douces.

Gouvernance : 61/100

↳ Note potentielle : 78/100

**Sécurité** : réaliser un audit de sûreté.

**Audit** : réaliser et corriger les défauts de l'audit technique.

### 67 Grandes Arcades (SCI Arpe)

67 rue Grandes Arcades,  
67000 Strasbourg



Commerces  
62 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**42/100**  
au 31/12/2023

Environnement : 39/100

↳ Note potentielle : 40/100

**Gestion de l'eau** : mettre en place des équipements hydro économes.

Social : 43/100

↳ Note potentielle : 43/100

**Santé et bien-être** :

- favoriser l'accès aux mobilités douces
- installer des dispositifs de contrôle automatique contre l'éblouissement,
- mettre l'éclairage intérieur au niveau des meilleures pratiques disponibles,
- installer des dispositifs permettant de contrôler l'éclairage de leur espace de travail.

Gouvernance : 43/100

↳ Note potentielle : 43/100

**Sécurité** : réaliser un audit de sûreté

**Audit** : réaliser et corriger les défauts de l'audit technique.



## 48-50 rue des Grandes Arcades Strasbourg (SCI Arpe)

48-50 rue des Grandes Arcades,  
67000 Strasbourg

  
Commerces  
180 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**44/100**  
au 31/12/2023

**Environnement : 30/100**

↳ **Note potentielle : 30/100**

**Pollution** : réduire l'impact du ruissellement du site.

**Gestion de l'eau** : mettre en place des équipements hydro économes.

**Gouvernance : 48/100**

↳ **Note potentielle : 48/100**

**Sécurité** : réaliser un audit de sûreté.

**Audit** : réaliser et corriger les défauts de l'audit technique.

**Social : 57/100**

↳ **Note potentielle : 57/100**

**Santé et bien-être** :

- Le plan d'actions a été déployé et a permis d'atteindre la note cible sur le pilier social.

## 48-52 Cours Mirabeau (SCI Arpe)

48-52 Cours Mirabeau,  
13100 Aix-en-Provence

  
Commerces  
397 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**45/100**  
au 31/12/2023

**Environnement : 32/100**

↳ **Note potentielle : 47/100**

**Pollution** : réduire l'impact du ruissellement du site.

**Gestion de l'eau** : mettre en place des équipements hydro économes.

**Gouvernance : 48/100**

↳ **Note potentielle : 65/100**

**Sécurité** : réaliser un audit de sûreté.

**Audit** : réaliser et corriger les défauts de l'audit technique.

**Social : 58/100**

↳ **Note potentielle : 65/100**

**Santé et bien-être** : mettre en place des dispositifs permettant aux utilisateurs de contrôler certains paramètres de leur environnement de travail.

Les 5 actifs immobiliers de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE les plus importants en valeur

- Ils correspondent aux actifs ayant la valorisation la plus importante au sein de la SCPI.
- Le suivi de leur notation est important compte tenu de leur impact significatif sur la note moyenne de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE.

## 136 Champs Elysées

136 Av. des Champs Elysées, 75008 Paris



Bureaux  
6 356 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**51/100**  
au 31/12/2023



Environnement : 40/100

### Gestion de l'eau :

- Certains dispositifs hydro économes sont mis en place.

### Gestion des déchets :

- Mise à disposition d'un espace suffisamment grand pour stocker au moins 4 types de déchets recyclables.

Social : 49/100

### Transports :

- Le réseau de transport en commun est accessible dans un rayon de 500 m autour du bâtiment, avec un accès piéton sécurisé, et une fréquence de service de 15 minutes en période de pointe.

### Santé et bien-être :

- Toutes les fenêtres ont des protections contre l'éblouissement contrôlables par les occupants.
- Les occupants ont un dispositif de contrôle de la température de leur espace de travail.

## In Town (SCI Budlon)

4 Place de Budapest,  
75009 Paris



Bureaux  
19 855 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**75/100**  
au 31/12/2023



Environnement : 74/100

### Gestion de l'eau :

- Des dispositifs hydro économes sont mis en place.

### Gestion des déchets :

- Possibilité de trier 4 types de déchets recyclables.

### Réduction des émissions de gaz à effet de serre :

- Aucun fluide frigorigène n'est utilisé sur site.
- Le site est raccordé à un réseau de froid.

Social : 81/100

### Transports : offre multiple de services

- Le réseau de transport en commun est accessible dans un rayon de 500 m autour du bâtiment, avec un accès piéton sécurisé, et une fréquence de service de 15 minutes en période de pointe.
- Des racks pour vélos bien éclairés et sécurisés, et des vestiaires (homme et femme séparés) avec des casiers et des douches sont installés.

### Santé et bien-être :

- Plusieurs espaces de détente sont mis à disposition.

Certifié **HQE Exceptionnel, BREEAM Very Good, BBC Effinergie**

## Cœur Défense Paris

(SCI Hold)  
5-7 place de la Défense,  
92400 Courbevoie



Bureaux  
182 760 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**76/100**  
au 31/12/2023



Environnement : 65/100

**Énergie :** Cœur Défense est relié à un réseau de froid. Le principe de ce réseau (inverse au réseau de chaleur) est d'évacuer la chaleur des bâtiments via un réseau de canalisations. Le système transporte la chaleur sous forme de fluide caloporteur (généralement de l'eau), jusqu'à un point de rejet (dans l'air ou dans l'eau) puis la réinjecte dans l'immeuble à faible température pour climatiser.

Social : 89/100

### Transports : offre multiple de services.

Cœur Défense propose une gamme de services complète pour l'accessibilité de ses collaborateurs.

- Accès à un parking de plus de 2 800 places, un dépose taxi,
- Accès à un parking vélo à partir d'une piste cyclable sécurisée,
- Espace vestiaire et sanitaire (comprenant des douches) utile après usage du vélo.

**Santé et bien-être :** actif équipé d'un ensemble complet de services contribuant au confort des utilisateurs.

- Un service de restauration unique en France (4 restaurants inter-entreprises, 1 cafétéria extérieure, 2 commerces alimentaires, une brasserie...),
- Un centre de conférences,
- Un centre de coworking,
- Une conciergerie,
- Un fitness Park.

Certifié **HQE Exploitation, BREEAM In Use Very Good** et **WiredScore Gold**

## Trudaine (SCI Trudaine)

39 avenue de Trudaine 75009 Paris



Bureaux  
9 303 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**64/100**  
au 31/12/2023



Environnement : 51/100

### Biodiversité :

- Végétalisation de la toiture et des pignons du bâtiment principal.
- Terrasse accessible végétalisée sera créée sur la toiture de l'extension du bâtiment principal.

Social : 59/100

### Mobilité :

- accessibilité aux transports en commun.

### Confort et bien-être :

- Stationnement des vélos (62 places), avec vestiaires, casiers chauffants et douches.

Certifié **HQE Construction 2015**, **HQE Rénovation 2015 niveau Excellent**, **BREEAM niveau Excellent**, **WIRED SCOE niveau Platinum**

## Greenelle

45 quai de Grenelle 75015 Paris



Bureaux  
14 225 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**76/100**  
au 31/12/2023



Environnement : 65/100

Greenelle a bénéficié d'une restructuration lourde suivant un cahier des charges très exigeant. L'objectif étant de maîtriser la consommation énergétique de l'immeuble. Pour se faire, il a reçu les certifications environnementales suivante ; HQE "exceptionnel", BREEAM "very good", BBC.

Social : 86/100

**Accessibilité** : Situé sur les quais de Seine, entre la Tour Eiffel et le nouveau Centre Beaugrenelle, il bénéficie d'une situation idéale et est facilement accessible en transports en commun.

Certifié **HQE Exceptionnel** et **BREEAM RFO**

## Le suivi de l'engagement ISR de la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE en 2023

### 1) Les huit indicateurs suivis sur RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

Dans le cadre de sa politique ISR <sup>(1)</sup>, la SCPI suit plus spécifiquement **8 enjeux qui reflètent les aspects principaux de son engagement**, parmi les 47 critères analysés dans la notation pour déterminer le score ESG. Cette notation concerne 100 % des actifs immobiliers gérés par Amundi immobilier.

**Sur ces 8 axes environnementaux et sociaux : sont indiquées la note obtenue par RIVOLI AVENIR PATRIMOINE et la note de référence auquel le Fonds peut se comparer.**

- Pour **les 2 premiers enjeux**, la référence est celle de l'index énergétique et carbone Deepki comparateur international des performances ESG des actifs "réels".
- Pour **les 6 enjeux suivants**, la référence est une **référence interne à Amundi Immobilier** qui porte sur l'ensemble du patrimoine immobilier géré.

*La comparaison est réalisée avec ce référentiel interne car sur la place nationale ou internationale, il n'y a pas encore de normes disponibles sur ces enjeux.*

(1) Le terme ISR renvoie à la stratégie mise en place par Amundi Immobilier alors que le terme ESG fait référence à la notation des immeubles.

### Notes obtenues au 31/12/2023 par Rivoli Avenir Patrimoine sur les 8 enjeux environnementaux, sociaux et gouvernance.

#### Les huit enjeux environnementaux de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE au 31/12/2023

## 1 Enjeu énergétique



**163 kWh/m<sup>2</sup> par an**  
(165 kWh en 2022)  
Note Rivoli Avenir Patrimoine

**163 kWh/m<sup>2</sup> par an**  
Note référence Index  
énergétique Deepki\*

► **La performance est exprimée annuellement en Kilo Watt heure** (énergie finale). Le suivi de l'évolution de cette performance dans le temps permet d'apprécier les efforts de la SCPI sur la diminution de ses consommations énergétiques.

**Au 31/12/2023, la moyenne des performances énergétiques des immeubles de Rivoli Avenir Patrimoine est de 163 kWh/m<sup>2</sup>/an.** Pour un fonds identique en termes de typologie des actifs, l'index énergétique Deepki, attribue une performance énergétique de 163 kWh/m<sup>2</sup>/an. Le fonds Rivoli Avenir Patrimoine est légèrement moins performant sur cet enjeu que le benchmark proposé par l'index énergétique Deepki.

\* La référence utilisée est issue des données de l'index énergétique Deepki pondérée par la représentativité des différentes typologies d'actifs du fonds.

Enjeu énergétique	2021	2022	2023
Performance du fonds	185 kWh/m <sup>2</sup> par an	165 kWh/m <sup>2</sup> par an	163 kWh/m <sup>2</sup> par an
Index de référence Deepki ou GRESB (en 2021)	170 kWh/m <sup>2</sup> par an	160 kWh/m <sup>2</sup> par an	163 kWh/m <sup>2</sup> par an

## 2 Enjeu carbone



**26 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**  
(29 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> en 2022)  
Note Rivoli Avenir Patrimoine

**31,2 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**  
Note référence Index  
carbone Deepki\*

► **La performance est exprimée annuellement en Kilo grammes de CO<sub>2</sub> par mètre carré. Elle exprime les émissions de gaz à effets de serre (GES) liées aux consommations énergétiques.** Le suivi de l'évolution de cette performance dans le temps permet d'apprécier l'amélioration et la contribution de la SCPI dans la lutte contre le réchauffement climatique.

**Au 31/12/2023, la moyenne des performances carbonées des immeubles de Rivoli Avenir Patrimoine est évaluée à 26 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> et par an.** Pour un fonds identique en termes de typologie des actifs, la notation énergétique Deepki attribue une performance carbone de 31,2 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> et par an. Le fonds Rivoli Avenir Patrimoine est donc plus performant sur cet enjeu que le référentiel proposé par l'index carbone Deepki.

\* La référence utilisée est issue des données de l'index carbone Deepki pondérée par la représentativité des différentes typologies d'actifs du fonds.

Enjeu Carbone	2021	2022	2023
Performance du fonds	31 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> par an	29 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> par an	26 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> par an
Index de référence Deepki ou GRESB (en 2021)	32,0 kWh/m <sup>2</sup> par an	32,0 kWh/m <sup>2</sup> par an	31,2 kWh/m <sup>2</sup> par an



### 3 Enjeu mobilité



**36,4**  
**(33,3 en 2022)**  
Note Rivoli Avenir Patrimoine  
.....  
**38**  
Note référence  
Amundi Immobilier

► **Il mesure la disponibilité de dispositifs visant à sécuriser l'usage du vélo par les utilisateurs des immeubles.**

Ces dispositifs peuvent prendre la forme de :

- racks à vélos bien éclairés et sécurisés
- vestiaires hommes et femmes séparés
- casiers de rangements
- douches et zones de séchage abritées

**Pour obtenir la note maximale de 100/100,** chaque actif doit veiller à mettre en place la totalité de ces mesures. Si seulement quelques-unes sont retenues, l'immeuble évalué n'obtient qu'une partie des points.

**Le fonds obtient la note de 36,4/100 :** l'utilisation des mobilités douces, lorsque le contexte s'y prête, peut permettre de limiter fortement les émissions de GES liées aux déplacements des utilisateurs et de favoriser leur santé.

Enjeu mobilité	2021	2022	2023
Performance du fonds	35	33,3	36,4
Référence Amundi Immobilier	38	38	38

### 4 Enjeu Parties Prenantes



**73,3**  
**(68,1 en 2022)**  
Note Rivoli Avenir Patrimoine  
.....  
**75**  
Note référence  
Amundi Immobilier

► Il s'appuie sur la notation obtenue par les Property Managers basée sur **les principes et exigences de la Charte Fournisseur** présentée ci-après.

**La note de 73,3/100 à l'échelle du Fonds Rivoli Avenir Patrimoine traduit la note moyenne des performances RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) des Property Managers.**

Cette notation repose sur un questionnaire complété par le prestataire évalué et sur un barème de points mis en place par Amundi Immobilier.

Enjeu parties prenantes	2021	2022	2023
Performance du fonds	68,2	68,1	73,3
Référence Amundi Immobilier	67	67	75

### 5 Enjeu Énergies Renouvelables



**30,3**  
**(18,5 en 2022)**  
Note Rivoli Avenir Patrimoine  
.....  
**33,5**  
Note référence  
Amundi Immobilier

► **Il valorise la mise en place de contrats ou de dispositifs de production d'énergie renouvelable** sur les actifs pour favoriser la transition énergétique et le recours à des énergies décarbonées.

**La note de 30,3/100 obtenue sur le fonds Rivoli Avenir Patrimoine traduit la capacité des immeubles à adopter des solutions d'énergies renouvelables pouvant prendre la forme de :**

- Souscription à un contrat d'énergie verte
- Mise en place d'un moyen de production
- Autoconsommation sur site

Le contrat d'énergie verte ne permet d'obtenir qu'une mineure partie des points tandis que la mise en place d'une solution de production d'énergie ou un raccordement à

un réseau de chaleur ou de froid permettent d'obtenir un plus grand nombre de points. Enfin, la solution d'autoconsommation, jugée comme la solution la plus optimale permet d'obtenir une note de 100/100 sur cet enjeu pour un actif.

L'intégration dans notre système de notation du raccordement à des solutions de production de chaleur ou de froid en réseau explique la plus grande partie de la croissance de Rivoli Avenir Patrimoine sur ce critère par rapport à l'année dernière.

La thématique Énergies Renouvelables étant relativement nouvelle dans la stratégie poursuivie, l'objectif du fonds est de renforcer cet axe par la mise en œuvre d'actions pour favoriser leur utilisation et leur production.

Enjeu Energies renouvelables	2021	2022	2023
Performance du fonds	14,5	18,5	30,3
Référence Amundi Immobilier	29	29	33,5

## 6 Enjeu Végétalisation & Biodiversité



**28,8**  
**(27,6 en 2022)**  
Note Rivoli Avenir Patrimoine

**38**  
Note référence  
Amundi Immobilier

► **Développement de la végétalisation des actifs en veillant à intégrer des considérations fortes sur la restauration de la biodiversité urbaine et/ou l'agriculture urbaine et/ou l'agrément des locataires.** Cette végétalisation peut être réalisée sur les toitures des immeubles mais aussi sur les terrasses et les jardins/patios. Cet objectif est engagé depuis plusieurs années par le fonds.

La note de 28,8/100 traduit la performance du fonds à se doter d'immeubles ayant une surface végétalisée plus ou moins élevée par rapport à la surface totale d'emprise au sol (surface végétalisée < 10 % et/ou comprise entre 10 % et 40 % et/ou > 40 %). De plus la mise en place de dispositifs favorisant la biodiversité sur l'actif permet également d'obtenir les points complémentaires sur cette thématique.

Enjeu Végétalisation et Biodiversité	2021	2022	2023
Performance du fonds	30,6	27,6	28,8
Référence Amundi Immobilier	33	33	38

## 7 Enjeu sécurité des usagers



**77,3**  
**(68,2 en 2022)**  
Note Rivoli Avenir Patrimoine

**68**  
Note référence  
Amundi Immobilier

► **La note de 77,3/100 traduit la performance du fonds à se doter d'immeubles étant équipés d'un système d'alarme anti-intrusion certifié** d'après un référentiel et/ou comptant la présence d'un gardien présent sur site.

La SCPI Rivoli Avenir Patrimoine veillera à maintenir une excellente performance sur ce critère.

Enjeu Sécurité des usagers	2021	2022	2023
Performance du fonds	70,1	68,2	77,3
Référence Amundi Immobilier	68	68	68

## 8 Enjeu résilience aux changements climatiques



**100**  
**(100 en 2022)**  
Note Rivoli Avenir Patrimoine

**100**  
Note référence  
Amundi Immobilier

► **Il valorise la prise en compte des risques physiques liés aux changements climatiques auxquels sont exposés les actifs gérés.**

Il exprime la mesure des risques établis sur chaque actif immobilier du fonds et l'atteinte de mesure sur tous les actifs. Rivoli Avenir Patrimoine obtient une note de 100/100 car il a diagnostiqué l'ensemble de son patrimoine immobilier au regard des risques liés aux changements climatiques. Cet enjeu est détaillé au point 3 ci-après.

Enjeu résilience aux changements climatiques	2021	2022	2023
Performance du fonds	100	100	100
Référence Amundi Immobilier	100	100	100

## 2) L'évaluation spécifique du risque lié au changement climatique pour la SCPI

Amundi Immobilier a mis en place un **outil d'évaluation des risques physiques liés aux changements climatiques** pour identifier l'exposition du Fonds aux évolutions du climat.

Les risques physiques se traduisent par des événements chroniques ou exceptionnels. **Sept risques** sont considérés dans l'analyse réalisée, ce sont deux risques supplémentaires par rapport à l'année dernière suite à un renforcement de l'outil déployé :

- la hausse du niveau de la mer,
- les inondations dues aux pluies,
- les tempêtes,
- la hausse de la température moyenne,
- les phénomènes de canicules,
- les sécheresses,
- les feux de forêts.

Chaque actif se voit attribuer une note sur 100 pour chacun des 7 aléas en fonction de la géolocalisation de l'immeuble ainsi que des équipements qui lui permettent d'améliorer sa capacité d'adaptation. Une note élevée signifiera que le risque d'exposition à l'aléa climatique identifié est fort. Inversement, plus une note sera faible, plus le risque d'exposition sera moindre.

A partir de l'ensemble des actifs agrégés, le Fonds RIVOLI AVENIR PATRIMOINE mesure son exposition globale à ces mêmes risques

**À partir de l'ensemble des actifs agrégés, la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE mesure son exposition globale à ces mêmes risques.**

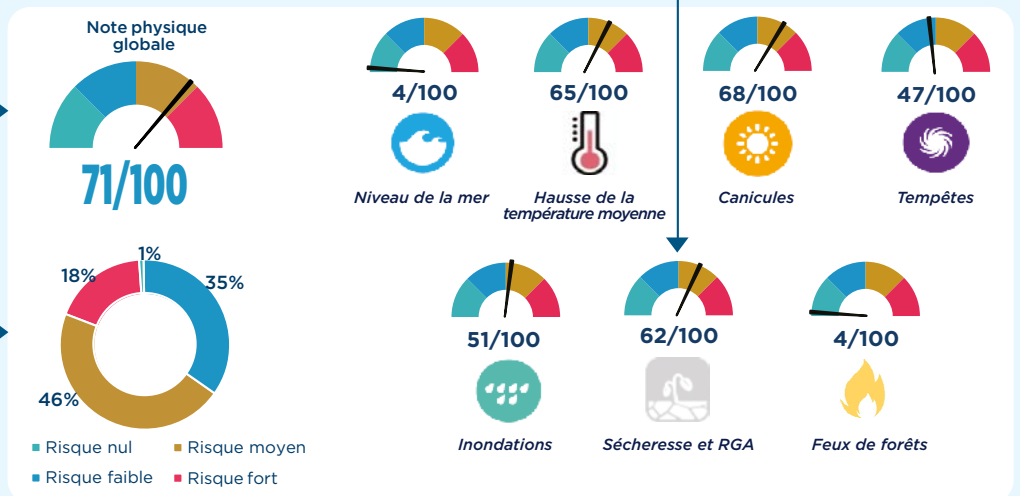
### Pour Rivoli Avenir Patrimoine : score de risque physique lié au changement climatique

Une note comprise entre 50 et 75 correspond à une exposition moyenne aux risques liés aux changements climatiques et une note comprise entre 25 et 49 correspond à une exposition faible à ces risques.

*Rivoli Avenir Patrimoine a un risque moyen.*

**2** Il est ensuite complété par l'analyse de l'ensemble des autres risques identifiés pour obtenir **la note finale de 71/100**.

Enfin, la répartition des actifs de Rivoli Avenir Patrimoine selon leur exposition aux risques physiques liés aux changements climatiques.



**1** La note moyenne des risques physiques liés au changement climatique de Rivoli Avenir Patrimoine est calculée par rapport au risque le plus fort identifié parmi les 7 aléas climatiques. **Il s'agit ici du risque de canicules évalué à 68/100.**

### 3) La politique d'engagement appliquée par la SCPI auprès des locataires et des parties prenantes

Depuis 2021, Amundi Immobilier déploie une politique d'engagement à destination des principales parties prenantes (Property Manager, Facility Manager et Promoteurs) pour les sensibiliser et les inciter à agir en faveur des enjeux Environnementaux, Sociaux et de qualité de Gouvernance (ESG). Cette politique se traduit par la mise en place d'une Charte Fournisseurs (lancée en 2019) promouvant l'amélioration des pratiques du secteur sur 11 principes. L'ensemble des parties prenantes clés doivent désormais y adhérer. Les 11 principes sont détaillés dans notre politique d'engagement sur le site internet d'Amundi Immobilier :

[Notre Démarche ESG | Home Amundi Immobilier \(amundi-immobilier.com\).](#)

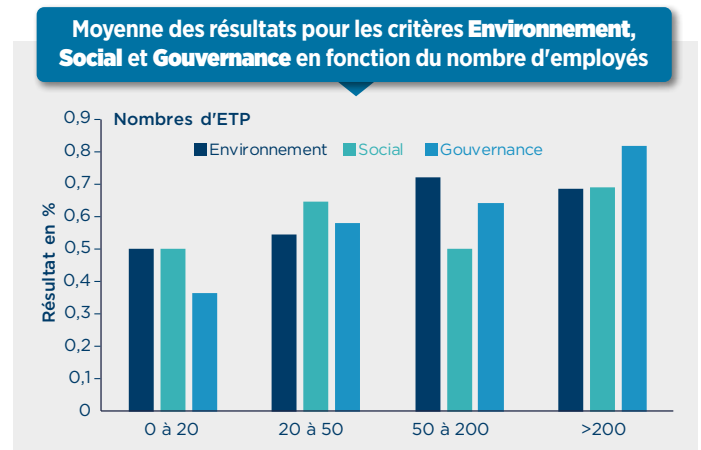
L'adhésion à cette Charte s'accompagne d'un questionnaire permettant d'évaluer le prestataire sur ces 11 principes. Tout comme l'adhésion à la Charte Fournisseurs, Amundi Immobilier invite chaque prestataire à le remplir et à apporter les preuves permettant de justifier les réponses apportées.

En 2023, l'ensemble des Property Managers œuvrant pour Amundi Immobilier ont été notés sur leur stratégie ESG. Cette notation est le support d'une série d'entretiens réalisée avec l'équipe ESG d'Amundi Immobilier afin de valoriser et d'accompagner ces acteurs dans l'amélioration de leurs performances ESG. L'analyse des résultats a également permis d'adapter la notation aux plus petites structures, tout en gardant un niveau d'exigence élevé afin de favoriser la prise en compte des sujets ESG auprès de l'ensemble des acteurs

Le graphique de droite représente le résultat moyen des gestionnaires pour les critères Environnement, Social et Gouvernance.

Le critère environnement est moins bon dans les petites structures. Tandis que le volet social est plutôt satisfaisant dans chacun des groupes.

On remarque une très bonne gouvernance dans les entreprises de plus de 200 ETP.



Les 32 entretiens effectués avec les Property Managers en 2023 nous ont permis d'élaborer un rapport d'engagement destiné à ces derniers. Ce rapport a pour objectif de mettre en évidence les problématiques récurrentes rencontrées par les Property Managers ainsi que les bonnes pratiques observées. Ce rapport a été complété par nos propres recommandations et a vocation à fournir une palette d'outils visant à améliorer les performances ESG des Property Managers sur les 11 principes de la Charte d'Amundi Immobilier.

Dans le tableau ci-dessous nous présentons les indicateurs de suivis relatifs à la politique d'engagement d'Amundi Immobilier.

Prestataire concerné	Nombre de signataires	Nombre total de prestataires	Pourcentage
Property Manager	32	32	100 %
Facility Manager	84	169	49,7 %
Promoteurs	1	2	50 %

Amundi Immobilier souhaite également sensibiliser les utilisateurs des actifs tertiaires au sein de son parc immobilier sur les économies d'eau et d'énergie à entreprendre sur leur lieu de travail. Pour ce faire un guide dénommé "guide Ecogeste" (extraits ci-dessous), créé dès 2021, a pour objectif d'être envoyé à l'ensemble des locataires des actifs gérés par Amundi Immobilier d'ici fin 2024.

C'est-à-dire que 26 sociétés de Property Management sur les 32 avec lesquelles nous travaillons ont transmis le guide à l'ensemble des locataires des immeubles sur lesquels ils interviennent.



## AU POSTE DE TRAVAIL

Un ordinateur portable consomme **50 à 80 %** moins qu'un ordinateur fixe.

Les plantes d'intérieur réduisent de **30 %** la fatigue et **19 %** les maux de tête.

Le chauffage = **29 %** des consommations d'énergie au bureau.

La consommation de papier = **75 %** des déchets de bureau.

10 destinataires par mail = **4 fois plus** d'impact d'environnemental.

50 mails par jour = **18 km en voiture** en consommation de CO<sub>2</sub>.

## À LA PHOTOCOPIEUSE

**16 %** des impressions ne sont jamais lues.

Entre **18 000 et 21 000** feuille de papiers A4 sont jetées par un salarié du secteur tertiaire en 1 an.

L'impression couleur coûte **0,8 centimes de plus** que l'impression noir et blanc.

**25 %** des documents sont jetés en 5 minutes après leur impressions.

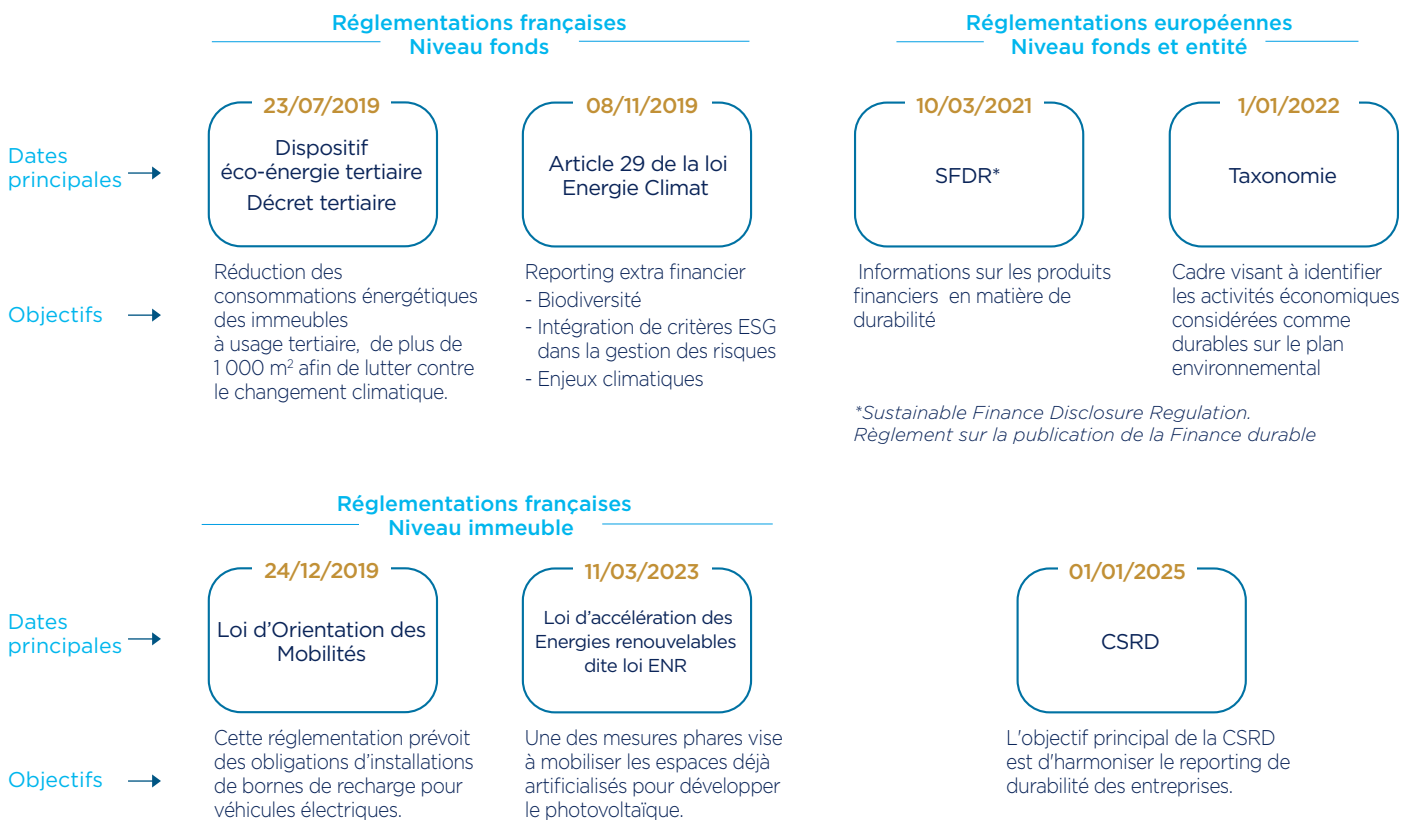
### COMMENT AGIR ?

