

# Immobilier

*Rapport Annuel 2021*

## **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 2021	6
Conjoncture macro-économique et Immobilière	7
L'engagement de la Société de Gestion dans le développement durable	10
Rapport de la Société de Gestion	27
Comptes annuels au 31 décembre 2021	44
Annexe aux comptes annuels	49
Rapport spécial de la Société de Gestion	65
Rapport général et spécial du Conseil de Surveillance	66
Rapports des Commissaires aux comptes	68
Texte des résolutions	71
Annexe aux résolutions	73



# Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2021

## Société de Gestion : Amundi Immobilier

**S.A.S. au capital de 16 684 660 €**

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

Président	Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général	Marc BERTRAND
Directeur Général Délégué	Hervé LECLERCQ
Directeur Général Délégué	Hélène SOULAS

## Conseil de Surveillance - Rivoli Avenir Patrimoine

Président	Jean-Philippe RICHON
Vice-Président	Daniel BUKOWIECKI
Membres	François-Noel BESSE-DESMOULIERES
	Jean-Jacques DAYRIES
	Christian DELHOMME
	Bernard DEVOS
	Bertrand GOJJON
	Guillaume LE DORTZ
	Jacques VERNON
	MACSF représentée par Remi PARIGUET
	SCI MENHIR AEDIFICIUM représentée par Lucien TULLIO
	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

# Édito

## Résumé de l'activité de la SCPI

La crise sanitaire et économique de la Covid 19 débutée en 2020 a eu un impact limité sur l'immobilier en 2021 avec un retour à la normal des encaissements de loyers et une reprise de l'activité du commerce non alimentaire dès le 1<sup>er</sup> semestre. Le secteur de l'hôtellerie, plus spécialement pour les hôtels orientés vers le tourisme d'affaire, est en revanche resté fragilisé mais d'un impact limité sur votre SCPI compte tenu de son poids faible (1,86 %) dans le patrimoine de Rivoli Avenir Patrimoine.

Cette sortie de crise plutôt positive se traduit dans le résultat de votre SCPI, en hausse de 2,84 % pour s'établir à 8,70 € par part et qui a connu les principales évolutions suivantes :

- Une stabilisation des loyers et produits des filiales.
- Une baisse des charges immobilières de l'ordre de 19 %.
- Une baisse de 61 % des différentes provisions (diminution de près de 4 M€) et plus particulièrement des provisions pour locataires douteux qui avaient augmenté de façon significative en 2020 du fait de la crise sanitaire.
- Une quasi-stagnation des frais généraux. Le principal poste présentant une hausse correspond à l'impôt étranger prélevé à la source sur les actifs détenus en Allemagne, achetés en 2020.
- Une relative stabilité des charges financières bancaires ; pas de nouvelles acquisitions financées par la dette ni de remboursement.

Dans ce contexte, la distribution annuelle 2021 s'est élevée à 10,25 € par part avec un 4<sup>e</sup> acompte trimestriel de 2,75 € par part, supérieure de 0,25 € par part aux distributions des 3 premiers trimestres de l'année. Cette hausse de la distribution sur le dernier trimestre s'explique par la hausse de résultat au 31 décembre 2021 par rapport au budget initialement prévu pour l'exercice.

2021 a également été marquée par une appréciation de la valorisation des immeubles de Rivoli Avenir Patrimoine se traduisant par une progression de la valeur de réalisation de 1,59 % au 31 décembre 2021. Cet accroissement de valeur a été permis principalement grâce à la logistique et aux actifs de bureaux situés en Allemagne, compensant la baisse constatée sur certains actifs situés en région parisienne telle qu'à La Défense. Les valorisations des actifs parisiens se sont maintenues.

La valeur de réalisation s'élève à 271,74 € par part et la valeur de reconstitution à 312,38 € par part au 31 décembre 2021.

Afin d'accompagner la valorisation du patrimoine de votre SCPI, le prix de souscription sur le marché primaire est passé de 304 € à 306 € par part (soit un prix de retrait de 281,54 € par part) dès le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Rivoli Avenir Patrimoine a poursuivi sa politique d'investissement (plus de 85 M€ d'investissement réalisés en 2021).

Parmi les investissements, nous pouvons noter :

- Renforcement de la quote-part de détention, à hauteur de 39 M€, dans un immeuble de bureaux multilocataire situé à Issy les Moulineaux dans lequel Rivoli Avenir Patrimoine était déjà indivisaire depuis plusieurs années. Cet actif est très apprécié des locataires.
- Un immeuble de bureaux multilocataire situé en centre-ville de Prague pour 33 M€ offrant un rendement de l'ordre de 4,50 %.

La diversification des acquisitions s'est poursuivie en Europe, avec l'achat d'un premier actif situé en République Tchèque, en recherchant toujours les mêmes critères de sélectivité que ceux que nous appliquons historiquement pour votre SCPI parisienne (emplacement recherché, qualité du bâtiment et du locataire, ...).

## Focus sur les acquisitions réalisées en 2021

**"Praha City Center" à Prague :** Situé dans le quartier central des affaires, proche de tous les services et transports publics, cet immeuble développe une surface totale de 17 638 m<sup>2</sup>, répartie entre 15 402 m<sup>2</sup> de bureaux et 2 191 m<sup>2</sup> de commerces en rez-de-chaussée, que complète un parking de 288 places. Multi locataire, "Praha City Center" est entièrement loué. Il s'agit du premier investissement de Rivoli Avenir Patrimoine en République Tchèque et permet à votre SCPI d'être désormais présente dans sept pays hors de France. Rivoli Avenir Patrimoine a participé à l'acquisition de cet actif, à travers l'OPPCI Ergamundi, pour un montant de 32,7 millions d'€.



**"Axium", 8-16 boulevard des Frères Voisin à Issy-les-Moulineaux :** En bordure du 15<sup>e</sup> arrondissement de Paris, à 6 minutes à pied de la ligne 12 du Métro et à 8 minutes du RER C et du Tramway, l'immeuble Axium bénéficie d'un emplacement stratégique au cœur de l'un des plus grands pôles tertiaires. D'une surface locative de 15 388 m<sup>2</sup> de bureaux, bâti sur sept étages et avec 295 places de parking sur deux niveaux, il offre des plateaux de 1 000 m<sup>2</sup> à 1 900 m<sup>2</sup> fonctionnels et lumineux, facilement modulables. Rivoli Avenir Patrimoine a complété sa quote-part de détention dans cet actif au mois de juillet 2021 en investissant 38,7 millions d'€, pour ainsi en détenir 55 %.



**"88 North" à Munich :** Au cœur d'un quartier illustre de Munich, en Allemagne, à proximité immédiate du célèbre Olympiapark, cet immeuble, construit en 2014, offre une excellente accessibilité aux transports publics et privés avec un large espace de stationnement (578 places). D'une surface de près de 50 000 m<sup>2</sup> répartie sur six étages de trois mètres de hauteur, 88 North est composé de larges plateaux d'une grande flexibilité et d'une divisibilité facile. Ces prestations s'accompagnent d'une salle de gym, d'un restaurant et d'une garderie pour enfants. Il bénéficie de plus d'une certification LEED Gold. Multi locataire offrant une bonne solvabilité, l'actif a été acquis à travers l'OPPCI Ergamundi avec un financement de 13,5 millions d'€. Cette opération constitue une nouvelle opportunité de diversification internationale pour Rivoli Avenir Patrimoine.





La politique de cession s'est également poursuivie en 2021 sur des immeubles ne correspondant plus à la cible de Rivoli Avenir Patrimoine : immeubles vacants, emplacement peu recherché, travaux importants, ... Les cessions ont représenté 131 M€ avec la vente de 3 actifs dont :

- Un immeuble de bureaux situé rue Cognacq Jay à Paris, entièrement vacant et nécessitant une restructuration lourde en vue d'une relocation.
- Afin d'éviter une longue période d'absence de loyer nécessaire aux démarches administratives, à la réalisation des travaux et à la période de franchise de loyer systématique négociée par les locataires lors de la signature d'un bail, nous avons privilégié la mise en vente de cet immeuble. En plus cette cession a permis de dégager une plus-value de plus de 40 M€. Cette plus-value vous a été versée intégralement lors de la distribution du 2<sup>e</sup> trimestre, le résultat du trimestre est venu reconstituer des réserves.

Cette cession témoigne de la résilience de la stratégie d'allocation parisienne de Rivoli Avenir Patrimoine qui permet de dégager des plus-values pour les distribuer si possible.

- la vente de lots de copropriété de bureaux situés à La Défense (Tour Areva) partiellement vacants. Cette tour devenait vieillissante et nécessitait une restructuration complète pendant laquelle la SCPI n'aurait perçu aucun revenu.

L'année 2021 a également été marquée par la livraison de nombreux immeubles acquis en VEFA : Académie Montrouge, Westbridge, Asnières ; tous entièrement loués et pour lesquels une partie de la collecte a servi à payer les derniers appels de fonds. Ils impacteront favorablement les performances de votre SCPI en 2022. Nous pouvons également noter la livraison de l'actif Trudaine situé à Paris 9<sup>e</sup> en mars 2022.

Après affectation du résultat, le report à nouveau ressort à 5,18 € par part à fin 2021, ce qui représente de l'ordre de 6 mois de distribution sur la base de la distribution prévisionnelle 2022.

Au titre de 2022, nous maintenons des acomptes trimestriels prévisionnels de 2,50 € par part, soit 10 € en base annuelle. En fonction des événements à venir les trimestres prochains, la distribution pourrait être ajustée et atteindre jusqu'à 10,80 € par part.

La collecte nette (après déduction des retraits et des frais de souscription) s'est élevée à 209 M€ en 2021, rythme qui se poursuit sur le début de l'exercice 2022.

Les craintes d'un fort ralentissement de la collecte en 2020, dans un contexte de crise sanitaire et économique, nous avaient conduit à renforcer les dispositifs de liquidité ;

- une dotation à un fonds de remboursement
- un mécanisme de rétrocompensation

Au regard du niveau de collecte constaté fin 2020 et début 2021, nous vous avons proposé de reprendre les capitaux dotés au fonds de remboursement lors de l'Assemblée Générale de juin 2021 pour éviter d'immobiliser inutilement des montants non investis en immobilier.

Le mécanisme de rétrocompensation a quant à lui pris fin automatiquement tel que prévu 6 mois après la fin de l'état d'urgence, soit le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Enfin, Rivoli Avenir Patrimoine poursuit sa démarche environnementale et a obtenu le Label ISR en décembre 2021.

Depuis 2012, Amundi Immobilier, acteur actif en faveur du développement durable et d'une transition écologique forte dans le secteur immobilier, a très tôt mis en œuvre une démarche d'investissement responsable en même temps que la société civile développait sa volonté de donner du sens à son épargne. Dans ce sillage, votre SCPI Rivoli Avenir Patrimoine a relevé le défi pour obtenir en décembre 2021 le label ISR, 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.

Avec ce label, la SCPI définit son plan d'actions actif immobilier par actif immobilier selon 3 axes :

- Environnement : réduire les émissions de gaz à effet de serre, réintroduire de la biodiversité en territoires urbains par des projets de végétalisation,
- Social : favoriser l'amélioration du bien-être des utilisateurs des actifs,
- Gouvernance : contribuer à des pratiques immobilières durables grâce au dialogue étroit établi avec les principales parties prenantes (gérants des immeubles, locataires, fournisseurs, ...).

## Investissements / Cessions entre fonds gérés par Amundi Immobilier (opérations Cross Trade)

Cette année votre SCPI a réalisé 2 acquisitions à un Fonds géré par Amundi Immobilier :

- Immeuble Axiom (39 M€) : Rivoli Avenir Patrimoine détenait déjà cet immeuble avec 2 autres fonds gérés par Amundi Immobilier. L'un des 2 fonds a souhaité vendre sa quote-part.

Rivoli Avenir Patrimoine a renforcé sa quote-part dans l'immeuble.

- Immeuble Prague (33 M€) : Rivoli Avenir Patrimoine, au travers de sa filiale Oppci ErgAmundi, s'est porté acquéreur d'un actif à Prague acheté au même fonds géré par Amundi Immobilier que pour Axiom.

Pour ces 2 acquisitions il a été demandé aux experts de Rivoli Avenir Patrimoine de valoriser ces actifs. Le prix d'achat a été la valeur retenue par l'expert.

## Les perspectives 2022

La SCPI va continuer à rechercher des investissements dans Paris.

En 2022, la SCPI poursuivra sa politique d'investissement dans des actifs de bureaux et aussi dans des actifs de diversification tel que le commerce ou l'hôtellerie, tout en préservant la qualité des investissements.

La politique d'investissement dans les grandes métropoles européennes complètera les investissements en France, dans les pays où Rivoli Avenir Patrimoine est déjà présente, et d'autres pays pourraient compléter cette ouverture géographique.

La SCPI Rivoli Avenir Patrimoine poursuivra l'amélioration de la performance environnementale de son parc immobilier et continuera à s'inscrire dans la démarche ESG (Environnement Social et Gouvernance) du Groupe Amundi.

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

- la recherche de locataires sur les actifs neufs (VEFA) en cours de commercialisation,
- la location des surfaces vacantes (ou se libérant prochainement) des actifs déjà détenus par Rivoli Avenir Patrimoine, pouvant amener à un redéveloppement total de certains actifs (avec changement d'affectation possible si nécessaire),
- l'arbitrage de certains actifs arrivés à maturité ou ne correspondant plus à la cible d'immeubles détenus par Rivoli Avenir Patrimoine.

## Distribution prévisionnelle

En ce début d'année 2022, nous maintenons des acomptes trimestriels prévisionnels de 2,50 € par part, soit 10 € en base annuelle. En fonction des événements favorables qui interviendraient les trimestres prochains, la distribution pourrait être ajustée et atteindre jusqu'à 10,80 € par part.

# Chiffres clés

au 31 décembre 2021



## Rivoli Avenir Patrimoine SCPI de bureaux à capital variable

Date de création	: 2002	Nombre de parts *	: 12 365 964
Nombre d'associés	: 35 427	Capitalisation	: 3 759 253 056 €

\* précisions en page 31

### Le patrimoine immobilier



Nombre d'immeubles .....	185*
Surface du Patrimoine .....	686 319 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires .....	1 798
Taux occupation financier annuel** .....	90,44 %

### Les valeurs de la SCPI

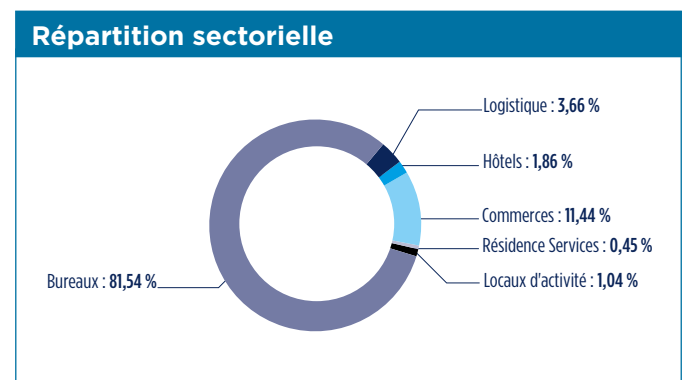
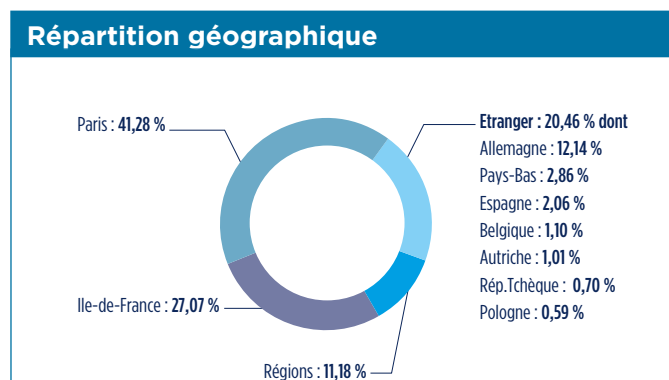


	SCPI	Par part
Valeur comptable .....	2 910 187 724,04 €	235,34 €
Valeur de réalisation .....	3 360 353 773,50 €	271,74 €
Valeur de reconstitution .....	3 862 835 629,47 €	312,38 €

### Les performances <sup>(1)</sup>

<p><b>Résultat par part</b></p> <p><b>8,70 €</b></p>	<p><b>Dividende brut par part <sup>(2)</sup></b></p> <p><b>10,25 €</b></p>	<p><b>Taux de distribution</b></p> <p><b>3,80 %</b></p>	<p><b>Rendement global immobilier</b></p> <p><b>5,38 %</b></p>	<p><b>Taux de rendement interne (TRI)</b></p> <p><b>TRI 5 ans : 4,20 %</b></p> <p><b>TRI 10 ans : 6,01 %</b></p>
--	--	---	--	--

### Répartition du patrimoine en valeur vénale



(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. (2) avant impôt sur revenus financiers

\* Le nombre d'immeubles et la surface du patrimoine intègrent les engagements pris pour les ventes à terme Calle de Alcalá 544 et 546 à Madrid en Espagne. Hors intégration de ces engagements, le nombre d'immeubles et la surface du patrimoine s'élèvent respectivement à 183 et 670 991 m<sup>2</sup>.

\*\* Le taux d'occupation financier est calculé selon la nouvelle méthodologie de l'ASPIM (cf. page 29).

# Conjoncture macro-économique et immobilière

## Contexte économique

En 2021, la croissance économique a fortement rebondi en zone euro, à 5,2%. Ce rebond, en partie technique suite à une année 2020 marquée par des restrictions sanitaires, ne doit cependant pas masquer les perturbations des chaînes mondiales d'approvisionnement et les pénuries de produits intermédiaires observées, qui ont pu peser sur le secteur industriel.

Le marché du travail s'est amélioré au cours de l'année, malgré le manque de main-d'œuvre dans certains secteurs. En un an en zone euro (de décembre 2020 à décembre 2021), le taux de chômage s'est réduit, passant de 8,2 % à 7,0%. En France il était de 7,4% au 4ème trimestre 2021, soit son plus bas niveau depuis 2008 (hors cas particulier du printemps 2020).

L'inflation a également été significative en 2021 par rapport aux années précédentes (à 5% sur 1 an en décembre en zone euro) notamment imputable aux perturbations du commerce international, à la progression de la demande interne et à une forte hausse des prix de l'énergie.

## Marché de l'immobilier d'entreprise en Europe

### Bureaux

Dans un environnement économique plus favorable, 2021 a été synonyme de reprise de l'activité des marchés locatifs. Symboliquement, le 4<sup>e</sup> trimestre 2021 a été le trimestre le plus actif en Europe depuis le début de la pandémie de Covid-19. L'activité reste néanmoins ralentie : dans un échantillon de 28 marchés européens, la **demande placée** a rebondi de 25 % environ sur un an, tout en restant inférieure de près de 10 % à sa moyenne décennale.

Le marché a été en partie dynamisé par un retour de grandes transactions (supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>), comme en Ile-de-France ou à Berlin.

Cette amélioration progressive s'est faite dans un contexte de réflexion des entreprises sur les modes de travail et l'adaptation de leurs besoins qualitativement et quantitativement. La **recherche de centralité** de la part d'un certain nombre d'entreprises en fait partie.

En 2021, dans un contexte d'activité locative ralentie, les taux de vacance ont évolué de manière différenciée selon les marchés.

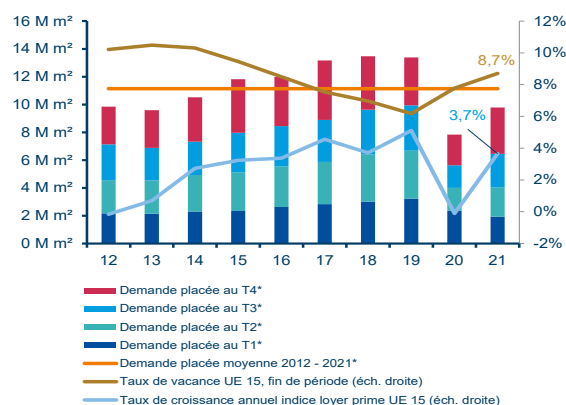
Le taux de vacance moyen des principaux marchés de bureaux dans l'UE-15 (15 pays européens dont le Royaume-Uni) était, selon CBRE (un conseil en immobilier d'entreprise), de 8,7 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2021, contre 7,8 % environ 1 an auparavant. Il retrouve ainsi ses niveaux de mi-2016 mais reste inférieur au pic précédent intervenu fin 2013 (10,5 %).

Des disparités significatives existent entre marchés, avec par exemple un taux de vacance relativement bas à Berlin ou Hambourg et plus élevé à Madrid.

De même, les différences entre sous-secteurs restent très présentes, avec une certaine rareté de l'offre de surfaces de qualité dans les quartiers centraux des affaires.

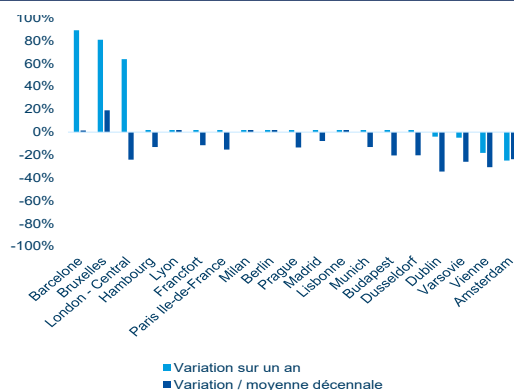
Après une résistance remarquable en 2020 face à la Covid-19 (-0,1 % sur 1 an au 4<sup>e</sup> trimestre 2020), l'indice des **loyers faciaux prime** en UE-15 a augmenté de 3,7 % sur 1 an.

### Demande placée\*, taux de vacance et loyers - Bureaux



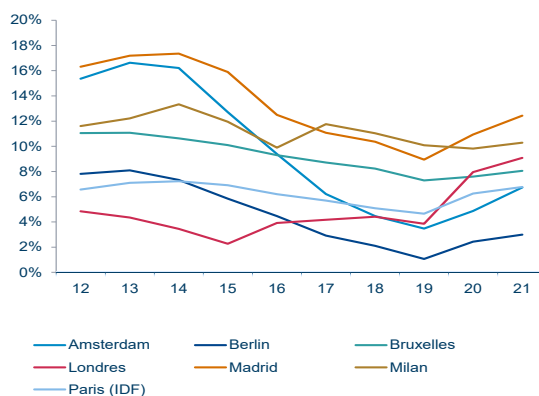
Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2021).  
\*dans 28 marchés d'Europe

### Demande placée bureaux - 2021



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (2021 T4) ; Les évolutions peuvent différer d'une source à l'autre.

### Taux de vacance bureaux\*



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2021).  
\*fin de période



## Logistique

L'activité 2021 du marché de la logistique a été très dynamique. Dans un échantillon de 9 pays européens, la demande placée a ainsi dépassé les 30 millions de m<sup>2</sup> (source : CBRE), soit son point haut en 10 ans. Parmi ses moteurs de progression, nous notons le e-commerce et l'évolution des chaînes de distribution.

Dans plusieurs marchés, les utilisateurs font face à une offre limitée dans les secteurs prisés, les amenant parfois à élargir leur zone de recherche. Cette rareté a été un facteur favorable à la hausse des loyers prime (+ 7 % sur 1 an en Europe d'après l'indice CBRE).

## Commerces

En 2021, les dépenses de consommation finale des ménages en termes réels ont augmenté en zone euro de 3,4 %, sans néanmoins retrouver leur niveau pré-Covid.

Malgré des disparités géographiques ou temporelles liées aux mesures de restrictions et aux vagues de Covid-19, l'année a été marquée par une globale amélioration de la fréquentation des commerces.

Les commerces prime apparaissent plus résistants par rapport aux emplacements secondaires. CBRE (un conseil en immobilier d'entreprise) note néanmoins au 4<sup>e</sup> trimestre 2021 une baisse de 3,9 % de son indice des loyers prime commerce en zone euro sur 1 an.

## Marché de l'investissement

En 2021, l'investissement a marqué un rebond, se rapprochant des niveaux pré-Covid-19 avec plus de 255 milliards d'euros investis en immobilier d'entreprise européen.

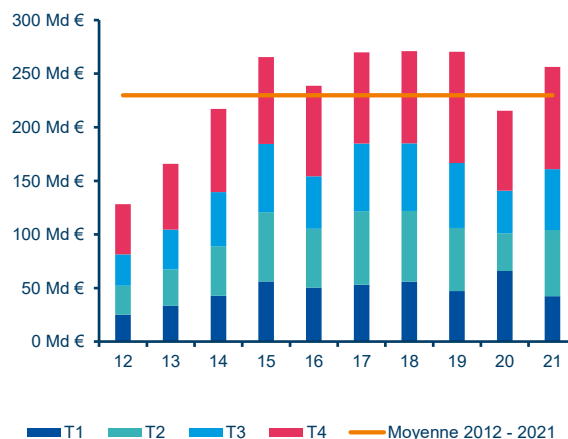
Les problématiques environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) restent prégnantes dans les stratégies des investisseurs lors du choix des actifs, notamment en termes de performance énergétique (actuelle ou potentielle après travaux).

Les bureaux demeurent la première classe d'actifs en termes de volumes investis, même si leur part baisse. Cela illustre la profondeur de marché de cette classe. Les taux prime bureaux ont globalement bien résisté.

2021 a confirmé l'appétence des investisseurs pour les actifs de logistique et locaux d'activité (deuxième classe d'actifs d'immobilier d'entreprise en termes de volumes investis) dont les taux de rendement prime se sont compressés au cours de l'année.