- > **Paramétrer la mise en veille** rapide de l'imprimante
- > **Privilégier les impressions en N&B**
- > **Limiter le volume d'impression :** impressions recto verso et si possible plusieurs pages par feuille A4.
- > **Utiliser du papier recyclé.**
- > **Éviter les erreurs d'impression :** utiliser le mode "Aperçu avant impression" afin de vérifier la mise en page, définir la zone d'impression pour un fichier Excel. Vérifier le format d'impression.
- > **Préférer la photocopie à l'impression** pour la production en grandes quantités.

Le guide éco-geste, a été communiqué par 81,25 % des Property Managers à l'ensemble des locataires. C'est-à-dire que 26 sociétés de Property Management sur les 32 avec lesquelles nous travaillons ont transmis le guide à l'ensemble des locataires des immeubles sur lesquels ils interviennent.

## Un cadre réglementaire pour soutenir la finance durable

Des politiques publiques françaises et européennes pour favoriser le développement d'une économie plus durable. Elles exigent plus de transparence vis-à-vis des investisseurs sur les actions engagées par les acteurs financiers en matière de durabilité.



### 1) Dispositif éco-énergie tertiaire

Le décret du 23 juillet 2019, dit "décret tertiaire", pris pour l'application de la loi du 23 novembre 2018, dite "loi ELAN", est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2019.

Il vient préciser les modalités d'application de la loi susmentionnée, **qui vise à réduire les consommations énergétiques des immeubles à usage tertiaire marchand ou non marchand** (commerce ; hôtellerie ; bureau ; etc.) d'une surface égale ou supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> afin de lutter contre le changement climatique. Les acteurs qui doivent mettre en œuvre ces mesures sont les propriétaires des bâtiments ou, le cas échéant, les locataires.

Deux modalités sont proposées pour atteindre cet **objectif de sobriété énergétique** :

- 1 - Les actifs concernés, à savoir **les immeubles à usage tertiaire, doivent réaliser**, par rapport à la consommation énergétique d'une année de référence, exprimée en kWh/an/m<sup>2</sup>, et librement choisie à partir de 2010, **une réduction de la consommation d'énergie de** :
  - 40 % d'ici 2030
  - 50 % d'ici 2040
  - 60 % d'ici 2050

- 2 - Il est également possible, pour les actifs concernés d'être en conformité avec cette réglementation en privilégiant l'atteinte d'un niveau de consommation en valeur absolue exprimé en kWh/an/m<sup>2</sup>. Ce dernier est fixé pour chacune des échéances décennales susmentionnées (2030, 2040, 2050). Il est défini en fonction de l'activité exercée au sein du bâtiment.

Afin d'atteindre les objectifs fixés par la réglementation, des mesures pouvant accroître la performance énergétique des bâtiments peuvent être mises en place, une installation d'équipements performants, une adaptation des locaux pour favoriser des usages économiques en énergie ou encore des nouvelles modalités d'exploitation des bâtiments.

Dans ce cadre, la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE a bâti une stratégie de réponse pour mettre ses bâtiments à usage tertiaire en conformité avec les obligations issues de la loi Elan et du décret tertiaire. Ainsi, elle déploie actuellement une plateforme de collecte automatique des données énergétiques, étape déterminante pour suivre précisément la consommation énergétique des bâtiments et, définir la trajectoire de réduction nécessaire par actif.

En parallèle, des audits énergétiques ont été réalisés durant les années 2022 et 2023 sur le parc d'actifs du Fonds afin d'identifier les potentiels travaux à mettre en œuvre pour réduire la consommation énergétique des bâtiments (isolation, optimisation des réglages des bâtiments, changements des équipements,...).

Les actions associées sont en cours de déploiement et s'étaleront sur plusieurs exercices à compter de 2023.

## 2) L'Article 29 de la loi Energie Climat

Dans le cadre de sa politique d'investissement responsable, **Amundi immobilier s'est entouré d'entreprises partenaires afin d'être accompagnée dans le déploiement d'une stratégie ESG/climat**, en ligne avec ses ambitions.

L'un des objectifs de l'intervention de ces partenaires est la réalisation d'un état des lieux exhaustif et détaillé du parc immobilier sous gestion des fonds via des audits énergétiques et la collecte de l'historique des données de consommation énergétique.

Ces audits énergétiques réalisés sur une majorité du patrimoine immobilier ont déjà permis **d'identifier les travaux d'amélioration** pour atteindre les objectifs de réduction de la consommation énergétique fixés par le Décret Eco Energie Tertiaire..

Plus largement, cette démarche de fiabilisation de l'information sur l'ensemble du patrimoine servira notamment à **calibrer les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre** du Fonds afin de l'aligner avec les enjeux climatiques actuels.

Une fois définis, ces objectifs seront suivis soit par la mesure de l'augmentation de température implicite qu'ils entraînent (*par exemple un objectif de limitation du réchauffement climatique à 1.5°C*) ou par le volume d'émissions de gaz à effet de serre qu'ils visent à diminuer.

De plus, l'analyse ESG réalisée sur chaque actif intègre systématiquement une évaluation de l'exposition aux risques climatiques portant sur 7 aléas afin d'identifier les risques physiques majeurs pouvant porter atteinte à l'intégrité de l'immeuble.

Amundi Immobilier prend en compte cette évaluation dans le cadre de son analyse ESG à travers le calcul du coefficient d'emprise au sol et dans le cadre des actions de préservation de la biodiversité locale via des aménagements floristiques et faunistiques.

Face au besoin de faire émerger des indicateurs d'impacts communs, Amundi Immobilier a pris part, en tant que membre fondateur, au programme de recherche sur l'empreinte Biodiversité des bâtiments (**BIG - <http://biodiversity-impulsion-group.fr/>**) lancé fin 2021. Le groupe de travail réunit des acteurs de l'immobilier afin de construire un référentiel commun d'analyse sur les principaux impacts du secteur de l'immobilier sur la biodiversité.

Le groupe de travail du BIG a déterminé quatre axes majeurs qui structureront la démarche d'intégration des enjeux de biodiversité dans la gestion d'actifs immobiliers.

L'objectif étant de rendre ces analyses disponibles pour tous au travers de la mise en œuvre d'une plateforme en libre accès.

## 3) Règlement SFDR sur le risque de durabilité et incidences négatives

Le règlement européen sur la **publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers** du 27 novembre 2019 dit "**Règlement Disclosure**" ou "**SFDR**" établit des règles harmonisées pour les acteurs des marchés financiers. Elles portent sur la transparence de l'intégration des risques en matière de durabilité, de la prise en compte des incidences négatives et de la promotion des caractéristiques environnementales ou sociales dans le processus d'investissement ou sur les objectifs d'investissement durable des produits financiers.

**Rivoli Avenir Patrimoine** promeut, dans le cadre de sa politique d'investissement, des caractéristiques environnementales et/ou sociales et à ce titre **est classifié (e) Article 8 au titre du Règlement Disclosure**.

Vous trouverez de plus amples informations sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales en annexe ci-après.

## 4) Règlement Taxonomie sur les activités durables

Le Règlement européen sur la Taxonomie du 18 juin 2020 et modifiant le Règlement "Disclosure" sur la mise en place d'un cadre visant à favoriser les investissements durables **permet d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental et social au sein de l'Union Européenne**.

Annexe

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 (SFDR) et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852 (Taxonomie)

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui

contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxonomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste **d'activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

Dénomination du produit :  
**RIVOLI AVENIR PATRIMOIRE**

Identifiant d'entité juridique :  
**969500K5FWUTT1E3GP75**

**Caractéristiques environnementales et /ou sociales**

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable?

Oui

Non

Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental**: \_\_\_\_\_

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social**: \_\_\_\_\_

Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de **27,5%** d'investissements durables

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

**ayant un objectif social**

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**



## Annexe (suite)



### Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes?

Au cours de la période, le produit a promu des caractéristiques environnementales et sociales en favorisant l'amélioration des actifs en gestion.

Le produit est labellisé ISR (Investissement socialement responsable). Il a cherché tout au long de l'année à promouvoir les 3 dimensions (environnementale, sociale et de gouvernance) en prenant en compte de la notation ESG des immeubles dans la construction du portefeuille.

L'ensemble des actifs immobiliers du produit ont été notés selon la méthodologie ESG d'Amundi Immobilier. Par rapport à l'ensemble des notations réalisées sur les actifs, le produit GENEPIERRE s'est fixé une note dite « seuil » de 55/100 qui permet de répartir les immeubles en deux poches.

Poche d'actifs	Note	Objectif du fonds
Best in Class	>55/ 100	Ces actifs ont pour objectif de maintenir leur performance ESG dans le temps voir de l'améliorer tout au long de leur gestion.
Best in Progress	<55/100	Ces actifs feront l'objet d'un plan d'amélioration sous 3 ans afin d'atteindre le niveau de performance ESG minimum fixé par le fonds.

Le produit met en œuvre des plans d'amélioration des actifs qui vise à faire évoluer les actifs de la poche Best-in-progress afin d'améliorer les performances ESG globales du produit.

En parallèle, la notation ESG des immeubles vise à apprécier leur capacité à gérer l'impact négatif potentiel de leurs activités sur les facteurs de durabilité. Cette analyse évalue ainsi leurs comportements Environnementaux, Sociétaux et en termes de Gouvernance en leur attribuant une notation ESG allant de A (meilleure note) à G (moins bonne note), de sorte à réaliser une appréciation plus globale des risques.

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit sont atteintes.

#### ● **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité?**

Amundi Immobilier a développé son propre processus de notation ESG interne.

La notation ESG d'Amundi Immobilier utilisée pour déterminer le score ESG est un score quantitatif ESG basé sur 14 piliers et qui se traduit en une notation allant de A (meilleur score) à G (le plus mauvais).

Les 14 piliers retenus sont les suivants :

##### **Aspects environnementaux :**

- Energie
- Emissions de Gaz à effets de serre
- Biodiversité
- Déchets
- Eau
- Pollution

##### **Aspects Sociaux :**

- Santé et Bien-être
- Transports
- Equipements

##### **Aspects gouvernances :**

- Performance du Property Manager
- Evaluation de la résilience aux changements climatiques
- Réalisation d'audits :
  - Energétique et technique
  - De sureté
- Mise en place des procédures d'urgences

## Annexe (suite)

### La note ESG moyenne pondérée du portefeuille immobilier est de 65/100

Les indicateurs de durabilité utilisés pour ce produit sont les indicateurs suivants au 31/12/2023 :

1. La performance énergétique kwh/m<sup>2</sup>/an : 163 kwh/m<sup>2</sup>/an
2. La performance carbone kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an : 26 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an
3. Mobilité : 36,4/100
4. Parties prenantes : 73,3/100
5. Energies renouvelables : 30,3/100
6. Végétalisation et biodiversité : 28,8/100
7. Sécurité des usagers : 77,3/100
8. Résilience aux changements climatiques : 100/100

### ...et par rapport aux périodes précédentes?

Enjeu énergétique	2021	2022	2023
Performance du fonds	185 kwh/m <sup>2</sup> par an	165 kwh/m <sup>2</sup> par an	163 kwh/m <sup>2</sup> par an
Index de référence Deepki ou GRESB (en 2021)	170 kwh/m <sup>2</sup> par an	160 kwh/m <sup>2</sup> par an	163 kwh/m <sup>2</sup> par an
Enjeu Carbone	2021	2022	2023
Performance du fonds	31 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> par an	29 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> par an	26 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> par an
Index de référence Deepki ou GRESB (en 2021)	32.0kwh/m <sup>2</sup> par an	32.0 kwh/m <sup>2</sup> par an	31.2 kwh/m <sup>2</sup> par an
Enjeu mobilité	2021	2022	2023
Performance du fonds	35	33.3	36,4
Référence ,Amundi Immobilier	38	38	38
Enjeu parties prenantes	2021	2022	2023
Performance du fonds	68.2	68.1	73.3
Référence Amundi Immobilier	67	67	75
Enjeu Energies renouvelables	2021	2022	2023
Performance du fonds	14.5	18.5	30.3
Référence Amundi Immobilier	29	29	33,5
Enjeu Végétalisation et Biodiversité	2021	2022	2023
Performance du fonds	30.6	27.6	28.8
Référence Amundi Immobilier	33	33	38
Enjeu Sécurité des usagers	2021	2022	2023
Performance du fonds	70.1	68.2	77,3
Référence Amundi Immobilier	68	68	68
Enjeu résilience aux changements climatiques	2021	2022	2023
Performance du fonds	100	100	100
Référence Amundi Immobilier	100	100	100

**Les principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

### Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération?

Les indicateurs des incidences négatives ont été pris en compte comme détaillé dans le premier filtre DNSH (Do Not Significant Harm) ci-dessus : le premier filtre DNSH repose sur le suivi des indicateurs obligatoires des Principales Incidences Négatives de l'Annexe 1, Tableau 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 à savoir l'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers et l'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique. Amundi Immobilier prend en outre en compte les Principales Incidences Négatives spécifiques liés à la consommation d'énergie. Tous les indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (inclus dans l'Annexe 1, Tableau 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 font l'objet d'un suivi annuel lorsque des données sont disponibles.

## Annexe (suite)

### **Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme?**

Oui, les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ont été intégrés dans la méthodologie de notation ESG développée par Amundi Immobilier. En effet, le modèle comporte un critère qui permet de s'assurer, dans la relation avec les principales parties prenantes de l'immeuble, du respect de thématiques liées au droits humains fondamentaux et notamment les conditions de travail, la lutte contre la discrimination, le recours au secteur aidé, les chaînes d'approvisionnement responsables.

*La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.*

*Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.*

Annexe (suite)



### Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité?

**S’agissant de la poche immobilière** : Amundi Immobilier a pris en compte, dans la gestion de la SCPI les indicateurs obligatoires des principales incidences négatives et s'est appuyé sur une combinaison de politiques d'intégration de la notation ESG dans le processus d'investissement et d'engagement. Amundi Immobilier a surveillé en permanence tous les indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (inclus dans l'Annexe 1, Tableau 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 lorsque des données étaient disponibles). La qualité des données disponibles devrait s'améliorer au fil du temps.

Amundi Immobilier a pratiqué en outre une politique d'engagement avec les principales parties prenantes de l'immeuble et plus particulièrement le Property Manager au moyen d'un processus continu et ciblé visant à influencer les activités ou le comportement de ces prestataires.

L'objectif de l'engagement étaient double : engager le prestataire à améliorer la façon dont il intègre la dimension environnementale et sociale et l'accompagner pour améliorer son impact sur les questions environnementales, sociales et relatives aux droits de l'Homme ou autres questions de durabilité importantes pour la société et l'économie mondiale.

*Pour des informations supplémentaires sur la manière dont les indicateurs obligatoires des Principales Incidences Négatives sont utilisés, veuillez consulter le site internet de la Société de Gestion : [www.amundi-immobilier.com/Notre-Engagement-Responsable](http://www.amundi-immobilier.com/Notre-Engagement-Responsable).*

*Pour des informations supplémentaires sur la manière dont les indicateurs obligatoires des Principales Incidences Négatives sont utilisés, veuillez consulter la Déclaration du Règlement SFDR disponible sur [www.amundi.fr](http://www.amundi.fr).*

### Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier?

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: **présents au 31/12/2023**

Immeuble	Typologie	Poids dans le portefeuille	Pays
Cœur Défense	Bureaux	3,2%	France
Tour Hekla	Bureaux	1,9%	France
The Atrium Amsterdam	Bureaux	1,4%	Pays-Bas
In Town	Bureaux	4,1%	France
West Bridge	Bureaux	1,6%	France
Tour Egée	Bureaux	1,8%	France
88 North Munich	Bureaux	0,4%	Allemagne
L'Académie - Montrouge (Burea	Bureaux	1,6%	France
136 Champs Elysées	Bureaux	6,2%	France
Enjoy	Bureaux	1,4%	France
Neuilly Ancelle	Bureaux	0,7%	France
Les Docks de Marseilles - Com	Bureaux	1,3%	France
Quai d'Orsay	Bureaux	1,3%	France
Ora	Bureaux	0,7%	France
Loopsite	Bureaux	1,3%	France

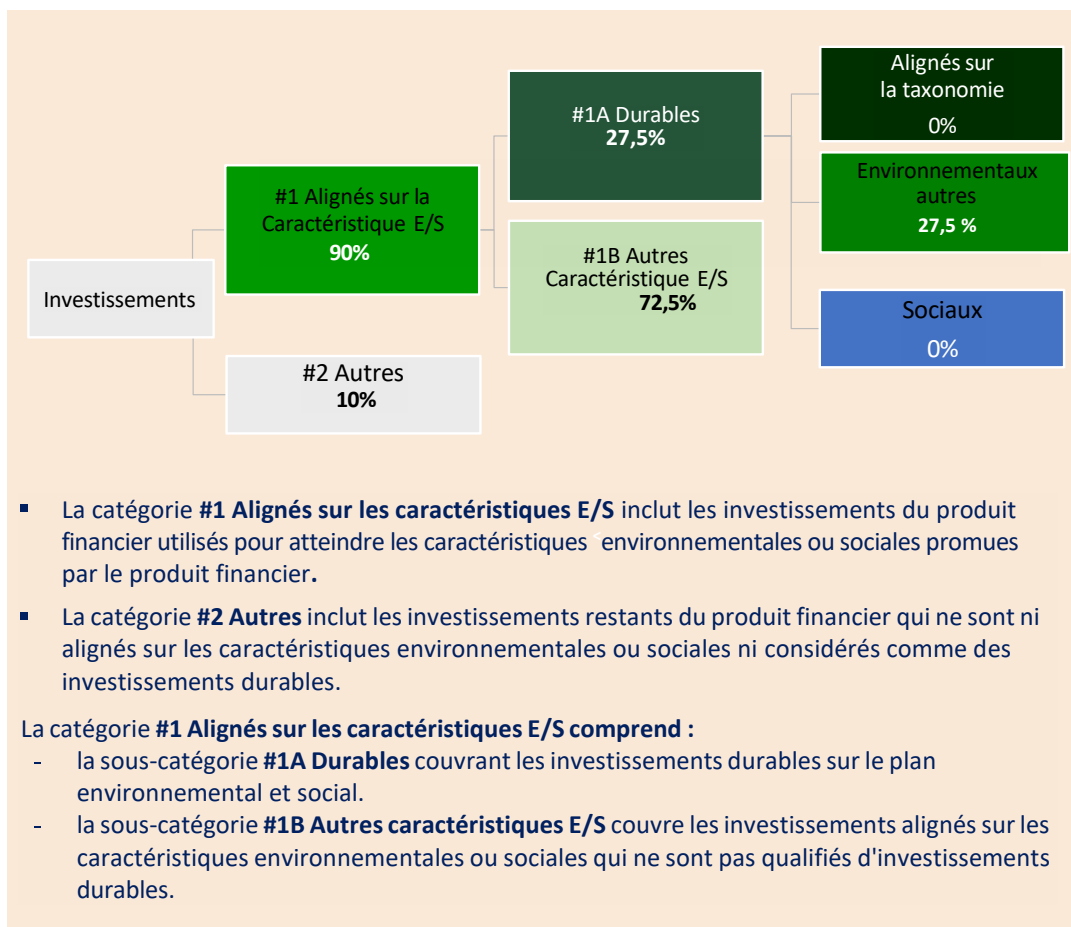
Annexe (suite)



Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité?

Quelle était l'allocation des actifs?

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



- La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.
- La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables sur le plan environnemental et social.
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvre les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas qualifiés d'investissements durables.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés?

Aucun nouvel investissement n'a été réalisé durant l'exercice 2023

Les investissements immobiliers ont été réalisés dans les secteurs économiques suivants :  
(situation au 31/12/2023)

Secteur	% dans le portefeuille
Bureaux	79%
Clinique	0%
Commerces	13%
Logistique	3%
Hôtels	3%
Locaux d'activité	1%
Résidence Services	1%



## Annexe (suite)

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage:

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte ;
- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

Les activités **habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les activités **transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement



### Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE?

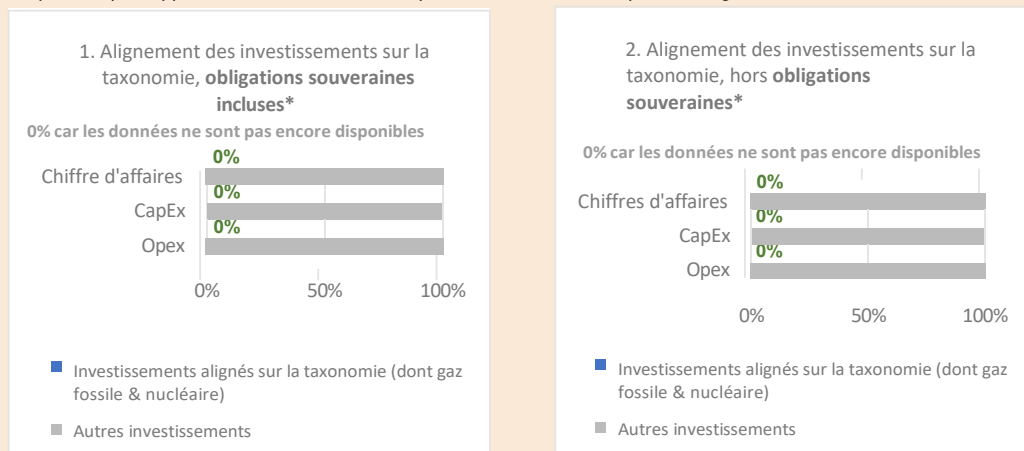
Des données fiables concernant la Taxonomie n'étaient pas disponibles au cours de la période.

- **Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE<sup>1</sup>?**

- Oui:
- Dans le gaz fossile     Dans l'énergie nucléaire
- Non

<sup>1</sup>Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l'UE que elles contribuent à limiter le changement climatique («atténuation du changement climatique») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les graphiques ci-dessous font apparaître le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines\* sur la taxonomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxonomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxonomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



\*Aux fins de ces graphiques, les «obligations souveraines» comprennent toutes les expositions souveraines.

- **Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes?**

Aucune donnée fiable concernant les activités dites " transitoires et habilitantes " n'était disponible au cours de la période.

- **Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes?**

Aucune donnée fiable concernant la taxonomie européenne n'était disponible au cours des périodes de référence précédentes.

## Annexe (suite)

sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondant aux meilleures performances réalisables.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.



### Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxonomie de l'UE?

La part des investissements durables avec un objectif environnemental non alignée sur la taxonomie était de **27,5 %** à la fin de la période.



### Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social?

La part des investissements durables sur le plan social était de **0%** à la fin de la période.



### Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Les investissements inclus dans la catégorie « autres » sont les investissements ne répondant pas aux critères d'un investissement durable au sens d'Amundi Immobilier.

Dans la mesure où la stratégie d'investissement du produit s'applique aux actifs concernés par la catégorie « autres », la stratégie extra-financière du produit décrite précédemment s'applique également à eux.



### Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence?

Les indicateurs d'investissement durable sont suivis trimestriellement par les équipes de gestion et ESG afin de s'assurer que les engagements du produits seront respectés à leurs échéances respectives.

Les analyses et actions déployées interviennent tout au long de la durée de détention de l'actif, de son acquisition à sa cession en passant par la phase de gestion. Cela permet d'assurer la la conformité aux caractéristiques environnementales et sociales promues par le produit.

De plus un contrôle de second niveau est mis en place et opéré par les équipes Risques d'Amundi Immobilier.



### Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Ce produit n'a pas d'indice de référence ESG.

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

## Liste des certifications des immeubles

**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.

**HQE Exploitation** : le label de haute qualité environnementale, d'origine française, valorise la qualité de vie, la performance économique et le respect de l'environnement durant l'exploitation du bâtiment. Il est composé de 5 niveaux de performance : Pass, Bon, Très bon, Excellent, Exceptionnel.

**Certification BREEAM Construction / Rénovation** : BREEAM est une certification d'origine anglo-saxonne. Il s'agit d'une évaluation suivie d'une certification environnementale reconnaissant la performance environnementale du bâtiment à la suite de sa construction ou 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. Elle est composée de 5 niveaux de performance : Pass, Good, Very Good, Excellent, Outstanding.

**Effinergie+ 2013** : certification de bâtiments dont les très faibles besoins énergétiques contribuent à atteindre les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

**Certification BEPOS** : label pilote, applicable à court terme, il s'appuie sur la RT 2012 et le label Effinergie+ pour valoriser les bâtiments à énergie positive, c'est-à-dire les bâtiments qui produisent plus d'énergie (issue de sources renouvelables) qu'ils n'en consomment.

**Well Silver** : porte sur le bien-être des utilisateurs dans l'entreprise. c'est un label basé sur la mesure, la certification et la surveillance de la performance des caractéristiques de l'environnement bâti 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. WELL Silver garantit que tous les pré-requis applicables sont atteints / WELL Gold garantit en plus que 40 % des optimisations applicables sont obtenues.

**Wired score** : distingue les bâtiments dotés de connectivité et technologies intelligentes qui permettent aux utilisateurs de bénéficier de prestations de qualité (espaces de travail hautement connectés répondant aux demandes numériques des utilisateurs de plus en plus exigeants).

**Certification Wiredscore** : le label WiredScore est un système d'évaluation pour les immeubles de bureaux permettant aux propriétaires de comprendre, d'améliorer et de promouvoir la connectivité de leurs biens.

**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, etc.

**Label Biosourcé** : ce label est accordé au bâtiment fabriqué à partir de matériaux biosourcés qui dynamisent les filières écoresponsables. Ce label repose sur la volonté de valoriser les initiatives en faveur d'une construction plus responsable qui permet de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de lutter contre le réchauffement climatique et d'améliorer la qualité environnementale.

**Certification Biodivercity** : le label BiodiverCity® note et affiche la performance des projets immobiliers prenant en compte la biodiversité. Il vise à promouvoir la conception et la construction d'une nouvelle typologie de bâtiments qui donnent une place importante à la nature en ville.

**Certification HPE** : le but des labels HPE est de valoriser les performances énergétiques des bâtiments en construction ou en rénovation. Ces labels s'obtiennent en affichant des performances énergétiques supérieures à la réglementation en vigueur lors de la construction ou la rénovation du bâtiment.

**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.

## Définitions et Abréviations

**GES** : gaz à effets de serre

**Property Manager** : assure la gestion du parc immobilier. Il a en charge la gestion locative et technique (bon fonctionnement, prévision de travaux, réalisation d'audits,...) des immeubles dans le cadre des mandats confiés par le propriétaire.

**Facility manager** : prend en charge l'ensemble des services liés à la gestion d'un site. Il met à disposition des occupants un environnement de travail en adéquation avec les besoins de leur métier tout en veillant au respect des normes en matière d'hygiène, de sécurité et d'environnement, de maîtrise des coûts et d'amélioration de la qualité des services rendus.

# Rapport de la Société de Gestion

## I - Patrimoine

### 1 - Évolution du patrimoine (Données indiquées en quote-part de la SCPI)

#### ■ Les acquisitions

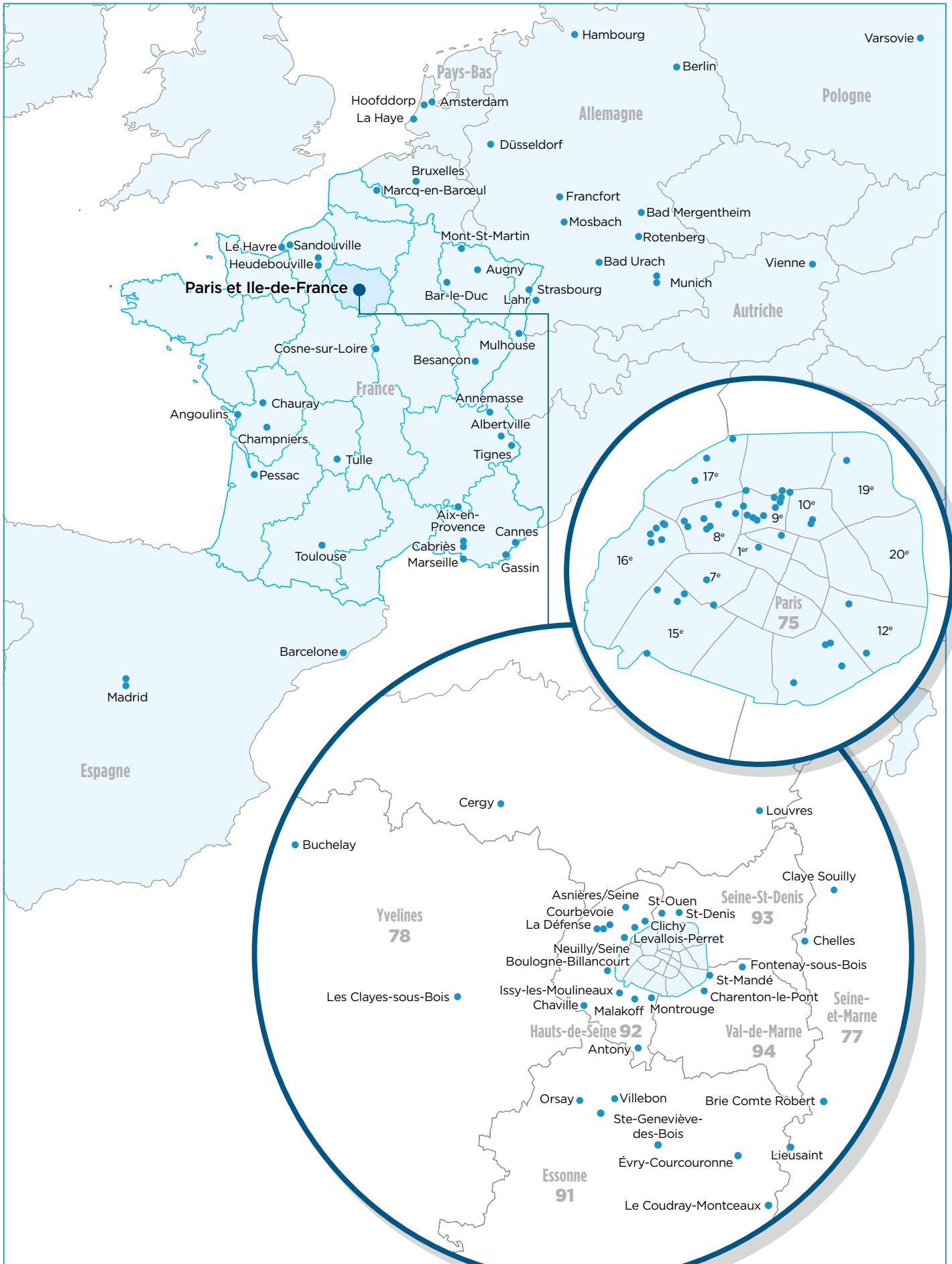
Néant

#### ■ Les cessions

Immeubles en direct				
Adresse	Type d'actif	Prix de vente (H.D) (€)	Plus/moins value comptable (€)	Impôts (€)
34 cours Michelet - La défense	Hôtel	30 500 000,00	4 881 341,24	876 843,00
35 rue du Val de Marne - Paris	Bureaux	40 800 000,00	-10 349 773,59	
305 avenue Le Jour se Lève - Boulogne-Billancourt	Bureaux	21 337 882,44	-5 216 868,22	339,00
8 avenue Tony Garnier - Lyon	Bureaux	14 376 150,00	5 085 548,33	325 083,00
Rue Marcel Mérieux - Corbas	Logistique	38 900 000,00	12 646 446,46	2 301 283,00

Immeubles détenus au travers de SCI				
Adresse	Type d'actif	Prix de vente (H.D) (€)	Plus/moins-value comptable (€)	Impôts (€)
82 - 88 avenue de France - 75013 Paris	Bureaux	31 132 400,00	-196 637,64	

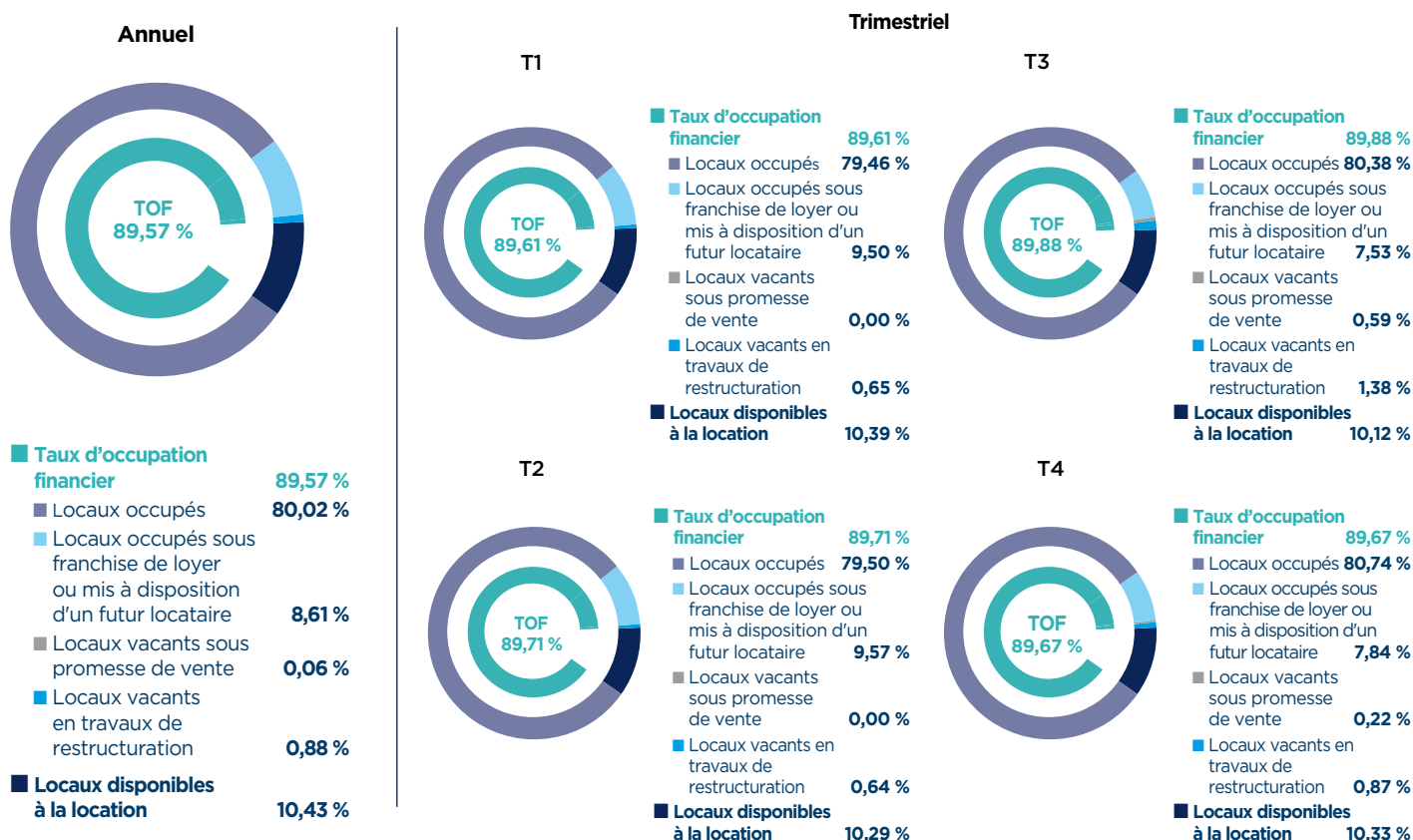
## Le patrimoine immobilier de Rivoli Avenir Patrimoine





## 2 - Gestion locative des immeubles

■ Le taux d'occupation financier (TOF) pour l'année 2023 calculé selon la nouvelle méthodologie ASPIM<sup>(1)</sup> mise en place depuis le 01/01/2022



Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Le TOF ASPIM est calculé selon la nouvelle méthodologie applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 pour permettre une comparaison rigoureuse entre SCPI, et autres produits d'investissements immobiliers. Il met en évidence les actifs disponibles à la location.

(1) Association Française des Sociétés de Placement Immobilier.

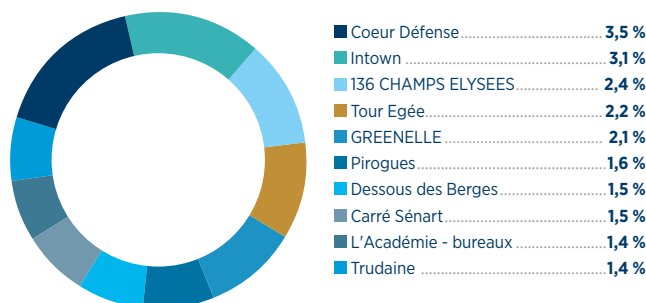
## Les baux

Durant l'année 2023, 192 baux ont été signés, représentant une surface globale de 44 579 m<sup>2</sup> et un loyer annuel global HT de 14 494 K€ en année pleine.

Les principaux baux signés en 2023 (en quote-part de la SCPI) :

Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Loyer annuel HT/HC (€)
20 rue Hector Malot - 75012 Paris	5 202	2 340 000
Château des Rentiers - 75013 Paris (en indivision)	3 931	1 350 000
Calle de Alcalá 544 - Madrid - Espagne (via la sci Lahranis)	5 431	1 120 752
Admiraal de Ruyterkade 152-154 - Amsterdam - Pays-Bas (via la sci De Monarch)	2 189	777 853

## TOP 10 des actifs avec les loyers les plus importants représentant 20,7 % du loyer total

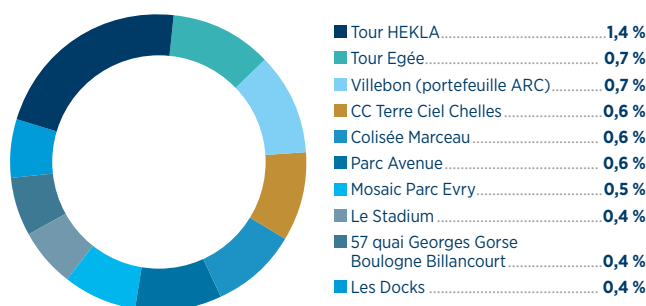


## Les locaux vacants

Au 31 décembre 2023, le stock de locaux vacants s'élevait à 79 916 m<sup>2</sup> ainsi répartis :

(m <sup>2</sup> )	Bureaux	Activités	Entrepôts	Commerces	Habitation	Total
Paris	8 199			46		8 245
Île-de-France	28 019	10 938		7 004	7	45 968
Province	3 242			8 554		11 796
Etranger	13 267			640		13 907
<b>Total</b>	<b>52 727</b>	<b>10 938</b>	<b>0</b>	<b>16 244</b>	<b>7</b>	<b>79 916</b>

## TOP 10 des surfaces vacantes représentant 6,4 % de la surface totale



## Les contentieux

### Provisions contentieuses

(€)	31/12/2023 (a)	31/12/2022 (b)	Var. (a-b)/b
Provision pour contentieux début de période	-6 771 913,98	-6 698 870,68	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	-1 852 214,41	-1 123 835,68	
Reprise de provisions sur dépréciation de créances	2 690 146,27	1 050 791,85	
Provision pour contentieux fin de période	-5 933 982,12	-6 771 913,98	-12,37 %

### Contentieux significatifs

Immeuble	Montant de contentieux en QP Rivoli Avenir Patrimoine au 31/12/2023 (K€)
57 quai Georges Gorse 92100 Boulogne Billancourt	1 564
94 rue de Provence 75009 Paris	835
136 avenue des Champs Elysées 75008 Paris	580
<b>Total</b>	<b>2 979</b>

## II - Marchés des parts, capital et valeur de la SCPI

### 1 - Marché des parts

#### ■ Marché Primaire

Mois	Nombre de parts	Prix de souscription (€)	Montant souscriptions (€)	Nombre de parts	Prix de retrait (€)	Montant des retraits (€)	Nombre de parts en attente de retrait
Janvier	31 750	306	9 715 500	27 144	281,54	7 642 122	0
Février	34 913	306	10 683 378	30 583	281,54	8 610 338	0
Mars	35 180	306	10 765 080	17 094	281,54	4 812 645	0
Avril	40 960	306	12 533 760	20 820	281,54	5 861 663	0
Mai	17 835	306	5 457 510	17 750	281,54	4 997 335	23 153
Juin	15 523	306	4 750 038	15 453	281,54	4 350 638	40 464
Juillet	11 765	268	3 153 020	0	0	0	77 982
Août	2 614	268	700 552	0	0	0	121 568
Septembre	7 071	268	1 895 028	21 572	246,58	5 319 224	165 088
Octobre	5 420	268	1 452 560	5 357	246,58	1 320 929	421 390
Novembre	4 110	268	1 101 480	4 035	246,58	994 950	463 094
Décembre	2 056	268	551 008	1 994	246,58	491 681	483 364
<b>Total 2023</b>	<b>209 197</b>		<b>62 758 914</b>	<b>161 802</b>		<b>44 401 523</b>	

#### ■ Marché secondaire

Néant.

#### ■ Marché de gré à gré

2061 parts ont été échangées de gré à gré au cours de l'exercice 2023.

## 2 - Le capital

#### ■ Évolution du capital fin de période

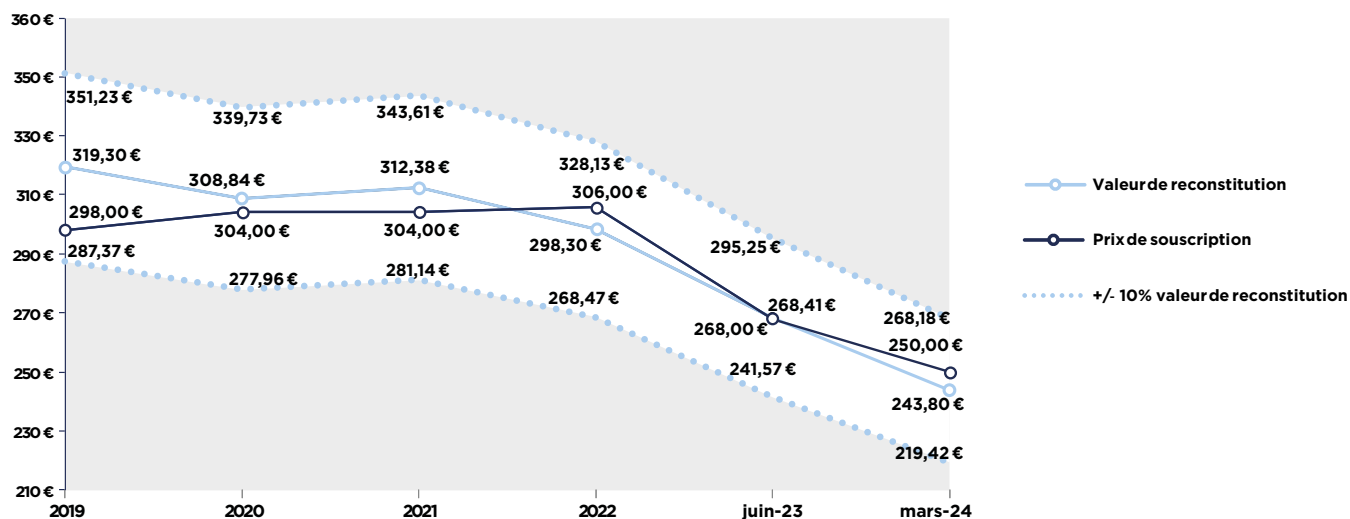
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Montant du capital nominal (€)	1 248 583 200	1 427 220 150	1 632 828 000	1 742 711 250	1 854 894 600	1 932 667 950	1 939 777 200
Nombre de parts	8 323 888	9 514 801	10 885 520	11 618 075	12 365 964	12 884 453	12 931 848
Nombre d'associés	28 289	30 650	33 013	34 126	35 427	36 701	37 082
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (€) <sup>(1)</sup>	303 544 952	260 349 088	409 749 026	225 994 492	227 358 256	158 657 634	14 499 906
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (€)	28 909 117	25 524 622,54	36 263 078,33	23 272 635,77	23 046 649,99	19 401 216,97	5 283 839,81
Prix d'entrée au 31 décembre (€) <sup>(2)</sup>	286	292	298	304	304	306	268

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

#### ■ Historique des valeurs de souscription depuis 2019

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 15 mars 2024, le prix de souscription fixé à 250 € se situe 2,54 % au dessus de la valeur de reconstitution.

Evolution du prix de souscription et valeur de reconstitution



### 3 - Les valeurs de la SCPI

#### ■ Les expertises

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

Sur la base des expertises et d'autres informations retenues par la Société de Gestion, il ressort que la valeur totale du patrimoine s'élève à 3 075 731 923,74 € hors droits et à 3 236 530 012,48 € droits inclus, soit une baisse de -18,05 % droit inclus entre 2022 et 2023.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs et passifs conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2023 de 2 740 032 074,44 € soit une baisse de -17,88 %.

(€)	31/12/2023	31/12/2022	Évolution 2023/2022
Valeur de réalisation	2 740 032 074,44	3 336 683 100,27	-17,88 %

#### ■ Les différentes valeurs de la SCPI

##### Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

(€)		31/12/2023	31/12/2022
Global	Valeur comptable	3 020 646 634,33	3 036 248 154,17
	Valeur de réalisation	2 740 032 074,44	3 336 683 100,27
	Valeur de reconstitution	3 152 836 374,60	3 843 424 979,08
Par part	Valeur comptable	233,58	235,65
	Valeur de réalisation	211,88	258,97
	Valeur de reconstitution	243,80	298,30

##### Valeur comptable

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxes et/ou hors droits 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 en évaluation immobilière 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.

### III - Performance

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, les indicateurs de performance et leurs modes de calcul, conformément aux recommandations de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIIM), ont évolué pour permettre la comparaison entre SCPI.

- Ainsi, le taux de distribution :
- devient le nouvel indicateur de performance de référence,
  - remplace le taux de distribution sur valeur de marché (TDVM),
  - est complété par un autre nouvel indicateur qui est le rendement global immobilier

#### Taux de distribution

$$\text{Le taux de distribution de la SCPI} = \frac{\text{Dividende brut, versé au titre de l'année } n^{(1)}}{\text{Prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année } n}$$

(1) Y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées. Le dividende brut est considéré au titre de l'année n, sans considération du délai de jouissance, opposable, le cas échéant, aux nouveaux porteurs.

	2023	2022
Taux de distribution	3,56 %	3,38 %
• Dividende brut par part	10,88 €	10,35 €
- Dont revenus non récurrents <sup>(2)</sup> en %	11,58 %	11,90 %
• Prix de souscription par part au 01/01 - année n	306,00 €	306,00 €

(2) Variation au Report à Nouveau (RAN) et distribution de Plus Value Immobilière (PVI). Ce pourcentage est exprimé par rapport au dividende avant impôt sur revenus financiers.

Calcul du dividende brut par part	2023	2022
Dividende brut par part = A + B	10,88 €	10,35 €
= Dividende avant impôt sur revenus financiers A	10,25 €	10,25 €
+ Intégration des impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé B = (1)+(2)	0,63 €	0,10 €
• Impôt payé sur la plus value des cessions d'actifs (1)	0,53 €	0,00 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger (2)	0,10 €	0,10 €
• Impôt payé sur les revenus financiers en France <sup>(3)</sup> (3)	0,35 €	0,39 €
Dividende par part versé après impôt sur revenus financiers C = A - (3)	9,90 €	9,86 €

(3) Chiffre pouvant varier selon la situation fiscale des porteurs.

#### Rendement global immobilier

$$\text{Rendement global immobilier} = \text{Taux de distribution de l'année } n + \text{Variation de la valeur de réalisation par part entre les années } n \text{ et } n-1$$

  
Rendement global Immobilier<sup>(1)</sup>

2023

-14,63 %

2022

-1,32 %

#### Évolution du prix de souscription et de la valeur de réalisation par part

	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Prix de souscription au 01/01	306,00 €	306,00 €	304,00 €	298,00 €	292,00 €	286,00 €
Variation n/n-1	N/A	0,66 %	2,01 %	2,05 %	2,10 %	2,88 %
Valeur de réalisation par part au 31/12	211,88 €	258,97 €	271,74 €	267,52 €	275,16 €	260,64 €
Variation n/n-1	-18,18 %	-4,70 %	1,58 %	-2,78 %	5,57 %	5,11 %

Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 25 juin 2024.

#### Taux de rendement interne (TRI)

TRI indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des dividendes bruts sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.



Taux de rendement interne (TRI)<sup>(1)</sup>

10 ANS

4,08 %

(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



## IV - Les comptes simplifiés

### ■ Présentation simplifiée du compte de résultat, des dividendes

Compte de résultat simplifié (€)	31/12/2023 (a)	31/12/2022 (b)	Var (a-b)/b
<b>Produits</b>			
Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>	50 708 616,00	52 135 030,85	
Autres produits	1 099 879,29	464 044,61	
Produits financiers <sup>(2)</sup>	91 092 641,43	84 937 418,89	
<b>Sous-total produits</b>	<b>142 901 136,72</b>	<b>137 536 494,35</b>	<b>3,90 %</b>
<b>Charges et provisions</b>			
Charges immobilières <sup>(3)</sup>	-3 000 442,13	-2 252 471,34	
Frais généraux	-11 207 939,91	-14 029 996,83	
Travaux de remise en état	-99 103,22	-55 023,32	
Provisions nettes <sup>(4)</sup>	-2 707 294,50	-1 371 508,73	
Provisions pour charges non récupérables	-3 040 060,65	-973 606,94	
Charges financières sur emprunts	-7 071 608,50	-5 748 828,40	
<b>Sous-total charges et provisions</b>	<b>-27 126 448,91</b>	<b>-24 431 435,56</b>	<b>11,03 %</b>
Résultat exceptionnel	50 385,00	37 787,86	
<b>Résultat comptable</b>	<b>115 825 072,81</b>	<b>113 142 846,65</b>	<b>2,37 %</b>
Résultat comptable par part <sup>(5)</sup>	8,99	9,03	-0,46 %
Dividendes bruts par part <sup>(6)</sup>	-10,25	-10,25	0,00 %
Dont distribution plus-value immobilière	-0,98		n.a
Dont distribution exceptionnelle RAN N-1	-0,25	-0,47	n.a
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part <sup>(7)</sup>	3,67	3,95	-7,01 %

(1) Loyers et produits annexes de gestion locative. (2) Produits de participations dans les sociétés et produits de rémunération des comptes bancaires. (3) Charges d'entretien du patrimoine non récupérables, hors provisions pour charges et impact redditions de charges sur exercices antérieurs. (4) Y compris les pertes sur créances irrécouvrables. (5) Ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance). (6) Pour une part portée en jouissance pour une année. (7) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions.  
n.a : non applicable.

### ■ Précisions sur certains postes de charges

#### Charges nettes immobilières (hors gros travaux et dépenses de remises en état)

(€)	31 décembre 2023 (a)	31 décembre 2022 (b)	Var. (a-b)/b
Entretien et réparations	-100 034,84	-44 913,23	
Assurances	-16 254,79	-19 186,20	
Honoraires	-1 319 111,31	-445 759,50	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-1 274 501,45	-1 583 269,78	
Autres	-290 539,74	-159 342,63	
<b>Total</b>	<b>-3 000 442,13</b>	<b>-2 252 471,34</b>	<b>33,21 %</b>

#### ■ Dont entretien et réparations

Ce poste se compose des dépenses engagées au cours de l'exercice et des exercices précédents non refacturables auprès des locataires ainsi que des remboursements de sinistres effectués par les assurances. Les principaux immeubles concernés par les entretiens sont les suivants :

Site	Code postal	Ville	Nature	(€)
17 rue JP Rameau	93200	Saint Denis	Travaux sur sanitaires, remplacement double vitrage	-35 159,88
11 rue du Rouvray	92200	Neuilly sur Seine	Travaux sous-sol	-29 967,73
6 boulevard de Douaumont	92110	Clichy	Reprise sur mur rideau et déploiement borne WIFI	-23 028,22
45 rue des Vinaigriers	75010	Paris	Remplacement des régulateurs	-21 893,77
Autres immeubles				-54 808,52
<b>Total</b>				<b>-164 858,12</b>

Les principaux immeubles concernés par les remboursements de sinistres sont les suivants :

Immeubles	Code postal	Ville	(€)
6 boulevard de Douaumont	92110	Clichy	31 259,83
136 avenue des Champs Elysées	75008	Paris	8 345,70
12 rue des Pirogues	75012	Paris	6 519,00
Chablais parc	74100	Annemasse	3 446,25
140 boulevard Malesherbes	75017	Paris	3 294,00
19 rue de la Villette	69003	Lyon	2 941,06
Autres immeubles			9 017,44
<b>Total</b>			<b>64 823,28</b>

#### ■ Dont assurances

Le montant de 16 254,79 € représente l'assurance dommage-ouvrage pour les travaux effectués pour le compte du locataire Belhambra sur l'immeuble de Tignes.

#### ■ Dont honoraires

Nature	(€)
Honoraires d'avocat, de conseil et de fiscalité	-197 820,50
Honoraires de gestion des administrateurs de biens	-342 237,06
Honoraires d'états des lieux	-19 000,49
Audits techniques et diagnostics	-67 998,45
Honoraires de relocations <sup>(1)</sup>	-573 053,75
Divers	-119 001,06
<b>Total</b>	<b>-1 319 111,31</b>

(1) vous trouverez ci-dessous le détail des honoraires de relocations par immeuble :

Immeubles	Code postal	Ville	(€)
45 rue des Vinaigriers	75010	Paris	-39 662,23
45 rue des Vinaigriers	75010	Paris	-84 513,34
20 rue Hector Malot	75012	Paris	-75 000,00
44 avenue George V	75008	Paris	-35 000,00
44 avenue George V	75008	Paris	-6 300,00
83-85 boulevard Vincent Auriol	75013	Paris	-35 813,10
4-6 rue Marceau	92130	Issy les Moulineaux	-28 064,28
105-109 rue du Faubourg Saint Honoré	75008	Paris	-27 144,00
305 avenue Le jour se lève	92100	Boulogne-Billancourt	-17 851,07
305 avenue Le jour se lève	92100	Boulogne-Billancourt	-7 772,09
166 rue du Faubourg Saint Honoré	75008	Paris	-7 078,47
79 rue de Miromesnil	75008	Paris	-168 862,50
3-5 rue Saint George	75009	Paris	-31 917,08
Autres immeubles			-8 075,59
<b>Total</b>			<b>-573 053,75</b>

### ■ Dont impôts fonciers et fiscalité immobilière

Nature	(€)
Impôts fonciers non refacturables	-910 792,44
Taxes sur bureaux	-313 066,08
Taxes stationnements	-24 215,19
Impôts et taxes diverses	-26 427,74
<b>Total</b>	<b>-1 274 501,45</b>

### ■ Dont Autres

Nature	(€)
Loyer bail à construction	-238 783,86
Frais d'actes et contentieux	-51 755,88
Panneau publicitaire	
<b>Total</b>	<b>-290 539,74</b>

### 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 principe retenu est de provisionner une charge de gros entretien sur cinq années en fonction du plan quinquennal 2024-2028.