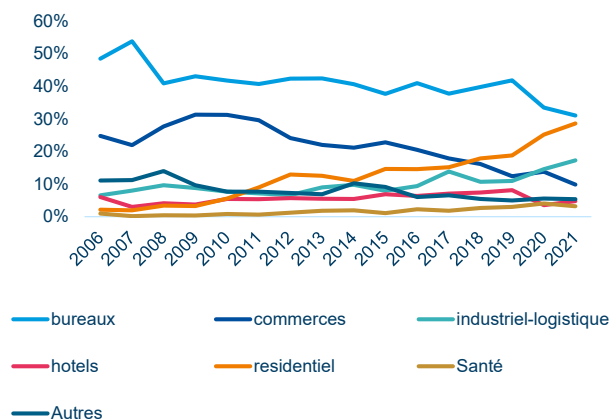
Les investissements en résidentiel continuent de croître en 2021, en lien avec les fondamentaux démographiques (vieillesse de la population et hausse du nombre de ménages monoparentaux entraînant une hausse de la demande de logements).

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



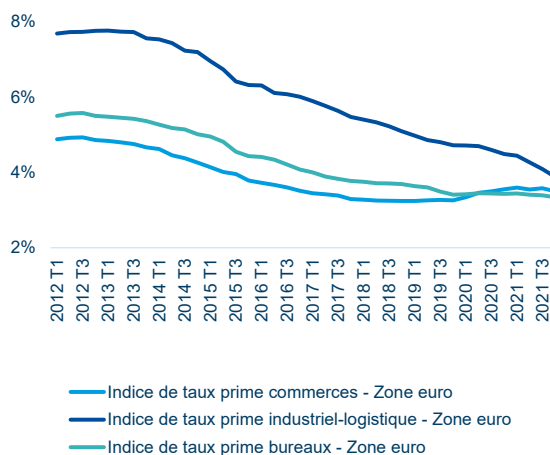
Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2021).

### Répartition des investissements immobiliers par classe d'actifs (% du volume)



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2021)  
Des biais de représentativité des données existent, avec notamment une sous-représentation du résidentiel pré-2017.

### Indice de taux de rendement prime - Zone euro



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2021).

## Marché de l'immobilier d'entreprise en France

### Bureaux en Île-de-France

Approchant 1,9 million de m<sup>2</sup> en 2021, la demande placée francilienne a rebondi de près d'un tiers par rapport à une année 2020 particulièrement impactée par la pandémie. L'activité reste cependant ralentie, avec une demande placée inférieure de 16 % à la moyenne décennale. Notons le rebond relatif des surfaces de plus de 5 000 m<sup>2</sup> en 2021, notamment au 4<sup>e</sup> trimestre, qui s'explique par la confiance accrue des grands utilisateurs.

La demande placée de bureaux à Paris Centre Ouest et à la Défense a été relativement soutenue, dépassant leur moyenne décennale.

Si elle s'est globalement stabilisée en fin d'année, l'**offre immédiate** a augmenté de 10 % en un an, à 4 millions de m<sup>2</sup> à fin 2021. Le taux de vacance était ainsi de l'ordre de 6,8 % fin 2021. La segmentation des taux de vacance persiste, avec un niveau inférieur à 5 % dans Paris Centre Ouest et supérieur à 10 % dans le Croissant Ouest et La Défense.

Les loyers faciaux prime ont globalement bien résisté en 2021. Les avantages commerciaux ont augmenté, même si une certaine inflexion a été observée en fin d'année. Ils atteignaient 24 % en moyenne au 4<sup>e</sup> trimestre 2021 pour les transactions supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> (21 % fin 2020). Les disparités entre secteurs restent significatives (exemple, environ 31 % à La Défense, 19 % dans le Quartier central des affaires).

### Marché de l'investissement

Le dernier trimestre 2021 est marqué par une embellie des investissements directs en immobilier d'entreprise en France avec 10,9 milliards d'euros investis pour un total de 27 milliards au cours de l'année 2021. Cette performance est en baisse comparée au niveau 2020 (environ -7 %) et à la moyenne décennale (-3 %). La baisse des transactions supérieures à 100 millions d'euros a notamment pesé sur l'activité du marché.

Si les volumes investis en Île-de-France ont reculé en 2021, ceux en Régions ont augmenté, portés notamment par les investissements en bureaux. Pour autant, ces derniers diminuent en France tout en demeurant la première classe d'actifs en termes de volumes investis. La forte appétence pour le segment industriel et logistique s'est confirmée, représentant près d'un quart des volumes investis en 2021.

Les taux de rendement prime en bureaux et logistique étaient à des niveaux historiquement bas à fin 2021 (respectivement de l'ordre de 2,6 et 3,4 %).

## Perspectives 2022

### Économie

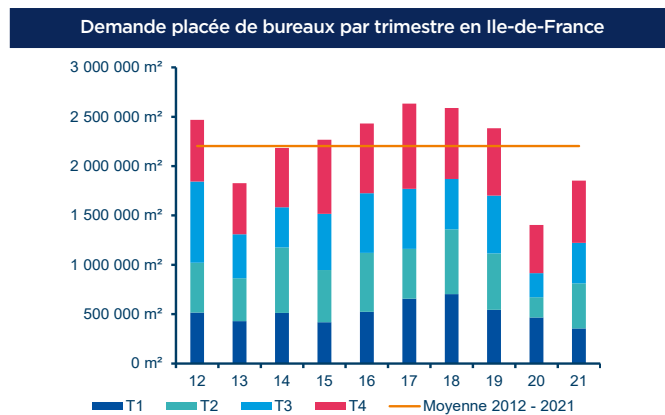
Si la croissance du PIB devrait être positive en 2022, la demande intérieure des pays européens devrait être fortement impactée par l'augmentation des prix de l'énergie et des matières premières, déjà observée durant l'automne et l'hiver et qui continue de se répercuter sur les ménages et les entreprises d'Europe à mesure que la guerre en Ukraine se prolonge. 2022 devrait également être marquée par une inflation élevée : nous nous attendons à ce que l'inflation augmente encore pendant quelques mois, puis qu'elle décélère pourvu que la dynamique des prix de l'énergie et des matières premières s'assagisse au second semestre 2022. Au final, nous nous attendons à une croissance du PIB de 2,3 % en zone euro en 2022 et une inflation de 7,0 % (prévisions au 27 avril 2022, susceptibles d'évoluer - source: Amundi Institute). Dans ce contexte inflationniste une poursuite de la normalisation de la politique monétaire par la Banque Centrale Européenne (BCE) est annoncée en 2022. Les taux d'intérêt des titres d'Etat à 10 ans en zone euro ont augmenté au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 et une pression haussière des taux à 10 ans est ainsi vraisemblable en 2022. Si le niveau de taux à 10 ans est par exemple à un niveau non atteint en France depuis plus de 5 ans, les taux d'intérêt réels (en déflant l'inflation) sont négatifs (Source : Amundi).

### Marchés d'immobilier d'entreprise européens

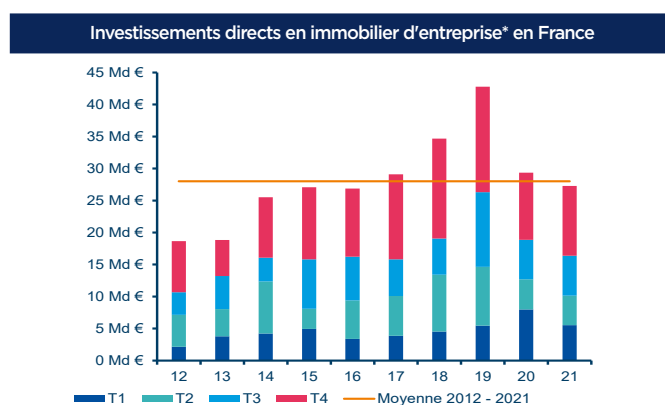
Concernant l'immobilier d'entreprise, les signes de redynamisation de l'activité locative observés en début d'année 2022 sont encourageants. Néanmoins, la dégradation des perspectives de croissance économique en lien avec la guerre en Ukraine n'a pas encore été pleinement observée dans les chiffres d'activité locative et sera à scruter, notamment sur le marché des bureaux et des commerces. La demande de surfaces logistiques devrait continuer à bénéficier de facteurs structurels favorables comme le e-commerce.

Concernant l'investissement, les tensions inflationnistes et la pression haussière sur les taux à 10 ans et les taux de financement (même si les taux réels restent négatifs lors de l'écriture de ces lignes) constituent une évolution du contexte financier.

En tant que telle l'inflation peut-être vue favorablement du point de vue de l'indexation des loyers des baux en cours : souvent liée à l'inflation, elle constitue une certaine protection des revenus locatifs contre l'inflation, même si la question de la soutenabilité de cette hausse par certains locataires



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2021).



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2021). \*hors santé

pourrait se poser. Nous pensons que l'indexation des loyers des baux en cours ainsi que d'autres caractéristiques de l'immobilier telles que l'existence de revenus locatifs ou son couple rendement-risque devraient continuer à maintenir un certain intérêt des investisseurs pour cette classe d'actifs.

La hausse des taux des titres d'Etat à 10 ans et des taux de financement n'a pas eu d'impact sur les taux de rendement de marché des meilleurs actifs au 1<sup>er</sup> trimestre 2022, et restera un des éléments à suivre en 2022.

Dans le contexte actuel il est vraisemblable d'observer une certaine aversion au risque des investisseurs dans leurs choix d'actifs, privilégiant les actifs bien localisés avec des locataires de qualité. D'autant que les localisations privilégiées avec une offre limitée sont les plus propices à avoir une hausse des valeurs locatives de marché alors que les secteurs sur-offreurs pourraient voir les loyers s'ajuster.

## Définitions

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

**Offre immédiate** : toutes les surfaces immobilières disponibles immédiatement.

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

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

**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.

**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.

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

Le dernier rapport publié le 28 février 2022 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.

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 mais également 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) qui seront détaillées ci-après.

La pression législative et sociétale s'exerçant sur l'immobilier exige 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 du fonds doivent être clairement définis et des indicateurs permettant d'en appréhender la mise en œuvre doivent figurer 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**.



**Votre SCPI Rivoli Avenir Patrimoine a relevé le défi pour obtenir 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). Enfin, avec ce label, la SCPI définit son plan d'actions actif immobilier par actif immobilier selon 3 axes :

- **Environnement** : réduire les émissions de gaz à effet de serre, réintroduire de la biodiversité en territoires urbains par des projets de végétalisation,
- **Social** : favoriser l'amélioration du bien-être des utilisateurs des actifs,
- **Gouvernance** : contribuer à des pratiques immobilières durables grâce au dialogue étroit établi avec les principales parties prenantes (gérants des immeubles, locataires, fournisseurs,...).

A ce titre le présent rapport expose la transparence sur les engagements ESG pris pour votre SCPI et le niveau d'atteinte.

Vous y trouverez en outre deux nouvelles catégories relatives aux réglementations européennes s'appliquant désormais à votre fonds (SFDR<sup>(2)</sup> et Taxonomie<sup>(3)</sup>).

- Il s'agit de deux réglementations résultantes du Pacte vert Européen (Green Deal) annoncé en décembre 2019 et ayant pour objectif de rendre l'Europe climatiquement neutre à échéance 2050.

- Celles-ci 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.

Une dernière catégorie viendra s'y ajouter pour répondre aux exigences de la Loi française Climat & Résilience<sup>(4)</sup> du 22 août 2021 et plus particulièrement son article 29 qui définit les modalités de mise en œuvre 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>

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 nouveau 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 ; et 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<sup>3</sup> 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 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 dès 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 prochaine assemblée générale en 2022 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 2019 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.

Amundi Immobilier, au sein de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement de l'immobilier), a activement contribué à la création d'une Charte d'Engagement en faveur du Développement de la gestion ISR en immobilier, gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs finaux.

Dès 2018, Amundi 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).

Amundi Immobilier participe également au groupe de travail portant sur le label ISR appliqué à l'immobilier lancé dès 2021 ayant pour objectif le suivi et la mise à jour de ce dernier.

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 secrétaire général 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

Le fonds RIVOLI AVENIR PATRIMOINE est composé de 185 actifs dont 81,5 % d'immeubles de bureaux (en valeur). Le reste étant réparti dans les secteurs de l'hôtellerie, commerces, logistique, résidentiels et parcs d'activités.

Le patrimoine de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE est situé en Europe, principalement en France (79,5 %) et à l'étranger (20,5 %) en Allemagne, Pays-Bas, Espagne, Autriche, République Tchèque, Belgique et en Pologne.

1) La notation des actifs du fonds RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

La méthodologie de notation des immeubles d'Amundi Immobilier a été revue en 2020 afin de répondre aux enjeux ESG actuels. Amundi Immobilier consolide son dispositif tout en capitalisant sur la méthodologie existante. 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 ces 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).

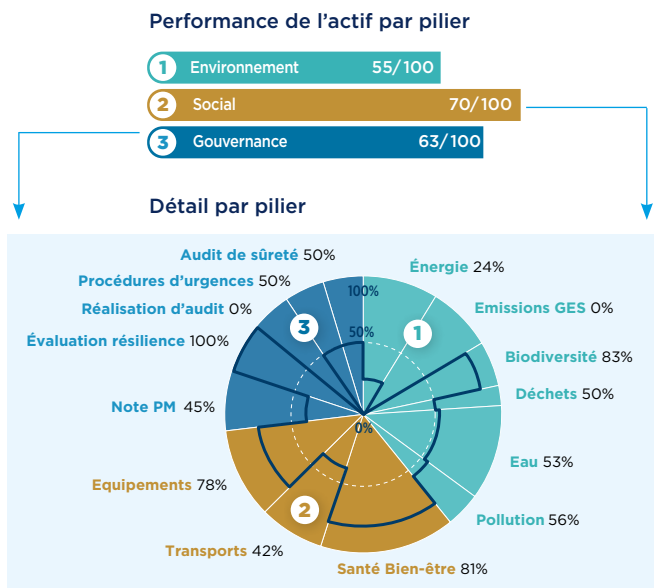
• Approche de notation pour établir le score ESG d'un actif immobilier

Cette évaluation est utilisée durant les différentes phases de vie de l'actif :

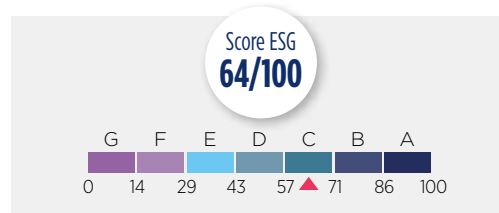
1. A l'acquisition : elle mesure les performances environnementales et sociales des actifs permettant de qualifier leurs performances pour :

- Dans le cadre d'un fonds labellisé ISR, identifier la catégorisation de l'actif en tant qu'actif :
  - "Best-in-progress", c'est-à-dire comme étant à faire progresser sur ses performances ESG,
  - "Best-in-Class", c'est-à-dire comme étant suffisamment performant et sur lequel des travaux ne seront pas à entreprendre dans l'immédiat.
- Dans le cadre d'un fonds non labellisé, appliquer une exclusion pour tout actif ayant une note inférieure à E.

2. En phase de gestion courante : la notation est révisée tous les 3 ans ou chaque fois que des évolutions notables comme des travaux surviennent sur l'immeuble. Si la note de l'actif se détériore et passe en dessous des seuils évoqués précédemment, les équipes de gestion mettent en place un plan d'action pour porter la note de l'actif à un niveau acceptable ou arbitre l'actif.



Score ESG de l'actif (exemple)



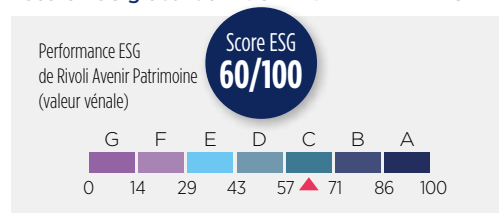
• Score ESG de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

Les notes et scores, établis sur l'ensemble des actifs gérés par la SCPI sont ensuite agrégés à l'échelle de celle-ci, pondérées par leur valeur vénale.

Cela permet de connaître et de suivre l'évolution de la performance extra-financière de la SCPI.

Ainsi RIVOLI AVENIR PATRIMOINE obtient le score ESG global de 60 / 100

Score ESG global de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE



Poursuivant sa politique d'amélioration de ses performances ESG, le Fonds RIVOLI AVENIR PATRIMOINE a défini **une note seuil immeuble de 54/100**. Elle représente des exigences supérieures à la réglementation et aux pratiques du marché et fait émerger deux catégories d'immeubles au sein du portefeuille :

**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.



## 2) 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 3 catégories d'actifs :

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

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 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 voire de l'améliorer tout au long de leur gestion.

Pour chacun des 5 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 31/12/2021

**Environnement : 86/100**

**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'énergie renouvelable :**

- 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.

**Social : 92/100**

**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.

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

### United

(en indivision)  
6 boulevard Douaumont,  
92000 Clichy

Bureaux  
**7 695 m<sup>2</sup>**

Score ESG  
**82/100**  
au 31/12/2021

**Environnement : 73/100**

**Végétalisation et Biodiversité :** Immeuble équipé de terrasses et de patio végétalisés d'une surface de 400 m<sup>2</sup>.

- Le site compte sur la présence exceptionnelle de l'Ophrys Apifera, une orchidée sauvage qui témoigne de la très bonne qualité écologique du site. 3 espaces ont été aménagés pour la faune et la flore : un patio (framboisiers), une terrasse non accessible (habitats pour les insectes), la toiture (maraichage d'herbes aromatiques). Les occupants sont sensibilisés à ces dispositifs.

**Consommation d'énergie renouvelable :**

- Le recours à de l'électricité d'origine renouvelable vient d'être mis en place et sera prochainement valorisé dans le score ESG de l'immeuble.

**Social : 90/100**

**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**

- Mise à disposition d'un espace détente.

Certifié **HQE (Excellent) & BREEAM (Very Good)**



## Nouveau Bercy (en indivision)

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

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

Score ESG  
**81/100**  
au 31/12/2021



### Environnement : 72/100

#### Gestion de l'eau :

- Des dispositifs hydro économes sont mis en place

#### Gestion des déchets :

- Possibilité de récupérer et trier 4 types de déchets recyclables

#### Pollution/Gaz à effet de serre :

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

### Social : 95/100

#### 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.

## Quai d'Orsay Paris

(SCI SEO)  
53 Quai d'Orsay 75007 Paris

Bureaux  
9 574 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**80/100**  
au 31/12/2021



### Environnement : 75/100

**Performance carbone :** l'immeuble s'est équipé en 2020 de bornes de recharges pour les véhicules électriques afin de répondre au souhait des locataires. Cette mise en place permet de favoriser l'émergence de modes de transports n'ayant plus recours aux énergies fossiles. S'équiper en bornes de recharge favorise le déplacement en véhicule électrique pour les locataires de l'immeuble et contribue également à augmenter l'accessibilité de l'actif.

#### Consommation d'énergie renouvelable :

Le recours à de l'électricité d'origine renouvelable vient d'être mis en place et sera prochainement valorisé dans la note ISR de l'immeuble.

### Social : 80/100

#### Transports : offre multiple de services

- Le réseau de transport en commun est accessible dans un rayon de 1 km autour du bâtiment, avec un accès piéton sécurisé, et une fréquence de services 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 sur le site de l'immeuble.

Certifié **HQE Exceptionnel, BREEAM Excellent, LEED Gold+, WELL Gold, E2C1**

## Ora Paris

(SCI Omega)  
Rue Emile Borel 75017 Paris

Bureaux  
24 860 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**78/100**  
au 31/12/2021



### Environnement : 67/100

**Végétalisation et Biodiversité :** site de l'immeuble avec plus de 2 500 m<sup>2</sup> végétalisés.

- Végétalisation diversifiée : plantes vivaces, 26 arbres de 8 variétés et 177 arbustes de 12 variétés différentes.
- La végétalisation contribue significativement à la diminution des effets d'îlots de chaleur en milieu urbain.
- La diversité des espèces de plantes permet de préserver et redévelopper la biodiversité.

### Social : 96/100

#### Santé et bien-être

- Toutes les fenêtres de l'immeuble ont des protections contre l'éblouissement contrôlables par les occupants.
- Un dispositif de contrôle de la ventilation individuel est installé : chaque occupant peut ouvrir la fenêtre ou modifier les apports d'air neuf.
- L'éclairage est automatique avec contrôle possible par l'occupant si une accentuation de luminosité est nécessaire.
- Les usagers ont accès à un restaurant contemporain et à une cafétéria, une salle de fitness, une conciergerie et un business center ; le tout baigné de lumière et organisé autour d'un patio arboré et de terrasses accessibles depuis le dernier étage du bâtiment.

Certifié **Breem in Use Very Good, HQE Exceptionnel, LEED Gold, Effinergie+, WELL Gold, WiredScore Platinum, Biosourcé**

■ Les 5 actifs immobiliers de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE les moins performants sont les actifs ayant la notation la plus faible au sein de la SCPI.

Ces actifs 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 : 54/100.

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.

## 67 Grandes Arcades (SCI Ekinox)

67 rue Grandes Arcades,  
67000 Strasbourg

Commerces  
**62 m<sup>2</sup>**

Score ESG  
**38/100**  
au 31/12/2021

Environnement : 35/100

↳ Note potentielle : 53/100

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

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

Social : 37/100

↳ Note potentielle : 52/100

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

Gouvernance : 43/100

↳ Note potentielle : 74/100

**Sécurité** : réaliser un audit de sûreté

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

## 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 31/12/2021



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

## Rue Delayrac

90-94 rue Delayrac  
94120 Fontenay-sous-bois

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

Score ESG  
**36/100**  
au 31/12/2021



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

## 166 Faubourg St Honoré

166 rue du Faubourg Saint-Honoré  
75008 Paris



Score ESG  
**38/100**  
au 31/12/2021

**Environnement : 40/100**

↳ **Note potentielle : 51/100**

**Environnement** : Etudier la possibilité d'ajouter des flux de déchets recyclables supplémentaires dans le local déchet

**Social : 29/100**

↳ **Note potentielle : 63/100**

**Santé et bien-être** : Réaliser un audit d'accessibilité

**Gouvernance : 48/100**

↳ **Note potentielle : 70/100**

**Sécurité** : réaliser un audit de sûreté

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

## Rouvray Neuilly

11 rue de Rouvray,  
92200 Neuilly-sur-Seine



Score ESG  
**38/100**  
au 31/12/2020

**Environnement : 42/100**

↳ **Note potentielle : 63/100**

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

**Social : 22/100**

↳ **Note potentielle : 71/100**

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

**Gouvernance : 52/100**

↳ **Note potentielle : 61/100**

**Sécurité** : réaliser un audit de sûreté

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



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

Ils correspondent aux actifs ayant la valorisation la plus importante au sein de la SCPI.

## In Town (SCI Budlon)

4 Place de Budapest,  
75009 Paris

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

Score ESG  
73/100  
au 31/12/2021



### Environnement : 78/100

#### 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 : 80/100

#### 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**

## 136 Champs Elysées

136 Champs Elysées, 75008 Paris

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

Score ESG  
46/100  
au 31/12/2021



### Environnement : 37/100

#### 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 : 46/100

#### 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.

## Cœur Défense Paris

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

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

Score ESG  
74/100  
au 31/12/2021



### Environnement : 61/100

**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**



## Greenelle (SCI Greenelle)

43 Quai de Grenelle, 75015 Paris

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

Score ESG  
**75/100**  
au 31/12/2021



Environnement : 64/100

### 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 3 types de déchets recyclables
- Production d'énergie renouvelable :
- L'immeuble est équipé de panneaux photovoltaïques

Social : 83/100

### 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 RFO**

## Tour Egée (SCI SEO)

9-11 allée de l'Arche,  
92400 Courbevoie

Bureaux  
52 027 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**59/100**  
au 31/12/2021



Environnement : 63/100

### 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

Social : 67/100

### 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 contrôlable par les occupants

Certifié **HQE Exploitation / BREEAM-In-Use**

### 3) Les certifications des actifs immobiliers du Fonds RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

Au 31/12/2021, la SCPI **RIVOLI AVENIR PATRIMOINE** compte **52,35 % des actifs** en valeur (actifs en VEFA inclus) bénéficiant d'une certification ou d'un label à caractère environnemental ou social, contre 39,42 % en 2020.

### Les certifications d'un immeuble

## West Bridge (SCI West Bridge)

145-149 rue Anatole France  
92300 Levallois-Perret

Bureaux  
28 000 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**77,87/100**  
au 31/12/2021



L'immeuble West Bridge, situé sur l'axe majeur de Levallois-Perret, au cœur du croissant ouest, est un immeuble de bureaux de 28 000 m<sup>2</sup> répartis sur huit étages.

Construit en 1992, il a fait l'objet de restructurations importantes qui ont pris fin en 2020.

Il comprend 4 000 m<sup>2</sup> de terrasse, jardins et rooftop offrant une vue à 360 degrés.

Il dispose de deux restaurants, dont l'un situé au 8e étage, profitant d'une vue panoramique.

Pour le confort des salariés, 325 places de parking, 67 places de motos et environ 100 places de parking de vélos sont disponibles.

- **Well Gold 2015** : porte sur le bien-être des utilisateurs dans l'entreprise. Label basé sur la mesure, la certification et la surveillance de la performance des caractéristiques de l'environnement bâti qui influent la santé humaine et le bien-être : l'air, l'eau, l'alimentation, la lumière, l'activité physique, le confort et l'esprit. Garantit que tous les pré-requis applicables sont atteints et que 40 % des optimisations applicables sont obtenues.

- **HQE Excellent** : 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. Très bon niveau de performance.**

- **BREEAM Excellent** : Il s'agit d'une évaluation suivie d'une certification environnementale qualifiant la performance environnementale du bâtiment en exploitation. Très bon niveau de performance.

■ Le suivi de l'engagement ISR de la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE en 2021

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 tous les actifs immobiliers gérés par Rivoli Avenir Patrimoine.

<sup>1</sup> 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.