Variation PGE non récupérable état du patrimoine	(€)
Provision pour gros entretien final au 31/12/2022	-6 826 948,14
Dotation aux provisions	-2 309 995,34
Reprise de provisions	10 000,00
Diminution du stock de PGE sur immeuble vendu	24 000,00
Provision pour gros entretien fin de période 31/12/2023	-9 102 943,48
Solde dotation reprise	-2 299 995,34
Charge de gros entretien	-153 773,65
<b>Impact net gros entretien</b>	<b>-2 453 768,99</b>

### Détail de la charge de gros entretien par immeuble

Immeuble	Code postal	Ville	Nature	(€)
4-6 rue Marceau	92130	Issy les Moulineaux	Remplacement de 20 pompes à chaleur	-98 971,63
45 rue des vinaigriers	75010	Paris	Mise en place d'une gestion technique du bâtiment	-18 400,00
14-18 avenue Gendarmerie Castermat	77000	Chelles	Divers travaux	-13 972,65
Autres Immeubles				-22 429,37
<b>Total</b>				<b>-153 773,65</b>

### Travaux de remises en état

Adresse immeuble	Code postal	Ville	Nature	(€)
3-5 rue Saint George	75009	Paris	Peinture 4 cages d'escalier et reprise marquage au sol parking	-74 387,24
136 avenue des Champs Elysées	75008	Paris	Reprise peinture local CTA (Centrale de Traitement de l'Air)	-14 907,29
Autres immeubles				-9 808,69
<b>Total</b>				<b>-99 103,22</b>

### Frais généraux

(€)	31 décembre 2023 (a)	31 décembre 2022 (b)	Var. (a-b)/b
Rémunération de gestion	-7 534 216,14	-8 551 525,99	
Honoraires de Commissaires aux comptes	-48 229,00	-63 036,00	
Frais divers de gestion	-2 760 480,90	-4 922 049,66	
Impôts étrangers	-865 013,87	-493 385,18	
<b>Total</b>	<b>-11 207 939,91</b>	<b>-14 029 996,83</b>	<b>-20,11 %</b>

Les frais généraux incluent :

- La rémunération de gestion incluant :
  - la commission de gestion, calculée au taux de 5,25 % TTI sur les produits locatifs encaissés (dont SCI) et sur les produits financiers nets encaissés, qui s'élève à 7 421 584,56 € en 2023,
  - la commission de financement plafonnée à 0,20 % TTI du montant du financement pour 0 €,
  - la commission de gestion des sociétés (frais de fund management) dans lesquelles la SCPI détient une participation : il sera appliqué un montant de 10 000 € par an, et par participation, réparti à due proportion du pourcentage de détention de la SCPI au sein de la participation pour 172 792,50 €,
  - la commission sur frais et pilotage de la réalisation des travaux de 3 % TTI pour -49 352,92 €.
- les frais divers de gestion pour un montant de 2 760 482,29 € incluent notamment :
  - des honoraires d'Expert-Comptable (696 362,57 €),
  - des honoraires d'expertise immobilière (263 589,21 €),
  - des honoraires divers (254 916,91 €),
  - des coûts liés à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales (492 064,41 €),
  - la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (182 627 €),
  - des frais bancaires (156 838,28 €),
  - le coût dépositaire (176 520,49 €).
  - la prime de CAP (couverture de change Zloty) (411 333,46 €).

### Provision pour charges non récupérables

La provision pour charges non récupérables se décompose comme suit :

- les charges sur locaux vacants pour 820 573,05 €,
- les charges non récupérables suite à la nature de celles-ci ou à des baux spécifiques pour 237 521,17 €,
- les charges sur exercices antérieurs (impact négatif des redditions de charges) pour 1 981 966,43 €.

### Charges financières sur emprunts

Etablissement prêteur	Date du prêt	Montant contracté (K€)	Type de prêt	Montant des intérêts (K€)	Remboursement en 2023
SG	18/11/2022	50 000	Court terme	896	Non
CADIF	11/12/2018	50 000	Long terme	910	Non
CADIF	24/12/2019	50 000	Long terme	592	Non
LCL	17/12/2018	50 000	Long terme	951	Non
LCL	18/05/2018	100 000	Long terme	1 876	Non
BNP	02/12/2022		Court terme	246	Non
BECM	31/01/2020		Court terme	429	Non
CADIF	22/07/2020	50 000	Long terme	563	Non
CADIF	22/07/2020	50 000	Long terme	608	Non

### ■ La distribution

#### Distribution et report à nouveau 2023

(en € en cumul)	2023	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	50 538 381,37	3,95
Résultat comptable	115 825 072,81	8,99
Distribution brute annuelle	-116 170 764,18	-9,02
Distribution de plus-value immobilière	-12 646 446,46	-0,98
Distribution exceptionnelle de RAN exercice antérieur	-3 205 858,25	-0,25
Report à nouveau comptable après affectation du résultat <sup>(1)</sup>	47 464 247,08	3,67

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

#### Distribution prévisionnelle 2024

Au titre de 2024, nous maintenons comme pour 2023 des acomptes trimestriels de 2,50 € par part sur les trois premiers trimestres, soit une base annuelle de 10 € par part. En fonction des événements favorables qui interviendraient les trimestres prochains, la distribution pourrait être ajustée à la hausse.

## ■ Vision directe des filiales - Transparisation des comptes de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine

Amundi Immobilier et les autres Sociétés de Gestion membres de l'ASPIM ont travaillé en 2022 pour apporter un éclairage immobilier sur les produits financiers issus de filiales détenant des immeubles.

Ces produits proviennent principalement des dividendes des filiales de la SCPI, comme les SCI et OPPCI professionnels qui portent aussi au sein de leurs structures des immeubles.

L'objectif poursuivi a été d'avoir un traitement homogène entre les immeubles détenus par les filiales et ceux détenus directement par la SCPI. On parle de **transparisation des participations indirectes**.

Le travail comptable de transparisation a consisté à assembler les comptes des filiales à ceux de la SCPI. Il ne s'agit pas d'une combinaison ou d'une consolidation des comptes au sens des règles comptables actuelles. Les règles d'agrégation des comptes pour les données de transparisation font l'objet d'une définition de Place recommandée par la profession.

Les filiales ont pu être acquises avec d'autres investisseurs, aussi nous appliquons à ces participations le % de détention de la SCPI au sein de la participation.

Les données de la SCPI et les données transparisées des filiales sont regroupées sous trois thématiques :

- Actifs immobiliers
- Financements
- Résultat de la SCPI

### Tableau des actifs immobiliers détenus, selon leur typologie

Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Logistique / Hébergements / Parc d'activités	TOTAL
Surface en m <sup>2</sup> (pondérée par le % de détention)	413 085	72 643	161 911	647 639
Prix d'acquisition à l'acte hors droit <sup>(1)</sup>	2 419 941 73	533 536 226	323 067 378	3 276 545 341
Valeurs brutes fin de période <sup>(2)</sup>	2 508 305 789	535 713 458	256 605 725	3 300 624 972
Valeurs estimées du patrimoine <sup>(3)</sup>	2 421 668 654	417 865 162	303 020 202	3 142 554 017

(1) valeurs d'achat AEM des immeubles à la date d'acquisition. (2) valeurs comptables brutes des immeubles, à fin 2023. (3) valeurs estimées résultant des expertises 2023.

### Tableau des financements mis en place

(€)	SCPI Direct	Filiales			Total du périmètre
		Bureaux	Commerces	Sous total filiales	
Emprunts affectés à l'immobilier	-363 614 663	-495 695 765	-94 928 719	-590 624 485	-954 239 147
Emprunts affectés à l'exploitation					
Lignes de crédits					
Découverts bancaires	-400 113			-15 671 673	-16 071 787

### Eléments du compte de résultat retenu, en pourcentage de détention, répartis entre le patrimoine des filiales et celui détenu en direct par la SCPI

(€)	Immeubles détenu en direct	Immeubles détenus par les filiales	Total du périmètre	
<b>Résultat de l'activité immobilière</b>				
Loyers	51 808 495,29	116 792 927,05	168 601 422,34	100 %
Charges non récupérables	-6 139 606,00	-11 906 134,31	-18 045 740,31	-11 %
Travaux non récupérables et gros entretien <sup>(1)</sup>	-2 453 768,99		-2 453 768,99	-1 %
Impact des douteux	785 647,23	-1 406 927,79	-621 280,56	0 %
<b>Frais de gestion et de fonctionnement</b>				
Commission de gestion de la SGP <sup>(2)</sup>	-7 647 602,18	-1 114 613,50	-8 762 215,68	-5 %
Autres charges d'exploitation <sup>(3)</sup>	-2 255 156,17	-3 360 462,95	-5 615 619,12	-3 %
<b>Résultat de l'activité financière</b>				
Intérêts des emprunts	-6 884 133,16	-7 980 218,31	-14 864 351,47	-9 %
Autres charges financières	-1 315 990,95	-2 260 529,84	-3 576 520,79	-2 %
Produits financiers	857 595,99	561 463,18	1 419 059,17	1 %
<b>Résultat exceptionnel</b>				
Résultat exceptionnel	50 385,00	-53 214,56	-2 829,56	0 %

(1) Les travaux et entretiens des immeubles de SCPI font l'objet d'une provision pour gros entretien, autorisée par leurs règles comptables spécifiques. Cette provision ne l'est pas pour les immeubles des filiales.

(2) La commission de gestion payée par la SCPI seule pour 7 534 216,14 € est réellement afférente aux loyers de la SCPI et des filiales.

(3) La SCPI supporte seule un certain nombre de frais notamment relatif à sa structure propre et à la vie sociale inhérente d'une SCPI.

## ■ La fiscalité pour une part

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable <sup>(1)</sup>	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers <sup>(1)</sup>	Produits financiers <sup>(2)</sup>
8,99	10,25	10,16	8,88	1,28

Pour les personnes morales, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable <sup>(1)</sup>	Dividendes bruts	Revenus imposables <sup>(3)</sup>
8,99	10,25	-4,73

(1) Calculé sur la base du nombre moyen de parts en jouissance au 31/12/2023.

(2) Calculé sur la base du nombre de parts en jouissance au 31/12/2023.

(3) Calculé sur la base du nombre de parts souscrites au 31/12/2023.

Pour plus d'informations, se reporter au texte de la fiscalité des associés et des sociétés de personnes.

## ■ 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 2023 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 taille d'actif, 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 en matière de durabilité, résultant d'événements ou de situations dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'ils survenaient, pourraient avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valorisation des actifs 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, reconstruction), 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.

Le risque locataire est analysé à chaque investissement. 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 de liquidité périodiques 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.

Selon la note d'information, le fonds peut contracter des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite de plafonds exprimés en pourcentage de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement à la date de clôture du dernier exercice comptable, augmentée de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel.

- Le plafond d'endettement est de 40 % ; le niveau d'endettement au 31 décembre 2023 est de 26,0 %, en incluant par transparence l'endettement indirect de la SCPI lié à sa participation dans les différentes SCI, proportionnellement à sa quote-part de détention.
- Le plafond d'engagement pour des acquisitions payables à terme est de 20% ; le niveau des engagements au 31 décembre 2023 est de 0,1 %.

Indicateurs de levier "AIFM" :

- levier méthode brute : 131,9 %
- levier méthode de l'engagement : 134,8 %

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 tient compte de la valeur nette d'inventaire, de l'endettement et des instruments dérivés.

L'exposition calculée selon la méthode brute exclut la trésorerie et tient compte de la valeur absolue des instruments dérivés.

L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement, pour les instruments dérivés, tient compte des effets de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

Le calcul de ces indicateurs tient compte de l'endettement et des dérivés en transparence des participations contrôlées, proportionnellement à leur 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 risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SCPI, soit l'euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur des actifs.

La politique de gestion du risque de change pour l'exercice 2023 a prévu la couverture du montant des investissements en actifs immobiliers hors zone euro, via l'utilisation de dérivés (tels que change à terme, swaps de change ou options) régulièrement ajustée. Le fonds peut néanmoins présenter un risque de change accessoire.

### 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.

## IV - 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 la SCPI, 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.

Les candidats au Conseil de Surveillance doivent posséder au minimum 80 (quatre-vingt) parts et ne pas être âgés de plus de 77 (soixante-dix-sept) ans au jour de leur nomination ou de leur renouvellement. S'agissant des membres du Conseil de Surveillance ayant la qualité de personne morale la limite d'âge s'applique au représentant de ladite personne morale au sein du Conseil. Enfin, les membres du Conseil de Surveillance de la Société ne peuvent exercer simultanément plus de 5 mandats de membre de Conseil de Surveillance de Sociétés Civiles de Placement Immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine (sans distinction de la Société de Gestion qui les gère).

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.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président et, s'il le juge nécessaire un Vice-Président pour une durée de trois ans. Les statuts sont soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale et le règlement intérieur est précisé et complété par le Conseil de Surveillance.

#### ■ Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de Surveillance est plus particulièrement chargé d'assister la Société de Gestion. Il présente, chaque année, à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, et 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.

En pratique, la Société de Gestion convoque 4 réunions du Conseil de Surveillance par exercice (en mars, en juin, en septembre et en décembre).

Les réunions ont lieu au siège social ou tout autre lieu en France indiqué dans la convocation.

Le mode de convocation est établi par le Conseil de Surveillance. La Société de Gestion convoque le Conseil de Surveillance ou des membres du Conseil de Surveillance, représentant au moins la majorité du Conseil de Surveillance, peuvent demander au Président de convoquer le Conseil de Surveillance.

L'ordre du jour des réunions est établi par la Société de Gestion en liaison avec le Président du Conseil, avec toujours un point sur les questions diverses.

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 - Dispositif de contrôle interne, de conformité, et de gestion des risques

#### ■ 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 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.

#### ■ 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 actes de fraude et de corruption,
- s'assurer de la mise en place de procédures au sein de chaque service,
- 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 collaborateurs,
- 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<sup>er</sup> niveau et 2<sup>nd</sup> niveau et des contrôles périodiques dits de 3<sup>e</sup> 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 du Contrôle Permanent, fonctionnellement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi,
- le Responsable de la Conformité (Compliance) fonctionnellement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement 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 des contrôles prévus dans le cadre du contrôle interne.

Les résultats de ces contrôles peuvent donner lieu à des actions préventives ou correctives.



Le dispositif de Contrôle Interne s'articule autour de trois niveaux de contrôle :

- **Le contrôle permanent de 1<sup>er</sup> niveau**, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles au sein desquelles 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<sup>e</sup> 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 du Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Un dispositif de contrôle interne particulier concerne les prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE). Les dispositifs de contrôle interne de la sécurité des systèmes d'informations, des risques relatifs à la protection des données personnelles et du plan de continuité d'activités (PCA) s'appuient sur une délégation au groupe Amundi. Les Responsables de la Conformité et des Risques et du Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.
- **Le contrôle périodique, dit contrôle de 3<sup>e</sup> niveau**, ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi. Il s'assure de la régularité, de la sécurité et de l'efficacité des opérations et de la maîtrise des risques de toute nature.

## ■ 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 (Compliance) d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus et notice d'information d'un produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG et l'ASPIM, 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.
- Les contrôles de conformité recouvrent notamment :
  - la sécurité financière, qui comprend le respect des sanctions internationales ainsi que la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément à la réglementation. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre, en particulier en matière de connaissance des relations d'affaires,
  - la protection de l'intérêt des clients et leur information : classification clients/produits conformément à la Directive MIF, suivi des réclamations clients, contrôle de la documentation juridique et commerciale, validation du lancement de nouveaux produits, etc...
  - l'éthique professionnelle : remise d'un manuel de déontologie à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur et suivi du respect de leurs dispositions,
  - la gestion des conflits d'intérêts,
  - la prévention de la fraude et de la corruption,
  - l'intégrité des marchés.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.
- L'investisseur peut retrouver sur le site [www.Amundi-Immobilier.com](http://www.Amundi-Immobilier.com) les informations relatives à la sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et pour l'exécution des ordres (best execution).

## ■ 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 du 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 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 - Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

La politique de rémunération mise en place au sein de 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.

De plus, la politique de rémunération est conforme au Règlement (UE) 2019/2088 ("SFDR"), intégrant le risque de développement durable et les critères ESG dans le plan de contrôle d'Amundi, avec des responsabilités réparties entre le premier niveau de contrôles effectué par les équipes de Gestion et le deuxième niveau de contrôles effectué par les équipes Risques, qui peuvent vérifier à tout moment le respect des objectifs et des contraintes ESG d'un fonds.

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 30 janvier 2023, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2022 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2023.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2023, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

### ■ Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2023, le montant total des rémunérations versées par Amundi Immobilier (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) à l'ensemble de son personnel (135 bénéficiaires <sup>(1)</sup>) s'est élevé à 12 402 030 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 774 405 euros, soit 79 % 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 : 2 627 625 euros, soit 21 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

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

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

<sup>①</sup> Nombre de collaborateurs (CDI, CDD) payés au cours de l'année

## ■ 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 quantitatifs que qualitatifs, 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 quantitatifs :

- RI/Sharpe sur 1, 3 et 5 ans
- Performance brute/absolue/relative des stratégies d'investissement (basées sur des composites GIPS) sur 1,3, 5 ans, perspective principalement axée sur 1 an, ajustée sur le long terme (3,5 ans)
- Performance en fonction du risque basée sur RI/Sharpe sur 1, 3 et 5 ans
- Classements concurrentiels à travers les classements Morningstar
- Collecte nette / demande de soumission, mandats réussis
- Performance fees
- Quand cela est pertinent, évaluation ESG des fonds selon différentes agences de notation (Morningstar, CDP...)
- Respect de l'approche ESG "Beat the benchmark", de la politique d'exclusion ESG et de l'index de transition climatique

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales
- Qualité du management
- Innovation/développement produit
- Transversalité et partage des meilleures pratiques
- Engagement commercial incluant la composante ESG dans les actions commerciales

• ESG :

- Respect de la politique ESG et participation à l'offre Net-zero,
- Intégration de l'ESG dans les processus d'investissement,
- Capacité à promouvoir et diffuser la connaissance ESG en interne et en externe,
- Participer à l'élargissement de l'offre et à l'innovation en matière ESG,
- Aptitude à concilier la combinaison entre risque et ESG (le risque et le retour ajusté de l'ESG)

### 2. Fonctions commerciales

Critères quantitatifs :

- Collecte nette, notamment en matière d'ESG et de produits à impact
- Recettes
- Collecte brute
- Développement et fidélisation de la clientèle ; gamme de produits
- Nombre d'actions commerciales par an, notamment en matière de prospection,
- Nombre de clients contactés sur leur stratégie Net zero

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales
- Prise en compte conjointe des intérêts d'Amundi et des intérêts du client
- Sécurisation/ développement de l'activité
- Satisfaction client
- Qualité du management
- Transversalité et partage des meilleures pratiques
- Esprit d'entreprise
- Aptitude à expliquer et promouvoir les politiques ESG ainsi que les solutions d'Amundi

### 3. Fonctions de support et de contrôle

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

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

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

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

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

A ce titre, notamment :

- est mis en place un barème de différé, conforme aux exigences des Directives AIFM et UCITS V
- la partie différée de la rémunération variable 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.

## V - Compléments et tableaux annexes

### 1 - La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2024

Le régime fiscal des SCPI est assimilable au régime fiscal des sociétés "semi-transparentes" (ou "translucides") entrant dans le champ de l'article 8 du CGI.

Ainsi, chaque année, les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat correspondant à leurs droits dans la société. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la qualité de l'associé.

#### ■ Fiscalité des associés personnes physiques résidents fiscaux français

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).

#### Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI (revenus fonciers)

Le revenu net issu des loyers perçus par la SCPI est soumis au barème progressif de l'IR dans la catégorie des revenus fonciers. Il supporte également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

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).

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 régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI à raison des immeubles situés à l'étranger dépend des conventions fiscales en vigueur entre l'Etat de source des revenus (Etat de situation de l'immeuble) et la France. Dans le cas des SCPI gérées par Amundi Immobilier, les revenus immobiliers provenant d'Allemagne, d'Espagne, de Pologne ou des Pays-Bas sont imposés dans ces Etats. En France, le traitement fiscal applicable à ces revenus est le suivant :

- les revenus immobiliers provenant d'Allemagne et d'Espagne sont également imposables en France et donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français, imputables sur l'IR et les prélèvements sociaux, les revenus de source allemande et espagnole demeurant donc pris en compte pour la détermination du taux effectif d'IR applicable au contribuable;
- les revenus immobiliers provenant des Pays-Bas et de la Pologne font l'objet d'une exonération d'IR et de prélèvements sociaux ; ils demeurent toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif d'IR du contribuable.

#### Prélèvement à la source (PAS)

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu (le PAS) est entré en vigueur. Il a pour objectif de supprimer le décalage d'un an entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur ces revenus.

- Pour les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels (selon l'option choisie par le contribuable) sur le compte bancaire des contribuables.
- Les réductions ou crédits d'impôts ne sont pas pris en compte lors du calcul des acomptes, mais les contribuables perçoivent une avance du montant de certaines réductions et crédits d'impôt qui sera régularisée lors de la liquidation de l'impôt finalement dû. Le montant de cette avance, versée au plus tard le 1<sup>er</sup> mars N, est égal à 60 % du montant des avantages éligibles dont les contribuables ont bénéficié au titre de l'imposition de leurs revenus de N-2. Cet acompte constitue une avance des avantages applicables au titre de l'imposition des revenus de l'année N-1 qui donne lieu à une liquidation définitive au cours de l'année N. Afin d'éviter d'avoir à rembourser d'éventuels trop-perçus, les contribuables peuvent demander à percevoir un montant inférieur à celui calculé par principe.

#### Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par le contribuable dès lors que le patrimoine immobilier net taxable excède 1 300 000 € au 1<sup>er</sup> janvier.

Pour les associés d'une SCPI, la valeur des parts de la SCPI à retenir dans la déclaration d'IFI correspond à la fraction de cette valeur représentative de biens ou droits immobiliers imposables à l'IFI détenus directement ou indirectement par la SCPI au 1<sup>er</sup> janvier de l'année.

Pour les SCPI à capital variable, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de retrait (retraitée de certains éléments).

Si la SCPI détient des immeubles en France et à l'étranger il convient de distinguer deux types de valeur IFI :

- la valeur IFI pertinente pour les porteurs résidents, qui s'appuie sur le ratio immobilier composé des biens situés en France et à l'étranger,
- la valeur IFI pertinente pour les porteurs non-résidents, qui s'appuie sur le ratio immobilier composé des biens situés en France uniquement.

#### Régime d'imposition des produits de placement de trésorerie de la SCPI (revenus financiers)

Les revenus financiers sont obligatoirement soumis à un prélèvement forfaitaire non libérateur. Ce prélèvement est effectué par l'établissement payeur au taux de 12,8 % à titre d'acompte d'IR imputable sur l'IR dû au titre de l'année au cours de laquelle le revenu est imposable. Dans la mesure où ce taux est équivalent à celui du PFU, aucun impôt supplémentaire n'est dû l'année suivante, lorsque la liquidation définitive de l'impôt se fait sur la base du PFU.

Sur option, globale et annuelle (qui vise toutes les plus-values, dividendes et intérêts perçus au cours de l'année par le foyer), ces revenus peuvent être soumis au barème progressif de l'IR. L'abattement de 40 % s'applique en cas de dividendes.

Il existe dans certains cas la possibilité de solliciter une dispense du prélèvement obligatoire :

- 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 visés ci-dessus, devra être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement.

#### Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières Plus-values sur cession de parts de la SCPI ou sur cession d'immeubles de la SCPI (plus-values immobilières)

Les plus-values réalisées (i) par le porteur de parts à l'occasion de la cession de parts de SCPI ou (ii) par les SCPI à l'occasion de la cession des immeubles qu'elles détiennent relèvent, dans les deux cas, du régime des plus-values immobilières (articles 150 U à 150 VH du CGI).

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 plus-values imposables sont égales à la différence entre le prix de cession des parts (en cas de cession des parts de SCPI par le porteur de parts) ou de l'immeuble (en cas de cession d'un immeuble par la SCPI) et le prix d'acquisition éventuellement majoré des frais d'acquisition de ces parts ou immeubles.

Les règles de détermination des plus-values immobilières sont identiques concernant la vente d'immeuble et des cessions de parts.

Des abattements pour durée de détention sont applicables afin de déterminer le montant de la plus-value imposable au titre de l'IR et des prélèvements sociaux.

Pour les cessions réalisées depuis le 1<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup> puis de 4 % pour la 22<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup>, à 1,60 % pour la 22<sup>e</sup> 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 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.

Le régime d'imposition des plus-values sur cession d'immeubles situés à l'étranger dépend des conventions fiscales en vigueur entre l'Etat de source des revenus (Etat de situation de l'immeuble) et la France. Dans le cas des SCPI gérées par Amundi Immobilier, les plus-values immobilières provenant d'Allemagne, d'Espagne, de Pologne ou des Pays-Bas sont imposables dans ces Etats.

## ■ Fiscalité des associés personnes morales résidents fiscaux français

### Régime d'imposition des loyers (revenus fonciers) et des produits de placement de trésorerie (revenus financiers) perçus par la SCPI

L'imposition des revenus s'effectue au niveau de chaque associé à raison de la quote-part de résultat correspondant à ses droits dans la SCPI. Les modalités d'imposition de cette quote-part diffèrent en fonction de leur statut.

1. Si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif du bilan de personnes morales soumises à l'IS, celles-ci intègrent la quote-part de résultat, calculée par la société de gestion, dans leur résultat fiscal annuel. La quote-part est déterminée selon les règles de l'IS et imposée au taux de droit commun ;
2. Si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif du bilan de personnes morales translucides fiscalement et imposables au titre des bénéfices industriels et commerciaux ("BIC") ou des bénéfices agricoles ("BA") (selon le régime réel), dont les titres sont détenus par des personnes physiques, ces personnes peuvent (sur option expresse) intégrer la quote-part de résultat dans leur résultat fiscal professionnel annuel, si l'ensemble des produits de l'activité non professionnelle n'excède pas 5 % du total des produits de l'entreprise, ou 10 % si la condition de 5 % était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II-3 du CGI). Lorsque ce seuil est dépassé (ou à défaut d'option), la quote-part de résultat susvisée doit être extournée du résultat professionnel afin d'être imposée à l'IR au niveau des associés selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques de la SCPI agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé (revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers) ;

## ■ Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents fiscaux français

Les règles suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales conclues entre la France et le pays de résidence de l'associé concerné.

Les personnes non domiciliées fiscalement en France sont imposables en France sur les revenus réalisés à raison de la détention des parts de SCPI.

Un taux de prélèvement majoré de 75 % peut s'appliquer lorsque les paiements sont faits dans certains Etats ou territoires non coopératifs au sens de l'article 238-O A du CGI (**ETNC**) (selon la nature du revenu, une analyse spécifique est nécessaire). D'après l'arrêté du 3 février 2023, la liste des ETNC est la suivante : Iles Vierges britanniques, Anguilla, les Bahamas, les Fidji, Guam, les îles Turques et Caïques, les Iles Vierges américaines, Palaos, le Panama, les Samoa, les Samoa américaines, les Seychelles, Trinité-et-Tobago et le Vanuatu. La liste des ETNC a été mise à jour par

En France, le traitement fiscal applicable à ces plus-values est le suivant :

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

### Plus-values de cession de valeurs mobilières issues du placement de la trésorerie

La quote-part de résultat correspondant aux plus-values de cession de valeurs mobilières réalisées par la SCPI est soumise, au niveau de l'associé et à proportion de ses droits dans les bénéficiaires, à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 %, ou sur option globale du contribuable au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Lorsque le contribuable a exercé l'option globale pour l'imposition au barème progressif, les plus-values de cession de titres acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018 sont réduites d'un abattement égal à : 50 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins deux ans et moins de huit ans ; 65 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins huit ans.

En outre, elles sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

3. Si les parts sont détenues par un organisme sans but lucratif, la quote-part correspondant aux revenus fonciers devrait être exonérée (en ce sens, réponse Beauguitte, JO AN 1/07/1975, p. 5096, non reprise par l'administration fiscale dans sa base BOFIP).

### Régime d'imposition des plus-values immobilières (sur cession de parts et ventes d'immeubles de la SCPI) et mobilières (sur cession de la trésorerie investie en valeurs mobilières)

Le régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières pour les personnes morales résidant fiscalement en France dépend de leur statut.

1. La quote-part de plus-value revenant à un associé **personne morale soumise à l'impôt** sur les sociétés relève du régime des plus-values professionnelles à court terme (la quote-part y afférente est intégrée dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun) ;
2. La quote-part de plus-value revenant à un associé **personne morale** translucide fiscalement et **imposable dans la catégorie des BIC ou BA** (selon le régime réel et dont les parts de SCPI sont inscrites à l'actif), dont les associés sont des personnes physiques, relève en principe du régime des plus-values prévues pour les personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé ;
3. La quote-part de plus-value mobilière ou immobilière revenant aux associés qui sont des **organismes sans but lucratif** n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés.

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.

un arrêté du 16 février 2024 (Antigua-et-Barbuda, le Belize et la Russie ont été ajoutés ; les îles Vierges britanniques ont été retirées).

### Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI (revenus fonciers)

Les revenus fonciers de source française sont imposables dans les mêmes conditions que les résidents (sous réserve des conventions fiscales). Ils sont soumis au barème normal de l'impôt sur le revenu mais avec un taux minimum d'imposition de 20 % (ou 30 % au-delà d'une certaine limite). Cependant, cette imposition minimale n'est pas applicable si le contribuable justifie qu'elle est supérieure à l'imposition calculée en appliquant à ses revenus de source française le taux moyen qui résulterait de la taxation en France de l'ensemble de ses revenus de sources française et étrangère. Dans ce cas, c'est l'imposition ainsi calculée qui est exigible.



En outre, ces revenus fonciers supportent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 % ou le prélèvement de solidarité au taux de 7,5 %, lorsque les associés de la SCPI relèvent d'un régime de sécurité sociale au sein de l'EEE (Union européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou de la Suisse et ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français.

Les revenus de source non française (d'Allemagne, d'Espagne, de Pologne et des Pays-Bas) perçus par la SCPI sont imposés dans ces États ; les modalités d'imposition dans le pays de résidence de l'associé et, le cas échéant, de suppression de la double imposition doivent être analysées au cas particulier de l'associé concerné.

Les associés sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts des non-résidents<sup>1</sup>.

L'imposition, ou non, de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

### Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières Plus-values sur cession de parts de la SCPI ou sur cession d'immeubles de la SCPI (plus-values immobilières)

L'imposition des plus-values sur cessions d'immeubles situés en France réalisées par les SCPI sont imposables en France quel que soit l'Etat de résidence fiscale de l'associé. Il n'est pas tenu compte des règles de répartition de l'imposition prévue par la convention fiscale liant la France à l'Etat de résidence de l'associé sous réserve des dispositions ayant trait spécifiquement à l'imposition des sociétés de personnes ou aux modalités de recouvrement de l'impôt.

Les plus-values tirées des cessions de parts de SCPI réalisées par l'associé non résident fiscal français sont également imposables en France, sauf dispositions contraires prévues par la convention fiscale liant la France à l'Etat de résidence de l'associé cédant.

Ces plus-values, lorsqu'elles sont imposables en France, sont soumises à un prélèvement spécifique au taux de 19 %.

Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents notamment concernant l'application des abattements pour une durée de détention.

La surtaxe de 2 % à 6 % sur les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 € est également 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 %.

L'imposition (ou non) de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

S'agissant des plus-values immobilières provenant d'Allemagne, des Pays-Bas, de Pologne, ou d'Espagne, la situation des associés non-résidents doit être examinée au regard des règles applicables dans leur Etat de résidence et notamment, de la convention fiscale applicable le cas échéant.

### Plus-values de cession de valeurs mobilières issues du placement de la trésorerie

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. La quote-part des gains réalisés par la SCPI revenant à un associé non résident est exonérée d'impôt sur le revenu en France sous réserve que la SCPI n'ait pas détenu, à un moment quelconque au cours des cinq dernières années, plus de 25 % des droits aux bénéficiaires de la société dont les titres sont cédés. Si le pourcentage de détention atteint 25 % minimum, les plus-values mobilières sont soumises à une retenue à la source au taux de 12,8 % (article 244 bis B du CGI).

Lorsque l'associé est domicilié dans un ETNC, les plus-values sont soumises à un prélèvement de 75 % quel que soit le pourcentage des droits détenus dans la société dont les titres sont cédés.

L'imposition, ou non, de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

### Régime d'imposition des produits de placement de trésorerie de la SCPI (revenus financiers)

#### Dividendes et distributions assimilées

La quote-part de résultat correspondant à ces revenus de source française (c'est-à-dire versés par des sociétés françaises) revenant aux associés personnes physiques non domiciliés en France est soumise à une retenue à la source au taux unique de 12,8 %.

#### Produits de placement à revenus fixes.

Les produits de placements à revenu fixe, ne sont pas soumis à une retenue à la source (sauf paiement dans un ETNC).

L'imposition de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable le cas échéant.

#### Plus-values de cession de valeurs mobilières

La quote-part des gains réalisés par la SCPI revenant à un associé non-résident est susceptible d'être imposée en France et l'imposition, ou non, de ces sommes (et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable le cas échéant.

#### Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Sont assujettis à l'IFI l'ensemble des biens et droits immobiliers détenus directement ou indirectement en France par le contribuable dès lors que la valeur nette de ce patrimoine immobilier excède 1 300 000 € au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. Les parts de SCPI détenues par des non-résidents sont assujetties à l'IFI à hauteur de la fraction de leur valeur qui est représentative de biens ou droits immobiliers situés en France.

(1) Centre des impôts des non-résidents TSA 10010 - 10 rue du Centre - 93465 Noisy-le-Grand Cedex. Téléphone : 01 72 95 20 42

## 2 - Tableaux annexes

### ■ Évolution du marché des parts

	2019	2020	2021	2022	2023
Nombre de parts cédées ou retirées	162 070	233 559	200 855	274 278	161 802
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	1,49	2,01	1,62	2,13	1,25
Demandes de cession ou de retraits en attente			-	-	483 364
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	1 mois	1 mois	1 mois	1 mois	plusieurs mois
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)					

### ■ Évolution du dividende par part 5 ans

(€ par part)	2019	2020	2021	2022	2023
Report à nouveau avant affectation du résultat	5,52	5,22	4,22	5,18	3,95
Dividende brut versé au titre de l'année	10,80	10,50	10,25	10,25	10,25
Dont distribution de plus-value immobilière	0,25	0,99	2,50	0,00	0,98
Dont distribution exceptionnelle de RAN sur exercice antérieur		1,89	0,28	0,47	0,25
Résultat de l'exercice	10,25	8,46	8,70	9,03	8,99
Report à nouveau après affectation du résultat <sup>(1)</sup>	5,22	4,22	5,18	3,95	3,67
Plus ou moins-values comptables sur cessions d'immeubles	0,67	-0,34	-0,69	0,01	0,01

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

### ■ Emploi des fonds

(€)	2022	Variation	2023
<b>I - Fonds collectés</b>	<b>3 405 573 548,35</b>	<b>-59 233 670,84</b>	<b>3 346 339 877,51</b>
Capital	1 932 667 950,00	7 109 250,00	1 939 777 200,00
Primes nettes de souscription / fusion <sup>(1)</sup>	1 052 905 598,35	-1 342 920,84	1 051 562 677,51
Financements / emprunt	420 000 000,00	-65 000 000,00	355 000 000,00
<b>II - Emplois des fonds</b>	<b>-3 398 064 612,97</b>	<b>80 873 631,76</b>	<b>-3 317 190 981,21</b>
Plus ou moins-values comptables	136 224,45		136 224,45
Réserves			
Report à nouveau	60 083 053,23	-12 273 114,78	47 809 938,45
Investissements	-3 458 283 890,65	93 146 746,54	-3 365 137 144,11
<b>Total I+II</b>	<b>7 508 935,38</b>	<b>21 639 960,92</b>	<b>29 148 896,30</b>
<b>III - Engagements</b>			
Sommes restant à payer sur VEFA <sup>(2)</sup>	-3 507 040,00	3 507 040,00	0,00
<b>Total III</b>	<b>-3 507 040,00</b>	<b>3 507 040,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Montant restant à investir</b>	<b>4 001 895,38</b>	<b>25 147 000,92</b>	<b>29 148 896,30</b>

(1) Les primes nettes de souscription / fusion sont notamment diminuées des frais d'acquisitions des immeubles et des commissions de souscription.

(2) VEFA : Vente en l'état futur d'achèvement

### ■ Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2023 par date d'échéance.

Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées		2	25	35	266	328
Montant total des factures concernées (en € HT)		619,80	93 085,96	603 367,45	836 501,70	1 533 574,91
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		0,00 %	0,15 %	0,99 %	1,37 %	2,51 %

Aucune créance relative à des créances litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal - article L 441-10 du code de commerce.

Nous n'avons pas obtenu à date le retour de certains administrateurs de biens concernant ces créances. Le montant des créances concernées ne sont pas significatives, nous considérons donc que leur absence n'impacte pas la lecture des informations.



## ■ Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2023 par date d'échéance.

Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées		10	21	12	142	185
Montant total des factures concernées (en € HT)		1 500 611	2 607 024	34 587	177 897	4 320 119,65
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice		5,59 %	9,72 %	0,13 %	0,66 %	16,10 %

Aucune dette relative à des dettes litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal-article L 441-10 du code de commerce.

Nous n'avons pas obtenu à date le retour de certains administrateurs de bien concernant ces dettes. Le montant des dettes concernées n'est pas significatif, nous considérons donc que leur absence n'impacte pas la lecture des informations.

## ■ Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

	2019		2020		2021		2022		2023	
	en €	% total revenus	en €	% total revenus	en €	% total revenus	en €	% total revenus	en €	% total revenus
<b>Revenus <sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	6,25	49,46 %	4,88	44,89 %	4,18	38,84 %	4,16	37,83 %	3,95	35,62 %
Produits financiers non soumis au prélèvement forfaitaire libératoire	5,82	46,07 %	5,8	53,32 %	6,42	59,62 %	6,77	61,49 %	6,99	63,01 %
Produits financiers	0,26	2,04 %	0,14	1,32 %	0,03	0,27 %	0,04	0,34 %	0,07	0,60 %
Produits divers	0,31	2,42 %	0,05	0,47 %	0,14	1,27 %	0,04	0,34 %	0,09	0,77 %
<b>Total des revenus</b>	<b>12,64</b>	<b>100,00 %</b>	<b>10,88</b>	<b>100,00 %</b>	<b>10,77</b>	<b>100,00 %</b>	<b>11,01</b>	<b>100,00 %</b>	<b>11,10</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges externes <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	0,96	7,56 %	0,61	5,59 %	0,64	5,94 %	0,68	6,20 %	0,72	6,46 %
Autres frais de gestion	0,25	2,01 %	0,27	2,51 %	0,28	2,60 %	0,28	2,52 %	0,13	1,20 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,04	0,29 %	0,03	0,26 %	0,02	0,21 %	0,02	0,14 %	0,03	0,29 %
Charges locatives non récupérables	0,63	4,96 %	0,35	3,20 %	0,33	3,07 %	0,33	2,98 %	0,45	4,06 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>1,87</b>	<b>14,83 %</b>	<b>1,26</b>	<b>11,56 %</b>	<b>1,27</b>	<b>11,82 %</b>	<b>1,30</b>	<b>11,84 %</b>	<b>1,33</b>	<b>12,01 %</b>
<b>Charges internes <sup>(1)</sup></b>										
<b>Amortissements</b>										
- patrimoine	0,01	-0,05 %	0	0,04 %	0,01	0,05 %	0,01	0,05 %	0,01	0,09 %
- autres										
<b>Provision nette <sup>(2)</sup></b>										
- pour travaux	0	0,01 %	0,26	2,40 %	0,16	1,51 %			0,18	1,62 %
- autres	0	0,03 %	0,3	2,79 %	0,01	0,09 %	0,06	0,59 %	0,01	0,13 %
<b>Sous-total charges internes</b>		<b>-0,01 %</b>	<b>0,57</b>	<b>5,24 %</b>	<b>0,18</b>	<b>1,65 %</b>	<b>0,07</b>	<b>0,63 %</b>	<b>0,19</b>	<b>1,75 %</b>
<b>Total des charges</b>	<b>1,88</b>	<b>14,84 %</b>	<b>1,83</b>	<b>16,80 %</b>	<b>1,45</b>	<b>13,47 %</b>	<b>1,37</b>	<b>12,47 %</b>	<b>1,53</b>	<b>13,76 %</b>
<b>Produits financiers</b>										
Charges financières	0,51	4,05 %	0,59	5,39 %	0,63	5,81 %	0,60	5,47 %	0,58	5,23 %
<b>Résultat courant</b>	<b>10,25</b>	<b>81,11 %</b>	<b>8,46</b>	<b>77,81 %</b>	<b>8,7</b>	<b>80,72 %</b>	<b>9,03</b>	<b>82,06 %</b>	<b>8,99</b>	<b>81,02 %</b>
Produits exceptionnels	0	0,01 %	8,46	0,00 %	0	80,72 %	0	0,03 %		0,04 %
Charges exceptionnelles	0	0,01 %	0	0,00 %	0	0,00 %				
<b>Résultat net comptable</b>	<b>10,25</b>	<b>81,12 %</b>	<b>8,46</b>	<b>77,81 %</b>	<b>8,7</b>	<b>80,72 %</b>	<b>9,03</b>	<b>82,09 %</b>	<b>8,99</b>	<b>81,05 %</b>
Variation du report à nouveau <sup>(3)</sup> - Dotation (-) Reprise (+)	0,29	2,33 %	1,12	10,26 %	-0,90	-8,31 %	1,22	11,09 %	0,28	2,49 %
<b>Revenu brut distribué</b>	<b>10,8</b>	<b>85,43 %</b>	<b>10,5</b>	<b>96,53 %</b>	<b>10,25</b>	<b>95,15 %</b>	<b>10,25</b>	<b>93,13 %</b>	<b>10,25</b>	<b>92,38 %</b>
Dont distribution exceptionnelle de RAN exercice antérieur							0,47	4,27 %	0,25	2,25 %
Dont plus-value immobilières réalisées <sup>(4)</sup>	0,25	1,98 %	0,99	9,10 %	2,5	23,21 %			0,98	8,83 %

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice. (2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises. (3) Variation hors report à nouveau des nouvelles souscriptions. (4) Pour une année entière de jouissance.

# Comptes annuels - au 31 décembre 2023

## État du patrimoine

(€)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>1 - Immobilisations locatives</b>				
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 (y compris agencements)	1 005 085 502,81	1 170 289 648,07	1 105 241 017,28	1 444 549 871,19
Immobilisations en cours	1 167 051,93	1 167 051,93	13 457 140,81	13 457 140,81
<b>Sous-total 1 - Immobilisations locatives</b>	<b>1 006 252 554,74</b>	<b>1 171 456 700,00</b>	<b>1 118 698 158,09</b>	<b>1 458 007 012,00</b>
<b>2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Provision pour gros entretien	-9 102 943,48		-6 826 948,14	
Provision pour risques et charges				
<b>Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>-9 102 943,48</b>	<b>0,00</b>	<b>-6 826 948,14</b>	<b>0,00</b>
<b>3 - Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	1 931 314 380,42	1 458 411 300,08	1 904 056 494,05	1 858 421 064,80
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provision pour risques et charges	-18 293 714,71			
<b>Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés</b>	<b>1 913 020 665,71</b>	<b>1 458 411 300,08</b>	<b>1 904 056 494,05</b>	<b>1 858 421 064,80</b>
<b>Total I - Placements immobiliers</b>	<b>2 910 170 276,97</b>	<b>2 629 868 000,08</b>	<b>3 015 927 704,00</b>	<b>3 316 428 076,80</b>
<b>II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
<b>Immobilisations financières non contrôlées</b>				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	427 570 208,95	427 570 208,95	435 529 238,51	435 529 238,51
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>Total II - Immobilisations financières</b>	<b>427 570 208,95</b>	<b>427 570 208,95</b>	<b>435 529 238,51</b>	<b>435 529 238,51</b>
<b>III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>1 - Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles			842 307,69	1 212 000,00
Immobilisations financières autres que les titres de participations	422 668,09	422 668,09	459 645,30	459 645,30
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Sous-total 1 - Actifs immobilisés</b>	<b>422 668,09</b>	<b>422 668,09</b>	<b>1 301 952,99</b>	<b>1 671 645,30</b>
<b>2 - Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	12 683 488,16	12 683 488,16	21 066 599,43	21 066 599,43
Provisions pour dépréciation des créances	-5 933 982,12	-5 933 982,12	-6 771 913,98	-6 771 913,98
Autres créances	39 593 471,10	39 593 471,10	46 622 081,93	46 622 081,93
<b>Sous-total 2 - Créances</b>	<b>46 342 977,14</b>	<b>46 342 977,14</b>	<b>60 916 767,38</b>	<b>60 916 767,38</b>

## État du patrimoine (suite)

(€)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	26 799 991,30	26 799 991,30		
Fonds de remboursement	30 457 363,16	30 457 363,16		
Autres disponibilités	20 523 159,57	20 523 159,57	29 297 005,34	29 297 005,34
<b>Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>77 780 514,03</b>	<b>77 780 514,03</b>	<b>29 297 005,34</b>	<b>29 297 005,34</b>
<b>Total III - Actifs d'exploitation</b>	<b>124 546 159,26</b>	<b>124 546 159,26</b>	<b>91 515 725,71</b>	<b>91 885 418,02</b>
<b>IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Provisions pour risques et charges	-1 257 629,73	-1 257 629,73	-424 404,11	-424 404,11
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-364 145 350,24	-364 145 350,24	-431 706 071,74	-431 706 071,74
Dettes d'exploitation	-11 002 120,46	-11 002 120,46	-17 747 264,22	-17 747 264,22
Dettes diverses	-65 547 854,19	-65 547 854,19	-57 285 385,41	-57 285 385,41
<b>Total IV - Passifs d'exploitation</b>	<b>-441 952 954,62</b>	<b>-441 952 954,62</b>	<b>-507 163 125,48</b>	<b>-507 163 125,48</b>
<b>V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation	312 283,00		435 119,01	
Produits constatés d'avance	660,77	660,77	3 492,42	3 492,42
<b>Total V - Comptes de régularisation actif et passif</b>	<b>312 943,77</b>	<b>660,77</b>	<b>438 611,43</b>	<b>3 492,42</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>3 020 646 634,33</b>		<b>3 036 248 154,17</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>		<b>2 740 032 074,44</b>		<b>3 336 683 100,27</b>

(\*) 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<sup>er</sup> juillet 1971.

## Tableau de variation des capitaux propres

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Affectation du résultat 31/12/2022	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2023
<b>1 - Capital</b>				
Capital souscrit	1 932 667 950,00		7 109 250,00	1 939 777 200,00
Capital en cours de souscription				
<b>Sous-total 1 - Capital</b>	<b>1 932 667 950,00</b>		<b>7 109 250,00</b>	<b>1 939 777 200,00</b>
<b>2 - Primes d'émission</b>				
Prime d'émission ou de fusion	1 440 571 517,84		11 248 140,60	1 451 819 658,44
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-387 665 919,49		-12 591 061,44	-400 256 980,93
<b>Sous-total 2 - Primes d'émission</b>	<b>1 052 905 598,35</b>		<b>-1 342 920,84</b>	<b>1 051 562 677,51</b>
<b>3 - Autres capitaux propres</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs			-18 293 714,71	-18 293 714,71
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	136 224,45			136 224,45
Réserves				
Report à nouveau <sup>(1)</sup>	60 083 053,23	-9 544 671,86	-2 728 442,92	47 809 938,45
<b>Sous-total 3 - Autres capitaux propres</b>	<b>60 219 277,68</b>	<b>-9 544 671,86</b>	<b>-21 022 157,63</b>	<b>29 652 448,19</b>
<b>4 - Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	113 142 846,65	-113 142 846,65	115 825 072,81	115 825 072,81
Acomptes sur distribution	-122 687 518,51	122 687 518,51	-116 170 764,18	-116 170 764,18
<b>Sous-total 4 - Résultat de l'exercice</b>	<b>-9 544 671,86</b>	<b>9 544 671,86</b>	<b>-345 691,37</b>	<b>-345 691,37</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)</b>	<b>3 036 248 154,17</b>	<b>0,00</b>	<b>-15 601 519,84</b>	<b>3 020 646 634,33</b>

(1) Le report à nouveau tient compte d'une part de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions pour 477 415,330 € afin de garantir un report à nouveau par part équitable entre chaque associé et d'autre part de la distribution d'acompte exceptionnel intervenue au premier trimestre 2023 sur le résultat 2022 de 3 205 858,25 € conformément à la résolution n°6 de l'Assemblée Générale du 27/06/2023.

## Engagements hors bilan

(€)	31/12/2023	31/12/2022
Engagements donnés		3 507 040,00
Engagements reçus <sup>(1)</sup>	170 000 000,00	104 440 000,00
Garanties données		
Garanties reçues		3 507 040,00
Aval, cautions	7 105 350,87	9 238 791,72

(1) Un emprunt pour 50 000 000 € contracté auprès de la BNP, pour 75 000 000 € contracté auprès de la BECM et pour 45 000 000 € contractés auprès de la Société Générale n'ont pas été tirés.

## Engagements réciproques

Aucun engagement réciproque n'a été contracté.

## Compte de résultat

(€)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>I - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>				
<b>1 - Produits immobiliers</b>				
Loyers	50 708 616,00		52 135 030,85	
Charges facturées	9 300 056,10		10 787 142,14	
Produits des participations contrôlées	84 707 632,99		82 173 697,64	
Produits annexes	1 099 087,92		463 417,44	
Reprise de provisions	10 000,00		3 640 291,27	
Transfert de charges immobilières	1 312 045,51		4 860 395,71	
<b>Sous total 1 - Produits immobiliers</b>		<b>147 137 438,52</b>		<b>154 059 975,05</b>
<b>2 - Charges immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	9 300 056,10		10 787 142,14	
Travaux de gros entretien	153 773,65		85 757,17	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	262 734,14		191 253,74	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	2 309 995,34		4 565 478,08	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	7 188 917,37		9 015 772,52	
<b>Sous total 2 - Charges immobilières</b>		<b>19 215 476,60</b>		<b>24 645 403,65</b>
<b>Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)</b>		<b>127 921 961,92</b>		<b>129 414 571,40</b>
<b>II - RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>				
<b>1 - Produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation			39 235,00	
Reprises de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	2 690 146,27		1 050 791,85	
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation	6 946 996,80		19 651 216,97	
Autres produits	10,94		289,22	
<b>Sous total 1 - Produits d'exploitation</b>		<b>9 637 154,01</b>		<b>20 741 533,04</b>
<b>2 - Charges d'exploitation</b>				
Commissions de la Société de gestion	9 224 951,17		8 551 525,99	
Charges d'exploitation de la société	3 188 154,85		3 389 710,14	
Diverses charges d'exploitation	205 947,12		165 136,01	
Dotations aux amortissements d'exploitation	1 852 214,41		1 123 835,68	
Dotations aux provisions d'exploitation	833 225,62			
Dépréciation des créances douteuses	5 396 878,65		19 599 594,16	
<b>Sous total 2 - Charges d'exploitation</b>		<b>20 701 371,82</b>		<b>32 829 801,98</b>
<b>Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)</b>		<b>-11 064 217,81</b>		<b>-12 088 268,94</b>
<b>III - RÉSULTAT FINANCIER</b>				
<b>1 - Produits financiers</b>				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants	5 339 937,11		2 578 157,40	
Autres produits financiers	1 046 147,42		475 000,80	
Reprise de provisions sur charges financières			327 987,93	
<b>Sous total 1 - Produits financiers</b>		<b>6 386 084,53</b>		<b>3 381 146,13</b>
<b>2 - Charges financières</b>				
Charges d'intérêts des emprunts	7 071 608,50		5 776 963,20	
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	-13 801,13		1 758 498,19	
Dépréciation financières	411 333,46		66 928,41	
<b>Sous total 2 - Charges financières</b>		<b>7 469 140,83</b>		<b>7 602 389,80</b>
<b>Total III - Résultat financier (1-2)</b>		<b>-1 083 056,30</b>		<b>-4 221 243,67</b>

(€)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>IV - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>				
<b>1 - Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels		50 385,00		37 787,86
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
<b>Sous total 1 - Produits exceptionnels</b>		<b>50 385,00</b>		<b>37 787,86</b>
<b>2 - Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles				
Dotation aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
<b>Sous total 2 - Charges exceptionnelles</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)</b>		<b>50 385,00</b>		<b>37 787,86</b>
<b>Résultat net (I+II+III+IV)</b>		<b>115 825 072,81</b>		<b>113 142 846,65</b>



# Annexe aux comptes annuels

## Règles et méthodes comptables

### Faits caractéristiques de l'exercice

Les comptes annuels au 31 décembre 2023 ont été préparés dans un contexte marqué par un accroissement des taux directeurs, permettant ainsi de contenir la hausse de l'inflation amorcée l'exercice précédent. Les effets de cette hausse des taux sur les états financiers de la Société concernent principalement l'évolution des loyers et charges, la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant) ainsi que la liquidité (et notamment le respect des covenants bancaires) avec une attention particulière portée sur les conditions de financement actuelles et futures. Dans ce contexte de volatilité accrue des marchés immobiliers conjugué à des incertitudes

### Événements post-clôture

Le début d'année 2024 semble présenter une stabilisation de l'environnement macroéconomique, mais les incertitudes géopolitiques sont toujours présentes et peuvent impacter les taux directeurs, ce qui pourra avoir des effets sur l'évolution des valorisations des actifs et des participations, l'indexation des loyers et charges, ainsi que la liquidité (et notamment le respect des covenants bancaires) avec une attention particulière portée sur les conditions de financement actuelles et futures. Le contexte de volatilité des marchés immobiliers reste présent et le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer

### Règles et méthodes comptables

#### Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

Les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un tableau de variation des capitaux propres, d'un état hors bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe, qui forment un tout indissociable.

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<sup>er</sup> juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- complété par un tableau de variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- le compte de résultat sous sa forme standard.
- les annexes présentant les informations complémentaires nécessaires.

#### Immobilisations locatives

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.

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 le compte de réserves des plus ou moins values réalisées, le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

géopolitiques, le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes.

En juillet, Amundi Immobilier a pris la décision de modifier le prix de souscription afin de tenir compte du marché et de l'évolution baissière des actifs de la SCPI. Le prix de souscription a été fixé à 268 € par part pour un prix de retrait de 246,58 € par part. Le prix de souscription a été positionné au niveau de la valeur de reconstitution du 30/06/2023 tenant compte des valeurs d'expertises du patrimoine au 30/06/23.

rapidement, il convient ainsi de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes.

Sur la base des expertises réalisées au 31/12/2023, la valeur du patrimoine immobilier de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE, a baissé de 6,7 % par rapport à celle au 30/06/2023. Amundi Immobilier a donc décidé de faire évoluer le prix de souscription de la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE, à compter du 15 mars 2024, de façon à refléter la baisse de la valeur du patrimoine immobilier au 31 décembre 2023. Le nouveau prix de souscription est de 250,00 € par part.

La valorisation du patrimoine (détenu directement ou indirectement) a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI.

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

Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Les experts tiennent compte dans leur valorisation des éléments prévisionnels de travaux. Sont souvent utilisées, conjointement ou non, les méthodes par capitalisation (capitalisation de loyers par un taux de capitalisation), la méthode des cash-flows actualisés ou Discounted Cash-flows method (actualisation des flux financiers futurs générés par l'actif) et la méthode par comparaison (établissement de la valeur via la comparaison avec des transactions ou éléments comparatifs existants). Toutefois, la Société de Gestion peut choisir de retenir une valeur différente de celle de l'expert, lorsqu'elle estime que les prix de transactions sont susceptibles d'en différer significativement.

Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 27 février 2024.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la société de gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

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

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

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 est déterminé en tenant compte des valeurs vénales des immeubles détenus par la société, de la valeur nette des autres actifs détenus et 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 :

- soit 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. Cette méthode a été choisie pour les sociétés ayant acquis des immeubles terminés depuis moins de 5 ans ou un portefeuille hétérogène (typologie d'actifs et objectif de délai de détentions différents), ou en VEFA, ainsi que pour les immeubles étrangers. Dans cette hypothèse, l'actif immobilier serait vendu.
- soit 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. Cette méthode a été choisie pour les sociétés ayant acquis des immeubles terminés depuis plus de 5 ans. Dans cette hypothèse, la société serait vendue.

#### Modalités de détermination des dépréciations sur titres contrôlés

En conformité avec le plan comptable applicable aux SCPI, une provision pour dépréciation sur titres contrôlés peut être comptabilisée en capitaux propres. Cette provision est possible uniquement dans le cas d'une destruction significative de l'actif ou de sa cession complète par la société, cette dernière se retrouvant sans aucun actif immobilier et sans décision de réemploi des fonds. La provision sera déterminée par comparaison entre la valeur des titres contrôlés et l'actif net de ces titres.

## Créances et dettes

**Comptabilisation des loyers :** Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

**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 50 % si l'antériorité est supérieure à 3 mois et à 100 % si l'antériorité est supérieure à 6 mois.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

## Charges prélevées sur la prime d'émission

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.

## 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 remise en état

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

## Provision pour gros entretiens

En conformité avec le 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). Seules les dépenses prévues au plan et non immobilisables font l'objet de la provision.

## Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2024-2028) a été établi en concertation avec les gérants des immeubles et les locataires afin de garantir l'état et la valorisation du patrimoine. 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 en fonction de l'évolution des dépenses réelles effectuées, des acquisitions et cessions d'immeubles. Les montants sont définis en fonction des coûts prévisionnels des travaux par les gestionnaires techniques. L'avancement de la réalisation des travaux fait l'objet d'un suivi régulier dans l'année par les gérants.