Pour chacun des enjeux, la note de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE est comparée à une note de référence qui permet à la SCPI de situer sa performance

- Pour les 2 premiers enjeux, la référence est celle du GRESB 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 actuellement, sur la place nationale ou internationale, il n'y a pas de normes disponibles sur ces enjeux.

Notes obtenues au 31/12/2021 par RIVOLI AVENIR PATRIMOINE sur les 8 enjeux environnementaux et sociaux

## 1 Enjeu énergétique



**182 kWh/m<sup>2</sup> par an**  
**(184 kWh en 2020)**  
Note Rivoli Avenir Patrimoine

**170 kWh/m<sup>2</sup> par an**  
Note référence GRESB

► **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 31/12/2021, la moyenne des performances énergétiques des immeubles de Rivoli Avenir Patrimoine est de 182kWh/m<sup>2</sup>/an.** Pour un fonds identique en termes de typologie des actifs, le GRESB, attribue une performance énergétique de 170 kWh/m<sup>2</sup>/an. Le fonds Rivoli Avenir Patrimoine est légèrement moins performant sur cet enjeu que le benchmark proposé par le GRESB.

## 2 Enjeu carbone



**31 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**  
**(31 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> en 2020)**  
Note Rivoli Avenir Patrimoine

**35,80 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**  
Note référence GRESB

► **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 31/12/2021, la moyenne des performances carbonées des immeubles de Rivoli Avenir Patrimoine est évaluée à 31 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> et par an.** Pour un fonds identique en termes de typologie des actifs, la notation GRESB attribue une performance carbone de 35,80 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 le GRESB.

## 3 Enjeu mobilité



**35**  
**(35,6 en 2020)**  
Note Rivoli Avenir Patrimoine

**39,46**  
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 35/100 :** 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.



## 4 Enjeu Parties Prenantes



**68,2**  
**(71,3 en 2020)**  
Note Rivoli Avenir Patrimoine

**66,84**  
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 68,2/100 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.

## 5 Enjeu Énergies Renouvelables



**14,5**  
**(8,9 en 2020)**  
Note Rivoli Avenir Patrimoine

**8,3**  
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 décarbonnées.

**La note de 14,5/100 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.

**Au 31/12/2021, les immeubles détenus par Rivoli Avenir Patrimoine** (en totalité ou partiellement selon les cas) **enregistrent une production annuelle d'environ 2 545 431 kWh.**

Cette production est calculée sur les immeubles sans appliquer de quote part de détention par la SCPI.

## 6 Enjeu Végétalisation & Biodiversité



**30,6**  
**(30,8 en 2020)**  
Note Rivoli Avenir Patrimoine

**37,5**  
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 30,6/100 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.

**En 2021, Rivoli Avenir Patrimoine dispose d'une surface végétalisée de 87 660 m².**

Cette valeur ne prend pas en compte la quote-part du fonds. En parallèle, Rivoli Avenir Patrimoine compte **6 ruches en toiture de ses immeubles.** Leur installation a été facilitée afin de permettre le retour des abeilles, insectes pollinisateurs par excellence, en ville.

## 7 Enjeu sécurité des usagers



**70,1**  
**(72,7 en 2020)**  
Note Rivoli Avenir Patrimoine

**76,3**  
Note référence  
Amundi Immobilier

► La note de 70,1/100 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.

## 8 Enjeu résilience aux changements climatiques



**100**  
**(100 en 2020)**  
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.

### 2) L’empreinte carbone des actifs de la SCPI

Pour lutter contre le réchauffement climatique et répondre aux enjeux des Accords de Paris, le fonds RIVOLI AVENIR PATRIMOINE agit sur ses immeubles de manière à réduire très sensiblement ses émissions de GES et par conséquent, l’empreinte carbone de chacun de ses actifs.

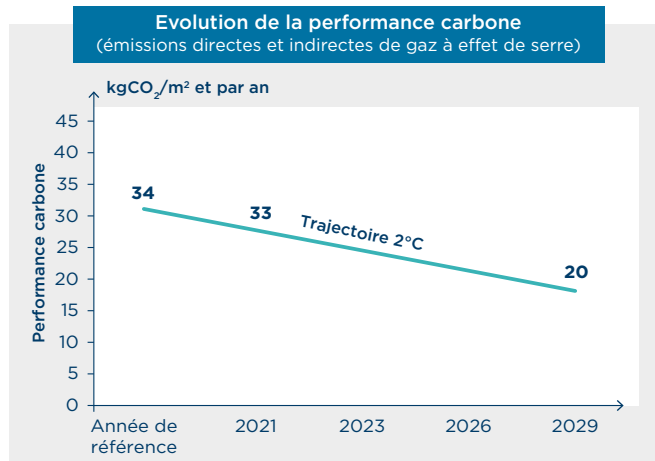
Afin de suivre les évolutions du fonds et son action pour la diminution de ces émissions Amundi Immobilier a élaboré un outil pour modéliser l’état des émissions du fonds RIVOLI AVENIR PATRIMOINE en kilogrammes de CO<sub>2</sub> émis par an et par m<sup>2</sup>. Celui-ci facilitera la mise en œuvre de plans d’actions nécessaires au respect des engagements internationaux des accords de Paris.

La courbe ci-contre illustre la trajectoire que le fonds RIVOLI AVENIR PATRIMOINE devrait suivre d’ici 2030 afin de respecter une limitation du réchauffement planétaire de 2°C.

Cette trajectoire se traduit par la réduction d’émissions de gaz à effet de serre au sein des actifs de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE.

Chaque actif contribuera ainsi à cet objectif par la baisse de son empreinte carbone.

Le poids kgCO<sub>2</sub> émis par m<sup>2</sup> et par an démarre à 34 pour l’année de référence et vise un poids de 20 en 2030.



### 3) L’évaluation spécifique du risque lié au changement climatique

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. Cinq risques sont considérés dans l’analyse réalisée :

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

Chaque actif se voit attribuer une note sur 100 pour chacun des 5 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, la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE mesure son exposition globale à ces mêmes risques.**



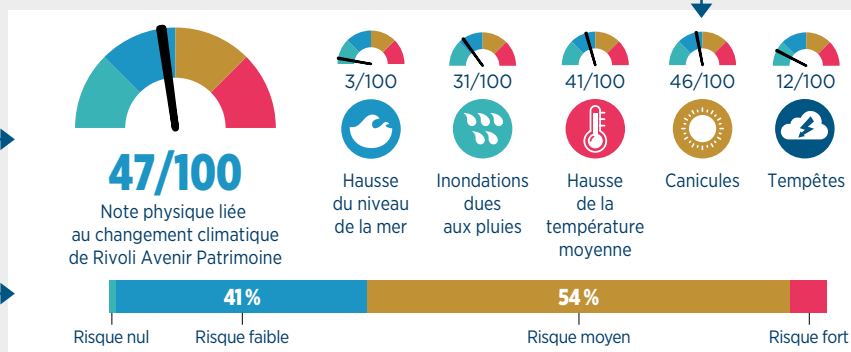
#### Pour Rivoli Avenir Patrimoine : score de risque physique lié au changement climatique

Une note comprise en 25 et 50 correspond à une exposition faible aux risques liés aux changements climatiques. C’est le cas de Rivoli Avenir Patrimoine, avec une note de 47/100 qui est donc faiblement exposé.

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 5 aléas climatiques. **Il s’agit ici du risque de canicule évalué à 46/100.**

Il est ensuite complété par l’analyse de l’ensemble des autres risques identifiés pour obtenir **la note finale de 47/100.**

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



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

Cette politique concerne aussi bien l'occupant/utilisateur des actifs que les prestataires en charge de la gestion locative et de maintenance des actifs

##### a. Les locataires

Conscient que chacun peut agir de manière considérable à sa propre échelle, Amundi Immobilier souhaite sensibiliser les utilisateurs des actifs tertiaires au sein de son parc immobilier. Citons l'initiative du guide Eco-geste conçu en 2020.

Ce guide sensibilise nos collaborateurs, partenaires et utilisateurs sur des gestes simples et pleins de bons sens vers des pratiques plus vertueuses.

Quels que soient les situations de travail, les espaces de travail ou de services, le guide explique comment il est possible, individuellement, d'agir dans ces situations du quotidien : à son poste de travail, en réunion, à la photocopieuse, pendant les pauses déjeuner ou café et aussi en dehors de son lieu de travail.

Amundi Immobilier vise le déploiement de ce guide éco-gestes auprès de 100 % de ses locataires d'ici trois ans. Celui-ci a été transmis à l'ensemble des sociétés de Property Management.

Ce guide a également été traduit en anglais pour favoriser le déploiement des éco-gestes sur l'ensemble du parc européen du fonds RIVOLI AVENIR PATRIMOINE.

Par ailleurs, sensible aux retours favorables de ses locataires suite à son déploiement, une version dédiée pour les immeubles de typologie commerce est en cours de création et devrait voir le jour en 2022.



##### b. Les parties prenantes clés

Amundi Immobilier déploie une politique d'engagement à destination de ses principaux prestataires pour les sensibiliser et les inciter à agir en faveur de l'environnement et de la société civile. Cette politique est à destination des parties prenantes dites "clés" que sont les sociétés de Property Management, Facility Management et Promoteurs Immobiliers. En effet, en lien direct avec les immeubles, ils sont au cœur des dispositifs pour diminuer, dans la mesure du possible, dans leurs activités, leurs impacts environnementaux et améliorer leur engagement sociétal.

Concrètement, cette politique se traduit par la mise en place d'une **Charte Fournisseur** pour améliorer les pratiques du secteur. L'ensemble des prestataires principaux doivent désormais adhérer à l'intégralité de cette charte.

La **Charte Fournisseur** mise en place depuis 2019, à laquelle les prestataires principaux **doivent adhérer, se base sur 11 principes issus des fondamentaux de la Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE)**, adaptée au secteur de l'immobilier. Ces 11 principes sont détaillés dans notre politique d'engagement sur le site internet d'Amundi Immobilier. [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

L'adhésion à la Charte s'accompagne aussi d'un questionnaire auquel l'ensemble de nos prestataires sont soumis. Ce questionnaire a pour but d'évaluer l'approche ESG (Environnementale, Sociale et de Gouvernance) portée par les parties prenantes clés et donne lieu à une notation sur 20. Tout comme l'adhésion à la Charte Fournisseur, Amundi Immobilier encourage chaque prestataire à remplir le questionnaire.

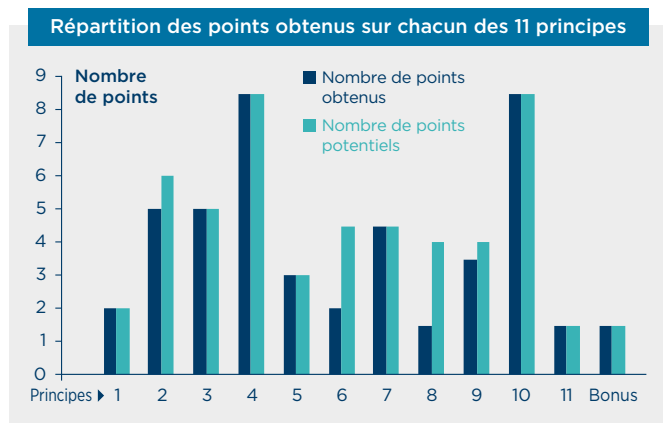
Le questionnaire s'intègre dans une démarche engagée et responsable et se veut un vecteur de progrès et d'innovation pour chacun. Il permet d'identifier et mieux connaître les pratiques mises en place par la structure évaluée sur chacun des 11 principes de la charte fournisseur. Il accompagne les prestataires principaux dans la prise en compte des critères ESG soulignés dans la Charte Fournisseur. Des exemples de questions sont détaillés dans notre politique d'engagement disponible sur le site internet d'Amundi Immobilier. [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

Amundi Immobilier s'engage à faire adhérer à la Charte Fournisseur l'ensemble de ses prestataires principaux puis d'évaluer leurs prises en compte des critères ESG au travers de la notation du questionnaire complété par chaque entité.

Concernant les sociétés de Property Management, qui sont des acteurs déterminants pour la bonne gestion de l'immeuble, Amundi Immobilier va au-delà de la notation en privilégiant l'échanges et la co-construction entre les 2 parties. La démarche s'appuie sur un échange régulier, avec une première réunion durant laquelle l'équipe ISR d'Amundi Immobilier présente à la société la note qu'elle a obtenue et les axes proposés d'améliorations des pratiques RSE. L'objectif est de sensibiliser et accompagner le prestataire à développer ses pratiques pour les rendre plus respectueuses de l'environnement et de la société. Ainsi, les sociétés de Property Management sont mises au défi sur leur capacité à améliorer leurs pratiques en fonction des résultats qu'ils ont obtenus au questionnaire. Cet échange constitue également une opportunité pour les différentes parties de la mise en place d'un éventuel plan d'actions.

Parmi ces 11 principes, nous pouvons relever la promotion de l'économie circulaire, la parité homme-femme, l'économie de ressources énergétiques,...

Illustration des résultats obtenus par un Property Manager au questionnaire : points obtenus principe par principe, en lien avec la charte fournisseur



Dans cet exemple, la société de Property Management serait " challengée " sur sa capacité à améliorer ses pratiques sur les principes 2, 6, 8 et 9 où des marges de progressions sont constatées.

Amundi Immobilier veillera à entretenir une relation durable avec ses parties prenantes clés en initiant l'échange à minima annuellement avec chaque Property Manager. Ces points d'étapes permettront de suivre l'avancement des améliorations et d'encourager les sociétés de Property Management dans l'optimisation de leurs pratiques.

En 2020, le déploiement de la charte fournisseurs et du questionnaire a prioritairement été engagé sur les sociétés de Property Management, partenaires avec lesquels Amundi Immobilier est en étroite relation au quotidien. Au 31/12/2021, le déploiement progresse et Amundi Immobilier compte 86 % (82 % en 2020) de sociétés PM ayant signé la charte et 94 % (92 % en 2020) ayant complété le questionnaire d'évaluation de la performance RSE.

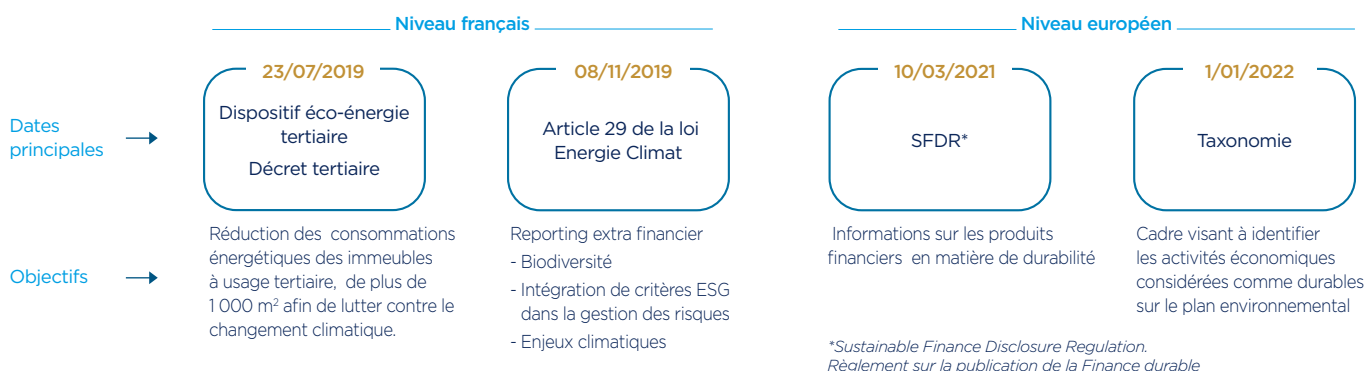
Cette même démarche a aussi été initiée auprès des sociétés Facility Management et des Promoteurs Immobiliers : fin 2020, 30 % des sociétés de Facility Management recensées ont signé la charte. En revanche, les sociétés Promoteurs Immobiliers n'avaient pas encore signé la charte.

L'objectif d'Amundi Immobilier est d'ici 2024, d'atteindre 100 % de signature de la charte fournisseurs par les principaux prestataires.

Amundi Immobilier a engagé des démarches actives et est entré en contact avec 96 % des parties prenantes clés identifiées.

■ 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 :

- 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/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 ;
- 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, ce dernier déploie actuellement une plateforme de collecte automatique des données énergétiques, qui est une étape déterminante pour chiffrer précisément la consommation énergétique des bâtiments et, de cette manière, identifier la trajectoire de réduction nécessaire par actif.

En parallèle, l'identification des travaux à mettre en œuvre sur les bâtiments pour réduire leurs consommations énergétiques (isolation ; optimisation des réglages des bâtiments ; changements des équipements ; etc.) et le chiffrage du coût qui y est associé sont en cours.

2) L'Article 29 de la loi Energie Climat

L'article 29 de loi du 8 novembre 2019, dite "loi Energie Climat" est venu modifier l'article 173 de la loi du 17 août 2015.

Il donne des indications sur les informations à fournir par les sociétés de gestion de portefeuille concernant la prise en compte dans leur politique d'investissement des critères relatifs au respect d'objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance ; particulièrement en matière climatique et de biodiversité. Le décret du 27 mai 2021 pris pour l'application de l'article 29 de la loi Energie Climat précise les modalités de publication de ces informations.

Les informations qui suivent sont donc publiées au titre de l'article 29 de la Loi du 8 novembre 2019, dite "loi Energie Climat".

■ Biodiversité

Au travers de sa labellisation ISR, la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE a pris l'engagement de favoriser la réintroduction de la biodiversité en territoire urbain lors de la végétalisation de ses actifs

En parallèle, la Société de gestion Amundi Immobilier et la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE ont rejoint l'initiative BIG Biodiversity pilotée par l'OID afin de contribuer à l'essor de la connaissance concernant l'impact d'un projet immobilier sur la biodiversité et la création d'indicateurs de places afin de pouvoir mesurer cet impact.

Cette connaissance sera mise à disposition de la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE et permettra, à terme, de répondre aux exigences de l'article 29 de la loi énergie climat qui fait de la biodiversité un axe majeur à intégrer dans les stratégies immobilières.

Cette démarche permettra au fonds de fixer un objectif visant à répondre aux enjeux identifiés par la Convention sur la diversité biologique et communiquera sur la manière dont il contribue à réduire les principales pressions portant sur la biodiversité et à prendre en compte les principaux risques liés à son érosion.

■ Enjeux climatiques

Un bilan carbone permettant d'identifier les émissions de gaz à effet de serre générées par l'utilisation du site (scope 1 et 2) et les émissions générées par sa phase de construction (scope 3) est réalisé pour chaque actif détenu par le fonds. Par voie de conséquence, le fonds bénéficie également d'un bilan carbone sur ses scopes 1, 2 et 3.

Le Fonds est en train de fiabiliser les données collectées et de construire la stratégie qui lui permettra de se fixer un objectif quantitatif de réduction de ses émissions de gaz à effet de serre à court moyen et long terme afin de construire une trajectoire compatible avec les objectifs de l'Accord de Paris et pouvoir en informer les porteurs de parts.

■ Intégration de critères ESG dans la gestion des risques

La politique de gestion des risques de durabilité du Fonds RIVOLI AVENIR PATRIMOINE s'intègre dans les processus définis par Amundi Immobilier dans la note "Analyse du risque de durabilité des actifs immobiliers non cotés" disponible dans la rubrique "Notre engagement responsable" sur son site internet [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

En complément de la prise en compte de ces risques de durabilité, la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE mesure depuis plusieurs années déjà l'exposition de chacun de ses actifs aux principaux risques auxquels ils peuvent être soumis du fait du réchauffement climatique (cf. page 22) L'évaluation spécifique du risque lié au changement climatique prend la forme d'une note sur 100 permettant de rapidement appréhender l'exposition du bâtiment à 5 risques principaux :

- Les submersions marines,
- Les inondations dues aux précipitations
- L'augmentation de la température moyenne,
- Les canicules,
- Les tempêtes.

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

- **L'article 7** de ce Règlement prévoit la publication des PAI (principal adverse impacts) : principales incidences négatives en matière de durabilité

Pour les fonds répondant aux exigences de l'article 8 du Règlement UE 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers dit "SFDR" (Sustainable Finance Disclosure Regulation), la Société de Gestion intègre dans ses décisions de gestion les incidences négatives importantes susceptibles, si elles surviennent, d'avoir des impacts négatifs sur les facteurs de durabilité et la valeur de l'investissement.

La politique de gestion du risque de durabilité est disponible sur le site internet de la Société de Gestion. <https://www.amundi-immobilier.com/Notre-Engagement-Responsable>

- **L'article 11** impose à la Société de gestion pour les fonds classés article 8 SFDR, de décrire la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales sont respectées.

Le Fonds RIVOLI AVENIR PATRIMOINE promeut des caractéristiques environnementales et à ce titre est classé Article 8 conformément au Règlement "Disclosure".

Outre l'application de la Politique d'investissement responsable d'Amundi Immobilier, le fonds RIVOLI AVENIR PATRIMOINE promeut ces caractéristiques via une analyse Environnementale, Sociale et Gouvernance (ESG) accrue des titres détenus (au moins 90 % des actifs font l'objet d'une notation extra-financière précisée dans les pages précédentes), en mettant en œuvre une politique immobilière permettant une amélioration des performances et de la durabilité du portefeuille.

Pour ce faire, les critères ESG mis en œuvre par le Fonds RIVOLI AVENIR PATRIMOINE sont appréciés selon une combinaison d'approches Best in Class" et "Best in Progress" (définis en page 12).

### 4) Règlement Taxonomie sur les activités durables

Le fonds RIVOLI AVENIR PATRIMOINE est classifié article 8 au titre du Règlement UE 2019/2088 du Parlement Européen du 27 novembre 2019 (règlement Disclosure sur la durabilité des investissements).

- L'objectif et la politique d'investissement du Fonds RIVOLI AVENIR PATRIMOINE prennent en compte dans ses diligences stratégiques la dimension environnementale, sociale et de gouvernance de ses actifs.
- Le Fonds RIVOLI AVENIR PATRIMOINE peut investir partiellement dans des actifs qui contribuent à un ou plusieurs objectif(s) Environnemental (aux) prescrit(s) à l'article 9 du Règlement sur la Taxonomie. Le fonds ne prend toutefois actuellement aucun engagement quant à une proportion minimale.

#### Règlement sur la Taxonomie : Règlement (UE) 2020/852 sur la mise en place d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le Règlement Disclosure.

La Taxonomie a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. La Taxonomie identifie ces activités selon leur contribution à six grands objectifs environnementaux :

- atténuation des changements climatiques,
- adaptation aux changements climatiques,
- utilisation durable et protection de l'eau et des ressources marines,
- transition vers l'économie circulaire (déchets, prévention et recyclage),
- prévention et contrôle de la pollution,
- protection des écosystèmes sains.

Afin d'établir le degré de durabilité environnementale d'un investissement, une activité économique est considérée comme durable sur le plan environnemental lorsqu'elle contribue de manière substantielle à un ou

plusieurs des six objectifs environnementaux, qu'elle ne nuit pas de manière significative à un ou plusieurs des objectifs environnementaux (principe "do no significant harm" ou "DNSH"), qu'elle est réalisée dans le respect des garanties minimales prévues à l'article 18 du Règlement sur la Taxonomie et qu'elle respecte les critères d'examen technique qui ont été établis par la Commission européenne conformément au Règlement sur la Taxonomie ; certains critères restant encore à être publiés.

Conformément à l'état actuel du Règlement sur la Taxonomie, la Société de gestion Amundi Immobilier s'assure actuellement que les investissements ne nuisent pas de manière significative à tout autre objectif environnemental en mettant en œuvre des politiques d'exclusion par rapport aux actifs dont les pratiques environnementales et/ou sociales et/ou de gouvernance sont controversées.

Nonobstant ce qui précède, le principe "ne pas nuire de manière significative" s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'UE pour les activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la partie restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'UE pour les activités économiques durables sur le plan environnemental.

Le Fonds RIVOLI AVENIR PATRIMOINE est actuellement en cours de quantification de ses engagements en matière d'alignement de son activité avec la Taxonomie européenne.

La société de gestion a connaissance des critères déjà publiés dans le rapport des Normes techniques réglementaires ("Regulatory Technical Standards" ou "RTS") daté du 6 avril 2022. Elle suit de près l'évolution de la réglementation et fait ses meilleurs efforts pour divulguer le degré d'alignement sur les investissements durables dès que cela sera raisonnablement possible après l'entrée en vigueur des RTS.



## ■ 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.

## 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.

**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 Biodiversity** : 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.

**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

##### Immeubles en direct

Adresse	Type d'actif	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM (en €)	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
8-16 bd des Frères Voisins - 92130 Issy les Moulineaux (en indivision)	Bureaux	5 859	38 717 056	22/07/2021	

##### Titres de participation

Adresse	Type d'actif	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM (en €)	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
Riesstrasse 8-26, 80 922 MUNICH Allemagne (via l'OPPCI Ergamundi)	Bureaux	2 463	13 250 723	11/03/2021	
Klimentská 46, Prague 1 - République Tchéque (via l'OPPCI Ergamundi)	Bureaux	8 781	32 700 000	25/11/2021	

#### ■ Les cessions

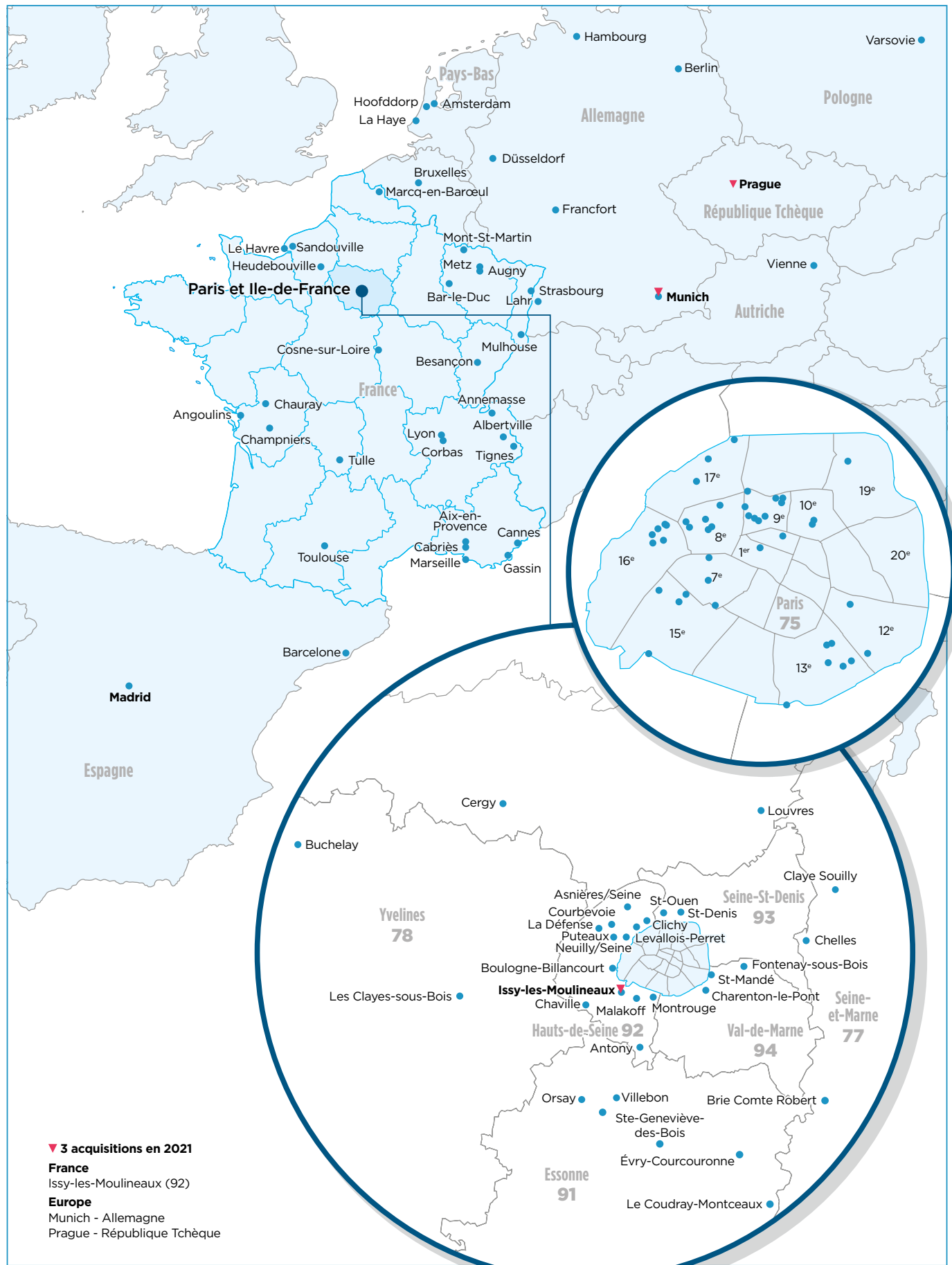
##### Immeubles en direct

Adresse	Type d'actif	Prix de vente (H.D) (en €)	Plus/moins value comptable (en €)	Impôts (en €)
13/15, rue Cognacq Jay 75007 Paris	Bureaux	75 000 000	30 097 137	6 753 196
1 place de la Coupole 92084 Paris La Défense	Bureaux	41 025 000	-8 672 252	
112 rue de Sully - 92100 Boulogne	Bureaux	15 225 000	2 576 367	361 808

##### Immeubles détenus au travers de SCI

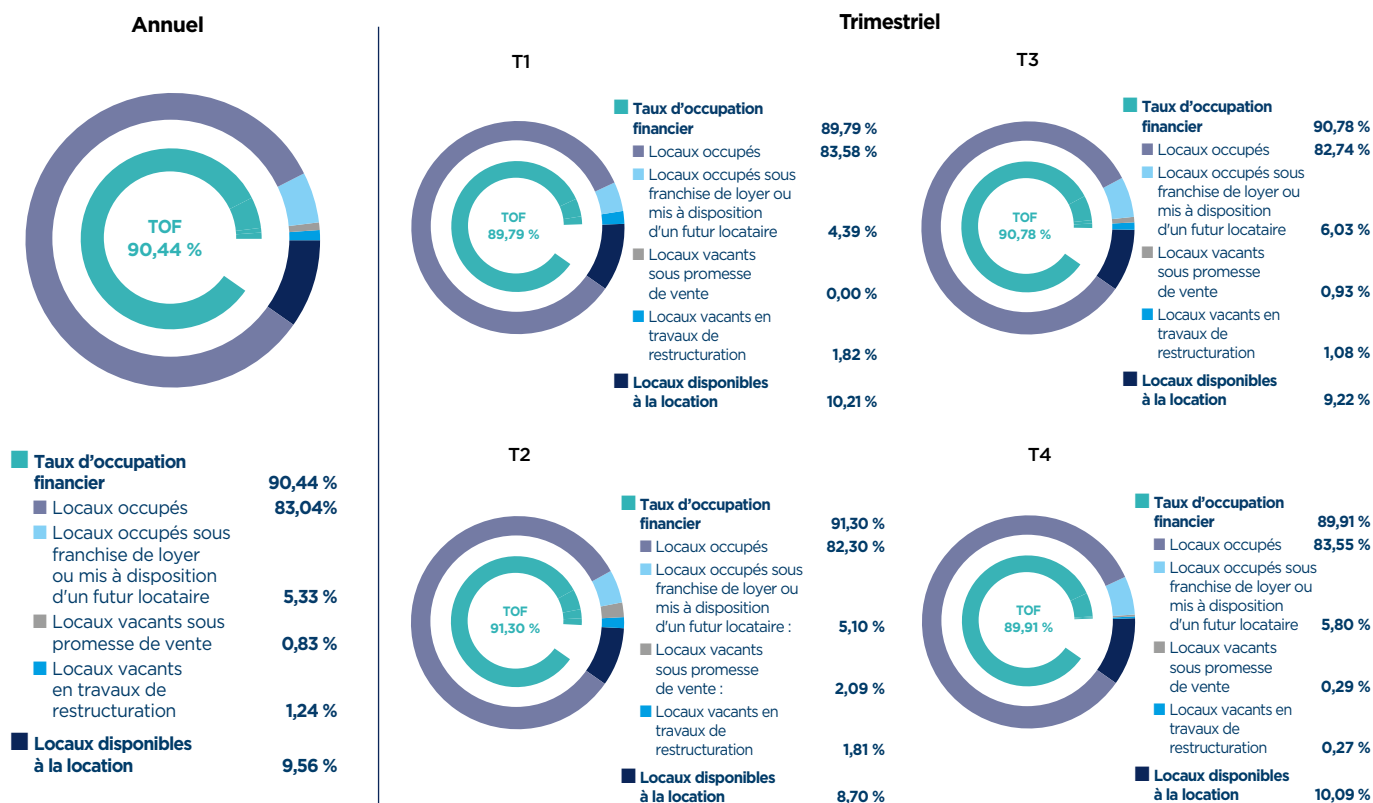
Adresse	Type d'actif	Prix de vente (H.D) (en €)	Plus/moins value comptable (en €)	Impôts (en €)
---------	--------------	----------------------------	-----------------------------------	---------------

## Le patrimoine immobilier de Rivoli Avenir Patrimoine



## 2 - Gestion locative des immeubles

■ Le taux d'occupation financier (TOF) pour l'année 2021 calculé selon la nouvelle méthodologie ASPIM<sup>(1)</sup> mise en place depuis le 01/01/2022

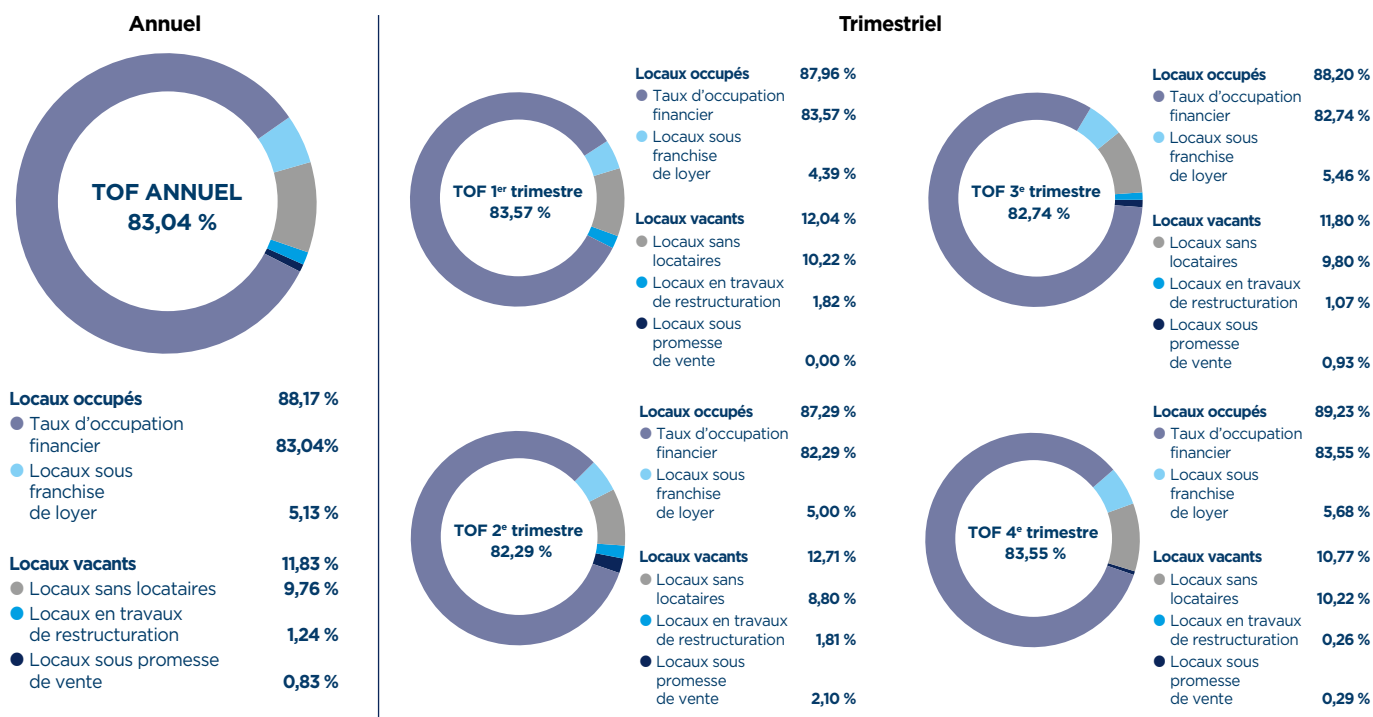


Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse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

Le TOF est calculé selon la nouvelle méthodologie ASPIM<sup>(1)</sup> 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.

■ Le taux d'occupation financier (TOF) pour l'année 2021 calculé selon l'ancienne méthode



Le TOF exprime le rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui seraient facturés si la totalité était louée. Pour rappel avant la réforme du calcul en vigueur avant le 01/01/2022, le TOF comprenait uniquement les actifs occupés. Il n'intégrait pas les actifs sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente, locaux vacants en travaux de restructuration (sous conditions).

## ■ Les baux

Durant l'année 2021, 258 baux ont été signés, représentant une surface globale de 54 087 m<sup>2</sup> et un loyer annuel global HT de 15 253 K€ en année pleine.

Les principaux baux signés en 2021 (en quote part) :

Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Loyer annuel HT/HC* (K€)
Rue Gabriel Péri - 92120 Montrouge (via la SCI Académie Montrouge)	8 092	2 858
Rue du Val Claret - 73320 Tignes (en indivision)	8 424	1 383
Calle de la Mahonia 2 - Madrid - Espagne (via la SCI Titan)	4 602	1 109
45 rue des Vinaigriers - 75010 Paris	615	330
ZAC des Docks parcelle N8 - 93400 Saint-Ouen (via la SCI Evidance)	864	315
3-5 rue Saint Georges - 75009 Paris (en indivision)	485	286
Calle de la Mahonia 2 - Madrid - Espagne (via la SCI Titan)	850	232
140 boulevard Malesherbes - 75017 Paris (en indivision)	285	195
140 boulevard Malesherbes - 75017 Paris (en indivision)	285	188
64 rue du Dessous des Berges - 75013 Paris (via la SCI Patrimonia Dessous des Berges)	562	180

## ■ Les locaux vacants

Au 31 décembre 2021, le stock de locaux vacants s'élevait à 61 763 m<sup>2</sup>.

(en m <sup>2</sup> )	Bureaux	Activités	Entrepôts	Commerces	Habitation	Total
Paris	20 068			199		20 267
Ile-de-France	11 982	11 372	80	3 810	233	27 477
Régions	3 956			5 906	301	10 163
Etranger	3 739			112	5	3 856
<b>Total</b>	<b>39 745</b>	<b>11 372</b>	<b>80</b>	<b>10 027</b>	<b>539</b>	<b>61 763</b>

## Contentieux

(en €)	31 décembre 2021 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (a-b)/b
Provision pour contentieux début de période	-5 918 969,17	-3 249 374,86	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	-2 208 534,20	-3 232 887,95	
Reprise de provisions sur dépréciation de créances	1 428 632,69	563 293,64	
<b>Provision pour contentieux fin de période</b>	<b>-6 698 870,68</b>	<b>-5 918 969,17</b>	<b>13,18 %</b>

### Contentieux significatifs (seuil > à 100K€)

Aucun contentieux significatif au regard de la taille de la SCPI n'a été significatif durant l'exercice 2021.

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

### 1 - Marchés des parts

#### ■ Marché Primaire

	Total année 2021
<i>Souscriptions</i>	
Nombre de parts	948 744
Montant (en €)	288 418 176
<i>Retraits</i>	
Nombre de parts compensées	200 855
Montant (en €)	56 179 144
Nombre de parts en attente de retrait	

#### Suivi des souscriptions nettes (souscriptions-retraits)

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Total année 2021
<i>Souscriptions</i>													
Nombre de parts	43 075	62 456	56 757	58 330	205 069	76 795	61 802	44 649	41 551	51 765	77 439	169 056	<b>948 744</b>
Montant (en €)	13 094 800	18 986 624	17 254 128	17 732 320	62 340 976	23 345 680	18 787 808	13 573 296	12 631 504	15 736 560	23 541 456	51 393 024	<b>288 418 176</b>
<i>Demande de Retraits</i>													
Nombre de parts	17 929	15 735	24 915	15 067	18 819	22 792	13 422	10 600	13 355	16 638	13 676	17 907	<b>200 855</b>
Montant (en €)	5 014 741	4 401 080	6 968 726	4 214 240	5 263 674	6 374 922	3 754 133	2 964 820	3 735 394	4 653 649	3 825 177	5 008 588	<b>56 179 144</b>
Nombre de parts en attente de retrait													

#### ■ Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2021.

#### ■ Marché de gré à gré

1 661 parts ont été échangées de gré à gré au cours de l'exercice 2021.

## 2 - Le capital

### ■ Évolution du capital fin de période

	2017	2018	2019	2020	2021
Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	1 248 583 200	1 427 220 150	1 632 828 000	1 742 711 250	1 854 894 600
Nombre de parts au 31 décembre	8 323 888	9 514 801	10 885 520	11 618 075	12 365 964
Nombre d'associés au 31 décembre	28 289	30 650	33 013	34 126	35 427
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année <sup>(1)</sup> (en €)	303 544 952	260 349 088	409 749 026	225 994 492	227 358 256
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (en €)	28 909 117	25 524 622,54	36 263 078,33	23 272 635,77	23 046 649,99
Prix de souscription au 31 décembre (en €)	286	292	298	304	304

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

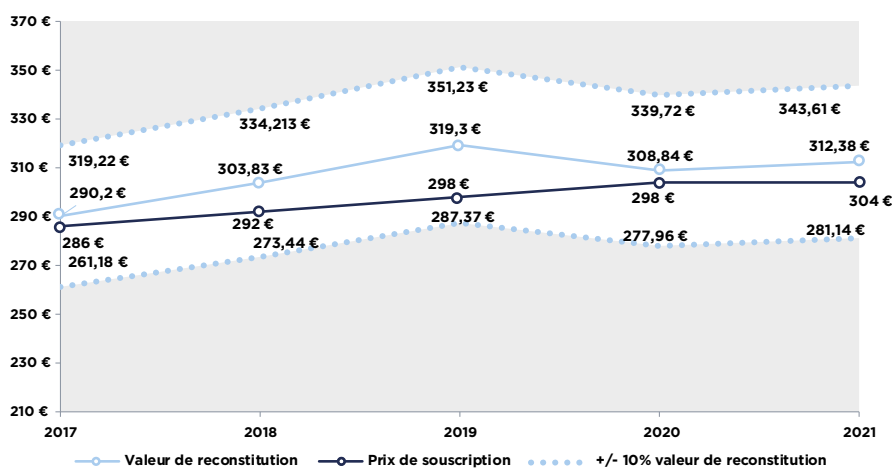
Au 31/12/2021, le nombre de parts en jouissance est de 12 085 611 et le nombre de parts moyen en jouissance est de 11 689 138

Le prix de souscription a évolué de 278 euros à 286 euros le 1<sup>er</sup> mai 2017 et de 286 euros à 292 euros le 1<sup>er</sup> mai 2018, de 292 euros à 298 euros le 1<sup>er</sup> avril 2019 et de 298 euros à 304 euros le 1<sup>er</sup> mars 2020.

### ■ Historique des valeurs de souscription depuis 2017

Le prix de souscription d'une SCPI à capital variable est fixé par la Société de Gestion dans un tunnel réglementaire de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution. Au 31 décembre 2021, le prix de souscription fixé à 304 € se situe 2,68 % au-dessous de la valeur de reconstitution.

Evolution du prix de souscription et valeur de reconstitution de Rivoli Avenir Patrimoine



## 3 - Les valeurs de la SCPI

### ■ Les expertises

La société CUSHMANN & WAKEFIELD, Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2021 à l'expertise ou à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles détenus qui constituent le patrimoine de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine. De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine s'élève à 3 524 417 078,27 € hors droits et à 3 718 142 482,37 € droits inclus, soit une hausse de 2,13% droit inclus entre 2020 et 2021.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs et passifs conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2021 de 3 360 353 773,50 € soit une hausse de 8,12 %.

(en €)	31/12/2021	31/12/2020	Évolution 2021/2020
Valeur de réalisation	3 360 353 773,50	3 108 089 908,25	8,12 %

### ■ Les différentes valeurs de la SCPI

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

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
<b>Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution</b>		
Valeur comptable	2 910 187 724,04	2 697 671 172,76
Valeur de réalisation	3 360 353 773,50	3 108 089 908,25
Valeur de reconstitution	3 862 835 629,47	3 588 179 301,04
<b>Valeurs de la société pour une part</b>		
Valeur comptable	235,34	232,20
Valeur de réalisation	271,74	267,52
Valeur de reconstitution	312,38	308,84

#### 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).

La valeur de réalisation et la 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 (ASPIM), 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

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

(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.

	2021	2020
<b>Taux de distribution</b>	<b>3,80 %</b>	<b>3,65 %</b>
• Dividende brut par part	11,56 €	10,88 €
- Dont revenus non récurrents <sup>(1)</sup> en %	13,41 %	18,72 %
• Prix de souscription par part au 01/01 - année n	304,00 €	298,00 €

(1) Variation au Report à Nouveau (RAN) et distribution de Plus Value Immobilière (PVI).

Calcul du dividende brut par part		2021	2020
Dividende brut par part	= A + B	11,56 €	10,88 €
= Dividende avant impôt sur revenus financiers	A	10,25 €	10,50 €
+ Intégration des impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé	B = (1) + (2)	1,31 €	0,38 €
• Impôt payé sur la plus value des cessions d'actifs	(1)	1,15 €	0,25 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger	(2)	0,16 €	0,13 €
• Impôt payé sur les revenus financiers en France <sup>(1)</sup>	(3)	0,33 €	0,22 €
<b>Dividende par part versé après impôt sur revenus financiers</b>	<b>C = A - (3)</b>	<b>9,92 €</b>	<b>10,28 €</b>

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

Pour rappel, le TDVM s'élève à 3,37 % en 2021, et à 3,48 % en 2020.

#### Rendement global immobilier

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

	2021	2020
<b>Rendement global immobilier</b>	<b>+ 5,38 %</b>	<b>+ 0,87 %</b>

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

	2021	2020	2019	2018	2017
Prix de souscription au 01/01	304,00 €	298,00 €	292,00 €	286,00 €	278,00 €
Variation n/n-1	2,01%	2,05%	2,10%	2,88%	0,00%
Valeur de réalisation par part au 31/12	271,74 €	267,52 €	275,16 €	260,64 €	247,97 €
Variation n/n-1	1,58 %	-2,78 %	5,57 %	5,11 %	1,18 %

(1) Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 29 juin 2022.

#### Taux de rendement interne (TRI)

Le Taux de rendement Interne (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.

	5 ans	10 ans
<b>Taux de rendement interne (TRI)</b>	<b>+ 4,20 %</b>	<b>+ 6,01 %</b>

Il est rappelé que 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 (en €)	31/12/2021 (a)	31/12/2020 (b)	Var (a-b)/b
<b>Produits</b>			
Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>	48 912 831,78	53 309 743,97	
Autres produits	1 443 777,27	555 124,23	
Produits financiers <sup>(2)</sup>	75 205 098,85	64 886 955,62	
<b>SOUS-TOTAL PRODUITS</b>	<b>125 561 707,90</b>	<b>118 751 823,82</b>	<b>5,73 %</b>
<b>Charges et provisions</b>			
Charges immobilières <sup>(3)</sup>	-2 525 240,31	-2 700 998,99	
Frais généraux	-11 730 872,40	-9 954 157,83	
Travaux de remise en état	2 621,82	-118 594,59	
Provisions nettes <sup>(4)</sup>	-2 840 964,85	-6 734 841,59	
Provisions pour charges non récupérables	-572 908,56	-872 507,86	
Charges financières sur emprunts	-6 252 779,13	-5 965 211,37	
<b>SOUS-TOTAL CHARGES ET PROVISIONS</b>	<b>-23 920 143,43</b>	<b>-26 346 312,23</b>	<b>-9,21 %</b>
Résultat exceptionnel			
<b>RÉSULTAT COMPTABLE</b>	<b>101 641 564,47</b>	<b>92 405 511,59</b>	<b>10,00 %</b>
Résultat comptable par part <sup>(5)</sup>	8,70	8,46	2,78 %
Dividendes bruts par part <sup>(6)</sup>	-10,25	-10,50	-2,38 %
Dont distribution plus-value immobilière	-2,50	-0,99	n.a
Dont distribution exceptionnelle RAN exercice antérieur	-0,28	-1,89	n.a
Report à nouveau (R.A.N) comptable après affectation du résultat par part <sup>(7)</sup>	5,18	4,22	22,68 %

(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 redevances 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)

Détails de certains postes de charges (en €)	31/12/2021 (a)	31/12/2020 (b)	Var. (a-b)/b
Entretiens et réparations	-203 587,46	-93 686,19	
Assurances	4 899,93	-35 341,60	
Honoraires	-667 550,30	-1 174 935,84	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-1 454 502,01	-1 092 770,60	
Autres	-204 500,47	-304 264,76	
<b>Total</b>	<b>-2 525 240,31</b>	<b>-2 700 998,99</b>	<b>-6,51%</b>

#### Dont entretiens et réparations

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

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

Site	Ville	Nature	(en €)
19 rue de la Villette	69000	Lyon	Sinistre incendie -155 572,22
17 rue JP Rameau	93200	Saint Denis	Sinistre dégâts des eaux -30 036,78
Autres immeubles			-17 978,46
<b>Total</b>			<b>-203 587,46</b>

#### Dont assurances

Le montant de 4 899,93 € représente la quote-part des cotisations d'assurance non récupérables et sur les locaux vides au 31 décembre 2021. En 2021, le montant des avoirs perçus est supérieur au montant des cotisations réglées.

#### Dont honoraires

Nature	(en €)
Honoraires d'avocat, de conseil et de fiscalité	-93 001,45
Honoraires de gestion des administrateurs de biens	-336 962,89
Honoraires d'états des lieux	-13 000,07
Audits techniques et diagnostics	-137 000,21
Divers	-87 585,68
<b>Total</b>	<b>-667 550,30</b>

#### Dont impôts fonciers et fiscalité immobilière

Nature	(en €)
Impôts fonciers non refacturables	-975 706,09
Taxes sur bureaux	-478 795,92
Impôts et taxes diverses	
<b>Total</b>	<b>-1 454 502,01</b>

#### Dont autres

Nature	(en €)
Loyer bail à construction	-214 284,60
Frais d'actes et contentieux	-145 719,16
Panneau publicitaire	-
Remboursement assurance	155 503,29
<b>Total</b>	<b>-204 500,47</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 2022-2026.