## Commissions de la Société de Gestion

Pour collecter les capitaux et investir, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes, fixées dans l'article 19 des statuts :

- 6 % TTI (commission exonérée de TVA) pour rechercher les capitaux et couvrir les frais de collecte.
- 1,993 % TTI pour la recherche des investissements.

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes, fixées dans les conditions prévues par l'article 19 des statuts :

- Commission de gestion : 5,25 % TTI du montant des produits locatifs hors taxes nets et des autres produits encaissés par la SCPI.
- Commission de cession et de réemploi des fonds TTI :
  - Taux fixe de 1,25 % du prix de vente net vendeur lors de la cession d'actifs immobiliers avec possibilité de majoration de 20 % ou de minoration de 20 % dans l'hypothèse où le bien est cédé au-dessus ou en dessous de la valeur d'expertise.
  - Taux fixe de 1,25 % du prix d'acquisition net vendeur en cas de réinvestissement du produit de cession d'actifs immobiliers.
  - Taux fixe de 0,75 % pour la vente et l'acquisition en cas de transaction conclue entre deux sociétés gérées par Amundi Immobilier

- Commission de financement : un minimum de 50 000 euros et un maximum de 2 000 000 euros TTI pour chaque projet de financement en fonction des tranches suivantes :
  - 0,150 % jusqu'à 250 millions € ;
  - 0,125 % sur le montant entre 250 millions € et 500 millions € ;
  - 0,100 % sur le montant entre 500 millions € et 750 millions € ;
  - 0,075 % sur le montant excédant 750 millions €.
- commission de gestion des sociétés (frais de fund management) dans lesquelles la SCPI détient une participation : 10 000 euros TTI par an et par participation, réparti à due proportion du pourcentage de détention de la SCPI au sein de la participation.
- commission sur frais et pilotage de la réalisation des travaux : 3 % TTI au titre des travaux (travaux d'amélioration, d'agrandissement...) hors travaux d'entretien courant des immeubles.

### Provision pour risques et charges

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

Une provision pour risque de non-recouvrement des redevances de charges à effectuer auprès de locataires partis est constituée dans les comptes afin d'anticiper le non-recouvrement effectifs des sommes qui restent à leur appeler.

### Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Conformément à l'article 131-36 du plan comptable SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites dans un compte de réserves de plus ou moins-values au niveau des capitaux propres.

### Engagements hors bilan

Ce sont les engagements donnés et/ou reçus par la SCPI, notamment :

- engagements sur les actes d'acquisition (promesse, contrat en VEFA) ou cessions,
- covenants sur les emprunts conclus, conditions de taux,
- garanties données sur les immeubles dans le cadre de leur financement (hypothèques, privilèges de prêteurs de deniers),
- cautions bancaires de locataire.

# Annexe aux comptes annuels

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(€)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	768 707 096,02	987 863 700,00	840 922 236,02	1 184 719 012,00
Commerces	163 819 939,45	123 693 000,00	163 628 004,26	143 450 000,00
Hébergements / Loisirs	24 179 994,29	26 500 000,00	47 408 159,15	58 400 000,00
Locaux d'activités et mixtes	10 246 399,65	5 200 000,00	31 305 787,73	48 100 000,00
Résidences séniors	39 299 125,33	28 200 000,00		
Immobilisations en cours			35 433 970,92	24 550 000,00
<b>Sous-total terrains et constructions locatives</b>	<b>1 006 252 554,74</b>	<b>1 171 456 700,00</b>	<b>1 118 698 158,08</b>	<b>1 459 219 012,00</b>
<b>Titres et créances de participations contrôlées</b>				
Bureaux / commerces	2 358 884 589,41	1 885 981 509,07	2 339 585 732,56	2 293 950 303,30
<b>Sous-total titres et créances de participations contrôlées</b>	<b>2 358 884 589,41</b>	<b>1 885 981 509,07</b>	<b>2 339 585 732,56</b>	<b>2 293 950 303,30</b>
<b>Total</b>	<b>3 365 137 144,15</b>	<b>3 057 438 209,07</b>	<b>3 458 283 890,64</b>	<b>3 753 169 315,30</b>

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

## Situation des investissements

Adresse	Code postal - Ville	Date d'acquisition	Année de construction	Affectation	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur vénale hors droits (€)	Droits (€)	Prix d'acquisition (€)	Travaux (€)	Valeur nette comptable (€)
<b>Bureaux Paris</b>										
45 rue des Vinaigriers	75010 PARIS	29/12/2014	1994	Bureaux	5 484			32 799 500,00	1 149 115,89	33 948 615,89
12 rue d'Oradour sur Glane (40 % de l'indivision)	75015 PARIS	20/10/2014	2001	Bureaux	3 064			21 124 000,00	5 923 006,58	27 047 006,58
44 avenue George V	75008 PARIS	10/07/2013	1959	Bureaux	1 917			22 072 033,00	379 300,70	22 451 333,70
12 rue des Pirogues - Bercy (50 % de l'indivision)	75012 PARIS	20/12/2011	2011	Bureaux	6 450			45 191 026,60	8 067 131,21	53 258 157,81
136 avenue des Champs Elysées	75008 PARIS	01/01/2001	1899	Bureaux	6 353			40 335 315,00	8 341 950,00	48 677 265,00
9 rue Leo Delibes	75016 PARIS	01/01/2001	1890	Bureaux	456			2 700 000,00	493 466,19	3 193 466,19
79 rue de Miromesnil	75008 PARIS	01/01/2001	1899	Bureaux	1 407			7 230 000,00	3 088 830,62	10 318 830,62
98 rue de Sèvres / 60 Rue de Saxe	75007 PARIS	19/02/1975	1930	Bureaux	1 539			8 450 000,00	1 050 602,57	9 500 602,57
187-189 quai de Valmy	75010 PARIS	26/09/2008	1989	Bureaux	3 546			18 000 000,00	476 637,57	18 476 637,57
Lot 203 du 105 rue du Faubourg-Saint-Honoré	75008 PARIS	20/07/2022	1972	Bureaux	286			4 800 000,00	197 626,21	4 997 626,21
105 rue du Faubourg Saint-Honoré	75008 PARIS	20/05/2015	1972	Bureaux	1 969			21 584 700,00	2 377 941,65	23 962 641,65
166 rue du Faubourg-Saint-Honoré	75008 PARIS	05/02/2007	1880	Bureaux	1 387			14 619 054,27	3 440 548,61	18 059 602,88
83-85 boulevard Vincent Auriol	75013 PARIS	01/01/2002	1973	Bureaux	2 249			4 802 144,00	4 898 714,00	9 700 858,00
34-36 rue du Louvre	75001 PARIS	01/01/2002	1897	Bureaux	4 199			15 549 799,00	10 121 094,51	25 670 893,51
3-5 rue St Georges (60 % de l'indivision)	75009 PARIS	26/11/2015	1880	Bureaux	3 735			48 600 000,00	1 261 193,51	49 861 193,51
20 rue Hector Malot	75012 PARIS	12/01/2016		Bureaux	5 233			42 863 000,00	1 037 968,35	43 900 968,35
140 boulevard Malesherbes (60 % de l'indivision)	75017 PARIS	02/06/2016	1963	Bureaux	3 525			43 173 200,00	843 956,38	44 017 156,38
83-85 boulevard Vincent Auriol	75013 PARIS	10/09/2020	1973	Bureaux	3 146			22 500 000,00	3 148 815,01	25 648 815,01
23-27 rue Daviel	75013 PARIS	10/02/2022	1969	Bureaux	6 042			60 650 000,00	13 800,04	60 663 800,04
<b>Total Bureaux Paris</b>				<b>19</b>	<b>61 987</b>	<b>798 980 000,00</b>	<b>59 312 110,00</b>	<b>477 043 771,87</b>	<b>56 311 699,62</b>	<b>533 355 471,49</b>
<b>Commerces Paris</b>										
33 rue de Maubeuge	75009 PARIS	01/01/2002	1899	Commerces	1 534			1 682 370,28	900 968,48	2 583 338,76
66 avenue Victor Hugo	75016 PARIS	01/01/2001	1896	Commerces	115			2 400 000,00	8 000,04	2 408 000,04
117-127 rue de Flandre	75019 PARIS	08/07/1994	1994	Commerces	2 840			8 700 000,00	23 108,94	8 723 108,94
60-62 avenue de la Motte Picquet	75015 PARIS	15/04/2008	2007	Commerces	1 350			11 255 139,00	8 000,04	11 263 139,04
4 place Clichy	75009 PARIS	01/01/2018		Commerces	258			7 500 000,00	8 000,04	7 508 000,04
14 rue du commerce	75015 PARIS	01/01/2018		Commerces	102			8 100 000,00	8 000,04	8 108 000,04
<b>Total Commerces Paris</b>				<b>6</b>	<b>6 199</b>	<b>45 250 000,00</b>	<b>3 359 124,00</b>	<b>39 637 509,28</b>	<b>956 077,59</b>	<b>40 593 586,87</b>
122-126 rue du Château des Rentiers (50 % de l'indivision)	75013 PARIS	02/07/2013	1979	Résidence Senior	3 931			39 291 125,29	8 000,04	39 299 125,33
<b>Total Résidence Senior Paris</b>				<b>1</b>	<b>3 931</b>	<b>28 200 000,00</b>	<b>2 093 421,00</b>	<b>39 291 125,29</b>	<b>8 000,04</b>	<b>39 299 125,33</b>
<b>Bureaux Région Parisienne</b>										
14-18 avenue du Général de Gaulle (42,50 % de l'indivision)	94220 CHARENTON LE PONT	13/11/2013	1991	Bureaux	5 466			28 163 525,58	8 000,04	28 171 525,62
4-6 rue Marceau (55 % de l'indivision)	92130 ISSY LES MOULINEAUX	21/12/2012	1996	Bureaux	8 480			49 451 080,00	2 446 323,14	51 897 403,14
24 boulevard Vital Bouhot (50 % de l'indivision)	92200 NEUILLY SUR SEINE	13/11/2012	2009	Bureaux	3 462			31 500 850,00	59 086,78	31 559 936,78
11 rue de Rouvray	92200 NEUILLY SUR SEINE	31/05/2011	1991	Bureaux	4 267			24 050 000,00	5 041 209,14	29 091 209,14
6 boulevard de Douaumont (41 % de l'indivision)	92110 CLICHY	21/05/2015	2017	Bureaux	3 066			17 053 110,81	398 112,07	17 451 222,88
2 avenue Pasteur (17,5 % de l'indivision)	94160 SAINT MANDE	02/05/2017	2020	Bureaux	3 614			29 695 195,00	14 772,47	29 709 967,47
2 place aux étoiles / 17 rue JP Rameau (35 % de l'indivision)	93200 SAINT DENIS	24/04/2017	2015	Bureaux	5 172			37 520 000,00	257 373,61	37 777 373,61
<b>Total Bureaux Région Parisienne</b>				<b>7</b>	<b>33 527</b>	<b>175 583 700,00</b>	<b>13 034 418,00</b>	<b>217 433 761,39</b>	<b>8 224 877,26</b>	<b>225 658 638,65</b>

Adresse	Code postal - Ville	Date d'acquisition	Année de construction	Affectation	Surface (m²)	Valeur vénale hors droits (€)	Droits (€)	Prix d'acquisition (€)	Travaux (€)	Valeur nette comptable (€)
<b>Commerces Région Parisienne</b>										
13 rue Alexandre Fleming	91400 ORSAY	01/01/2001	1972	Commerces	2 902			1 630 000,00	8 000,04	1 638 000,04
14-18 avenue Gendarme Casternat (30 % de l'indivision)	77500 CHELLES	19/01/2007	2007	Commerces	7 412			18 210 000,00	5 414 613,09	23 624 613,09
90 à 94 rue Delayrac	94120 FONTENAY SOUS BOIS	01/01/2018		Commerces	1 970			9 700 000,00	8 000,04	9 708 000,04
38 quai Georges Gorse	92100 BOULOGNE BILLANCOURT	01/01/2018	2014	Commerces	2 637			13 700 000,00	8 000,04	13 708 000,04
<b>Total Commerces Région Parisienne</b>				<b>4</b>	<b>14 921</b>	<b>24 143 000,00</b>	<b>1 792 250,00</b>	<b>43 240 000,00</b>	<b>5 438 613,21</b>	<b>48 678 613,21</b>
<b>Entrepôts Région Parisienne</b>										
11 avenue de La Résistance	91700 SAINTE GENEVIÈVE DES BOIS	01/01/2002	1976	Entrepôts	11 475			4 878 369,00	5 368 030,65	10 246 399,65
<b>Total Entrepôts Région Parisienne</b>				<b>1</b>	<b>11 475</b>	<b>5 200 000,00</b>	<b>386 021,00</b>	<b>4 878 369,00</b>	<b>5 368 030,65</b>	<b>10 246 399,65</b>
<b>Bureaux Régions</b>										
19 rue de la Villette	69003 LYON	29/01/2008	1986	Bureaux	3 903			7 700 000,00	1 992 985,88	9 692 985,88
<b>Total Bureaux Régions</b>				<b>1</b>	<b>3 903</b>	<b>13 300 000,00</b>	<b>987 323,00</b>	<b>7 700 000,00</b>	<b>1 992 985,88</b>	<b>9 692 985,88</b>
<b>Commerces Régions</b>										
36-38 avenue de Ventadour	19000 TULLE	30/04/2008	2008	Commerces	5 629			11 094 011,68	85 655,40	11 179 667,08
Place des Jacobins - 84 rue du Président Edouard Herriot	69002 LYON	01/01/2001	1900	Commerces	589			3 000 000,00	149 145,50	3 149 145,50
Cour des Maréchaux	68100 MULHOUSE	28/12/1989	1989	Commerces	1 795			10 037 667,70	61 590,52	10 099 258,22
Zone Actisud - Route des Gravières	57685 AUGNY	29/12/2006	2006	Commerces	6 992			17 500 000,00	128 935,04	17 628 935,04
24 rue Grignan	13001 MARSEILLE	08/10/2015		Commerces	1 221			13 400 000,00	8 000,04	13 408 000,04
Chablay parc	74100 ANNEMASSE	01/01/2018	2014	Commerces	1 938			11 800 000,00	8 000,04	11 808 000,04
ZAC des Fourneaux - rue du Moulin de la Pierre	17690 ANGOULINS	01/01/2018	2014	Commerces	5 175			7 200 000,00	74 733,44	7 274 733,44
<b>Total Commerces Régions</b>				<b>7</b>	<b>23 339</b>	<b>54 300 000,00</b>	<b>4 030 949,00</b>	<b>74 031 679,38</b>	<b>516 059,99</b>	<b>74 547 739,37</b>
<b>Hôtel / Hébergement Régions</b>										
Lieudit Val Claret (50 % de l'indivision)	73320 TIGNES	14/10/2013	1976	Hébergement	5 992			21 280 000,00	2 899 994,29	24 179 994,29
<b>Total Hôtel / Hébergement Régions</b>				<b>1</b>	<b>5 992</b>	<b>26 500 000,00</b>	<b>1 967 222,00</b>	<b>21 280 000,00</b>	<b>2 899 994,29</b>	<b>24 179 994,29</b>
<b>Total Rivoli Avenir Patrimoine 2023 (direct)</b>				<b>47</b>	<b>165 274</b>	<b>1 171 456 700,00</b>	<b>86 962 838,00</b>	<b>924 536 216,21</b>	<b>81 716 338,53</b>	<b>1 006 252 554,74</b>
<b>Total Rivoli Avenir Patrimoine 2022 (direct)</b>				<b>52</b>	<b>224 325</b>	<b>1 459 219 012,00</b>	<b>106 615 867,00</b>	<b>1 026 217 303,30</b>	<b>92 480 854,79</b>	<b>1 118 698 158,09</b>



Nom	Affectation	Date d'acquisition / constitution de la société	Nombre d'immeubles	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur vénale hors droits (€)	Droits (€)	Prix d'acquisition (€)	Travaux (€)	Valeur nette comptable (€)
SCI PATRIMONIA - DESSOUS DES BERGES	Titres & créances	30/09/2014	1	8 480			40 311 028,15		40 311 028,15
SCI SAINT HONORE BOETIE	Titres & créances	16/10/2015	1	1 922			24 184 276,00		24 184 276,00
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	Titres & créances	29/10/2015	1	5 547			28 686 964,40		28 686 964,40
SCI LALI	Titres & créances	21/12/2015	0	0			987 187,24		987 187,24
SCI AJP94	Titres & créances	20/05/2015	1	4 135			25 253 603,17		25 253 603,17
SCI MPA	Titres & créances	24/03/2016	1	2 067			32 564 425,00		32 564 425,00
SCI OMEGA	Titres & créances	13/04/2016	1	3 729			29 345 274,60		29 345 274,60
SCI DE MONARCH	Titres & créances	11/07/2016	4	11 697			56 825 541,11		56 825 541,11
SCI SEO	Titres & créances	22/09/2016	3	21 150			131 000 041,46		131 000 041,46
SCI OPERA (ex EDRIM)	Titres & créances	16/12/2016	1	2 564			26 847 093,94		26 847 093,94
SCI GRENELLE (ex IRAF)	Titres & créances	20/12/2016	1	7 113			43 177 614,52		43 177 614,52
SCI AMR	Titres & créances	28/12/2016	9	8 984			80 692 137,47		80 692 137,47
SCI STRESEMANN	Titres & créances	30/12/2016	1	6 882			47 986 000,00		47 986 000,00
SCI HOLD (ex CRYSTAL)	Titres & créances	30/10/2017	1	14 896			79 762 569,45		79 762 569,45
SCI HEKLA	Titres & créances	17/10/2017	1	11 002			89 001 133,40		89 001 133,40
SCI GEORG	Titres & créances	30/11/2017	1	3 743			29 585 500,00		29 585 500,00
SCI BUDLON	Titres & créances	12/12/2017	1	8 751			143 705 899,11		143 705 899,11
SCI PARC AVENUE	Titres & créances	27/07/2017	0	0			18 571 740,00		18 571 740,00
SCI ARPE (ex EKINOX)	Titres & créances	07/07/2017	23	45 299			168 342 646,19		168 342 646,19
SCI MUNICH 104	Titres & créances	29/09/2017	1	12 276			41 116 299,00		41 116 299,00
SCI EVI-DANCE	Titres & créances	19/10/2017	2	4 299			30 973 110,20		30 973 110,20
SCI UBERSEERING	Titres & créances	31/03/2017	1	8 245			20 852 716,54		20 852 716,54
OPPCI ERGAMUNDI	Titres & créances	01/06/2017	28	87 496			348 264 384,67		348 264 384,67
SCI DEUTSCHLAND 2018	Titres & créances	28/02/2019	1	4 750			24 489 500,00		24 489 500,00
SCI TITAN	Titres & créances	18/07/2018	1	9 783			57 288 300,00		57 288 300,00
SCI AGC	Titres & créances	01/01/2018	1	2 401			5 342 959,84		5 342 959,84
SCI BATIGNOLLES Lot 09	Titres & créances	12/12/2018	1	4 073			58 665 174,77		58 665 174,77
SCI TRUDAINE (ex JAPAN)	Titres & créances		2	5 334			108 496 273,03		108 496 273,03
SCI AIRS	Titres & créances	28/12/2018	2	3 693			23 506 364,80		23 506 364,80
SCI POSTBOCK	Titres & créances		2	6 575			38 948 027,31		38 948 027,31
SCI ANTONY 501	Titres & créances		1	7 285			8 974 267,35		8 974 267,35
SCI CERGY 502	Titres & créances		1	6 580			6 547 014,32		6 547 014,32
SCI EVRY 503	Titres & créances		1	10 918			10 722 945,62		10 722 945,62
SCI VILLEBON 504	Titres & créances		1	16 312			13 344 541,31		13 344 541,31
SCI AVILA	Titres & créances	07/04/2020	1	2 916			20 497 860,55		20 497 860,55
SCI LCPD	Titres & créances		1	2 818			70 201 050,00		70 201 050,00
SCI ALICE (AREELI)	Titres & créances		6	70 645			101 270 198,36		101 270 198,36
SCI ACADEMIE MONTROUGE	Titres & créances		2	8 424			41 810 600,73		41 810 600,73
SCI WESTBRIDGE	Titres & créances		1	5 007			44 493 065,29		44 493 065,29
SCI LYON 1	Titres & créances		17	4 484			24 711 836,84		24 711 836,84
SCI LYON 2	Titres & créances		11	3 446			21 154 880,82		21 154 880,82
SCI NOWO	Titres & créances	15/04/2020	1	4 612			25 476 919,40		25 476 919,40
SCI LAHRANIS	Titres & créances		2	15 959			77 109 612,50		77 109 612,50
SCI GANTRAM	Titres & créances	27/07/2020	1	6 074			37 680 699,60		37 680 699,60
SCI ALIMENTUS	Titres & créances		0	0			45 000,00		45 000,00
SCI LCPD5	Titres & créances		0	0			70 311,35		70 311,35
<b>Total Rivoli Avenir Patrimoine 2023 (indirect)</b>			<b>141</b>	<b>482 365</b>	<b>1 885 981 509,07</b>	<b>72 920 565,39</b>	<b>2 358 884 589,41</b>		<b>2 358 884 589,41</b>
<b>Total Rivoli Avenir Patrimoine 2022 (indirect)</b>			<b>141</b>	<b>480 749</b>	<b>2 293 950 303,30</b>	<b>92 921 053,63</b>	<b>2 044 913 025,51</b>		<b>2 044 913 025,51</b>
<b>Total Rivoli Avenir Patrimoine 2023 (direct et indirect)</b>			<b>188</b>	<b>647 639</b>	<b>3 057 438 209,07</b>	<b>159 883 403,39</b>	<b>3 283 420 805,62</b>	<b>81 716 338,53</b>	<b>3 365 137 144,15</b>
<b>Total Rivoli Avenir Patrimoine 2022 (direct et indirect)</b>			<b>193</b>	<b>705 074</b>	<b>3 753 169 315,30</b>	<b>199 536 920,63</b>	<b>3 365 532 768,09</b>	<b>92 751 122,56</b>	<b>3 458 283 890,65</b>

Quote part de détention dans les SCI/OPCI (en %)								
SCI/OPCI	Sociétés gérées par Amundi Immobilier							Sociétés non gérées par Amundi Immobilier Autres
	RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	EDISSIMMO	GENEPIERRE	OPCIMMO	Amundi Immobilier	IMMANENS	IMMO EMISSIONS	
SCI PATRIMONIA - DESSOUS DES BERGES	99,99 %				0,01 %			
SCI SAINT HONORE BOETIE	50,00 %	50,00 %						
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	25,00 %	25,00 %	10,00 %	40,00 %				
SCI LALI (VIEW)	17,21 %	17,99 %	4,81 %	59,99 %				
SCI AJP94	50,00 %	50,00 %						
SCI MPA	12,00 %	10,00 %	3,00 %	25,00 %				50,00 %
SCI OMEGA	15,00 %	10,00 %		25,00 %				50,00 %
SCI DE MONARCH	30,00 %	50,00 %	20,00 %					
SCI SEO	25,00 %	20,00 %	5,00 %	50,00 %				
SCI EDRIM OPERA	37,00 %		18,00 %			4,50 %	40,50 %	
SCI GREENELLE	50,00 %	40,00 %	10,00 %					
SCI AMR	23,70 %	20,44 %		30,86 %				25,00 %
SCI STRESEMANN	50,00 %	40,00 %	10,00 %					
SCI HOLD	8,76 %	10,67 %	5,02 %	20,00 %				55,56 %
SCI HEKLA	14,50 %	16,50 %	5,00 %	44,00 %				20,00 %
SCI GEORG	35,00 %	50,00 %	15,00 %					
SCI BUDLON	42,24 %	44,76 %	13,01 %					
SCI PARC AVENUE	26,00 %	20,50 %	8,50 %	45,00 %				
SCI EKINOX	40,90 %	52,32 %	6,78 %					
SCI MUNICH 104	28,00 %	38,00 %	15,00 %			1,90 %	17,10 %	
SCI EVI-DANCE	12,00 %	14,50 %		23,50 %				50,00 %
SCI UBERSEERING	25,00 %	17,50 %	7,50 %	50,00 %				
OPPCI ERGAMUNDI	44,60 %	46,66 %	8,74 %					
SCI DEUTSCHLAND2018	35,00 %	50,00 %	15,00 %					
SCI TITAN	47,00 %	39,00 %	14,00 %					
SCI AGC	18,33 %		36,67 %					45,00 %
SCI BATIGNOLLES Lot 09	24,00 %	19,00 %	7,00 %					50,00 %
SCI TRUDAINE	70,00 %	30,00 %						
SCI AIRS	40,00 %	50,00 %	10,00 %					
SCI POSTBOCK	24,00 %	69,00 %	7,00 %					
SCI ANTONY 501	19,00 %	24,00 %	10,00 %	47,00 %				
SCI CERGY 502	19,00 %	24,00 %	10,00 %	47,00 %				
SCI EVRY 503	19,00 %	24,00 %	10,00 %	47,00 %				
SCI VILLEBON 504	19,00 %	24,00 %	10,00 %	47,00 %				
SCI AVILA	35,00 %	50,00 %	15,00 %					
SCI LCPD	75,00 %	25,00 %						
SCI AREELI	24,22 %	36,55 %	8,18 %	31,06 %				
SCI ACADEMIE MONTRouGE	25,00 %	15,00 %	10,00 %					50,00 %
SCI WESTBRIDGE	17,79 %	9,71 %	5,00 %	19,42 %				48,08 %
SCI LYON 1	14,00 %	28,00 %	5,00 %	18,00 %				35,00 %
SCI LYON 2	14,00 %	28,00 %	5,00 %	18,00 %				35,00 %
SCI NOWO	40,00 %	50,00 %	10,00 %					
SCI LAHRANIS	50,00 %	50,00 %						
SCI GANTRAM	45,00 %	55,00 %						
SCI ALIMENTUS	45,00 %	55,00 %						
SCI LCPD5	70,00 %	30,00 %						

## Plan pluri-annuel de gros entretien

Article 150-66 du nouveau plan comptable

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Dotation		Reprise		Situation de clôture au 31/12/2023
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2023	Vente immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2023	
Dépenses prévisionnelles sur exercices antérieurs	2 245 891,87			24 000,00	10 000,00	2 211 891,87
Dépenses prévisionnelles sur 2024	4 573 656,24		2 169 889,14			6 743 545,38
Dépenses prévisionnelles sur 2025	4 400,01		82 906,40			87 306,41
Dépenses prévisionnelles sur 2026	1 800,02		51 529,80			53 329,82
Dépenses prévisionnelles sur 2027	1 200,00		5 670,00			6 870,00
Dépenses prévisionnelles sur 2028						
<b>Total</b>	<b>6 826 948,14</b>	<b>0,00</b>	<b>2 309 995,34</b>	<b>24 000,00</b>	<b>10 000,00</b>	<b>9 102 943,48</b>

### ■ Plan quinquennal

(€)	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Plan gros entretien au 31/12/2023	-8 962 837,26	-103 633,00	-85 883,00	-14 175,00		-9 166 528,26
%	100	80	60	40	20	
<b>Total provision au 31/12/2022</b>	<b>-8 962 837,26</b>	<b>-82 906,40</b>	<b>-51 529,80</b>	<b>-5 670,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-9 102 943,46</b>

## Tableau de variation de l'actif immobilisé

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2023
<b>1 - Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles	1 460 000,00		1 460 000,00	
<b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b>	<b>1 460 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 460 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2 - Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	1 026 217 303,30	16 192 610,29	118 664 747,38	923 745 166,21
Agencements et installations	79 023 713,98	10 848 243,72	8 531 621,09	81 340 336,60
Immobilisations en cours	13 457 140,81	3 902 521,41	16 192 610,29	1 167 051,93
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	1 904 056 494,05	40 006 146,37	31 041 974,71	1 913 020 665,71
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Sous-total 2 - Immobilisations corporelles</b>	<b>3 022 754 652,14</b>	<b>70 949 521,79</b>	<b>174 430 953,47</b>	<b>2 919 273 220,45</b>
<b>3 - Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	459 645,30	4 368,65	41 345,86	422 668,09
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations	435 529 238,51	50 365 986,03	58 325 015,59	427 570 208,95
<b>Sous-total 3 - Immobilisations financières</b>	<b>435 988 883,81</b>	<b>50 370 354,68</b>	<b>58 366 361,45</b>	<b>427 992 877,04</b>
<b>Total</b>	<b>3 460 203 535,95</b>	<b>121 319 876,47</b>	<b>234 257 314,92</b>	<b>3 347 266 097,49</b>

## Titres de participation

Ce tableau présente les informations relatives aux acquisitions à la date d'acquisition, retraité des mouvements ultérieurs sur capitaux propres.