	(en €)
<b>Provision pour gros entretien final au 31/12/2020</b>	<b>-3 996 260,37</b>
Dotations aux provisions	-5 385 255,26
Reprise de provisions	3 479 754,30
Diminution du stock de PGE sur immeuble vendu	-
<b>Provision pour gros entretien fin de période 31/12/2021</b>	<b>-5 901 761,33</b>
Solde dotation reprise	-1 905 500,96
Charge de gros entretien	-404 857,32
<b>Impact net gros entretien</b>	<b>-2 310 358,28</b>

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

Immeuble	Ville	Nature	(en €)
14-18 avenue Gendarme Casternat	77500 Chelles	Etanchéité terrasse	-88 566,92
4-6 rue Marceau	92130 Issy les Moulineaux	Travaux ascenseurs	-64 120,16
3-5 rue Saint George	75009 Paris	Remplacement extraction VMC bureaux	-60 498,34
Rue Marcel Mérieu	69960 Corbas	Curage des collecteurs	-57 368,00
Autres Immeubles			-134 303,90
<b>Total</b>			<b>-404 857,32</b>

#### Travaux de remises en état

Immeuble	Ville	Nature des travaux	(en €)
Divers Immeubles			2 621,82
<b>Total</b>			<b>-2 621,82</b>

#### Frais généraux

(en €)	31 décembre 2021 (b)	31 décembre 2020 (a)	Var. (a-b)/b
Rémunération de gestion	-7 480 263,15	-6 640 737,70	
Honoraires de Commissaires aux comptes	-26 800,00	-86 800,00	
Frais divers de gestion	-2 970 874,48	-2 876 654,22	
Impôts étrangers	-1 252 934,77	-349 965,91	
<b>Total</b>	<b>-11 730 872,40</b>	<b>-9 954 157,83</b>	<b>17,85%</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 7 247 362,12 € en 2021. L'assiette des charges servant au calcul est plafonnée à 15 % des recettes locatives,
  - la commission de financement plafonnée à 0,20 % TTI du montant du financement pour 39 450 €,
  - 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 146 780,63 €,

- la commission sur frais et pilotage de la réalisation des travaux de 3 % TTI pour 46 670,40 €.
- Les frais divers de gestion pour un montant de 2 970 874,48 € incluent notamment :
  - des honoraires de relocation (475 074,77 €),
  - des honoraires d'Expert-Comptable (662 324,50 €),
  - des coûts liés à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales (439 245,72 €),
  - la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (245 564 €),
  - la perte sur produit de placement (432 058,03 €),
  - le coût dépositaire (168 323,60 €).

#### Provision pour charges non récupérables

La provision pour charges non récupérables se décompose comme suit :

- les charges sur locaux vacants pour 845 864,71 €
- les charges non récupérables suite à la nature de celles-ci ou à des baux spécifiques pour 477 886,80 €
- les charges sur exercices antérieurs (impact positif des redevances de charges) pour -750 842,95 €.

#### Charges financières sur emprunts

Banque	Date du prêt	Montant contracté (k€)	Type de prêt	Montant des intérêts (k€)	Remboursement en 2021
SG	04/03/2019	50 000	Court terme	237	Oui
CADIF	04/03/2019	50 000	Court terme	42	Oui
CADIF	11/12/2018	50 000	Long terme	916	Non
CADIF	24/12/2019	50 000	Long terme	588	Non
LCL	18/05/2018	100 000	Long terme	1 876	Non
LCL	17/12/2018	50 000	Long terme	951	Non
BNP	15/01/2020	50 000	Court terme	254	Non
BECM	31/01/2020	50 000	Court terme	221	Non
CADIF	22/07/2020	50 000	Long terme	553	Non
CADIF	22/07/2020	50 000	Long terme	615	Non

#### La distribution

##### Distribution 2021

Acomptes de distribution et report à nouveau (en € en cumul)	2021	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	47 995 323,73	4,22
Résultat comptable	101 641 564,47	8,70
Distribution brute annuelle	-87 964 990,20	-7,47
Distribution de plus-value immobilière	-29 044 641,41	-2,50
Distribution exceptionnelle de RAN exercice antérieur	-3 209 675,13	-0,28
Report à nouveau (R.A.N.) comptable après affectation du résultat <sup>(1)</sup>	62 569 849,85	5,18

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

##### Distribution prévisionnelle 2022

Au titre de 2022, nous maintenons des acomptes trimestriels prévisionnels de 2,50 € par part, soit 10 € en base annuelle. En fonction des événements favorables qui interviendraient les trimestres prochains et du résultat réel de l'exercice 2022, la distribution pourrait être ajustée et atteindre jusqu'à 10,80 € par part.

## ■ La fiscalité pour une part

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

(en €)	Résultat comptable <sup>(1)</sup>	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers <sup>(2)</sup>	Produits financiers <sup>(2)</sup>
	8,70	10,25	9,52	8,38	1,17

(1) Calculé sur la base du nombre moyen de parts en jouissance au 31/12/2021.

(2) Calculé sur la base du nombre de parts en jouissance au 31/12/2021.

Pour les personnes morales, la fiscalité se présente ainsi :

(en €)	Résultat comptable <sup>(1)</sup>	Dividendes bruts	Revenus imposables <sup>(3)</sup>
	8,70	10,25	7,78

(3) Calculé sur la base du nombre de parts souscrites au 31/12/2021.

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 2021 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, restructuration), y compris lors de l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement.

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

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

### b. Risque de contrepartie

Les risques de contrepartie sont :

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

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

Le risque locataires 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 2021 est de 23,9 %, 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 2021 est de 2,7 %.

Indicateurs de levier "AIFM" :

- levier méthode brute : 130,1 %
- levier méthode de l'engagement : 134,4 %

*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 2021 a prévu la couverture du montant des investissements en actifs immobiliers hors zone euro, via l'utilisation de dérivés (tels que change à terme ou swaps de change) 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

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.

Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles deux fois à l'issue de l'exercice de leur premier mandat. A compter de l'expiration de leur troisième mandat, les membres du Conseil de Surveillance ne seront rééligibles qu'à l'expiration d'une période de trois ans. Un membre du Conseil de Surveillance ne peut donc jamais exercer plus de trois mandats successifs étant précisé que cette règle s'applique aux mandats ayant débuté après l'entrée en vigueur de cette règle, soit après le 2 juillet 2014.

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 et le Conseil de Surveillance, 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 (dividendes, prix de part, cessions, acquisitions et investissements). Il formule son avis sur le projet de résolutions présenté 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 fraudes et erreurs,
- exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables,
- connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques,
- performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes.

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

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- la définition précise des fonctions et des tâches,
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1<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 Délégué d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi,
- le Responsable de la Conformité (Compliance) hiérarchiquement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur de la Conformité (Compliance) du groupe Amundi,
- un Comité Risques et un Comité Compliance, qui ont pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés et de prendre toute décision nécessaire s'y rapportant.

##### C) Description du dispositif

Le dispositif de contrôle interne repose sur un référentiel de procédures, sur la responsabilisation des directions en charge des activités, la collégialité dans le processus de prise de décision, la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle.

De plus la Société de Gestion dispose d'outils informatiques dotés de fonctionnalités de contrôle intégrées permettant l'automatisation d'une partie 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 :

- **Le contrôle permanent de 1<sup>er</sup> niveau**, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.



- **Le contrôle permanent de 2<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.

## ■ 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.
- Ce dispositif 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'ASPIIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- 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. Le Responsable Conformité s'assure que chaque collaborateur respecte les dispositions de ce manuel, en s'appuyant sur un outil informatique spécifique,
  - 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 aux 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 2 février 2021, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2020 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2021.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2021, 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 2021, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 126 collaborateurs au 31 décembre 2021) s'est élevé à 12 047 041 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 289 202 euros, soit 77 % 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 : 2 757 839 euros, soit 23 % 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 collaborateurs au 31 décembre 2021) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun collaborateur au 31 décembre 2021), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

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

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

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

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

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

#### **A) Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille**

Critères financiers usuels :

- Performances brute et nette du fonds géré sur 1, 3 et 5 ans ;
- Ratio d'information et ratio de Sharpe sur 1, 3 et 5 ans ;
- Performance fees générées pendant l'exercice si pertinent ;
- Classements concurrentiels ;
- Contribution à la collecte nette réalisée sur l'exercice.

Critères non-financiers usuels :

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales
- Innovation / développement produit ;
- Transversalité, partage des best practices et collaboration ;
- Contribution à l'engagement commercial ;
- Qualité du management.

#### **B) Fonctions commerciales**

Critères financiers usuels :

- Collecte nette ;
- Recettes ;
- Collecte brute; développement et fidélisation de la clientèle; gamme de produits ;

Critères non-financiers usuels :

- Prise en compte conjointe des intérêts d'Amundi et du client ;
- Satisfaction client et qualité de la relation commerciale ;
- Qualité du management ;
- Sécurisation/développement du fonds de commerce ;
- Transversalité et partage des best practices ;
- Esprit d'entreprise.

#### **C) 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 01/01/2022

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 libératoire. 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 majorés 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.

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.

## ■ 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 bénéficiaires industriels et commerciaux ("BIC") ou des bénéficiaires 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) ;
3. Si les parts sont détenues par un organisme sans but lucratif, la quote-part correspondant aux revenus fonciers devrait être exonérée (en ce

## ■ 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 un Etat ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI. D'après la dernière mise à jour résultant de l'arrêté en date du 6 janvier 2020, la liste des ETNC est la suivante : Anguilla, les Bahamas, les Fidji, Guam, les Iles Vierges américaines, les Iles Vierges britanniques, Oman, le Panama, les Samoa, les Samoa américaines, les Seychelles, Trinité-et-Tobago et le Vanuatu.

### 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 Etats ; 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.

## 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 %.

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.

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 %.

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

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 bénéfices 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.



## 2 - Tableaux annexes

### ■ Évolution du marché des parts

	2017	2018	2019	2020	2021
Nombre de parts cédées ou retirées	204 605	187 375	162 070	233 559	200 855
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12 (en %)	2,46	1,97	1,49	2,01	1,62
Demandes de cession ou de retraits en attente					-
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	1 mois	1 mois	1 mois	1 mois	1 mois
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)					

### ■ Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en € par part)	2017	2018	2019	2020	2021
Report à nouveau avant affectation du résultat	3,83	2,81	5,52	5,22	4,22
Dividende brut versé au titre de l'année	11,18	10,80	10,80	10,50	10,25
Dont distribution de plus-value immobilière	0,04	2,58	0,25	0,99	2,50
Dont distribution exceptionnelle de R.A.N. sur exercice antérieur				1,89	0,28
Résultat de l'exercice	10,07	10,69	10,25	8,46	8,70
Impact changement de méthode PGR/PGE	-0,01				
Report à nouveau après affectation du résultat <sup>(1)</sup>	2,81	5,52	5,22	4,22	5,18
Plus ou moins-values comptables sur cessions d'immeubles	-0,06	-0,10	0,67	-0,34	-0,69

(1) Le report à nouveau (R.A.N.) tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions.  
PGR : provisions pour grosses réparations. PGE : provisions pour gros entretien.

### ■ Emploi des fonds

(en €)	2020	Variation	2021
<b>I - Fonds collectés</b>	<b>3 128 528 012,99</b>	<b>77 463 872,27</b>	<b>3 205 991 885,26</b>
Capital	1 742 711 250,00	112 183 350,00	1 854 894 600,00
Primes nettes de souscription / fusion <sup>(1)</sup>	910 816 762,99	90 280 522,27	1 001 097 285,26
Financements / emprunt	475 000 000,00	-125 000 000,00	350 000 000,00
<b>II - Emplois des fonds</b>	<b>-3 006 312 941,26</b>	<b>-32 128 021,66</b>	<b>-3 038 440 962,92</b>
Plus ou moins-values comptables	-3 852 163,96	-4 521 847,11	-8 374 011,07
Réserves			
Report à nouveau	40 452 207,92	8 441 067,66	48 893 275,58
Investissements	-3 042 912 985,22	-36 047 242,21	-3 078 960 227,43
<b>Total I+II</b>	<b>122 215 071,73</b>	<b>45 335 850,61</b>	<b>167 550 922,34</b>
<b>III - Engagements</b>			
Sommes restant à payer sur VEFA <sup>(2)</sup>	-11 549 330,00	1 555 680,00	-9 993 650,00
<b>Total III</b>	<b>-11 549 330,00</b>	<b>1 555 680,00</b>	<b>-9 993 650,00</b>
<b>Montant restant à investir</b>	<b>110 665 741,73</b>	<b>46 891 530,61</b>	<b>157 557 272,34</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 31/12/2021 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	1	145	89	10	871	1 116
Montant total des factures concernées (en €)	691 250,00	1 400 584,95	715 535,73	192 165,42	5 877 340,71	8 876 876,80
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice	1,06%	2,15%	1,10%	0,29%	9,02%	13,62%

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 n'étant pas significatif, nous considérons donc que son 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 31/12/2021 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			21	11	306	338
Montant total des factures concernées (en €)	0,00	0,00	-11 538,55	3 709,80	263 737,33	255 908,58
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	0,00%	0,00%	-0,02%	0,01%	0,52%	0,50%

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 I 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

	2017		2018		2019		2020		2021	
	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus
<b>Revenus<sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	8,41	72,04 %	7,51	56,40 %	6,25	49,46 %	4,88	44,89 %	4,18	38,84 %
Produits de participations	3,15	26,95 %	5,71	42,87 %	5,82	46,07 %	5,80	53,32 %	6,42	59,62 %
Produits financiers avant prélèvement	0,04	0,32 %	0,02	0,15 %	0,26	2,04 %	0,14	1,32 %	0,03	0,27 %
Produits divers	0,08	0,69 %	0,08	0,57 %	0,31	2,42 %	0,05	0,47 %	0,14	1,27 %
<b>Total des revenus</b>	<b>11,68</b>	<b>100,00 %</b>	<b>13,32</b>	<b>100,00 %</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>Charges externes<sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	0,84	7,23 %	1,05	7,89 %	0,96	7,56 %	0,61	5,59 %	0,64	5,94 %
Autres frais de gestion	0,35	3,01 %	0,30	2,28 %	0,25	2,01 %	0,27	2,51 %	0,28	2,60 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,08	0,65 %	0,06	0,42 %	0,04	0,29 %	0,03	0,26 %	0,02	0,21 %
Charges locatives non récupérables	0,51	4,40 %	0,88	6,62 %	0,63	4,96 %	0,35	3,20 %	0,33	3,07 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>1,79</b>	<b>15,29 %</b>	<b>2,29</b>	<b>17,22 %</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>Charges internes</b>										
<b>Amortissements</b>										
- patrimoine					0,01	-0,05 %	0,00	0,04 %	0,01	0,05 %
- autres										
<b>Provision nette<sup>(2)</sup></b>										
- pour travaux	0,14	1,23 %	-0,02	-0,18 %	0,00	0,01 %	0,26	2,40 %	0,16	1,51 %
- autres	0,02	0,14 %	0,00	0,00 %	0,00	0,03 %	0,30	2,79 %	0,01	0,09 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,15</b>	<b>1,30 %</b>	<b>-0,03</b>	<b>-0,23 %</b>	<b>-0,01</b>	<b>-0,01 %</b>	<b>0,57</b>	<b>5,24 %</b>	<b>0,18</b>	<b>1,65 %</b>
<b>Total des charges</b>	<b>1,63</b>	<b>13,99 %</b>	<b>2,32</b>	<b>17,44 %</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>
Produits financiers	0,24	2,09 %	0,22	1,64 %						
Charges financières	0,22	1,89 %	0,53	3,96 %	0,51	4,05 %	0,59	5,39 %	0,63	5,81 %
<b>Résultat courant</b>	<b>10,07</b>	<b>86,22 %</b>	<b>10,69</b>	<b>80,24 %</b>	<b>10,25</b>	<b>81,11 %</b>	<b>8,46</b>	<b>77,81 %</b>	<b>8,70</b>	<b>80,72 %</b>
Produits exceptionnels	0,00	0,03 %	0,00	0,01 %	0,00	0,01 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Charges exceptionnelles	0,00	0,03 %					0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
<b>Résultat net comptable</b>	<b>10,07</b>	<b>86,22 %</b>	<b>10,69</b>	<b>80,25 %</b>	<b>10,25</b>	<b>81,12 %</b>	<b>8,46</b>	<b>77,81 %</b>	<b>8,70</b>	<b>80,72 %</b>
Variation du report à nouveau <sup>(3)</sup> - Dotation (-) Reprise (+)	1,06	9,06 %	-2,47	-18,41 %	0,29	2,33 %	1,12	10,26 %	-0,90	-8,31 %
Revenu brut distribué <sup>(4)</sup>	11,18	95,73 %	10,80	79,79 %	10,80	85,43 %	10,50	96,53 %	10,25	95,15 %
Dont plus-values immobilières réalisées	0,04	0,37 %	2,58	19,36 %	0,25	1,98 %	0,99	9,10 %	2,50	23,21 %

(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 2021

## État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	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)	1 027 570 360,29	1 379 962 148,37	1 068 541 619,06	1 423 593 866,56
Immobilisations en cours	6 476 841,63	6 476 841,63	4 738 824,44	4 738 824,44
<b>Sous-total 1 - Immobilisations locatives</b>	<b>1 034 047 201,92</b>	<b>1 386 438 990,00</b>	<b>1 073 280 443,50</b>	<b>1 428 332 691,00</b>
<b>2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Provision pour gros entretien	-5 901 761,33		-3 996 260,37	
Provision pour risques et charges				
<b>Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>-5 901 761,33</b>	<b>0,00</b>	<b>-3 996 260,37</b>	<b>0,00</b>
<b>3 - Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	1 781 716 591,59	1 873 569 654,35	1 719 663 197,35	1 771 242 425,17
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provision pour risques et charges				
<b>Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés</b>	<b>1 781 716 591,59</b>	<b>1 873 569 654,35</b>	<b>1 719 663 197,35</b>	<b>1 771 242 425,17</b>
<b>Total I - Placements immobiliers</b>	<b>2 809 862 032,18</b>	<b>3 260 008 644,35</b>	<b>2 788 947 380,48</b>	<b>3 199 575 116,17</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	263 196 433,92	263 196 433,92	249 969 344,37	249 969 344,37
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>263 196 433,92</b>	<b>263 196 433,92</b>	<b>249 969 344,37</b>	<b>249 969 344,37</b>
<b>III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>1 - Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	898 461,54	1 212 000,00	954 570,49	1 212 000,00
Immobilisations financières autres que les titres de participations	460 734,56	460 734,56	356 071,16	356 071,16
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Sous-total 1 - Actifs immobilisés</b>	<b>1 359 196,10</b>	<b>1 672 734,56</b>	<b>1 310 641,65</b>	<b>1 568 071,16</b>
<b>2 - Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	26 386 338,34	26 386 338,34	21 838 434,24	21 838 434,24
Provisions pour dépréciation des créances	-6 698 870,68	-6 698 870,68	-5 918 969,17	-5 918 969,17
Autres créances	41 904 521,88	41 904 521,88	41 169 015,07	41 169 015,07
<b>Sous-total 2 - Créances</b>	<b>61 591 989,54</b>	<b>61 591 989,54</b>	<b>57 088 480,14</b>	<b>57 088 480,14</b>
<b>3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	73 047 720,56	73 047 720,56	114 215 957,58	114 215 957,58
Fonds de remboursement			29 950 513,24	29 950 513,24
Autres disponibilités	139 375 095,41	139 375 095,41	23 700 295,02	23 700 295,02
<b>Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>212 422 815,97</b>	<b>212 422 815,97</b>	<b>167 866 765,84</b>	<b>167 866 765,84</b>
<b>Total III - Actifs d'exploitation</b>	<b>275 374 001,61</b>	<b>275 687 540,07</b>	<b>226 265 887,63</b>	<b>226 523 317,14</b>

(en €)	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Provisions pour risques et charges	-463 639,11	-463 639,11	-1 070 795,92	-1 070 795,92
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-360 395 988,17	-360 395 988,17	-487 108 750,25	-487 108 750,25
Dettes d'exploitation	-24 131 841,00	-24 131 841,00	-15 846 298,45	-15 846 298,45
Dettes diverses	-53 547 979,29	-53 547 979,29	-63 789 286,37	-63 789 286,37
<b>Total IV - Passifs d'exploitation</b>	<b>-438 539 447,57</b>	<b>-438 539 447,57</b>	<b>-567 815 130,99</b>	<b>-567 815 130,99</b>
<b>V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation	294 101,17		466 429,71	
Produits constatés d'avance	602,73	602,73	-162 738,44	-162 738,44
<b>Total V - Comptes de régularisation actif et passif</b>	<b>294 703,90</b>	<b>602,73</b>	<b>303 691,27</b>	<b>-162 738,44</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>2 910 187 724,04</b>		<b>2 697 671 172,76</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>		<b>3 360 353 773,50</b>		<b>3 108 089 908,25</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

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2021
<b>1 - Capital</b>				
Capital souscrit	1 742 711 250,00		112 183 350,00	1 854 894 600,00
Capital en cours de souscription			-	-
<b>Sous-total 1 - Capital</b>	<b>1 742 711 250,00</b>		<b>112 183 350,00</b>	<b>1 854 894 600,00</b>
<b>2 - Primes d'émission</b>				
Prime d'émission ou de fusion	1 232 922 711,46		120 055 682,50	1 352 978 393,96
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-322 105 948,47		-29 775 160,23	-351 881 108,70
<b>Sous-total 2 - Primes d'émission</b>	<b>910 816 762,99</b>		<b>90 280 522,27</b>	<b>1 001 097 285,26</b>
<b>3 - Autres capitaux propres</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-3 852 163,96		-4 521 847,11	-8 374 011,07
Réserves	-		-	-
Report à nouveau <sup>(1)</sup>	40 452 207,92	7 543 115,81	897 951,85	48 893 275,58
<b>Sous-total 3 - Autres capitaux propres</b>	<b>36 600 043,96</b>	<b>7 543 115,81</b>	<b>-3 623 895,26</b>	<b>40 519 264,51</b>
<b>4 - Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	92 405 511,59	-92 405 511,59	101 641 564,47	101 641 564,47
Acomptes sur distribution	-84 862 395,78	84 862 395,78	-87 964 990,20	-87 964 990,20
<b>Sous-total 4 - Résultat de l'exercice</b>	<b>7 543 115,81</b>	<b>-7 543 115,81</b>	<b>13 676 574,27</b>	<b>13 676 574,27</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)</b>	<b>2 697 671 172,76</b>		<b>212 516 551,28</b>	<b>2 910 187 724,04</b>

(1) Le report à nouveau tient compte d'une part de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions pour 4 107 626,98 € afin de garantir un report à nouveau par part équitable entre chaque associé et d'autre part de la distribution d'un acompte exceptionnel intervenue au premier trimestre 2021 sur le résultat 2020 de 3 209 675,13 € conformément à la résolution n°6 de l'AG du 30/06/2021.

## Engagements hors bilan

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
Engagements donnés <sup>(1)</sup>	34 681 650,00	11 549 330,00
Engagements reçus <sup>(2)</sup>	150 000 000,00	75 000 000,00
Garanties données		
Garanties reçues <sup>(3)</sup>	9 993 650,00	11 549 330,00
Aval, cautions	7 375 121,14	3 706 844,15

(1) Il reste à régler sur les VEFA un montant de 9 993 650,00 € et il existe un vente à terme Zloty/Euro.

(2) Trois emprunts pour 50 000 000 € contractés auprès de la BNP, pour 50 000 000 € contractés auprès de la BECM et pour 50 000 000 € contractés auprès de la Société Générale n'ont pas été tirés.

(3) Garantie financière du promoteur sur les appels de fonds de VEFA HT restant à payer.

## Engagements réciproques

Néant.

## Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>I - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>				
<b>1 - Produits immobiliers</b>				
Loyers	48 912 831,78		53 309 743,97	
Charges facturées	14 810 628,26		16 019 021,86	
Produits des participations contrôlées	73 814 987,33		61 786 349,15	
Produits annexes	1 443 770,48		555 124,23	
Reprise de provisions	3 479 754,30		963 408,27	
Transfert de charges immobilières	3 841 633,23		1 561 332,60	
<b>Sous total 1 - Produits immobiliers</b>		<b>146 303 605,38</b>		<b>134 194 980,08</b>
<b>2 - Charges immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	14 803 728,40		16 019 021,86	
Travaux de gros entretien	404 857,32		203 778,73	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	267 505,30		309 745,29	
Dotation aux provisions pour gros entretiens	5 385 255,26		3 810 035,30	
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	7 151 629,61		4 268 877,53	
<b>Sous total 2 - Charges immobilières</b>		<b>28 012 975,89</b>		<b>24 611 458,71</b>
<b>Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)</b>		<b>118 290 629,49</b>		<b>109 583 521,37</b>
<b>II - RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>				
<b>1 - Produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation	1 048 170,81		31 814,29	
Reprises de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	1 428 632,69		563 293,64	
Reprise de provisions pour risques et charges	-		31 814,29	
Transfert de charges d'exploitation	24 774 305,53		23 872 635,77	
Autres produits	32 768,17		64 717,08	
<b>Sous total 1 - Produits d'exploitation</b>		<b>27 283 877,20</b>		<b>24 532 460,78</b>
<b>2 - Charges d'exploitation</b>				
Commissions de la Société de Gestion	9 304 790,37		7 523 337,70	
Charges d'exploitation de la société	3 128 266,19		3 536 245,01	
Diverses charges d'exploitation	23 126 069,56		23 381 963,56	
Dotation aux amortissements d'exploitation	228 437,49		189 961,34	
Dotation aux provisions d'exploitation	441 013,00		544 681,70	
Dépréciation des créances douteuses	2 208 534,20		3 232 887,95	
<b>Sous total 2 - Charges d'exploitation</b>		<b>38 437 110,81</b>		<b>38 409 077,26</b>
<b>Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)</b>		<b>-11 153 233,61</b>		<b>-13 876 616,48</b>
<b>III - RÉSULTAT FINANCIER</b>				
<b>1 - Produits financiers</b>				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants	1 258 658,99		2 224 840,53	
Autres produits financiers	334 877,47		1 568 459,80	
Reprise de provisions sur charges financières	228 820,13			
<b>Sous total 1 - Produits financiers</b>		<b>1 822 356,59</b>		<b>3 793 300,33</b>
<b>2 - Charges financières</b>				
Charges d'intérêts des emprunts	6 252 779,13		5 965 211,37	
Charges d'intérêts des comptes courants	-			
Autres charges financières	748 798,28		889 284,79	
Dépréciation financières	316 610,59		240 197,47	
<b>Sous total 2 - Charges financières</b>		<b>7 318 188,00</b>		<b>7 094 693,63</b>
<b>Total III - Résultat financier (1-2)</b>		<b>-5 495 831,41</b>		<b>-3 301 393,30</b>

(en €)	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>IV - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>				
<b>1 - Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels				
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
<b>Sous total 1 - Produits exceptionnels</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</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>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Résultat net (I+II+III+IV)</b>		<b>101 641 564,47</b>		<b>92 405 511,59</b>



# Annexe aux comptes annuels

## Règles et méthodes comptables

### Faits caractéristiques de l'exercice

Rivoli Avenir Patrimoine a poursuivi sa croissance courant 2021 avec une collecte nette investissable de 209 M€.