(€)	Immeubles	Dettes	Autres actifs et passifs	Total	Ecart d'acquisition	Prix d'acquisition	Valeur estimée
SCI AJP94	50 506 860,50	-30 000 000,00	-35 044 248,08	-14 537 387,58	38 690 975,25	24 153 587,67	32 590 853,91
SCI PATRIMONIA - DESSOUS DES BERGES	37 042 767,96		-22 928 491,38	14 114 276,58	2 970 364,42	17 084 641,00	55 371 132,88
SCI PATIO COEUR BOULOGNE	45 253 882,77		-17 091 918,37	28 161 964,40	525 000,00	28 686 964,40	9 585 271,68
SCI SAINT HONORE BOETIE (3)	22 568 216,60		31 783,40	22 600 000,00		22 600 000,00	18 934 062,61
SCI LALI			1 091 826,53	1 091 826,53		1 091 826,53	-22 511,10
SCI MPA	31 602 639,21		961 785,79	32 564 425,00	-0,00	32 564 425,00	25 846 786,39
SCI SEO	184 939 494,09	-62 125 000,00	6 824 505,91	129 639 000,00	-0,00	129 639 000,00	72 042 895,12
SCI DE MONARCH	59 322 280,73		-8 625 971,73	50 696 309,00		50 696 309,00	37 395 648,17
SCI OMEGA	29 017 272,21	-8 761 500,00	433 002,39	20 688 774,60	-0,00	20 688 774,60	27 050 331,15
SCI STRESEMANN	44 956 571,86		1 143 428,14	46 100 000,00	300 000,00	46 400 000,00	49 588 644,28
SCI GREENELLE	38 814 230,50	-32 500 000,00	-7 435 633,84	-1 121 403,34	44 298 884,64	43 177 481,30	49 595 468,03
SCI EDRIM	40 069 927,10	-14 430 000,00	459 872,90	26 099 800,00	0,00	26 099 800,00	22 656 824,30
SCI AMR	81 459 814,60	-17 489 275,75	-16 386 907,34	47 583 631,51	14 957 268,41	62 540 899,92	55 731 283,87
SCI UBERSEERING	33 353 608,44	-12 250 000,00	-1 048 608,44	20 055 000,00	350 000,00	20 405 000,00	22 550 457,90
SCI DEUTSCHLAND 2018	24 498 313,70		-1 581 151,25	22 917 162,45	522 337,55	23 439 500,00	22 948 014,93
OPPCI ERGAMUNDI			327 895 478,01	327 895 478,01		327 895 478,01	253 087 793,27
SCI EKINOX	153 576 327,75	-43 390 898,17	67 696 039,98	177 881 469,56	-9 579 583,99	168 301 885,57	123 772 037,63
SCI PARC AVENUE	0,00	0,00	278 025,29	278 025,29	0,00	278 025,29	264 623,50
SCI BUDLON	144 044 904,66	-55 055 000,00	-281 735,22	88 708 169,44		88 708 169,44	151 448 801,36
SCI TITAN	55 723 037,38		394 962,62	56 118 000,00		56 118 000,00	42 526 334,90
SCI MUNICH 104	54 982 176,17	-21 280 000,00	737 823,83	34 440 000,00	-0,00	34 440 000,00	31 196 815,62
SCI GEORG	26 725 027,66		2 419 472,34	29 144 500,00	441 000,00	29 585 500,00	21 575 140,22
SCI EVI-DANCE	27 014 701,08		-11 579 341,27	15 435 359,81	0,00	15 435 359,81	22 396 172,68
SCI HOLD	193 551 934,22	-78 750 000,00	-43 972 126,27	70 829 807,95	57 651,25	70 887 459,20	45 830 775,96
SCI HEKLA	43 080 251,54		1 738 523,46	44 818 775,00	0,00	44 818 775,00	67 515 436,76
SCI AGC	9 494 749,02	-4 637 490,00	945 407,98	5 802 667,00	-1 839 441,20	3 963 225,80	913 636,69
SCI BATIGNOLLES LOT 09	28 327 528,15		-15 226 130,83	13 101 397,32	30 203 118,45	43 304 515,77	53 275 617,25
SCI TRUDAINE	36 279 531,40		53 221 768,60	89 501 300,00		89 501 300,00	93 056 875,69
SCI AIRS	4 218 666,26	16 732 000,00	-4 178 666,26	16 772 000,00		16 772 000,00	21 513 205,99
SCI POSTBOCK	60 272 448,42	-22 798 754,64	1 474 333,53	38 948 027,31		38 948 027,31	30 283 725,27
SCI ANTONY 501	6 982 264,72		-2 260 840,79	4 721 423,93	1 758 645,66	6 480 069,59	11 206 508,07
SCI CERGY 502	5 212 072,65		-1 792 876,92	3 419 195,73	1 425 868,69	4 845 064,42	7 358 847,27
SCI EVRY 503	9 386 348,55		-3 334 275,12	6 052 073,43	1 634 246,25	7 686 319,68	11 191 195,90
SCI VILLEBON 504	9 574 921,33		-2 587 942,95	6 986 978,38	3 373 364,31	10 360 342,69	15 609 282,13
SCI AVILA	20 164 610,20		-5 455 749,65	14 708 860,55		14 708 860,55	18 805 318,01
SCI LCPD	65 362 398,93	-62 146 000,00	309 651,07	3 526 050,00	13 500 000,00	17 026 050,00	77 489 188,94
SCI AREELI	94 552 598,03		-28 787 232,12	65 765 365,90	-0,00	65 765 365,90	95 802 016,78
SCI ACADEMIE MONTROUGE	67 616 237,50	-26 300 000,00	-8 715 737,50	32 600 500,00		32 600 500,00	33 075 959,53
SCI WESTBRIDGE	57 538 297,60	-28 988 178,68	3 617 125,30	32 167 244,22	7 475 152,38	39 642 396,60	26 688 261,25
SCI LYON 1	38 154 122,02	-18 468 517,90	-11 847 373,41	7 838 230,71	16 873 606,12	24 711 836,84	20 211 521,69
SCI LYON 2	30 862 028,40	-13 722 130,38	-4 526 417,85	12 613 480,17	8 541 400,65	21 154 880,82	17 597 145,75
SCI NOWO	25 779 263,20		-311 263,20	25 468 000,00		25 468 000,00	20 109 139,69
SCI LAHRANIS	10 933 464,00		-10 883 464,00	50 000,00	26 500 000,00	26 550 000,00	48 821 652,73
SCI GANTRAM	59 715 153,00	-22 500 000,00	464 895,00	37 680 048,00		37 680 048,00	21 378 003,06
SCI ALIMENTUS			45 000,00	45 000,00		45 000,00	45 000,00
SCI LCPD5			70 000,00	70 000,00		70 000,00	70 311,35
<b>Total</b>	<b>2 062 530 944,10</b>	<b>-558 860 745,52</b>	<b>206 370 608,28</b>	<b>1 710 040 806,86</b>	<b>202 979 858,83</b>	<b>1 913 020 665,71</b>	<b>1 885 981 509,07</b>

Ce tableau présente les informations complémentaires relatives aux acquisitions à la date d'acquisition

Titres contrôlés	Commentaires
SCI AJP94	- 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. - Mise en place d'un emprunt en 2020.
SCI PATRIMONIA - DESSOUS DES BERGES	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.
SCI PATIO COEUR BOULOGNE	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI SAINT HONORE BOETIE	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI LALI	L'actif de la SCI a été vendu en décembre 2020.
SCI MPA	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI SEO	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI DE MONARCH	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI OMEGA	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI STRESEMANN	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI GREENELLE	- 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 31/12/2016. Au 31/12/2019, l'écart d'acquisition a été modifié suite à la recapitalisation pour 15 350 000 €, - Mise en place d'un emprunt en 2020.
SCI EDRIM	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI AMR	La SCI a été acquise le 29/12/2016. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux du 31/12/2016.
SCI UBERSEERING	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI DEUTSCHLAND 2018	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
OPPCI ERGAMUNDI	L'OPPCI détient des titres de participation. Des augmentations de capital sont réalisées au fur et à mesure des acquisitions d'actifs.
SCI EKINOX	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI PARC AVENUE	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI BUDLON	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI TITAN	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI MUNICH 104	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI GEORG	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI EVI-DANCE	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI HOLD	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI TOUR HEKLA	SCI créée puis ayant ensuite acquis l'immeuble en VEFA
SCI AGC	SCI acquise le 6/11/2014. Les comptes retenus sont ceux du 31/12/2014. La société était détenue par la SCPI GEMMEO COMMERCE.
SCI BATIGNOLLES LOT 09	Acquisition de parts de la SCI au cours de l'exercice 2018. La SCI a acquis un immeuble à paris 17 <sup>ème</sup> (3 224 m <sup>2</sup> ).
SCI TRUDAINE	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI AIRS	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI POSTBOCK	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI ANTONY 501	La SCI a été acquise le 30/06/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI CERGY 502	La SCI a été acquise le 30/06/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI EVRY 503	La SCI a été acquise le 30/06/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI VILLEBON 504	La SCI a été acquise le 30/06/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI AVILA	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI LCPD	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
ACI AREELI	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI ACADEMIE MONTROUGE	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles. - Mise en place d'un emprunt en 2021.
SCI WESTBRIDGE	La SCI a été acquise le 31/12/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI LYON 1	La SCI a été acquise le 22/12/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI LYON 2	La SCI a été acquise le 22/12/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI NOWO	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI LAHRANIS	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI GANTRAM	- SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles. - Mise en place d'un emprunt courant 2020.
SCI LCPD5	SCI créée en 2020. Pas d'immeuble détenu au 31/12/2022.
SCI ALIMENTUS	SCI créée en 2020. Pas d'immeuble détenu au 31/12/2022.

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.

## Tableau de variation des amortissements

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2023
<b>1 - Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles	617 692,31		-617 692,31	
<b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b>	<b>617 692,31</b>	<b>0,00</b>	<b>-617 692,31</b>	<b>0,00</b>
<b>2 - Immobilisations corporelles</b>				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Sous-total 2 - Immobilisations corporelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total</b>	<b>617 692,31</b>	<b>0,00</b>	<b>-617 692,31</b>	<b>0,00</b>

## Détail des autres actifs d'exploitation

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Moins d'un an	Degré de liquidité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2023
<b>Créances locataires et comptes rattachés</b>					
Créances locataires	12 835 857,92	5 483 445,82			5 483 445,82
Locataires douteux	8 230 741,51	7 200 042,34			7 200 042,34
Dépréciation des créances	-6 771 913,98	-5 933 982,12			-5 933 982,12
<b>Autres créances</b>					
Intérêts ou dividendes à recevoir	24 765 192,75	25 911 547,12			25 911 547,12
Etat et autres collectivités	3 711 065,05	2 809 752,97			2 809 752,97
Associés opération sur capital	5 112 196,31	2 690 199,84			2 690 199,84
Syndic					
Autres débiteurs	13 033 627,82	8 181 971,17			8 181 971,17
<b>Total</b>	<b>60 916 767,38</b>	<b>46 342 977,14</b>			<b>46 342 977,14</b>

## Tableau de variation de provision - actif

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Dotation	Reprise	Diminutions immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2023
Provision pour gros entretiens	6 826 948,14	2 309 995,34	10 000,00	24 000,00	9 102 943,48
<b>Total</b>	<b>6 826 948,14</b>	<b>2 309 995,34</b>	<b>10 000,00</b>	<b>24 000,00</b>	<b>9 102 943,48</b>

## Détail des autres passifs d'exploitation

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Moins d'un an	Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2023
Provisions pour risques et charges	-424 404,11		-1 257 629,73		-1 257 629,73
Dépôts de garantie reçus	-9 299 689,94			-8 289 319,46	-8 289 319,46
Dettes auprès d'établissements de crédit	-422 406 381,80	325 343,06	-355 000 000,00		-355 856 030,78
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-17 747 264,22	-11 002 120,46			-11 002 120,46
Dettes sur immobilisations	-1 046 410,25	-1 327 833,57			-1 327 833,57
Locataires créditeurs	-2 177 700,99	-3 550 450,59			-3 550 450,59
Dettes aux associés	-41 859 010,44	-43 914 691,02			-43 914 691,02
Dettes fiscales	-6 250 053,48	-5 229 364,93			-5 229 364,93
Autres dettes diverses	-5 952 210,25	-11 525 514,08			-11 525 514,08
<b>Total</b>	<b>-507 163 125,48</b>	<b>-76 224 631,59</b>	<b>-356 257 629,73</b>	<b>-8 289 319,46</b>	<b>-441 952 954,62</b>



## Tableau de variation de provision - passif

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2023
Dépréciations pour charges vacantes et non récupérables				
provision pour litiges				
Provision pour risques		816 616,73		816 616,73
Provision pour charges	424 404,11	16 608,89		441 013,00
<b>Total</b>	<b>424 404,11</b>	<b>833 225,62</b>	<b>0,00</b>	<b>1 257 629,73</b>

## Emprunts

### ■ Emprunts

Etablissement	Durée	Nature	Capacité d'emprunt (€)	Emprunts tirés (€)	Taux	Echéance
CADIF (long terme)	7 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	taux fixe	11/12/2025
CADIF (long terme)	7 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	taux fixe	24/12/2026
SG (court terme)	3 ans	immobilier	50 000 000,00	5 000 000,00	taux variable	17/11/2025
LCL (long terme)	8 ans	immobilier	100 000 000,00	100 000 000,00	taux fixe	31/03/2026
LCL (long terme)	8 ans et demi	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	taux fixe	30/06/2027
BNP (court terme)	3 ans	immobilier	50 000 000,00		taux fixe	02/12/2025
BECM (court terme)	3 ans	immobilier	75 000 000,00		taux fixe	31/01/2026
CADIF (long terme)	5 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	taux fixe	22/07/2025
CADIF (long terme)	7 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	taux fixe	22/07/2027
<b>Total</b>			<b>525 000 000,00</b>	<b>355 000 000,00</b>		

### ■ Détail des emprunts tirés

(€)	Situation de clôture au 31/12/2023	Moins d'un an	Degré d'exigibilité de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
<b>1 - Emprunts à taux fixe</b>				
CADIF (long terme)	50 000 000,00		50 000 000,00	
CADIF (long terme)	50 000 000,00		50 000 000,00	
LCL (long terme)	100 000 000,00		100 000 000,00	
LCL (long terme)	50 000 000,00		50 000 000,00	
CADIF (long terme)	50 000 000,00		50 000 000,00	
CADIF (long terme)	50 000 000,00		50 000 000,00	
<b>Sous-total 1 - emprunts à taux fixe</b>	<b>350 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>350 000 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2 - Emprunts à taux variable</b>				
SG (court terme)	5 000 000,00		5 000 000,00	
<b>Sous-total 2 - Emprunts à taux variables</b>	<b>5 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5 000 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total</b>	<b>355 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>355 000 000,00</b>	<b>0,00</b>

## Variations de placements et disponibilités

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Variation		Situation de clôture au 31/12/2023
		Augmentation	Diminution	
Valeurs mobilières de placement		26 799 991,30		26 799 991,30
Fonds de remboursement		30 457 363,16		30 457 363,16
Autres disponibilités	29 297 005,34	17 259 811,82	26 033 657,59	20 523 159,57
<b>Total</b>	<b>29 297 005,34</b>	<b>74 517 166,28</b>	<b>26 033 657,59</b>	<b>77 780 514,03</b>

## Variation du poste de comptes de régularisation

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Variation		Situation de clôture au 31/12/2023
		Augmentation	Diminution	
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation	435 119,01	-122 836,01		312 283,00
Produits constatés d'avance	3 492,42	-2 831,65		660,77
<b>Total</b>	<b>438 611,43</b>	<b>-125 667,66</b>	<b>0,00</b>	<b>312 943,77</b>

## Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	12 884 453	209 197	161 802	12 931 848
Valeur nominale (en €)	150,00			150,00
<b>Total</b>	<b>1 932 667 950</b>	<b>31 379 550</b>	<b>24 270 300</b>	<b>1 939 777 200</b>

Capitaux propres (€)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	1 932 667 950,00	7 109 250,00				1 939 777 200,00
Prime d'émission	1 297 334 075,48	11 248 140,60				1 308 582 216,08
Prime de fusion	143 237 442,36					143 237 442,36
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-346 459 170,46	-12 216 224,15			102 578,04	-358 572 816,57
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-41 206 749,03	-477 415,33				-41 684 164,36
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs		-18 293 714,71				-18 293 714,71
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	78 092 698,15	67 983 371,68			55 336 925,22	90 739 144,61
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-77 956 473,70			-12 646 446,46		-90 602 920,16
Report à nouveau*	60 083 053,23	477 415,33	113 142 846,65	-125 893 376,76		47 809 938,45
Résultat et distribution	-9 544 671,86	9 544 671,86	115 825 072,81	-116 170 764,18		-345 691,37
<b>Total</b>	<b>3 036 248 154,17</b>					<b>3 020 646 634,33</b>

\* Un acompte exceptionnel sur le résultat 2022 a été versé en avril 2023 au titre de la distribution du 1<sup>er</sup> trimestre 2023.

## Détail des plus ou moins-values

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2023
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles*	78 092 698,15	67 983 371,68	55 336 925,22	90 739 144,61
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-77 956 473,70		12 646 446,46	-90 602 920,16
<b>Total</b>	<b>136 224,45</b>	<b>67 983 371,68</b>	<b>67 983 371,68</b>	<b>136 224,45</b>

\* Il a été décidé en vertu de la neuvième résolution de l'AG du 27 juin 2023 d'imputer le solde du compte des plus ou moins-values débiteur de 6 927 284,34 € sur la prime d'émission.

## Détail du compte de résultat

### Détail sur certains postes des produits immobiliers

(€)	31/12/2023	31/12/2022
<b>Détail des charges refacturées</b>		
- Taxes foncières	3 382 791,71	3 447 380,53
- Taxes sur les bureaux	1 487 749,31	1 628 262,50
- Taxes sur les stationnements	47 612,34	98 790,12
- Charges locatives	4 710 171,22	6 373 682,30
- Divers	-328 268,48	-760 973,31
<b>Total</b>	<b>9 300 056,10</b>	<b>10 787 142,14</b>
<b>Détail des produits annexes</b>		
- Indemnités de remise en état	258 456,58	254 067,82
- Indemnités de résiliation	765 438,53	184 313,38
- Divers	75 192,81	25 036,24
<b>Total</b>	<b>1 099 087,92</b>	<b>463 417,44</b>
<b>Détail des transferts de charges</b>		
- Frais acquisitions et cessions	1 247 222,23	4 747 752,85
- Remboursement assurance	64 823,28	112 642,86
<b>Total</b>	<b>1 312 045,51</b>	<b>4 860 395,71</b>

### Détail sur certains postes de charges immobilières

(€)	31/12/2023	31/12/2022
<b>Détail des autres charges immobilières</b>		
- Loyer bail à construction	238 783,86	225 910,34
- Charges sur locaux et lots vacants	2 325 869,65	720 309,42
- Charges non récupérables	787 788,47	35 780,13
- Assurances non récupérables	16 254,79	19 186,20
<b>Total</b>	<b>3 368 696,77</b>	<b>1 001 186,09</b>
<b>Détail des commissions et honoraires</b>		
- Honoraires de gestion	265 704,74	385 898,44
- Honoraires de relocation	573 053,75	1 065 528,95
- Honoraires d'avocats	188 103,20	114 901,09
- Commissions d'arbitrage	1 226 482,03	-2 790,00
- Honoraires d'acquisition	5 100,00	4 757 052,85
- Honoraires divers	287 275,43	110 725,32
<b>Total</b>	<b>2 545 719,15</b>	<b>6 431 316,65</b>
<b>Détail des impôts et taxes</b>		
- Taxes foncières	845 301,63	939 952,29
- Taxes sur les ordures ménagères	65 490,81	103 982,52
- Taxes sur les bureaux	313 066,08	510 815,16
- Taxes sur les stationnements	24 215,19	28 519,81
- Autres taxes	26 427,74	
<b>Total</b>	<b>1 274 501,45</b>	<b>1 583 269,78</b>

### Détail sur certains postes de produits d'exploitation

(€)	31/12/2023	31/12/2022
<b>Détail des transferts de charges</b>		
- Frais de souscription	5 283 839,81	19 401 216,97
- Commission sur cessions d'immeubles	1 588 156,99	
- Frais d'emprunts	75 000,00	250 000,00
<b>Total</b>	<b>6 946 996,80</b>	<b>19 651 216,97</b>

## Détail sur certains postes de charges d'exploitation

(€)	31/12/2023	31/12/2022
<b>Détail des frais d'assemblées et de conseils</b>		
- Rapports annuels	56 715,00	32 749,00
- informations associés	150 543,30	163 683,73
- Frais d'assemblée	65 057,20	62 236,27
- Affranchissements	147 080,71	247 635,63
- Conseil de surveillance - remboursement de frais	11 918,20	10 230,04
<b>Total</b>	<b>431 314,41</b>	<b>516 534,67</b>
<b>Détail des frais bancaires</b>		
- Commissions et tenue de comptes	133 828,23	147 803,52
- Cautions	5 000,00	5 000,00
- Commissions d'arrangement	18 010,05	
<b>Total</b>	<b>156 838,28</b>	<b>152 803,52</b>
<b>Détail des cotisations et contributions</b>		
- Dons		18 000,00
- Cotisation AMF et autres	41 825,48	35 476,86
- Coût dépositaire	176 520,49	193 016,42
- Droits d'enregistrement		
- Cotisation sur la valeur ajoutée et CFE	182 627,00	311 121,00
- Impôts étranger	865 013,87	493 385,18
- Autres impôts	-6 044,00	
<b>Total</b>	<b>1 259 942,84</b>	<b>1 050 999,46</b>
<b>Détail des autres charges d'exploitation</b>		
- Jeton de présence	60 750,00	36 750,00
- Perte sur créances irrécouvrables	52 284,63	161 619,91
- Commission sur les souscriptions	5 283 839,81	19 401 216,97
- Autres charges de gestion courante	4,21	7,28
<b>Total</b>	<b>5 396 878,65</b>	<b>19 599 594,16</b>

## Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux TTI	Commission (en €)
Produits financiers perçus	683 677,90	5,25 %	35 893,09
Commission de gestion <sup>(1)</sup>	140 473 970,86	5,25 %	7 374 883,47
Commission de souscriptions	66 105 840,24	7,993 %	5 283 839,81
Commission sur cessions <sup>(2)</sup>	112 715 668,67	1,50 %	1 690 735,03
Commission de financement <sup>(3)</sup>		0,15 %	
Commission de gestion des sociétés <sup>(4)</sup>			172 792,50
Commission sur frais et pilotage travaux <sup>(5)</sup>	-1 645 097,33	3,00 %	-49 352,92
<b>Total</b>			<b>14 508 790,98</b>

(1) Pour administration de la société de gestion des biens sociaux, une commission d'un montant de 5,25 % TTI des produits locatifs hors taxes encaissés, incluant également les produits locatifs des sociétés dans lesquelles la société détient une participation à proportion de ladite participation, ainsi que des produits financiers nets.

(2) Commission d'arbitrage de 1,25 % TTI du prix de vente net vendeur lors de la cession d'actifs immobiliers avec possibilité de majoration de 20 % ou de minoration de 20 % dans l'hypothèse où le bien est cédé au-dessus ou en dessous de la valeur d'expertise.

(3) Commission de financement au taux maximum de 0,20 % TTI du montant du financement.

Pour l'année en cours la rémunération sur financement se calculera en fonction des grilles suivantes :

Un minimum de 50 000 € et un maximum de 2 000 000 € pour chaque projet de financement en fonction des tranches suivantes :

- 0,150 % jusqu'à 250 Millions € ;
- 0,125 % sur le montant entre 250 Millions € et 500 Millions €
- 0,100% sur le montant entre 500 Millions € et 750 Millions € ; et
- 0,075 %, sur le montant excédant 750 Millions €

(4) Commission de gestion des sociétés (frais de fund management) dans lesquelles la SCPI détient une participation : il sera appliqué un montant de 10.000 € par an, et par participation, réparti à due proportion du pourcentage de détention de la SCPI au sein de la participation.

(5) Taux maximum de 3,00 % TTI au titre des travaux (travaux d'amélioration, d'agrandissement,...) hors travaux d'entretien courant des immeubles.

## Produits et charges financiers

(€)	31/12/2023	31/12/2022
<b>1 - Produits financiers</b>		
- Intérêts des comptes courants	5 339 937,11	2 578 157,40
- Intérêts sur VEFA	187 475,34	177 509,97
- Intérêts sur comptes bancaires	858 672,08	297 490,83
- Reprise provision des charges financières		327 987,93
<b>Total 1 - produits financiers</b>	<b>6 386 084,53</b>	<b>3 381 146,13</b>
<b>2 - Charges financières</b>		
- Intérêts sur emprunts	7 071 608,50	5 776 963,20
- Agios et pertes de change	4 402,69	1 148 402,10
- Pertes sur placements	-18 203,82	610 096,09
- Pertes sur créances liées à des participations		
- Dépréciation des charges financières	411 333,46	66 928,41
<b>Total 2 - charges financières</b>	<b>7 469 140,83</b>	<b>7 602 389,80</b>
<b>Résultat financier (1-2)</b>	<b>-1 083 056,30</b>	<b>-4 221 243,67</b>

## Produits et charges exceptionnels

(€)	31/12/2023	31/12/2022
<b>1 - Produits exceptionnels</b>		
- Indemnité diverses		
- Produits divers	50 385,00	37 787,86
<b>Total 1 - produits exceptionnels</b>	<b>50 385,00</b>	<b>37 787,86</b>
<b>2 - Charges exceptionnelles</b>		
- Charges diverses		
- Litige contentieux		
<b>Total 2 - charges exceptionnelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Résultat exceptionnel (1-2)</b>	<b>50 385,00</b>	<b>37 787,86</b>

## Parties liées

Le tableau ci-dessous présente les transactions réalisées entre :

- la société de gestion qui gère la SCPI et cette dernière,
- les sociétés gérées par la même Société de Gestion que celle de la SCPI et cette dernière.

Entreprises liées (€)	Postes du bilan			Compte de résultat		
	Comptes courant rattachés aux participations <sup>(1)</sup>	Autres créances rattachées aux participations <sup>(2)</sup>	Dettes fournisseurs <sup>(3)</sup>	Commissions <sup>(4)</sup>	Dividendes de participations <sup>(5)</sup>	Produits des comptes courants <sup>(6)</sup>
Amundi immobilier			3 591 972,92	14 472 897,89		
SCI AJP94	1 100 015,50	232 671,62			784 666,23	
SCI PATRIMONIA - DESSOUS DES BERGES	23 226 387,15	775 773,45			2 742 734,52	
SCI PATIO COEUR BOULOGNE		510 341,90			1 953 872,21	
SCI SAINT HONORE BOETIE	1 584 276,00				308 749,20	
SCI LALI	-104 639,29					
SCI MPA		303 360,00			1 225 554,84	
SCI SEO	1 361 041,46	1 691 844,64			4 022 355,82	
SCI DE MONARCH	6 129 232,11	836 254,23			1 875 824,09	
SCI OMEGA	8 656 500,00				1 434 450,00	
SCI STRESEMANN	1 586 000,00	567 423,80			2 147 045,40	
SCI GREENELLE	133,22	791 932,52			2 986 451,39	
SCI EDRIM	747 293,94	177 478,64			832 583,62	33 090,14
SCI AMR	18 151 237,55	1 478 582,82			3 097 982,94	704 883,67
SCI UBERSEERING	447 716,54	1 305 157,30			1 359 113,80	
SCI DEUTSCHLAND 2018	1 050 000,00	316 433,25			1 085 248,85	
OPPCI ERGAMUNDI	20 368 906,66	3 167 513,63			11 654 027,90	984 358,65
SCI ARPE (ex EKINOX)	40 760,62	2 331 439,39			7 566 952,40	
SCI PARC AVENUE					1 493 114,58	
SCI BUDLON	54 997 729,67	1 550 634,56			5 645 784,88	
SCI TITAN	1 170 300,00	1 033 060,00			1 869 779,38	
SCI MUNICH 104	6 676 299,00	429 240,00			1 486 548,00	
SCI GEORG		377 184,29			823 925,34	
SCI EVI-DANCE	15 537 750,39					816 205,51
SCI HOLD	8 875 110,25				1 838 669,45	477 941,19
SCI TOUR HEKLA	44 182 358,40					
SCI AGC	1 379 734,04					72 378,14
SCI BATIGNOLLES LOT 09	15 360 659,00	246 720,00			1 291 048,42	843 008,61
SCI TRUDAINE (ex JAPAN)	18 994 973,03	769 711,18			3 354 508,72	
SCI AIRS	6 734 364,80	192 878,00			714 458,40	
SCI POSTBOCK		113 279,90			1 077 436,98	
SCI ANTONY 501	2 494 197,76	48 342,93			412 439,08	135 100,18
SCI CERGY 502	1 701 949,90	55 951,03			270 850,56	91 192,23
SCI EVRY 503	3 036 625,94	5 416,87			266 178,55	165 382,91
SCI VILLEBON 504	2 984 198,62	52 270,43			503 552,02	142 646,27
SCI AVILA	5 789 000,00	184 602,60			794 670,24	
SCI LCPD	66 675 000,00	1 445 250,00			3 003 652,50	
SCI ALICE (ex AREELI)	35 504 832,46	2 117 378,67			3 715 559,74	873 749,61
SCI ACADEMIE MONTROUGE	9 210 100,73	187 496,32			2 211 273,24	
SCI WESTBRIDGE	4 850 668,69	525 281,51			2 101 127,19	
SCI LYON 1		-0,00			847 954,37	
SCI LYON 2		0,00			649 880,55	
SCI NOWO	8 919,40	455 084,00			860 025,20	
SCI LAHRANIS	37 059 612,50	613 500,00			2 306 500,00	
SCI GANTRAM	651,60	497 700,00			2 091 082,39	
SCI LCPD5	311,35					
<b>Total</b>	<b>427 570 208,99</b>	<b>25 387 189,48</b>	<b>3 591 972,92</b>	<b>14 472 897,89</b>	<b>84 707 632,99</b>	<b>5 339 937,11</b>

(1) Les comptes courants rattachés aux participations sont les montants que la SCPI prête à la société liée au titre de la convention les liant afin de concourir à son financement.