Elle a utilisé cette collecte au travers de l'acquisition d'immeubles et au paiement des appels de fonds des VEFA dans lesquelles Rivoli Avenir Patrimoine est engagée.

Par ailleurs, elle a cédé sur l'exercice 3 immeubles détenus en direct pour un montant total de 85 M€, dont celui de Cognacq Jay qui a permis de générer une forte plus-value immobilière distribuée au titre de l'acompte de distribution du 2<sup>e</sup> trimestre 2021.

Le résultat 2021 s'élève à 8,70 € par part. La distribution réalisée est de 10,25 €, supérieure au résultat, mais couvert par la plus-value de la cession réalisée. Le report à nouveau, après affectation du résultat, s'élève à 5,18€ par part, permettant encore de couvrir 6 mois de distribution.

Le 15 février 2021, le Tribunal Judiciaire de Lille a débouté la SCI AGC de toutes ses demandes.

La SCI AGC a fait appel de cette décision. La procédure est en cours, une audience devrait avoir lieu fin 2022 ou au premier semestre 2023.

Le potentiel d'amélioration des conditions locatives de l'actif est incertain c'est la raison pour laquelle la vente de la galerie est à l'étude. Le contentieux pourra se poursuivre même en cas de vente de l'actif.

### Evénements post-clôture

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, outre ses aspects humanitaires, a déjà impacté, à la date de rédaction de ce rapport, l'économie mondiale.

La SCPI n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet événement sur le patrimoine immobilier apparaît à ce jour limité. Les risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme. Ces événements pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs de la SCPI.

### Règles et méthodes comptables

#### Introduction

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2021.

#### Principes et règles comptables en vigueur :

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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 1er 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.

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 utilisent une approche multi-critères qui peut comprendre la méthode par capitalisation du revenu nette ou méthode par le rendement, méthode par comparaison et méthode par cash-flows (Discounted Cash Flow). Les experts tiennent compte dans leur valorisation des éléments prévisionnels de travaux.

Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 22 décembre 2021.

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.

## 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 (2022-2026) 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.

## 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

(en €)	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	765 282 619,43	1 123 660 990,00	807 424 841,70	1 172 814 691,00
Commerces	163 431 001,85	146 040 000,00	162 467 802,43	141 880 000,00
Hébergements / Loisirs	45 370 671,24	55 500 000,00	45 327 939,71	55 200 000,00
Locaux d'activités et mixtes	31 058 419,15	44 800 000,00	30 893 386,60	40 800 000,00
Immobilisations en cours	28 904 490,25	17 650 000,00	27 166 473,06	18 850 000,00
<b>Sous-total terrains et constructions locatives</b>	<b>1 034 047 201,92</b>	<b>1 387 650 990,00</b>	<b>1 073 280 443,50</b>	<b>1 429 544 691,00</b>
<b>Titres et créances de participation contrôlées</b>				
Bureaux / commerces	2 044 913 025,51	2 136 766 088,26	1 969 632 541,72	2 021 211 769,54
<b>Sous-total titres et créances de participations contrôlées</b>	<b>2 044 913 025,51</b>	<b>2 136 766 088,26</b>	<b>1 969 632 541,72</b>	<b>2 021 211 769,54</b>
<b>Total</b>	<b>3 078 960 227,43</b>	<b>3 524 417 078,26</b>	<b>3 042 912 985,22</b>	<b>3 450 756 460,54</b>

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

## Situation des investissements

Adresse	Code postal - Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation	Surface (en m²)	Valeur vénale hors droits (en €)	Droits (en €)	Prix d'acquisition	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
<b>Bureaux Paris</b>										
45 rue des Vinaigriers	75010 PARIS	29/12/2014	1994	Bureaux	5 484			32 799 500,00	479 962,76	33 279 462,76
12 rue d'Oradour sur Glane (40 % de l'indivision)	75015 PARIS	20/10/2014	2001	Bureaux	3 064			21 124 000,00	5 128 298,61	26 252 298,61
122-126 rue du Château des Rentiers (50 % de l'indivision)	75013 PARIS	02/07/2013	1979	Bureaux	4 365			22 307 465,00	6 597 025,25	28 904 490,25
44 avenue George V	75008 PARIS	10/07/2013	1959	Bureaux	1 917			22 072 033,00	371 300,66	22 443 333,66
12 rue des Pirogues - Bercy (50 % de l'indivision)	75012 PARIS	20/12/2011	2011	Bureaux	6 450			45 191 026,60	8 058 046,17	53 249 072,77
136 avenue des Champs Elysées	75008 PARIS	01/01/2001	1899	Bureaux	6 353			40 335 315,00	7 718 202,66	48 053 517,66
9 rue Leo Delille	75016 PARIS	01/01/2001	1890	Bureaux	456			2 700 000,00	286 069,26	2 986 069,26
79 rue de Miromesnil	75008 PARIS	01/01/2001	1899	Bureaux	1 407			7 230 000,00	2 515 371,53	9 745 371,53
98 rue de Sèvres / 60 Rue de Saxe	75007 PARIS	19/02/1975	1930	Bureaux	1 539			8 450 000,00	451 920,60	8 901 920,60
187-189 quai de Valmy	75010 PARIS	26/09/2008	1989	Bureaux	3 546			18 000 000,00	423 271,74	18 423 271,74
166 rue du Faubourg-Saint-Honoré	75008 PARIS	05/02/2007	1880	Bureaux	1 387			14 619 054,27	2 886 593,40	17 505 647,67
83-85 boulevard Vincent Auriol	75013 PARIS	01/01/2002	1973	Bureaux	2 249			4 802 144,00	1 834 275,83	6 636 419,83
34-36 rue du Louvre	75001 PARIS	01/01/2002	1897	Bureaux	4 199			15 549 799,00	7 121 907,08	22 671 706,08
105 rue du Faubourg Saint-Honoré	75008 PARIS	20/05/2015	1972	Bureaux	1 969			21 584 700,00	1 080 780,42	22 665 480,42
35 rue du Val de Marne - (60 % de l'indivision)	75013 PARIS	26/06/2015	2003	Bureaux	8 951			46 967 400,00	2 473 693,09	49 441 093,09
3-5 rue St Georges (60 % de l'indivision)	75009 PARIS	26/11/2015	1880	Bureaux	3 735			48 600 000,00	796 113,72	49 396 113,72
20 rue Hector Malot	75012 PARIS	12/01/2016		Bureaux	5 233			42 863 000,00	966 405,78	43 829 405,78
140 boulevard Malesherbes (60 % de l'indivision)	75017 PARIS	02/06/2016	1963	Bureaux	3 525			43 173 200,00	332 019,01	43 505 219,01
83-85 boulevard Vincent Auriol	75013 PARIS	10/09/2020	1973	Bureaux	3 146			22 500 000,00	23 278,13	22 523 278,13
<b>Total Bureaux Paris</b>				<b>19</b>	<b>68 975</b>	<b>862 904 000,00</b>	<b>62 213 692,00</b>	<b>480 868 636,87</b>	<b>49 544 535,70</b>	<b>530 413 172,57</b>
<b>Commerces Paris</b>										
33 rue de Maubeuge	75009 PARIS	01/01/2002	1899	Commerces	1 534			1 682 370,28	870 236,29	2 552 606,57
66 avenue Victor Hugo	75016 PARIS	01/01/2001	1896	Commerces	115			2 400 000,00	-	2 400 000,00
117-127 rue de Flandre	75019 PARIS	08/07/1994	1994	Commerces	2 840			8 700 000,00	1 520,00	8 701 520,00
60-62 avenue de la Motte Picquet	75015 PARIS	15/04/2008	2007	Commerces	1 350			11 255 139,00	-	11 255 139,00
4 place Clichy	75009 PARIS	01/01/2018		Commerces	258			7 500 000,00	-	7 500 000,00
14 rue du Commerce	75015 PARIS	01/01/2018		Commerces	102			8 100 000,00	-	8 100 000,00
<b>Total Commerces Paris</b>				<b>6</b>	<b>6 199</b>	<b>53 200 000,00</b>	<b>3 835 616,00</b>	<b>39 637 509,28</b>	<b>871 756,29</b>	<b>40 509 265,57</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	-	28 163 525,58
4-6 rue Marceau (55 % de l'indivision)	92130 ISSY LES MOULINEAUX	21/12/2012	1996	Bureaux	8 480			49 451 080,00	1 816 643,09	51 267 723,09
24 boulevard Vital Bouhot (50 % de l'indivision)	92200 NEUILLY SUR SEINE	13/11/2012	2009	Bureaux	3 462			31 500 850,00	-	31 500 850,00
11 rue de Rouvray	92200 NEUILLY SUR SEINE	31/05/2011	1991	Bureaux	4 267			24 050 000,00	2 599 962,44	26 649 962,44
6 boulevard de Douaumont (41 % de l'indivision)	92110 CLICHY	21/05/2015	2017	Bureaux	3 066			16 967 845,25	434 274,45	17 402 119,70
305, avenue Le Jour se Lève (41,67 % de l'indivision)	92100 BOULOGNE BILLANCOURT	29/10/2015	1991	Bureaux	2 575			18 229 081,41	327 683,76	18 556 765,17
2 avenue Pasteur (17,5 % de l'indivision)	94160 SAINT MANDE	02/05/2017	2020	Bureaux	3 614			29 635 427,48	-	29 635 427,48
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	199 182,14	37 719 182,14
<b>Total Bureaux Région Parisienne</b>				<b>8</b>	<b>36 102</b>	<b>245 506 990,00</b>	<b>17 700 573,00</b>	<b>235 517 809,72</b>	<b>5 377 745,88</b>	<b>240 895 555,60</b>

Adresse	Code postal - Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation	Surface (en m²)	Valeur vénale hors droits (en €)	Droits (en €)	Prix d'acquisition	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
<b>Commerces Région Parisienne</b>										
13 rue Alexandre Fleming	91400 ORSAY	01/01/2001	1972	Commerces	2 902			1 630 000,00	-	1 630 000,00
14-18 avenue Gendarme Castermat (30 % de l'indivision)	77500 CHELLES	19/01/2007	2007	Commerces	7 412			18 210 000,00	5 265 857,19	23 475 857,19
90 à 94 rue Delayrac	94120 FONTENAY SOUS BOIS	01/01/2018		Commerces	1 970			9 700 000,00	-	9 700 000,00
38 quai Georges Gorse	92100 BOULOGNE BILLANCOURT	01/01/2018	2014	Commerces	2 657			13 700 000,00	-	13 700 000,00
<b>Total Commerces Région Parisienne</b>				<b>4</b>	<b>14 921</b>	<b>29 790 000,00</b>	<b>2 147 801,00</b>	<b>43 240 000,00</b>	<b>5 265 857,19</b>	<b>48 505 857,19</b>
<b>Hôtel / Hébergement Région Parisienne</b>										
34 cours Michelet	92060 LA DÉFENSE	30/11/2012	1987	Hôtel	7 894			20 608 265,97	3 377 199,03	23 985 465,00
<b>Total Hôtel / Hébergement Région Parisienne</b>				<b>1</b>	<b>7 894</b>	<b>28 200 000,00</b>	<b>2 033 165,00</b>	<b>20 608 265,97</b>	<b>3 377 199,03</b>	<b>23 985 465,00</b>
<b>Entrepôts Région Parisienne</b>										
11 avenue de La Résistance	91700 SAINTE GENEVIEVE DES BOIS	01/01/2002	1976	Entrepôts	11 475			4 878 369,00	5 360 030,61	10 238 399,61
<b>Total Entrepôts Région Parisienne</b>				<b>1</b>	<b>11 475</b>	<b>5 800 000,00</b>	<b>418 169,00</b>	<b>4 878 369,00</b>	<b>5 360 030,61</b>	<b>10 238 399,61</b>
<b>Bureaux Régions</b>										
8 avenue Tony Garnier Bat A	69007 LYON	06/03/2009	2007	Bureaux	4 726			12 660 000,00	1 156 406,78	13 816 406,78
19 rue de la Villette	69003 LYON	29/01/2008	1986	Bureaux	3 903			7 700 000,00	1 361 974,73	9 061 974,73
<b>Total Bureaux Régions</b>				<b>2</b>	<b>8 629</b>	<b>32 900 000,00</b>	<b>2 372 025,00</b>	<b>20 360 000,00</b>	<b>2 518 381,51</b>	<b>22 878 381,51</b>
<b>Commerces Régions</b>										
36-38 avenue de Ventadour	19000 TULLE	30/04/2008	2008	Commerces	5 629			11 094 011,68	77 655,36	11 171 667,04
Place des Jacobins - 84 rue du Président Edouard Herriot	69002 LYON	01/01/2001	1900	Commerces	589			3 000 000,00	141 145,46	3 141 145,46
Cour des Maréchaux	68100 MULHOUSE	28/12/1989	1989	Commerces	1 795			10 037 667,70	12 740,49	10 050 408,19
Zone Actisud - Route des Gravières	57685 AUGCNY	29/12/2006	2006	Commerces	6 992			17 500 000,00	120 935,00	17 620 935,00
24 rue Grignan	13001 MARSEILLE	08/10/2015		Commerces	1 221			13 400 000,00	-	13 400 000,00
Chablay parc	74100 ANNEMASSE	01/01/2018	2014	Commerces	1 938			11 800 000,00	-	11 800 000,00
ZAC des Fourneaux - rue du Moulin de la Pierre	17690 ANGOULINS	01/01/2018	2014	Commerces	5 175			7 200 000,00	31 723,40	7 231 723,40
<b>Total Commerces Régions</b>				<b>7</b>	<b>23 339</b>	<b>63 050 000,00</b>	<b>4 545 781,00</b>	<b>74 031 679,38</b>	<b>384 199,71</b>	<b>74 415 879,09</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	105 206,24	21 385 206,24
<b>Total Hôtel / Hébergement Régions</b>				<b>1</b>	<b>5 992</b>	<b>27 300 000,00</b>	<b>1 968 277,00</b>	<b>21 280 000,00</b>	<b>105 206,24</b>	<b>21 385 206,24</b>
<b>Logistique Régions</b>										
Rue Marcel Mérieux	69960 CORBAS	06/12/2008	2006	Logistique / stockage	34 471			20 200 000,00	620 019,54	20 820 019,54
<b>Total Logistique Régions</b>				<b>1</b>	<b>34 471</b>	<b>39 000 000,00</b>	<b>2 811 824,00</b>	<b>20 200 000,00</b>	<b>620 019,54</b>	<b>20 820 019,54</b>
<b>Total Rivoli Avenir Patrimoine 2021 (direct)</b>				<b>50</b>	<b>217 997</b>	<b>1 387 650 990,00</b>	<b>100 046 921,00</b>	<b>960 622 270,22</b>	<b>73 424 931,70</b>	<b>1 034 047 201,92</b>
<b>Total Rivoli Avenir Patrimoine 2020 (direct)</b>				<b>53</b>	<b>229 619</b>	<b>1 429 544 691,00</b>	<b>104 724 100,00</b>	<b>1 010 293 113,54</b>	<b>62 987 329,96</b>	<b>1 073 280 443,50</b>

Nom	Affectation	Date d'acquisition / constitution de la société	Nombre d'immeubles	Surface (en m²)	Valeur vénale hors droits (en €)	Droits (en €)	Prix d'acquisition	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
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			23 659 276,00		23 659 276,00
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	Titres & créances	29/10/2015	1	5 547			28 686 964,40		28 686 964,40
SCI LAU	Titres & créances	21/12/2015	0	0			987 187,24		987 187,24
SCI AJP94	Titres & créances	20/05/2015	1	4 135			24 153 603,17		24 153 603,17
SCI MPA	Titres & créances	24/05/2016	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			55 248 084,71		55 248 084,71
SCI SEO	Titres & créances	22/09/2016	3	21 150			130 575 041,46		130 575 041,46
SCI EDRIM OPERA	Titres & créances	16/12/2016	1	2 564			26 840 545,55		26 840 545,55
SCI GREENELLE	Titres & créances	20/12/2016	1	7 113			44 877 614,52		44 877 614,52
SCI AMR	Titres & créances	28/12/2016	9	8 984			80 373 756,97		80 373 756,97
SCI STRESEMANN	Titres & créances	30/12/2016	1	6 882			47 986 000,00		47 986 000,00
SCI HOLD	Titres & créances	30/10/2017	1	14 896			79 665 716,96		79 665 716,96
SCI HEKLA	Titres & créances	17/10/2017	1	11 020			65 051 437,00		65 051 437,00
SCI GEORG	Titres & créances	30/11/2017	1	3 743			29 620 500,00		29 620 500,00
SCI BUDLON	Titres & créances	12/12/2017	1	8 751			88 708 169,44		88 708 169,44
SCI PARC AVENUE	Titres & créances	27/07/2017	1	3 815			29 620 000,00		29 620 000,00
SCI EKINOX	Titres & créances	07/07/2017	22	28 352			108 059 280,95		108 059 280,95
SCI MUNICH 104	Titres & créances	29/09/2017	1	12 276			34 452 299,00		34 452 299,00
SCI EVI-DANCE	Titres & créances	19/10/2017	2	4 300			29 935 026,78		29 935 026,78
SCI LIBERSEERING	Titres & créances	31/03/2017	1	8 245			20 712 716,54		20 712 716,54
OPPCI ERGAMUNDI	Titres & créances	01/06/2017	24	86 364			328 045 346,46		328 045 346,46
SCI DEUTSCHLAND 2018	Titres & créances	28/02/2019	1	4 750			24 524 500,00		24 524 500,00
SCI TITAN	Titres & créances	18/07/2018	1	9 783			57 222 500,00		57 222 500,00
SCI AGC	Titres & créances	01/01/2018	1	2 401			5 135 472,41		5 135 472,41
SCI BATIGNOLLES Lot 09	Titres & créances	12/12/2018	1	4 073			58 302 656,39		58 302 656,39
SCI TRUDAINE	Titres & créances		2	5 349			96 362 950,98		96 362 950,98
SCI AIRS	Titres & créances	28/12/2018	1	2 404			17 237 214,80		17 237 214,80
SCI POSTBOCK	Titres & créances		2	6 575			38 948 027,32		38 948 027,32
SCI ANTONY 501	Titres & créances		1	7 285			8 978 053,60		8 978 053,60
SCI CERGY 502	Titres & créances		1	6 580			6 522 006,81		6 522 006,81
SCI EVRY 503	Titres & créances		1	10 918			10 727 555,21		10 727 555,21
SCI VILLEBON 504	Titres & créances		1	16 312			12 983 826,82		12 983 826,82
SCI AVILA	Titres & créances	07/04/2020	1	2 916			20 672 860,55		20 672 860,55
SCI LCPD	Titres & créances		0				71 050,00		71 050,00
SCI AREELI	Titres & créances		6	75 602			101 375 994,03		101 375 994,03
SCI ACADEMIE MONTROUGE	Titres & créances		2	8 418			44 103 565,16		44 103 565,16
SCI WESTBRIDGE	Titres & créances		1	4 981			39 642 396,61		39 642 396,61
SCI LYON 1	Titres & créances		17	4 484			24 742 283,81		24 742 283,81
SCI LYON 2	Titres & créances		11	3 446			21 267 273,26		21 267 273,26
SCI NOWO	Titres & créances	15/04/2020	1	4 612			25 476 919,40		25 476 919,40
SCI LAHRANIS	Titres & créances		0				13 340 612,50		13 340 612,50
SCI GANTRAM	Titres & créances	27/07/2020	1	6 074			37 680 699,60		37 680 699,60
SCI ALIMENTUS	Titres & créances		0				45 000,00		45 000,00
SCI LCPD5	Titres & créances		0				70 311,35		70 311,35
<b>Total Rivoli Avenir Patrimoine 2021 (indirect)</b>			<b>133</b>	<b>452 994</b>	<b>2 136 766 088,26</b>	<b>93 678 483,11</b>	<b>2 044 913 025,51</b>		<b>2 044 913 025,51</b>
<b>Total Rivoli Avenir Patrimoine 2020 (indirect)</b>			<b>129</b>	<b>442 455</b>	<b>2 021 211 769,54</b>	<b>88 562 121,26</b>	<b>1 969 632 541,72</b>		<b>1 969 632 541,72</b>
<b>Total Rivoli Avenir Patrimoine 2021 (direct et indirect)</b>			<b>183*</b>	<b>670 991*</b>	<b>3 524 417 078,26</b>	<b>193 725 404,11</b>	<b>3 005 535 295,73</b>	<b>73 424 931,70</b>	<b>3 078 960 227,43</b>
<b>Total Rivoli Avenir Patrimoine 2020 (direct et indirect)</b>			<b>182</b>	<b>672 074</b>	<b>3 450 756 640,54</b>	<b>193 286 221,26</b>	<b>3 042 912 985,22</b>	<b>63 262 597,73</b>	<b>3 042 912 985,22</b>

\* Le nombre d'immeubles et la surface du patrimoine n'intègrent pas les engagements pris pour les ventes à terme Calle de Alcalá 544 et 546 à Madrid en Espagne. Après intégration de ces engagements, le nombre d'immeubles et la surface du patrimoine s'élèvent respectivement à 185 et 686 319 m².



SCI/OPPCI	Quote part de détention dans les SCI/OPPCI (en %)							Sociétés non gérées par Amundi Immobilier AUTRES
	Sociétés gérées par Amundi Immobilier							
	RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	EDISSIMMO	GÉNÉPIERRE	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	42,45 %	45,04 %	12,52 %					
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	44,20 %	46,25 %	9,55 %					
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	70,00 %	30,00 %						
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 pluriannuel de gros entretien

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Dotation		Reprise		Situation de clôture au 31/12/2021
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2021	Vente immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2021	
Dépenses prévisionnelles sur exercices antérieurs	3 812 961,68				3 433 085,50	379 876,18
Dépenses prévisionnelles sur 2022	67 112,84		5 329 385,80		31 668,80	5 364 829,84
Dépenses prévisionnelles sur 2023	93 042,61		12 478,16		5 000,00	100 520,77
Dépenses prévisionnelles sur 2024	22 143,25		27 890,10		5 000,00	45 033,35
Dépenses prévisionnelles sur 2025	1 000,00		12 901,20		5 000,00	8 901,20
Dépenses prévisionnelles sur 2026			2 600,00			2 600,00
<b>Total</b>	<b>3 996 260,37</b>		<b>5 385 255,26</b>		<b>3 479 754,30</b>	<b>5 901 761,33</b>

(en €)	Plan quinquennal					TOTAL
	2022	2023	2024	2025	2026	
Plan gros entretien au 31/12/2021	-5 729 706,02	-131 900,96	-83 388,92	-34 753,00	-13 000,00	-5 992 748,89
%	100	80	60	40	20	
<b>Total provision au 31/12/2021</b>	<b>-5 729 706,02</b>	<b>-105 520,77</b>	<b>-50 033,35</b>	<b>-13 901,20</b>	<b>-2 600,00</b>	<b>-5 901 761,33</b>

## Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2021
<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>0,00</b>	<b>1 460 000,00</b>
<b>2 - Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	1 010 293 113,54	36 094 011,68	85 764 855,00	960 622 270,22
Agencements et installations	58 248 505,52	13 830 497,58	5 130 913,04	66 948 090,07
Immobilisations en cours <sup>(1)</sup>	4 738 824,44	1 738 017,19		6 476 841,63
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	1 719 663 197,35	71 095 627,98	9 042 233,74	1 781 716 591,59
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Sous-total 2 - Immobilisations corporelles</b>	<b>2 792 943 640,85</b>	<b>122 758 154,43</b>	<b>99 938 001,78</b>	<b>2 815 763 793,51</b>
<b>3 - Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	356 071,16	104 558,88		460 734,56
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations	249 969 344,37	45 475 568,84	32 248 479,28	263 196 433,92
<b>Sous-total 3 - Immobilisations financières</b>	<b>250 325 415,53</b>	<b>45 580 127,72</b>	<b>32 248 479,28</b>	<b>263 657 168,48</b>
<b>Total</b>	<b>3 044 729 056,38</b>	<b>168 338 282,15</b>	<b>132 186 481,06</b>	<b>3 080 880 961,99</b>

(1) Correspond aux travaux de restructuration de l'immeuble situé au 122-126 rue du Château des Rentiers à Paris 13<sup>e</sup>. Pour l'estimation de la valorisation de cet actif, l'expert retient la valeur immeuble livré auquel nous déduisons les appels de fonds restant à régler au promoteur.