(2) Les autres créances rattachées aux participations sont constituées essentiellement de dividendes à recevoir à fin 2022.

(3) Les dettes fournisseurs sont constituées des charges facturées à la SCPI et non encore payées à la clôture.

(4) Les commissions sont relatives à la gestion de la SCPI et aussi aux souscriptions et recherches d'actifs, conformément aux dispositions statutaires.

(5) Constitué des dividendes reçus et à recevoir au titre de l'exercice 2022.

(6) Les produits de comptes courants sont constatés lorsque la convention de financement par compte courant est rémunérée.



# Rapport général du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Au cours de cette année 2023, le Conseil de Surveillance s'est réuni cinq fois. Le Conseil de Surveillance a également pu bénéficier de la visite de deux des actifs détenus par la SCPI : Atrium à Boulogne récemment libéré par le locataire et la résidence sénior Rue du Château des Rentiers dans 13<sup>e</sup> arrondissement de Paris qui vient d'être livré après plusieurs mois de travaux pour transformer le bâtiment anciennement à usage de bureaux. 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, participant à toutes les réunions du Conseil de Surveillance, a lui aussi répondu autant de fois que nécessaire aux différentes interrogations.

## Commentaires sur les comptes et résultat de l'exercice

Pour une part en jouissance	2023	
	en €	% total revenus
<b>Revenus <sup>(1)</sup></b>		
Recettes locatives brutes	3,95	35,62 %
Produits financiers non soumis au prélèvement forfaitaire libératoire	6,99	63,01 %
Produits financiers	0,07	0,60 %
Produits divers	0,09	0,77 %
<b>Total des revenus</b>	<b>11,10</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges externes <sup>(1)</sup></b>		
Commission de gestion	0,72	6,46 %
Autres frais de gestion	0,13	1,20 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,03	0,29 %
Charges locatives non récupérables	0,45	4,06 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>1,33</b>	<b>12,01 %</b>
<b>Charges internes <sup>(1)</sup></b>		
<b>Amortissements</b>		
- patrimoine		
- autres		
<b>Provision nette <sup>(2)</sup></b>		
- pour travaux	0,18	1,62 %
- autres	0,01	0,13 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,19</b>	<b>1,75 %</b>
<b>Total des charges</b>	<b>1,53</b>	<b>13,76 %</b>
Produits financiers		
Charges financières	0,58	5,23 %
<b>Résultat courant</b>	<b>8,99</b>	<b>81,02 %</b>
Produits exceptionnels		0,04 %
Charges exceptionnelles		
<b>Résultat net comptable</b>	<b>8,99</b>	<b>81,05 %</b>
Variation du report à nouveau <sup>(3)</sup> - Dotation (-) Reprise (+)	0,28	2,49 %
<b>Revenu brut distribué</b>	<b>10,25</b>	<b>92,38 %</b>
Dont distribution exceptionnelle de RAN exercice antérieur	0,25	2,25 %
Dont plus-value immobilières réalisées <sup>(4)</sup>	0,98	8,83 %

Le résultat de Rivoli Avenir Patrimoine est stable cette année, passant de 9,03 € / part en 2022 à 8,99 € / part en 2023, s'expliquant à la fois par une hausse des produits (+0,09 €/part) par une hausse des charges (provisions pour gros entretiens en hausse de 0,18 €/part et reprise de provisions pour créances douteuses de 0,07 €/part).

Les charges financières directes sont également en légère hausse pour passer de 0,45 € / part en 2022 à 0,53 € / part en 2023. Cette évolution s'explique principalement par la hausse du coût de la dette, en particulier sur les financements court terme. Ces financements court terme permettent de gérer au mieux les remboursements de financements long terme en adéquation avec les cessions et la collecte. Il en résulte un résultat par part de 8,99 €, en deçà de la distribution de l'année qui s'est élevée à 10,25 € par part (utilisation des réserves à hauteur de 1,26 € / part).

Ainsi, après affectation du résultat soumis au vote de l'Assemblée Générale, le report à nouveau ressort à 3,67 € / part représentant plus de 4 mois de distribution. La variation du report à nouveau n'a été que de 0,28 € par part car plusieurs ventes ont été réalisées en plus-values (l'hôtel à La Défense, l'immeuble de bureaux à Lyon et le bâtiment de logistique à Corbas), plus-values immédiatement redistribuées aux associés lors des distributions trimestrielles et permettant de limiter l'utilisation du RAN.

Conformément au prévisionnel, les acomptes des 3 premiers trimestres 2023 se sont élevés à 2,50 € / part. La distribution du 4<sup>e</sup> trimestre s'est établie à 2,75 € par part supérieure de 0,25 € par part aux distributions des trois premiers trimestres de l'année, portant aussi la distribution annuelle à 10,25 € par part.

Compte tenu de la nouvelle méthodologie de présentation des performances préconisées par l'Aspim depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, le dividende brut (intégrant les différents impôts prélevés à la source), le dividende brut s'élève à 10,88 € par part et le taux de distribution ressort à 3,56 % (sur la base du prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2023)

## Commentaires sur la gestion

Le taux d'occupation financier a légèrement baissé entre 2022 et 2023 avec la livraison de la Tour Hekla à La Défense qui n'est louée qu'à 17 % à ce jour.

Les expertises ont baissé en 2023 en lien avec les évolutions du marché de l'immobilier d'entreprise.

Conformément aux préconisations de l'AMF, Rivoli Avenir Patrimoine a fait l'objet d'une actualisation des expertises à mi-année. Dans ce cadre, nous avons été réunis en Conseil de Surveillance Exceptionnel, pour approuver de nouvelles valeurs de réalisation et de reconstitution.

Compte tenu de ces nouvelles valeurs, la Société de Gestion a décidé de fixer, à compter du 24 juillet 2023, le nouveau prix de souscription à hauteur de la Valeur de Reconstitution arrondie soit 268 €/part (-12,42 % par rapport au prix précédent de 306 €/part).

La tendance s'est poursuivie au 2<sup>e</sup> semestre, avec une nouvelle baisse des valeurs d'expertise relativement similaire à celle du 1<sup>er</sup> semestre 2023. Afin de refléter cette évolution, le prix de souscription a de nouveau été revu au 15 mars 2024 et ressort à 250 € par part.

La SCPI reste investie à plus de 44 % dans Paris intramuros.

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

Aucune acquisition n'a été réalisée en 2023. Seule la livraison du 2<sup>e</sup> bâtiment d'une opération réalisée dans le cadre d'une vente à terme est intervenue début 2023. Cet actif a été livré vacant, mais est d'ores et déjà loué à une entreprise paramédicale dans sa totalité.

Les cessions réalisées en 2023, porte sur 6 actifs :

- Un hôtel à La Défense
- Un actif de logistique à Corbas
- 4 immeubles de bureaux (dont un à Paris qui venait de se libérer et dont les travaux et les incertitudes de commercialisation dans le contexte actuel ont incité la Société de Gestion à privilégier la cession plutôt que la restructuration ; les 3 autres étaient loués mais avec un risque locatif à court terme et d'importants travaux de remplacement d'éléments techniques à réaliser)

## Le marché des parts : Marché Primaire

La SCPI a collecté plus de 62 M€ en 2023, quasi exclusivement sur 4 premiers mois de l'année. Depuis le mois de juin, la collecte ne suffit plus à absorber les retraits. Au 31 décembre 2023, 119 M€ de parts sont en attente de retrait.

Les transactions de gré à gré restent non significatives.

## Commentaires sur les valeurs de la Société

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

- la valeur nette comptable s'élève à 3 020 646 632,94 € soit 233,58 € 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 2 740 032 073,05 € soit 211,88 € 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 3 152 836 373,09 € soit 243,80 € par part.

## Avis du conseil de surveillance sur les résolutions ordinaires

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

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-Philippe RICHON**

# Rapport des Commissaires aux comptes

## Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée Générale

### 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 civile de placement immobilier SCPI Rivoli Avenir Patrimoine relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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", "Titres, parts ou actions détenues par la SCPI et avances en comptes courants consenties par la SCPI" et "Modalités de détermination de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. 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 et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment 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.

### Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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 établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

### Responsabilités de la Société de Gestion

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.821-55 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 société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion 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 civile immobilière 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 17 mai 2024

Le commissaire aux comptes  
**PricewaterhouseCoopers Audit**  
**Frédéric TROUILLARD MIGNEN**

# Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023)

À l'Assemblée Générale

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

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée

### Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

## Conventions déjà approuvées par l'Assemblée

### 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 Amundi Immobilier, qui est votre société de gestion, et en accord avec l'article 19 des statuts de votre société :**

### Rémunération de la gestion locative

La rémunération de la société de gestion est fixée au taux de 8 % maximum toutes taxes incluses (TTI) des produits locatifs hors taxes encaissés en ce compris les recettes locatives et les charges quittancées et encaissées.

Au titre de l'exercice 2023, la rémunération s'est élevée à 7 410 776,56 €.

### Rémunération de souscription

Il est prévu, telle que définie à l'article 19 des statuts une commission de 10 % toutes taxes incluses (TTI) maximum du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées, quelles que soient les modalités de libération de parts prévues.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 8 % TTI maximum, à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 2 % TTI maximum à la recherche des investissements.

Au titre de l'exercice 2023 cette commission s'élève à 5 283 839,81 €.

### Rémunération sur les cessions de parts

AMUNDI IMMOBILIER perçoit une commission de 5 % TTI 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 2023, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

### Rémunération sur retraits de parts

AMUNDI IMMOBILIER peut percevoir une commission en cas de retrait de parts de la SCPI de 1 % maximum TTI du prix de retrait.

Le taux effectif de la commission de retrait est fixé par la société de gestion dans la limite du taux maximum. La société de gestion a toutefois décidé que cette commission serait nulle (0 %).

Au titre de l'exercice 2023, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

### Rémunération d'arbitrages

Lors de la cession d'actifs immobiliers, la rémunération de la société de gestion est fixée au taux de 1,25 % TTI du prix de vente net vendeur, ce taux pouvant être :

- Soit majoré de 20 %, soit 1,50 % TTI, dans l'hypothèse d'une vente à un prix supérieur à la dernière valeur d'expertise des actifs immobiliers ;
- Soit minoré de 20 %, soit 1 % TTI, dans l'hypothèse d'une vente à un prix inférieur à la dernière valeur d'expertise des actifs immobiliers ;

En cas de réinvestissement du produit de cession d'actifs immobiliers : 1,25 % TTI du prix d'acquisition net vendeur.

Le taux effectif sera de 0,75 % TTI en cas de transaction (cession ou acquisition) conclue entre deux sociétés gérées par Amundi Immobilier.

Au titre de l'exercice 2023, la rémunération s'est élevée à 1 690 735,03 €.

### Rémunération sur financement

L'assemblée générale du 12 juillet 2019 a approuvé la mise en place d'une commission de financement au titre de la mise en place de financements bancaires, au sein de la SCPI ou de ses filiales, d'un montant de 0,2 % TTI maximum du montant du prêt bancaire négocié par la société de gestion ;

Pour l'exercice 2023, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

## Rémunération sur participations

L'assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018 a décidé à compter du jour de cette assemblée d'inclure une rémunération sur les sociétés (frais de fund management) dans lesquelles la SCPI détient une participation : 10 000 euros TTI par an et par participation, réparti à due proportion du pourcentage de détention de la SCPI au sein de la participation. Pour l'exercice 2023, cette rémunération s'élève à 172 792,50 €.

## Rémunération sur frais et pilotage de travaux

La société de gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier d'un montant de 3 % HT (travaux d'amélioration, d'agrandissement...) hors travaux d'entretien courant des immeubles (soit 3,60 % TTC).

Au titre de l'exercice 2023, cette commission s'élève à -49 352,92 €.

## Rémunération sur acquisitions

Les SCI prévoient dans leurs statuts une rémunération au titre des acquisitions des immeubles qu'elles détiennent. Par soucis de transparence envers les associés de la SCPI, la société de gestion a décidé de faire un avoir de ces commissions sur acquisitions pour la quote-part détenue par la SCPI dans la SCI.

Au titre de l'exercice 2023, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

### Avec les filiales :

#### Convention d'avances en compte courant

Ces avances en compte courant ont pour objet le financement par la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE de l'activité des sociétés suivantes, les montants repris ci-dessous correspondent au capital restant dû à date de clôture, soit le 31 décembre 2023 :

- SCI AGC pour un montant de 1 379 734,04 €. Cette avance a été rémunérée au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts. Au titre de l'année 2023 les intérêts sont de 72 378,14 €.
- SCI AJP94 pour un montant de 1 100 015,50 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI AVILA pour un montant de 5 789 000 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI ALICE pour un montant de 35 504 832,46 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2023 pour un montant de 873 749,61 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts jusqu'au 30 juin 2023. A partir du 1<sup>er</sup> juillet 2023 cette avance n'est plus rémunérée.
- SCI ACADEMIE MONTRouGE pour un montant de 9 210 100,73 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI AMR pour un montant de 18 151 237,55 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2023 pour un montant de 704 883,67 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI AIRS pour un montant de 6 734 364,80 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI ANTONY 501 pour un montant 2 494 197,76 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2023 pour un montant de 135 100,18 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI ARPE pour un montant de 40 760,62 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI BATIGNOLES LOT 09 pour un montant de 15 360 659 €. Sa rémunération se calcule au taux annuel prévu à l'article 39-1 3° du Code général des impôts. Au titre de l'année 2023 les intérêts sont de 843 008,61 €.
- SCI BUDLON pour un montant de 54 997 729,67 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI CERGY 502 pour un montant de 1 701 949,90 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2023 pour un montant de 91 192,23 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.

- SCI DESSOUS DES BERGES pour un montant de 23 226 387,15 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI DEUTSCHLAND 2018 pour un montant de 1 050 000,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI DE MONARCH pour un montant de 6 129 232,11 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI EDRIM pour un montant de 747 293,94 €. Sa rémunération se calcule au taux annuel prévu à l'article 39-1 3° du Code général des impôts. Au titre de l'année 2023 les intérêts sont de 33 090,14 €.
- SCI EVI-DANCE pour un montant de 15 537 750,39 €. Cette avance a été rémunérée au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts. Au titre de l'année 2023 les intérêts sont de 816 205,51 €.
- SCI EVRY 503 pour un montant de 3 036 625,94 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2023 pour un montant 165 382,91 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- OPPCI ERGAMUNDI pour un montant de 20 368 906,66 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2023 pour un montant de 984 358,65 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI HOLD pour un montant de 8 875 110,25 €. Sa rémunération se calcule au taux annuel prévu à l'article 39-1 3° du Code général des impôts. Au titre de l'année 2023 les intérêts sont de 477 941,19 €.
- SCI HEKLA pour un montant de 44 182 358,40 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI GREENELLE pour un montant de 133,22 €. Cette avance a été rémunérée au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts. Au titre de l'année 2023 aucune charge d'intérêts n'a été comptabilisée.
- SCI GANTRAM pour un montant de 651,60 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI LALI pour un montant de -104 639,29 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI LAHRANIS pour un montant de 37 059 612,50 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI LCPD pour un montant de 66 675 000 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI LCPD 5 pour un montant de 311,35 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI MUNICH 104 pour un montant de 6 676 299,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI NOWO pour un montant de 8 919,40 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI OMEGA pour un montant de 8 656 500,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI SAINT HONORE BOETIE pour un montant de 1 584 276,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI SEO pour un montant de 1 361 041,46 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI STRESEMANN pour un montant de 1 586 000,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI TITAN pour un montant de 1 170 300 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI TRUDAINE pour un montant de 18 994 973,03 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI UBERSEERING pour un montant de 447 716,54 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI VILLEBON 504 pour un montant de 2 984 198,62 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2023 pour un montant de 142 646,27 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI WESTBRIDGE pour un montant de 4 850 668,69 €. Cette avance n'est pas rémunérée.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 17 mai 2024

Le commissaire aux comptes  
**PricewaterhouseCoopers Audit**  
**Frédéric TROUILLARD MIGNEN**



# 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.

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 122 375 928,16 €
- Dont : 116 170 764,18 €  
soit : 8,99 € par part de la SCPI en pleine jouissance, correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés
- Dont : 6 205 163,98 €  
soit 0,48 € par part correspondant au prélèvement sur le report à nouveau versé aux associés en Avril 2024
- au compte de "report à nouveau" à hauteur de : 41 259 083,10 €  
soit 3,19 € par part de la SCPI

L'assemblée générale prend acte que le report à nouveau, avant prise en compte de l'acompte versé aux associés en 2024, ressortirait à 47 464 247,08 €, soit 3,67 € par part de la SCPI en pleine jouissance au 31 décembre 2023.

### 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.

### 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,

**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.

### 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.

### Huitième résolution

(Impôt sur les plus-values immobilières)

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

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

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

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

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

**et prend acte** que le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées au cours du dernier exercice clos s'élève à 3 503 548 €.

**et prend acte** que le montant versé au titre de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au profit des associés non assujettis ou partiellement assujettis s'élève 3 033 738,54 €.

### 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 477 415,33 € prélevée sur la prime d'émission, permettant de reconstituer, pour les porteurs présents au 31 décembre 2023 leur niveau de report à nouveau par part nette du report à nouveau distribué en 2024.

### Sixième résolution

(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 : 115 825 072,81 €
  - augmenté du report à nouveau antérieur de : 47 332 523,12 €
  - augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de : 477 415,33 €
- constitue un bénéfice distribuable de : 163 635 011,26 €
- décide de l'affecter :

## Neuvième résolution

*(Autorisation d'imputation du compte des plus ou moins-values de cession débiteur sur la prime d'émission)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport de la Société de Gestion,

**Autorise**, lors de chaque arrêté trimestriel, la Société de Gestion à procéder à l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession à cette date sur le compte prime d'émission afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre, et **précise** que cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

## Dixième résolution

*(Approbation des valeurs de la SCPI)*

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

**approuve** les valeurs de la SCPI 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 :  
3 020 646 634,33 €, soit 233,58 € par part,
- Valeur de réalisation :  
2 740 032 074,44 €, soit 211,88 € par part,
- Valeur de reconstitution :  
3 152 836 374,60 €, soit 243,80 € par part.

## 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 900 € 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 2 800 € 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,

**prend acte** de l'arrivée à terme des mandats de 4 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI (M Christian DELHOMME, M. Bertrand GOUJON, M. Guillaume LE DORTZ, 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

*(Nomination de l'Expert externe en évaluation)*

Le mandat d'Expert externe en évaluation de CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE arrivant à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, celle-ci prend acte de ce que la Société de Gestion propose de désigner en tant que nouvel Expert, le cabinet CBRE VALUATION pour une période de quatre exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2027.

## Quatorzième résolution

*(Décision de donner pouvoir à la Société de gestion d'utiliser les fonds alloués au fonds de remboursement)*

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

**rappelle** que l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 juin 2019 a décidé de créer et de doter un fonds de remboursement dans la limite d'un montant maximum de dotation de 15 % de la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos, et d'autoriser la Société de Gestion, sans limitation de durée, à doter le fonds de remboursement dans la limite de l'autorisation accordée par l'Assemblée Générale Ordinaire, dès qu'elle le jugera opportun, en fonction des arbitrages effectués sur le patrimoine,

**prend acte**, que conformément à cette autorisation, la Société de Gestion a doté le fonds de remboursement à hauteur de 30 000 000 euros ;

**décide** de modifier les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement prévus dans la note d'information de la SCPI sur les points suivants :

- les associés de la SCPI ayant une demande de retrait en attente depuis plus de 6 mois sur le registre des retraits auront la possibilité de demander le remboursement de tout ou partie de leurs parts en attente sur le fonds de remboursement ;
  - les associés concernés recevront un courrier de la Société de Gestion dans l'ordre chronologique de leur inscription initiale sur le registre des retraits, et dans la limite des capacités de remboursement du fonds de remboursement, leur indiquant qu'ils ont la possibilité de demander le remboursement de tout ou partie de leurs parts en attente sur le fonds de remboursement et les informant du prix auquel s'effectuerait le remboursement ;
  - la demande de remboursement formulée par un associé sur le fonds de remboursement ne pourra excéder 300 parts ;
  - un même associé ne se verra proposer ou ne pourra bénéficier du fonds de remboursement qu'une fois par période de 12 mois. Ainsi :
    - en cas de refus ou d'absence de réponse de l'associé au courrier adressé par la Société de Gestion l'informant de la possibilité de bénéficier du fonds de remboursement dans un délai de deux (2) mois suivant sa date d'envoi, cet associé ne pourra plus bénéficier du fonds de remboursement pendant douze (12) mois ;
    - dans l'hypothèse où son nombre de parts en attente sur le registre des retraits excède 300 parts et que son ordre de retrait ne peut être que partiellement exécuté sur le fonds de remboursement, le reliquat de cet ordre de retrait conserve son rang dans le registre des retraits, mais ne pourra plus bénéficier en tout ou partie du fonds de remboursement pendant 12 mois ;
  - en cas de refus ou d'absence de réponse de l'associé au courrier adressé par la Société de Gestion l'informant de la possibilité de bénéficier du fonds de remboursement, son ordre de retrait conservera son rang dans le registre des retraits.
- prend acte** que l'autorisation donnée à la Société de Gestion par l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 juin 2019 devra désormais tenir compte de ces nouvelles modalités de fonctionnement et d'utilisation du fonds de remboursement ;
- autorise** la Société de Gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI afin d'y insérer les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement définis ci-dessus.

## Quinzième résolution

*(Pouvoirs en vue des formalités)*

L'Assemblée Générale **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 ordinaires

## Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

Président	Jean-Philippe RICHON
Vice-Président	Daniel BUKOWIECKI
Membres	Christian DELHOMME Bernard DEVOS Henri DE GANAY Bertrand GOUJON Guillaume LE DORTZ Charles NORMAND JPM Management représentée par Jean-Pierre MARCHENAY MACSF EPARGNE RETRAITE représentée par Remi PARIGUET SAS LE PROVOST représentée par Philippe LE PROVOST SPIRICA représentée par Bruno LACROIX

Messieurs Christian DELHOMME, Bertrand GOUJON, Guillaume LE DORTZ et Jean-Philippe RICHON ont été nommés par l'Assemblée Générale du 30 juin 2021 pour un mandat de trois exercices expirant lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Au total, 4 postes sont à pourvoir.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants : (par ordre alphabétique)

Prénom Nom	Date de naissance	Activités ou références professionnelles au cours des cinq dernières années	Nombre de parts détenues dans RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées ou non par Amundi Immobilier
Christian DELHOMME	07/02/1954	Retraité Directeur SAS DELHOMME	1 000	Aucun
Bertrand GOUJON	07/10/1950	Ex Dirigeant de sociétés dans le secteur du logement social et intermédiaire	1 702	Membre du CS d'AMUNDI DEFONCIER Membre du CS de PREMELY HABITAT
Guillaume LE DORTZ	03/06/1971	Gestionnaire de parc immobilier au Ministère des Armées	833	Aucun
Jean-Philippe RICHON	16/07/1956	Docteur en chirurgie dentaire Administrateur de l'AGC LORLIS Associé de la SAFRV (Société d'aménagement fonciers et rénovation urbaine) Gérants des SCI RIGA et JPTQR	1 737	Président du CS de LAFITTE PIERRE Président du CS de FRUCTIPIERRE Président du CS de FRUCTI REGIONS EUROPE Vice-Président d'AESTIAM PLACEMENT PIERRE

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

Prénom Nom	Date de naissance	Activités ou références professionnelles au cours des cinq dernières années	Nombre de parts détenues dans RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées ou non par Amundi Immobilier
SCI BOBRICK Représentée par Christian GAETA WITTNER	De son représentant permanent : 14/12/1973	Du représentant permanent : Conseiller Patrimonial Credit Agricole Bailleur privé Gérant de SCI spécialisées dans les SCPI	200	Du représentant permanent : Membre du CS de PREMELY HABITAT 3 BBC
SCI MCB Représentée par Maxime LE PROVOST	De son représentant permanent : 27/06/1960	Conseiller financier et gestionnaire de portefeuille au sein du cabinet Richelieu International (Asia) En 2017, présent au cabinet du bureau de Shanghai, puis en charge de la création du bureau de Kuala Lumpur en 2019 Actuellement en charge de l'ouverture d'une succursale en Espagne Certifié CFP par le CGPC (France) en 2020	650	Aucun
Laurent BOUSQUET	01/03/1972	Investisseur en immobilier commercial & résidentiel depuis plus de 30 ans Cadre commercial chez un éditeur de logiciel mondial Gérant de SCI Associé de SCPI (dont RAP) depuis plus de 25 ans	117	Aucun
Maxime GOHIN	14/09/1983	Banquier Privé Caisse d'Epargne Normandie : Chargé des clients gestion de fortunes, client avec encours individuels supérieurs à 1 million d'€	180	Membre du CS de la SCPI URBAN PIERRE 5
Emmanuel KERISOUE	30/12/1967	Cadre supérieur et manager d'équipes depuis 20 ans au sein d'un groupe d'assurance leader en France par laquelle il a acquis une expertise sur les aspects financiers, juridiques, réglementaires et contractuels.	210	Aucun
Xavier DUFOUR	02/05/1959	Docteur en pharmacie Pharmacien responsable répartition pharmaceutique Actuellement pharmacien intérimaire en officine	104	Aucun
Jean Claude FINEL	06/08/1956	Diplômé sciences po Paris (section économique et financière) Aout 2018 – 31/12/2022 Responsable gestion immobilière au Ministère de l'intérieur 2017-2018 Responsable juridique au Ministère de l'écologie	848	Membre du CS de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION
SCI AAAZ représentée par Jocelyn BLANC	De son représentant permanent : 01/05/1978	Du représentant permanent : Ingénieur militaire d'infrastructures (LCL)	219	Membre du CS de NCAP CONTINENT Membre du CS de AEW Commerces EUROPE
David DIANO	29/06/1977	Depuis 2011, dirige un cabinet de conseil qui accompagne les entreprises dans l'optimisation de leur gestion financière et organisationnelle. Depuis 2020, gérant d'une société civile immobilière De 2008 à 2019 enseignant au management et à la négociation HEC Paris	263	Membre du CS de la SCPI VENDOME REGIONS Membre du CS de NOVAPIERRE Allemagne Membre du CS de NOVAPIERRE Allemagne 2
Loïc DESMOULINS	07/11/1964	Directeur production informatique à la DIAC depuis 1991	360	Membre du CS de la SCPI URBAN VITALIM 2
Alain FONTANESI	12/08/1960	Expert-Comptable – Commissaire aux comptes Cogérant société Viticole	140	Membre du CS de EDISSIMMO
Yoni KRIEF	08/07/1982	Responsable des unités de compte chez Abeille Assurances depuis septembre 2019 Gérant sous mandat chez SGG à partir de 2013 Gérant multi-actifs institutionnels chez Amundi à partir de 2007 Participation à la création et au lancement de plusieurs véhicules immobiliers (SC, SCI...)	192	Aucun



RIVOLI AVENIR PATRIMOINE - Société Civile de Placement Immobilier Visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) SCPI N° 20-02 du 24 janvier 2020  
Siège Social : 91-93 boulevard Pasteur - 75015 PARIS - Adresse postale : 91-93 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 par actions simplifiée au capital de 16 684 660 euros. Siège social : 91-93 boulevard Pasteur 75710 - Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837.  
Site internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

Photo couverture : 45 rue la Bruyère - Paris 9<sup>ème</sup>

Conception graphique : Atelier Art'6.