## Titres de participation

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

(en €)	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	46 396 720,76
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	44 148 312,40
SCI PATIO COEUR BOULOGNE	45 253 882,77		-17 091 918,37	28 161 964,40	525 000,00	28 686 964,40	29 579 844,28
SCI SAINT HONORE BOETIE (3)	22 568 216,60		31 783,40	22 600 000,00		22 600 000,00	20 551 014,45
SCI LALI			1 091 826,53	1 091 826,53		1 091 826,53	82 944,34
SCI MPA	31 602 639,21		961 785,79	32 564 425,00		32 564 425,00	35 496 800,80
SCI SEO	184 939 494,09	-62 125 000,00	6 824 505,91	129 639 000,00		129 639 000,00	122 507 608,29
SCI DE MONARCH	59 322 280,73		-8 625 971,73	50 696 309,00		50 696 309,00	49 385 114,68
SCI OMEGA	29 017 272,21	-8 761 500,00	433 002,39	20 688 774,60		20 688 774,60	30 692 940,86
SCI STRESEMANN	44 956 571,86		1 143 428,14	46 100 000,00	300 000,00	46 400 000,00	59 979 197,38
SCI GREENELLE	38 814 230,50	-32 500 000,00	-7 435 633,84	-1 121 403,34	45 998 884,64	44 877 481,30	62 971 768,27
SCI EDRIM	40 069 927,10	-14 430 000,00	459 872,90	26 099 800,00	0,00	26 099 800,00	24 329 046,61
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	45 835 431,95
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	25 046 231,00
SCI DEUTSCHLAND 2018	24 498 313,70		-1 581 151,25	22 917 162,45	522 337,55	23 439 500,00	20 684 613,11
OPPCI ERGAMUNDI			286 134 315,01	286 134 315,01		286 134 315,01	297 800 687,13
SCI EKINOX	153 576 327,75	-43 390 898,17	7 412 674,74	117 598 104,32	-9 579 583,99	108 018 520,33	84 469 718,25
SCI PARC AVENUE	49 222 324,42	-19 760 000,00	157 675,58	29 620 000,00		29 620 000,00	26 540 805,76
SCI BUDLON	144 044 904,66	-55 055 000,00	-281 735,22	88 708 169,44		88 708 169,44	106 656 115,18
SCI TITAN	55 723 037,38		394 962,62	56 118 000,00		56 118 000,00	53 629 361,80
SCI MUNICH 104	54 982 176,17	-21 280 000,00	737 823,83	34 440 000,00		34 440 000,00	49 500 678,07
SCI GEORG	26 725 027,66		2 419 472,34	29 144 500,00	441 000,00	29 585 500,00	29 372 182,86
SCI EVI-DANCE	27 014 701,08		-11 831 341,27	15 183 359,81		15 183 359,81	16 532 729,21
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	59 977 895,80
SCI TOUR HEKLA	43 080 251,54		1 738 523,46	44 818 775,00	0,00	44 818 775,00	40 607 853,44
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	186 428,01
SCI BATIGNOLLES LOT 09	28 327 528,15		-15 226 130,83	13 101 397,32	30 202 758,45	43 304 155,77	48 730 728,49
SCI TRUDAINE	36 279 531,40		53 221 768,60	89 501 300,00		89 501 300,00	89 100 552,37
SCI AIRS	4 218 666,26		-4 178 666,26	40 000,00		40 000,00	1 241 106,43
SCI POSTBOCK	60 272 448,42	-22 798 754,64	1 474 333,53	38 948 027,31		38 948 027,31	46 579 955,70
SCI ANTONY 501	6 982 264,72		-2 260 840,79	4 721 423,93	1 758 645,66	6 480 069,59	8 919 611,60
SCI CERGY 502	5 212 072,65		-1 792 876,92	3 419 195,73	1 425 868,69	4 845 064,42	5 483 641,21
SCI EVRY 503	9 386 348,55		-3 334 275,12	6 052 073,43	1 634 246,25	7 686 319,68	8 769 521,11
SCI VILLEBON 504	9 574 921,33		-2 587 942,95	6 986 978,38	3 373 364,31	10 360 342,69	11 267 274,76
SCI AVILA	20 164 610,20		-5 455 749,65	14 708 860,55		14 708 860,55	14 457 659,06
SCI LCPD			71 050,00	71 050,00		71 050,00	51 928,60
SCI AREELI	94 552 598,03		-28 787 232,12	65 765 365,90		65 765 365,90	79 096 559,04
SCI ACADEMIE MONTRouGE	67 616 237,50	-26 300 000,00	-8 715 737,50	32 600 500,00		32 600 500,00	35 245 858,23
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	36 774 126,09
SCI LYON 1	38 154 122,02	-18 468 517,90	-11 814 033,25	7 871 570,87	16 870 712,94	24 742 283,81	25 604 439,66
SCI LYON 2	30 862 028,40	-13 722 130,38	-4 411 132,22	12 728 765,80	8 538 507,46	21 267 273,26	22 055 643,30
SCI NOWO	25 779 263,20		-311 263,20	25 468 000,00		25 468 000,00	24 252 518,57
SCI LAHRANIS	9 840 117,60		-9 795 117,60	45 000,00		45 000,00	143 967,58
SCI GANTRAM	59 715 153,00	-22 500 000,00	464 895,00	37 680 048,00		37 680 048,00	32 717 517,87
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	70 000,00
<b>Total</b>	<b>2 045 297 523,19</b>	<b>-533 206 745,52</b>	<b>104 952 101,45</b>	<b>1 617 042 879,12</b>	<b>164 673 712,46</b>	<b>1 781 716 591,59</b>	<b>1 873 569 654,35</b>

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

Titres controles	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 17ème (3 224 m²).
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 en 2019. Pas d'immeuble détenu au 31/12/2021.
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 31/12/2021.
SCI ALIMENTUS	SCI créée en 2020. Pas d'immeuble détenu au 31/12/2021.

#### 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

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2021
<b>1 - Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles	505 429,51	56 108,95		561 538,46
<b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b>	<b>505 429,51</b>	<b>56 108,95</b>	<b>0,00</b>	<b>561 538,46</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>505 429,51</b>	<b>56 108,95</b>	<b>0,00</b>	<b>561 538,46</b>

## Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Moins d'un an	Degré de liquidité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2021
<b>Créances locataires et comptes rattachés</b>					
Créances locataires	14 309 548,64	17 714 639,48			17 714 639,48
Locataires douteux	7 528 885,60	8 671 698,86			8 671 698,86
Dépréciation des créances	-5 918 969,17	-6 698 870,68			-6 698 870,68
<b>Autres créances</b>					
Intérêts ou dividendes à recevoir	23 265 986,88	20 400 704,13			20 400 704,13
Etat et autres collectivités	3 700 565,62	2 627 312,64			2 627 312,64
Associés opération sur capital	3 625 502,38	5 624 204,58			5 624 204,58
Syndic					
Autres débiteurs	10 576 960,19	13 252 300,53			13 252 300,53
<b>Total</b>	<b>57 088 480,14</b>	<b>61 591 989,54</b>			<b>61 591 989,54</b>

## Tableau de variation de provision - actif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Dotation	Reprise	Diminution immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2021
Provision pour gros entretien	3 996 260,37	5 385 255,26	3 479 754,30		5 901 761,33
<b>Total</b>	<b>3 996 260,37</b>	<b>5 385 255,26</b>	<b>3 479 754,30</b>		<b>5 901 761,33</b>

## Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Moins d'un an	Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2021
Provisions pour risques et charges	-1 070 795,92		-463 639,11		-463 639,11
Dépôts de garantie reçus	-10 339 454,98			-8 967 675,34	-8 967 675,34
Dettes auprès d'établissements de crédit	-476 769 295,27	-1 428 312,83	-250 000 000,00	-100 000 000,00	-351 428 312,83
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-15 846 298,45	-24 131 841,00			-24 131 841,00
Dettes sur immobilisations	-1 046 410,25	-1 046 410,25			-1 046 410,25
Locataires créditeurs	-910 683,30	-825 934,28			-825 934,28
Dettes aux associés	-51 689 737,36	-39 225 415,67			-39 225 415,67
Dettes fiscales	-4 593 215,05	-6 267 748,45			-6 267 748,45
Autres dettes diverses	-5 549 240,41	-6 182 470,64			-6 182 470,64
<b>Total</b>	<b>-567 815 130,99</b>	<b>-79 108 133,12</b>	<b>-250 463 639,11</b>	<b>-108 967 675,34</b>	<b>-438 539 447,57</b>

## Tableau de variation de provision - passif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2021
Dépréciations pour charges vacant et non récupérables				
Provision pour litiges				
Provision pour risques	544 681,70		544 681,70	-
Provision pour charges	526 114,22	441 014,00	503 489,11	463 639,11
<b>Total</b>	<b>1 070 795,92</b>	<b>441 014,00</b>	<b>1 048 170,81</b>	<b>463 639,11</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		taux variable	03/03/2022
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)	2 ans	immobilier	50 000 000,00		taux variable	15/01/2022
BECM (court terme)	3 ans	immobilier	50 000 000,00		taux variable	31/01/2023
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>500 000 000,00</b>	<b>350 000 000,00</b>		

### ■ Détail des Emprunts tirés

(en €)	Situation de clôture au 31/12/2021	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>250 000 000,00</b>	<b>100 000 000,00</b>
<b>2 - Emprunts à taux variable</b>				
<b>Sous-total 2 - Emprunts à taux variables</b>	<b>0,00</b>			
<b>Total</b>	<b>350 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>250 000 000,00</b>	<b>100 000 000,00</b>



## Variations de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2021
Valeurs mobilières de placement	114 215 957,58	80 503 423,32	121 671 660,35	73 047 720,55
Fonds de remboursement	29 950 513,24	29 850 000,00	59 800 513,24	
Autres disponibilités	23 700 295,02	121 010 828,39	5 336 028,00	139 375 095,41
<b>Total</b>	<b>167 866 765,84</b>	<b>231 364 251,71</b>	<b>186 808 201,59</b>	<b>212 422 815,96</b>

## Variation du poste de comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2021
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation	466 429,71		172 328,54	294 101,17
Produits constatés d'avance	-162 738,44	163 341,17		602,73
<b>Total</b>	<b>303 691,27</b>	<b>163 341,17</b>	<b>172 328,54</b>	<b>294 703,90</b>

## Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	11 618 075	948 744	200 855	12 365 964
Valeur nominale (en €)	150,00 €			150,00 €
<b>Total</b>	<b>1 742 711 250</b>	<b>142 311 600</b>	<b>30 128 250</b>	<b>1 854 894 600</b>

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	1 742 711 250,00	112 183 350,00				1 854 894 600,00
Prime d'émission	1 089 685 269,10	120 055 682,50				1 209 740 951,60
Prime de fusion	143 237 442,36					143 237 442,36
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-288 259 356,32	-25 667 533,25				-313 926 889,57
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-33 846 592,15	-4 107 626,98				-37 954 219,13
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	45 059 668,33	33 195 045,92			8 672 251,62	69 582 462,63
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-48 911 832,29			-29 044 641,41		-77 956 473,70
Report à nouveau*	40 452 207,92	4 107 626,98	92 405 511,59	-88 072 070,91		48 893 275,58
Résultat et distribution	7 543 115,81	-7 543 115,81	101 641 564,47	-87 964 990,20		13 676 574,27
<b>Total</b>	<b>2 697 671 172,76</b>					<b>2 910 187 724,04</b>

\* Un acompte exceptionnel sur le résultat 2020 a été versé en avril 2021 au titre de la distribution du 1<sup>er</sup> trimestre 2021.

## Détail des plus ou moins values

(en €)	Début d'exercice	Augmentation	Diminution	Fin d'exercice
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	45 059 668,33	33 195 045,92	8 672 251,62	69 582 462,63
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-48 911 832,29		29 044 641,41	-77 956 473,70
<b>Total</b>	<b>-3 852 163,96</b>	<b>33 195 045,92</b>	<b>37 716 893,03</b>	<b>-8 374 011,07</b>

Immeubles		Plus value	Moins value
15 rue Cogancq-Jay - Paris	75007	30 097 136,59	
112/118 rue de Sully - Boulogne	92100	2 892 782,93	
1 place de la Coupole - Paris La Défense	92084		8 672 251,62
Divers cessions sur exercices antérieurs		205 126,40	
<b>Total</b>		<b>33 195 045,92</b>	<b>8 672 251,62</b>

## Détail du compte de résultat

### Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
<b>Détail des charges refacturées</b>		
- Taxes foncières	4 124 899,89	4 156 923,48
- Taxes bureaux	1 644 552,56	2 112 894,23
- Charges locatives	7 076 369,38	5 354 874,42
- Divers	1 964 806,43	4 394 329,75
<b>Total</b>	<b>14 810 628,26</b>	<b>16 019 021,86</b>
<b>Détail des produits annexes</b>		
- Indemnités de remise en état	526 596,70	278 839,50
- Indemnités de résiliation	220 000,00	230 032,75
- Divers	697 173,78	46 251,98
<b>Total</b>	<b>1 443 770,48</b>	<b>555 124,23</b>
<b>Détail des transferts de charges</b>		
- Frais acquisitions et cessions	3 686 129,94	1 088 767,81
- Remboursement assurance	155 503,29	5 598,75
<b>Total</b>	<b>3 841 633,23</b>	<b>1 094 366,56</b>

### Détail sur certains postes de charges immobilières

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Détail des autres charges immobilières</b>		
- Loyer bail à construction	214 284,60	212 154,24
- Charges sur locaux et lots vacants	1 217 041,27	611 808,92
- Charges non récupérables	-796 564,64	
- Assurances non récupérables	-4 899,93	35 341,60
<b>Total</b>	<b>629 861,30</b>	<b>859 304,76</b>
<b>Détail des commissions et honoraires</b>		
- Honoraires de gestion	416 931,34	889 509,46
- Honoraires de relocation	475 074,77	133 017,53
- Honoraires d'expertise	-	74 771,25
- Honoraires d'avocats	93 001,45	66 015,07
- Commissions d'arbitrage	968 375,00	466 966,04
- Honoraires d'acquisition	2 717 754,94	41 275,61
- Honoraires divers	396 128,80	645 247,21
<b>Total</b>	<b>5 067 266,30</b>	<b>2 316 802,17</b>
<b>Détail des impôts et taxes</b>		
- Taxes foncières	869 516,62	668 196,03
- Taxes sur les ordures ménagères	106 189,47	20 046,80
- Taxes sur les bureaux	478 795,92	392 674,97
- Autres taxes		11 852,80
<b>Total</b>	<b>1 454 502,01</b>	<b>1 092 770,60</b>

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

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Détail des transferts de charges</b>		
- Frais de souscription	23 046 649,99	23 272 635,77
- Commission sur cessions d'immeubles	1 727 655,54	466 966,04
- Frais d'emprunts		600 000,00
<b>Total</b>	<b>24 774 305,53</b>	<b>24 339 601,81</b>

## Détail sur certains postes de charges d'exploitation

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
<b>Détail des frais d'assemblées et de conseils</b>		
- Rapports annuels	34 996,00	29 196,00
- Informations associés	162 720,99	147 736,92
- Frais d'assemblée	-20 655,58	89 265,30
- Affranchissements	221 461,48	161 885,32
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	3 222,83	-7 327,80
<b>Total</b>	<b>401 745,72</b>	<b>420 755,74</b>
<b>Détail des frais bancaires</b>		
- Commissions et tenue de comptes	141 969,31	316 310,28
- Cautions		21 233,33
- Commissions d'arrangement		450 000,00
<b>Total</b>	<b>141 969,31</b>	<b>787 543,61</b>
<b>Détail des cotisations et contributions</b>		
- Cotisation AMF et autres	54 771,10	23 954,00
- Coût dépositaire	168 323,60	182 623,78
- Droits d'enregistrement	-96 871,68	
- Cotisation sur la valeur ajoutée	245 564,00	799 822,00
- Impôts étranger	1 252 934,77	349 965,91
- Tva non récupérable		-93 986,85
<b>Total</b>	<b>1 624 721,79</b>	<b>1 262 378,84</b>
<b>Détail des autres charges d'exploitation</b>		
- Jeton de présence	37 500,00	37 500,00
- Perte sur créances irrécouvrables	41 634,92	71 815,30
- Commission sur les souscriptions	23 046 649,99	23 272 635,77
- Autres charges de gestion courante	284,65	12,49
<b>Total</b>	<b>23 126 069,56</b>	<b>23 381 963,56</b>

## Détail du calcul des commissions

Nature des commissions	Base (en €)	Taux TTI	Commission (en €)
Commission de gestion <sup>(1)</sup>	138 044 992,76	5,25%	7 247 362,12
Commission de souscriptions	288 335 418,37	7,993%	23 046 649,99
Commission sur cessions <sup>(2)</sup>	121 635 148,00	1,50%	1 824 527,22
Commission de financement <sup>(3)</sup>	26 300 000,00	0,15%	39 450,00
Commission de gestion des sociétés <sup>(4)</sup>			146 780,63
Commission sur frais et pilotage travaux <sup>(5)</sup>	1 555 680,00	3,00%	46 670,40
<b>Total</b>			<b>32 351 440,36</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

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
<b>1 - Produits financiers</b>		
- Intérêts des comptes courants	1 258 658,99	2 224 840,53
- Intérêts sur VEFA	130 930,08	1 568 459,80
- Intérêts sur comptes bancaires	203 767,51	
- Reprise provision des charges financières	228 820,13	
<b>Total 1 - produits financiers</b>	<b>1 822 176,71</b>	<b>3 793 300,33</b>
<b>2 - Charges financières</b>		
- Intérêts sur emprunts	6 252 779,13	5 965 211,37
- Agios et pertes de change	225 290,93	79 535,17
- Pertes sur placements	523 327,47	117 055,76
- Pertes sur créances liées à des participations	-	692 693,86
- Dépréciation des charges financières	316 610,59	240 197,47
<b>Total 2 - charges financières</b>	<b>7 318 008,12</b>	<b>7 094 693,63</b>
<b>Résultat financier (1-2)</b>	<b>-5 495 831,41</b>	<b>-3 301 393,30</b>

## Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
<b>1 - Produits exceptionnels</b>		
- Indemnité diverses		
- produits divers		
<b>Total 1 - produits exceptionnels</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</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>0,00</b>	<b>0,00</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 (en €)	Postes du bilan			Commission de gestion <sup>(4)</sup>	Compte de résultat Produits financiers de participation <sup>(5)</sup>	Produits des comptes courants <sup>(6)</sup>
	Comptes courant rattachés aux participations <sup>(1)</sup>	Autres créances rattachées aux participations <sup>(2)</sup>	Dettes fournisseurs <sup>(3)</sup>			
Amundi immobilier			6 321 326,45	32 351 440,36		
SCI AJP94	15,50	330 131,13			1 475 484,03	
SCI PATRIMONIA - DESSOUS DES BERGES	23 226 387,15				1 236 232,53	
SCI PATIO COEUR BOULOGNE		417 682,86			1 702 574,01	
SCI SAINT HONORE BOETIE	1 059 276,00	313 591,00			222 560,03	
SCI LALI	-104 639,29				907,28	
SCI MPA					1 177 780,46	
SCI SEO	936 041,46	2 096 021,92			7 696 209,04	
SCI DE MONARCH	4 551 775,71	616 848,62			2 336 117,74	
SCI OMEGA	8 656 500,00				1 126 350,00	
SCI STRESEMANN	1 586 000,00	882 135,10			1 864 007,40	
SCI GREENELLE	133,22	1 035 727,00			2 963 879,61	119,84
SCI EDRIM	740 745,55				900 443,10	7 110,10
SCI AMR	17 832 857,05	774 495,71			2 816 348,04	205 681,20
SCI UBERSEERING	307 716,54	694 517,00			1 384 053,25	
SCI DEUTSCHLAND 2018	1 085 000,00	294 165,73			991 145,23	
OPPCI ERGAMUNDI	41 911 031,45	4 323 661,03			11 507 550,48	239 969,61
SCI EKINOX	40 760,62	1 594 197,22			4 857 544,66	
SCI PARC AVENUE		396 995,87			1 499 761,90	
SCI BUDLON		1 424 712,96			4 732 883,35	
SCI TITAN	1 104 500,00	539 998,51			1 215 301,56	
SCI MUNICH 104	12 299,00	471 828,00			1 622 124,00	
SCI GEORG	35 000,00	221 299,54			846 146,40	
SCI EVI-DANCE	14 751 666,97				103 254,76	24 541,65
SCI HOLD	8 778 257,76	612 889,82			2 802 442,76	102 162,07
SCI TOUR HEKLA	20 232 662,00				630 750,00	
SCI AGC	1 172 246,61					7 625,85
SCI BATIGNOLLES LOT 09	14 998 500,62				1 524 303,86	154 203,82
SCI TRUDAINE	6 861 650,98				2 027 204,45	
SCI AIRS	17 197 214,80				66 400,00	
SCI POSTBOCK	0,01	218 869,07			1 156 546,13	
SCI ANTONY 501	2 497 984,01	151 440,12			536 094,87	29 162,16
SCI CERGY 502	1 676 942,39	69 936,27			307 293,13	19 576,98
SCI EVRY 503	3 041 235,53	218 941,55			535 443,34	35 504,06
SCI VILLEBON 504	2 623 484,13	227 376,30			732 266,58	30 622,84
SCI AVILA	5 964 000,00	235 734,59			689 671,64	
SCI LCPD						
ACI AREELI	35 610 628,13	1 484 417,00			2 671 910,78	402 378,81
SCI ACADEMIE MONTROUGE	11 503 065,16				375 001,10	
SCI WESTBRIDGE	0,01				1 016 431,61	
SCI LYON 1					733 874,63	
SCI LYON 2					630 560,93	
SCI NOWO	8 919,40	220 298,20			1 034 000,80	
SCI LAHRANIS	13 295 612,50	60 750,00			256 500,00	
SCI GANTRAM	651,60	435 321,72			1 809 631,86	
SCI LCPD5	311,35					
<b>Total</b>	<b>263 196 433,92</b>	<b>20 363 983,84</b>	<b>6 321 326,45</b>	<b>32 351 440,36</b>	<b>73 814 987,33</b>	<b>1 258 658,99</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 2021.

(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) Les produits financiers de participations sont constitués des dividendes reçus et à recevoir au titre de l'exercice 2021.

(6) Les produits de comptes courants sont constatés lorsque la convention de financement par compte courant est rémunérée.

# Rapport spécial de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, Cher(e)s Associé(e)s,

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à votre approbation la modification des Statuts de votre SCPI sur les points suivants :

1. mise en place d'une commission forfaitaire en cas de cession à titre gratuit, en cas de décès ou de cession de gré à gré et modification corrélative de l'article 19 des Statuts de la Société.
2. Modification des conditions d'éligibilité au Conseil de Surveillance et modification corrélative de l'article 20 des Statuts de la Société.
3. Introduction de la possibilité de tenir les Conseils de Surveillance par visioconférence et modification corrélative de l'article 20.4 alinéa 4 des Statuts de la Société.

## PREAMBULE

L'assemblée générale annuelle 2022 sera l'occasion de présenter aux associés une proposition de modification des statuts afin de prendre acte du choix de la Société de Gestion de mettre en place une commission forfaitaire permettant de couvrir les frais de dossier en cas de cession à titre gratuit, en cas de décès ou de cession de gré à gré.

Celle-ci sera également l'occasion de présenter aux associés une évolution des statuts afin de modifier les conditions d'éligibilité au Conseil de Surveillance et d'introduire la possibilité de tenir le Conseil de Surveillance par visioconférence dans le but de faciliter son exercice.

### **1. mise en place d'une commission forfaitaire en cas de cession à titre gratuit, en cas de décès ou de cession de gré à gré et modification corrélative de l'article 19 des Statuts de la Société.**

Pour le bon fonctionnement de la Société de gestion, il a été entrepris de mettre en place une commission forfaitaire couvrant les frais de dossier en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit, en cas de décès ou de cession de gré à gré dont le montant sera de :

- 100 € TTI par opération lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation
- 50 € TTI par opération lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré

### **2. Modification des conditions d'éligibilité au Conseil de Surveillance et modification corrélative de l'article 20 des Statuts de la Société.**

Compte tenu de la règle de renouvellement des mandats de membre de Conseil de Surveillance par tiers tous les ans, la la Société de gestion, suite au souhait du Conseil de Surveillance, a considéré que ce principe suffisait à permettre à la fois une continuité et une transmission des connaissances au sein du Conseil tout en permettant à de nouveaux associés de pouvoir être élus et propose de supprimer la limite de rééligibilité fixée à 3 mandats successifs.

Les nouvelles règles d'éligibilité pourront à l'avenir, être fixées par le règlement intérieur du Conseil de surveillance et notamment celles concernant la limite d'âge et le nombre minimum de parts à détenir.

### **3. Introduction de la possibilité de tenir les Conseils de Surveillance par visioconférence et modification corrélative de l'article 20.4 alinéa 4 des Statuts de la Société.**

Afin de faciliter la tenue du Conseil de Surveillance dans l'hypothèse où les conditions pourraient le nécessiter, la Société de gestion propose qu'il puisse se tenir en visioconférence à sa demande.

La Société de Gestion invite les associés à voter en faveur des résolutions qui leur seront proposées, qu'elle estime être dans l'intérêt de la SCPI et de ses associés.

# Rapport général et spécial du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Au cours de cette année 2021, le Conseil de Surveillance s'est réuni quatre fois, dont deux exclusivement en vidéo conférence compte tenu des conditions sanitaires et en conformité avec la réglementation, les 2 autres étant principalement en présentiel avec, à titre exceptionnel, la possibilité de se connecter en visio conférence. Le Conseil de Surveillance a également pu bénéficier de la visite d'un des actifs détenus par la SCPI, récemment restructuré, situé à Paris à proximité du périphérique. 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 nécessaires aux différentes interrogations.

## Commentaires sur les comptes et résultat de l'exercice

	2021	
	Euros pour une part	% total revenus
<b>Revenus<sup>(1)</sup></b>		
Recettes locatives brutes	4,18	38,84 %
Produits de participations	6,42	59,62 %
Produits financiers avant prélèvement	0,03	0,27 %
Produits divers	0,14	1,27 %
<b>Total des revenus</b>	<b>10,77</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges externes<sup>(2)</sup></b>		
Commission de gestion	0,64	5,94 %
Autres frais de gestion	0,28	2,60 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,02	0,21 %
Charges locatives non récupérables	0,33	3,07 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>1,27</b>	<b>11,82 %</b>
<b>Charges internes</b>		
<b>Amortissements</b>		
- patrimoine	0,01	0,05 %
- autres		
<b>Provision nette<sup>(2)</sup></b>		
- pour travaux	0,16	1,51 %
- autres	0,01	0,09 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,18</b>	<b>1,65 %</b>
<b>Total des charges</b>	<b>1,45</b>	<b>13,47 %</b>
Produits financiers		
Charges financières	0,63	5,81 %
<b>Résultat courant</b>	<b>8,70</b>	<b>80,72 %</b>
Produits exceptionnels	0,00	0,00 %
Charges exceptionnelles	0,00	0,00 %
<b>Résultat net comptable</b>	<b>8,70</b>	<b>80,72 %</b>
Variation du report à nouveau <sup>(3)</sup> - Dotation (-) Reprise (+)	-0,90	-8,31 %
Revenu brut distribué <sup>(4)</sup>	10,25	95,15 %
Dont plus-values immobilières réalisées	2,50	23,21 %

(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.

Le résultat de Rivoli Avenir Patrimoine est en légère hausse cette année, passant de 8,46 € / part en 2020 à 8,70 € / part, s'expliquant principalement par une baisse des charges (provisions pour gros entretiens et provisions pour créances douteuses).

Les revenus sont quant à eux passés de 10,88 € / part en 2020, à 10,77 € / part en 2021 soit une évolution de -1,01 % s'expliquant par une part croissante des détentions au travers de SCI pour lesquelles Rivoli Avenir Patrimoine perçoit des dividendes nets de charges (immobilières et financières).

Les charges de la SCPI restent stables par rapport à l'exercice 2020 avec un total de charges représentant 11,82 % des revenus en 2021.

Les charges financières directes sont en légère hausse pour passer de 0,59 € / part en 2020 à 0,63 € / part en 2021. Cette évolution s'explique principalement par la baisse des rémunérations des appels de fonds des VEFA compte tenu des livraisons intervenues courant 2021, sommes également comptabilisées dans ce compte ; Conformément à la volonté partagée entre votre Conseil de Surveillance et la Société de Gestion, la mise en place de financements bancaires s'est poursuivie, au sein de la SCPI ou directement dans les SCI selon les cas, avec l'objectif d'avoir un effet de levier total de Rivoli Avenir Patrimoine de l'ordre de 25 % à 30 %. Il ressort à 26,5 % au 31/12/2021.

Il en résulte un résultat / part de 8,70 €, en deçà de la distribution de l'année qui s'est élevée à 10,25 € / part (utilisation des réserves à hauteur de 2,50 € / part de plus-values immobilières réalisées via la cession de l'immeuble situé rue Cognacq Jay à Paris et dotation du report à nouveau à hauteur de 0,95 € / part, soit 9,3 % au total).

Par ailleurs, Rivoli Avenir Patrimoine a procédé à la cession de 3 immeubles pour un total de 124 M€ tous détenus en direct.

Ainsi, après affectation du résultat soumis au vote de l'Assemblée Générale, le report à nouveau ressort à 5,18 € / part représentant 6 mois de distribution.

Conformément au prévisionnel, les acomptes des 3 premiers trimestres 2021 se sont élevés à 2,50 € / part. La distribution du 4<sup>e</sup> trimestre s'est établi 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 11,56 € par part et le taux de distribution ressort à 3,80 %.

Selon l'ancienne définition de l'ASPIM, le TDVM aurait été de 3,37 % en 2021.

Nous avons demandé à la société de gestion de tout faire pour augmenter cette distribution.



## Commentaires sur la gestion

La stratégie d'allocation parisienne est toujours payante avec une appréciation des valeurs d'expertises du patrimoine constatée en 2021. Cette hausse des valeurs d'expertise se retrouve également dans les actifs de bureaux allemands.

Cela reflète une nouvelle fois la qualité du patrimoine parisien de la SCPI et l'engouement des investisseurs pour les localisations de qualité.

C'est pourquoi nous adhérons à la stratégie de la société de gestion qui, cette année encore, a poursuivi ses investissements dans des quartiers d'affaires très recherchés dans des grandes métropoles européennes.

La SCPI reste investie à plus de 41 % dans Paris intramuros et va continuer à garder ce cap vers les actifs à forte valeur foncière, caractéristique principale

de la SCPI et garante de sa performance. Nous souhaitons que la société de gestion s'applique à maintenir une composante à dominante de bureaux situés dans le coeur central des affaires de Paris, de capitales européennes ou de grandes métropoles françaises ou étrangères.

Dans le contexte de la crise sanitaire que nous connaissons depuis 2 ans, les besoins des locataires ont évolué et notre société de gestion met tout en oeuvre pour y répondre. C'est ainsi que RIVOLI AVENIR PATRIMOINE a obtenu le label ISR en décembre 2021.

Ce label ISR est un gage de pérennité de notre société et de liquidité des parts qui composent son capital social.

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

La SCPI s'est engagée dans des acquisitions pour plus de 84 M€ en 2021 et a acquis les immeubles suivants (en direct ou au travers de sociétés) :

### Immeubles en direct

Adresse	Type d'actif	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM (en €)	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
8-16 bd des Frères Voisins - 92130 Issy les Moulineaux (en indivision)	Bureaux	5 859	38 717 056	22/07/2021	

### Titres de participation

Adresse	Type d'actif	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM (en €)	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
Riesstrasse 8-26, 80 922 MUNICH Allemagne (via l'OPPCI Ergamundi)	Bureaux	2 463	13 250 723	11/03/2021	
Klimentská 46, Prague 1 - République Tchèque (via l'OPPCI Ergamundi)	Bureaux	8 781	32 700 000	25/11/2021	

Ces immeubles s'inscrivent dans la stratégie d'allocation de la SCPI à savoir : Bureau au sein de la 1<sup>ère</sup> couronne parisienne (Bd des Frères Voisins à Issy-les-Moulineaux) et dans les grandes métropoles européennes (avec une prise de participation plus importante au sein de l'actif 88 North et une ouverture vers la République Tchèque via l'acquisition de Praha City Center)

Les cessions réalisées en 2021, portant sur des actifs vacants ou à fort risque locatif au cours des prochains mois, ont permis de réaliser des plus-values significatives conduisant à la reconstitution des réserves nécessaires à la distribution d'une part et permettant de réinvestir dans des actifs bien placés et répondant aux standards de qualité exigés par les locataires d'autre part.

## Le marché des parts : Marché Primaire

La SCPI a collecté plus de 288 M€ en 2021, soit 209 M€ net investissable après déduction des retraits et des frais de souscription. Le nombre de parts nouvellement créées au 31 décembre 2021 est de 747 945 parts.

Le prix de souscription, resté stable par rapport à 2020, s'élève à 304 € et se situe à 2,68 % au-dessous de la valeur de reconstitution. Compte tenu de l'évolution des valeurs d'expertise et de l'écart entre la valeur de reconstitution et le prix de souscription, la Société de Gestion a augmenté le prix de souscription de 2 € par part à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, le portant aussi à 306 € par part.

Les transactions de gré à gré restent non significatives.

## Commentaires sur les valeurs de la société

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

- la valeur nette comptable s'élève à 2 910 187 724,04 € soit 235,34 € 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 3 360 353 773,50 € soit 271,74 € 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 3 862 835 629,47 € soit 312,38 € par part.

La valeur de réalisation est en hausse de 1,58 %. Cette hausse s'explique principalement par l'appréciation des valeurs d'expertises des immeubles à périmètre comparable.

## Avis du Conseil de Surveillance sur les résolutions ordinaires et extraordinaires

Lors de notre préparation à la présente assemblée, nous avons pu débattre du projet de rapport de la Société de Gestion et des résolutions tant ordinaires qu'extraordinaires.

Pour ce qui est de la deuxième résolution de l'assemblée générale extraordinaire, votre Conseil de Surveillance a souhaité modifier son règlement intérieur afin de permettre une continuité dans la transmission des connaissances et de l'historique de votre Société et pour cela, ne pas limiter l'éligibilité des membres. De plus il nous a semblé opportun de demander qu'un associé se portant candidat au Conseil de surveillance soit détenteur d'au moins 80 parts. Il devra aussi ne pas être âgé de plus de 77 ans.

Nous 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, chers associés, 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 2021

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 C/O Amundi Immobilier relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 2021 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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

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

Comme précisé dans les notes "Immobilisations locatives" et "Titres, parts ou actions détenues par la SCPI et avances en comptes courants consenties par la SCPI" du paragraphe "Règles et méthodes comptables" 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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

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.

### Autres informations

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

### 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.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la 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 9 mai 2022

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit  
**Lionel Lepetit**

# Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

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 d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation. Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

### Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons par la présente que les conventions suivantes entrant dans le champ d'application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier ont été conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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

- SCI TITAN pour un montant de 1 104 500,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI LCPD 5 pour un montant de 311,35 €. Cette avance n'est pas rémunérée.

## Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

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

#### Avec la Société de gestion Amundi Immobilier

##### - Rémunération de la gestion locative

La rémunération de la société de gestion est fixée au taux 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 2021, la rémunération s'est élevée à 7 247 362,12 €.

##### - Rémunération d'arbitrages

Lors de la cession d'actifs immobiliers, la rémunération de la société de gestion : 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 2021, cette commission s'élève à 1 824 527,22 €.

##### - 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 2021, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

##### - 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 2021, cette commission s'élève à 46 670,40 €.

##### - 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 2021 cette commission s'élève à 23 046 649,99 €.

##### - 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 2021, 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 2021, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

##### - 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 2021, cette rémunération s'élève à 39 450,00 €.

##### - 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 2021, cette rémunération s'élève à 146 780,63 €.

## 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 :

- SCI AJP94 pour un montant de 15,50 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI DESSOUS DES BERGES pour un montant de 23 226 387,15 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI SAINT HONORE BOETIE pour un montant de 1 059 276,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI LALI pour un montant de -104 639,29 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI SEO pour un montant de 936 041,46 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI DE MONARCH pour un montant de 4 551 775,71 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI OMEGA pour un montant de 8 656 500,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI STRESEMANN pour un montant de 1 586 000,00 €. 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 2021 les intérêts sont de 119,84 €.
- SCI EDRIM pour un montant de 740 745,55 €. Sa rémunération se calcule au taux annuel prévu à l'article 39-1 3° du Code général des impôts. Au titre de l'année 2021 les intérêts sont de 7 110,10 €.
- SCI AMR pour un montant de 17 832 857,05 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2020 pour un montant de 205 681,20 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI UBERSEERING pour un montant de 307 716,54 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI DEUTSCHLAND 2018 pour un montant de 1 085 000,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- OPPCI ERGAMUNDI pour un montant de 41 911 031,45 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2021 pour un montant de 239 969,61 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI EKINOX pour un montant de 40 760,62 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI MUNICH 104 pour un montant de 12 299,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI GEORG pour un montant de 35 000,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI EVI-DANCE pour un montant de 14 751 666,97 €. 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 2021 les intérêts sont de 24 541,65 €.
- SCI HOLD pour un montant de 8 778 257,76 €. Sa rémunération se calcule au taux annuel prévu à l'article 39-1 3° du Code général des impôts. Au titre de l'année 2021 les intérêts sont de 102 162,07 €.
- SCI HEKLA pour un montant de 20 232 662 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI AGC pour un montant de 1 172 246,61 €. 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 2021 les intérêts sont de 7 625,85 €.
- SCI BATIGNOLES LOT 09 pour un montant de 14 998 500,62 €. Sa rémunération se calcule au taux annuel prévu à l'article 39-1 3° du Code général des impôts. Au titre de l'année 2021 les intérêts sont de 154 203,82 €.
- SCI TRUDAINE pour un montant de 6 861 650,98 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI AIRS pour un montant de 17 197 214,80 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI POSTBOCK pour un montant de 0,01 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI ANTONY 501 pour un montant de 2 497 984,01 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2021 pour un montant de 29 162,16 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI CERGY 502 pour un montant de 1 676 942,39 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2021 pour un montant de 19 576,98 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI EVRY 503 pour un montant de 3 041 235,53 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2021 pour un montant de 35 504,06 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI VILLEBON 504 pour un montant de 2 623 484,13 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2021 pour un montant de 30 622,84 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI AVILA pour un montant de 5 964 000 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI AREELI pour un montant de 35 610 628,13 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2021 pour un montant de 402 378,81 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI ACADEMIE MONTRouGE pour un montant de 11 503 065,16 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI WESTBRIDGE pour un montant de 0,01 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI NOWO pour un montant de 8 919,40 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI LARHANIS pour un montant de 13 295 612,50 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI GANTRAM pour un montant de 651,60 €. Cette avance n'est pas rémunérée.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 9 mai 2022

Le Commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit  
**Lionel Lepetit**

# Texte des résolutions

## À titre ordinaire

### Première résolution

*(Approbation des comptes annuels)*

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

après avoir entendu la lecture des rapports :

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

**approuve** dans tous leurs développements les rapports de gestion établis par la Société de gestion et le Conseil de Surveillance ainsi que les comptes annuels du dernier exercice clos tels qu'ils lui ont été présentés et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

### Deuxième résolution

*(Approbation des conventions réglementées)*

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

après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,

**approuve** les conventions visées dans ces rapports.

### Troisième résolution

*(Quitus à la Société de Gestion)*

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

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

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

### Quatrième résolution

*(Quitus au Conseil de Surveillance)*

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

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

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

### Cinquième résolution

*(Maintien du report à nouveau unitaire)*

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

**Prend acte**, de l'affectation au poste report à nouveau d'une somme de 4 107 626,98 € prélevée sur la prime d'émission, permettant de reconstituer, pour les porteurs présents au 31 décembre 2021 leur niveau de report à nouveau par part nette du report à nouveau distribué en 2022.

### Sixième résolution

*(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,

décide, de l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession, soit 8 374 011,07 euros sur la prime d'émission afin d'apurer les pertes constatées au 31 décembre 2021 sur le compte des plus ou moins-value de cession.

### Septième 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 : 101 641 564,47 €
- augmenté du report à nouveau antérieur de : 44 785 648,60 €
- augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de : 4 107 626,98 €

constitue un bénéfice distribuable de : 150 534 840,05 €

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 93 704 316,72 €
- Dont 87 964 990,20 €

soit : 7,47 € par part de la SCPI en pleine jouissance, correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés au titre des 4 trimestres de l'année 2021,

- Dont 5 739 326,52 €
- Soit 0,47 € par part

correspondant au montant de l'acompte versé aux associés en Avril 2022

- au compte de "report à nouveau" à hauteur de : 56 830 523,33 €
- Soit 4,71 euros par part

- L'assemblée générale prend acte que le report à nouveau, avant prise en compte de l'acompte versé aux associés en Avril 2022, ressortirait à 62 569 849,85 €, soit 5,18 € par part de la SCPI en pleine jouissance au 31 décembre 2021

### Huitième résolution

*(Distribution des plus-values de cession d'immeubles)*

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

**prend acte** de la distribution de sommes d'un montant total de 29 044 641,41 €, soit 2,50 € par part en pleine jouissance, prélevées sur le compte de réserve des "plus ou moins-value sur cessions d'immeubles", conformément à la 7ème résolution de la précédente Assemblée Générale,

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

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

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



## Neuvième 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,

**prend acte** que le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées au cours du dernier exercice clos s'élève à 7 115 004 €.

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 à 5 631 010,77 €.

## 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,

## Treizième résolution

*(mise en place d'une commission forfaitaire en cas de cession à titre gratuit, en cas de décès ou de cession de gré à gré)*

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

Décide d'approuver la mise en place d'une commission forfaitaire couvrant les frais de dossier en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit, en cas de décès ou de cession de gré à gré dont le montant sera de :

- 100 € TTI par opération lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation
- 50 € TTI par opération lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 19 des Statuts et d'introduire un point i) rédigé comme suit :

Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation : une commission forfaitaire de 100 € TTI, par type d'opération.

Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré une somme forfaitaire de 50 € TTI, par type d'opération.

Les droits d'enregistrement versés au Trésor Public de 5 % du prix de cession sont à régler par les parties avant l'envoi du prix de l'acte de cession à la société de gestion.

Le reste de l'article est inchangé.

## Quatorzième résolution

*(Modification des conditions d'éligibilité au Conseil de Surveillance)*

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

Décide de supprimer la limite de rééligibilité fixée à 3 mandats successifs

Décide que le Conseil de surveillance pourra fixer dans règlement intérieur, sous réserve de ne pas être contraire à la Loi ou aux Statuts, de nouvelles règles d'éligibilité et notamment celles concernant la limite d'âge et le nombre minimum de parts à détenir,

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 : 2 910 187 724,04 €, soit 235,34 € par part,
- Valeur de réalisation : 3 360 353 773,50 €, soit 271,74 € par part,
- Valeur de reconstitution : 3 862 835 629,47 €, soit 312,38 € 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 750 € par réunion à titre de jetons de présence, cette somme étant majorée de 50 % pour le Vice-président du Conseil de surveillance et de 100 % pour le Président du Conseil de surveillance,
- le remboursement des frais et dépenses qu'il aura effectivement engagés dans l'intérêt de la Société dans la limite d'une somme de 2.800 € 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 et ne pouvant exercer plus de trois mandats successifs,

**prend acte** de l'arrivée à terme des mandats de 4 membres du Conseil de surveillance de la SCPI (M. François-Noël BESSE-DESMOULIERES, M. Daniel BUKOWIECKI, M. Jean-Jacques DAYRIES, La SCI MENCHIR AEDIFICIUM) 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.

## À titre extraordinaire

En conséquence, l'Assemblée Générale décide :

- de supprimer l'avant-dernier alinéa de l'article 20 2)
- d'ajouter l'alinéa suivant à l'article 20 7) des Statuts :

Le règlement intérieur pourra également préciser, ajouter ou supprimer des conditions d'éligibilité des membres du Conseil de surveillance, sous réserve de ne pas être contraire à la Loi ou aux Statuts

## Quinzième résolution

*(Introduction de la possibilité de tenir les Conseils de Surveillance par visioconférence)*

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

Décide que le Conseil de Surveillance pourra se réunir par visioconférence à la demande la Société de Gestion

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 20 4) alinéa 4 des Statuts qui sera désormais rédigé comme suit :

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de la société de gestion. La réunion se tient physiquement au lieu indiqué dans la convocation. Il peut également se tenir partiellement ou totalement par visioconférence ou tout autre moyen de télécommunication. Le règlement intérieur précise les modalités de tenue et d'organisation du Conseil de surveillance en cas de recours à la visioconférence. En outre des membres du Conseil de Surveillance représentant au moins la majorité des membres du Conseil de Surveillance peuvent demander au Président du Conseil de surveillance de convoquer le Conseil de Surveillance sur un ordre du jour déterminé.

## Seizième 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

## Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

Président	Jean-Philippe RICHON
Vice-Président	Daniel BUKOWIECKI
Membres	François-Noël BESSE-DESMOULIERES Jean-Jacques DAYRIES Christian DELHOMME Bernard DEVOS Bertrand GOUJON Guillaume LE DORTZ Jacques VERNON MACSF Représentée par Remi PARIGUET SCI MENHIR AEDIFICIUM Représentée par Lucien TULLIO SPIRICA représentée par Bruno LACROIX

Messieurs François-Noël BESSE-DESMOULIERES, Daniel BUKOWIECKI, Jean-Jacques DAYRIES et la SCI MENHIR AEDIFICIUM représentée par Lucien TULLIO ont été nommés par l'Assemblée Générale du 28/06/2019 pour un mandat de 3 exercices expirant lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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
Daniel BUKOWIECKI	25/06/1980	Account Manager Credit Agricole Assurances Vice-Président du CS de RAP	163	Membre du CS de GENEPIERRE
SCI MENHIR AEDIFICIUM Représentée par Lucien TULLIO	Du représentant permanent 17/05/1968	SCI familiale Références du Représentant permanent : Responsable Projet Smartbuilding au sein du 2 <sup>e</sup> groupe bancaire français Responsable Projet Innovation au sein du 2 <sup>e</sup> groupe bancaire français	101	Aucun

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
Olivier LAVIROTTE	24/02/1964	Gérant de la Société Olivier LAVIROTTE Consulting EURL Représentant France et Maghreb & Afrique Francophone du groupe italien coté Maire-Tecnimont	175	Membre du CS de REXIMMO PATRIMOINE 4 Membre du CS d'AMUNDI SELECTION LOGEMENT Membre du CS d'AMUNDI DEFI FONCIER Membre du CS de PREMELY HABITAT 3 BBC
JPM MANAGEMENT Représentée par Jean-Pierre MARCHENAY	Du représentant permanent 24/12/1956	SAS de prises de participations gestion contrôle et mise en valeur de titres et droits Références du Représentant permanent : Président de la SAS le Palais de la glace jusqu'en 2019 Président de la SAS JPM MANAGEMENT depuis 2015 Administrateur du Crédit Agricole, Vice-Président de la caisse locale d'Avignon Juge consulaire au tribunal de commerce d'Avignon	1645	Aucun
Emmanuel KERISOUET	30/12/1967	Cadre supérieur et manager d'équipes depuis 20 ans au sein d'une compagnie d'assurances leader en France, j'ai acquis une expertise de premier plan, tant sur les aspects financiers et juridiques que réglementaires contractuels. Mon objectif : accompagner, contrôler et pérenniser la stratégie de la société de gestion pour rentabiliser et valoriser au mieux dans la durée les actifs et investissements de tous les associés.	210	Aucun
Maxime GOHIN	14/09/1983	Depuis le 01/03/2018 : Banquier privé Gérant de fortune au sein de la Caisse d'Epargne de Normandie : gestion clientèle avec encours supérieur à 1 million d'euros	180	Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI Accès valeur Pierre (BNP PARIBAS REIM)
Jean-Claude FINEL	06/08/1956	Responsable gestion de patrimoine immobilier au ministère de l'intérieur	848	Membre du CS de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

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
Pascal CLERC	14/04/1958	Depuis octobre 2020 - Président de la SAS ODI – Consulting en organisation développement innovation Pendant 15 ans et jusque janvier 2021 Directeur Général de la SAS CBE – Entreprise industrielle	428	Aucun
Jean-Marie RAVIER	06/02/1950	Diplômé école centrale Paris et Sciences PO Paris Président d'entreprises Industrielles de 1990 à 2018 En retraite depuis fin 2018	1157	Aucun
SCI ANTHIRE Représentée par Thierry DELEUZE	Du représentant permanent 20/04/1966	Références du Représentant permanent : Directeur Gestion et Politique Industrielle chez EDF	200	Membre du CS de la SCPI URBAN PIERRE 3 Membre du CS de la SCPI OPPORTUNITE HABITAT Membre du CS de la SCPI PIERRE PLUS Membre du CS de la SCPI ACTIPIERRE EUROPE
Renaud DIEZ	02/02/1950	Cadre supérieur assurance-retraite	84	Aucun
David DIANO	29/06/1977	Gérant de société dans le domaine du conseil aux entreprises (stratégie, gestion financière) Formateur, intervenant à HEC Paris en Management et Négociation Gérant de SCI	263	Aucun
SCI SABLEX SI Représentée par Xavier SABLE	Du représentant permanent 23/07/1960	Références du Représentant permanent : Responsable administratif et comptable chez OROFLOR	862	Aucun
Charles NORMAND	01/02/1979	Expert-comptable / commissaire aux comptes, Associé, Cabinet Emerson Audit & Conseil (Paris 8) Depuis 2021 Expert-comptable / commissaire aux comptes, gérant fondateur, Normand Expertise (Paris 17) - Depuis 2013	407	Aucun
SARL LE PROVOST Représentée par Philippe LE PROVOST	Du représentant permanent 23/06/1960	Références du Représentant permanent : Docteur en Pharmacie (0350 Varennes sur Allier >> 09.2019)	3 250	Aucun
Michel DOREZ	22/10/1955	2014 – 2020 : Directeur général Sté TRALLEBORG à Cernay (68700) – CA : 26M€ Depuis 2020 : Retraité	428	Membre du CS de la SCPI RENOVALYS 5 Membre du CS de la SCPI RENOVALYS 6
Guillaume CAUSER	13/01/1981	Manager actuariaire consultant chez Cognizant (de 2014 à 2022)	108	Aucun
Laurent BOUSQUET	01/03/1972	Ancien cadre commercial chez un éditeur mondial de logiciels de gestion Investisseur immobilier et gérant d'une Société Civile Patrimoniale	144	Aucun
Xavier DUFOUR	02/05/1959	Pharmacien 2018 – 2020 Pharmacien responsable intérimaire distribution en gros 2020 – 2022 Pharmacien adjoint intermittent en officine	104	Aucun
Jean-Luc NIVAT	05/04/1963	Chef de service (système et logiciel) Enseignant à l'Université Paul Sabatier de Toulouse (Informatique) Ingénieur, chef de projet (système et logiciel), spécialité Aéronautique, Spatial et Télécoms. Président du club de tennis de table de Voisins-le-Bx (3ème club des Yvelines, 150 membres)	508	Membre du CS de la SCPI PREMELY HABITAT 2
SCI BOBRICK Représentée par Christian GAETA WITTNER	Du représentant permanent 14/12/1973	Chargé de clientèle patrimoniale Conseiller privé au Crédit Agricole Centre-Est depuis 2003	300	Membre du CS de la SCPI LION SCPI AVANTAGE Membre du CS de la SCPI PREMELY HABITAT 3 BBC
Frederic LE JACQ	11/05/1978	De 2010 à aujourd'hui Directeur assurances, trésorerie et crédit management pour la société Frakin (location de véhicules industriels et commerciaux) CA ± 90 M€ <a href="https://www.linkedin.com/in/fredericdejacq/">linkedin.com/in/fredericdejacq/</a>	180	Aucun



# Notes

# Notes

# Notes



# Notes

# Notes



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 : MyPhotoAgency - Immeuble : In Town 4 place de Budapest 75009 Paris - Conception graphique : Atelier Art'6.