

Immobilier



*Rapport Annuel 2022*

# 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 2022                                      | 8  |
| Conjoncture macro-économique et Immobilière                            | 9  |
| L'engagement de la Société de Gestion<br>dans le développement durable | 13 |
| Rapport de la Société de Gestion                                       | 40 |
| Comptes annuels au 31 décembre 2022                                    | 60 |
| Annexe aux comptes annuels   | 65 |
| Rapport général du Conseil de Surveillance                             | 84 |
| Rapports des Commissaires aux Comptes                                  | 86 |
| Texte des résolutions  | 90 |
| Annexe aux résolutions ordinaires                                      | 92 |



---

# Organes de gestion et de contrôle

## au 31 décembre 2022

### Société de Gestion : Amundi Immobilier

**S.A. au capital de 16 684 660 €**

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

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

### Conseil de Surveillance - Rivoli Avenir Patrimoine

|                |  |
|----------------|--|
| Président      | Jean-Philippe RICHON                                 |
| Vice-Président | Daniel BUKOWIECKI                                    |
| Membres        | Christian DELHOMME                                   |
|                | Bernard DEVOS  |
|                | Bertrand GOUJON                                      |
|                | Guillaume LE DORTZ                                   |
|                | Charles NORMAND                                      |
|                | Jacques VERNON                                       |
|                | JPM MANAGEMENT représentée par Jean-Pierre MARCHENAY |
|                | MACSF représentée par Rémi PARIGUET                  |
|                | SAS LE PROVOST représentée par Philippe LE PROVOST   |
|                | SPIRICA représentée par Bruno LACROIX                |

### Commissaires aux comptes

|           |                        |
|-----------|------------------------|
| Titulaire | PRICEWATERHOUSECOOPERS |
| Suppléant | Patrice MOROT          |

### Expert en évaluation immobilière

CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION France

### Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

## Résumé de l'activité de la SCPI

L'année 2022 a été marquée par deux périodes distinctes :

- **1<sup>er</sup> semestre**, dans la continuité de l'exercice 2021 :
  - Collecte soutenue avec une poursuite des investissements,
  - Bonne activité locative.
- **2<sup>e</sup> semestre** avec une forte hausse des taux qui n'a cessé d'augmenter :
  - Ralentissement de la collecte,
  - Diminution des transactions immobilières et baisse modérée des valeurs d'expertises.

## L'activité locative et les résultats

### L'activité locative

Dans ce contexte, le taux d'occupation financier (TOF) annuel 2022 ressort à 90,46%, quasiment stable par rapport à celui de 2021 (90,44%). La seule évolution notable concerne la partie de locaux sous franchise qui a augmenté, pour passer de 5,33% en 2021 à 8,31% en 2022, en lien avec la hausse des mesures d'accompagnement constatée de façon systématique sur le marché immobilier tertiaire.

- **Les principales libérations** ont concerné (en quote-part de Rivoli Avenir Patrimoine) :
  - 1 500 m<sup>2</sup> de bureaux sur le Stadium à St Denis (93),
  - 1 700 m<sup>2</sup> de bureaux à Munich (Allemagne),
  - le commerce Le Printemps à Metz (57), actif cédé en 2022, celui-ci nécessitant une très lourde restructuration, près de 1 000 m<sup>2</sup> de bureaux sur l'actif situé Boulevard Vincent Auriol à Paris 13<sup>e</sup>.
- **Les principales commercialisations locatives** portent quant à elles sur les actifs suivants :
  - l'immeuble rue Trudaine à Paris 9<sup>e</sup>, livré début 2022, loué principalement à un co-worker,
  - 4 locations sur l'immeuble Cœur Défense à Courbevoie pour près de 2 000 m<sup>2</sup>,
  - une extension pour un locataire en place sur l'immeuble de la Rue du Louvre à Paris pour 2 000 m<sup>2</sup>,
  - le 166 rue du Faubourg Saint-Honoré à Paris 8<sup>e</sup>, complètement rénové à la suite du départ du précédent locataire,
  - 1 000 m<sup>2</sup> de bureaux sur l'immeuble situé Rue Oradour sur Glane à Paris 15<sup>e</sup>, venant juste d'être rénové pour transformer des espaces aveugles en espaces de convivialité et de bureaux et répondre aux nouvelles demandes des locataires.

### Le résultat

Le résultat de votre SCPI, en hausse de 3,9 % s'établit à 9,03 € par part. Les principales composantes qui ont affecté le résultat.

- à la hausse :
  - loyers et produits des filiales de 7%, soit près de 12 M€,
  - diminution de 55% des différentes provisions (diminution de près de 1,5 M€) et plus particulièrement des provisions pour locataires douteux qui avaient augmenté de façon significative en 2020/2021 du fait de la crise sanitaire ; et des gros entretiens.
- à la baisse :
  - légère hausse des charges immobilières de l'ordre de 185 K€,
  - hausse des frais généraux de 2,3 M€, avec notamment les frais divers de gestion (hausse des honoraires de relocations...).
- sans impact :
  - une relative stabilité des charges financières bancaires car peu de crédit court terme tiré.

### La distribution

La distribution annuelle 2022 s'est élevée à 10,25 € par part avec un 4<sup>e</sup> acompte trimestriel de 2,75 € par part, supérieur de 0,25 € par part aux distributions des 3 premiers trimestres de l'année.

Cette distribution, identique à celle de 2021, est conforme au prévisionnel qui avait été annoncé en début année. Après affectation du résultat, le report à nouveau ressort à 3,95 € par part à fin 2022, soit près de 5 mois de distribution sur la base de la distribution prévisionnelle 2023.

## Collecte, Investissements et Cessions

La collecte nette (après déduction des retraits et des frais de souscription) s'est élevée à 146 M€ en 2022, en retrait de 30% par rapport à 2021.

### Les investissements

Cette collecte a permis néanmoins de réaliser **plusieurs investissements**, plus particulièrement au cours des 3 premiers trimestres de l'année :

#### ▶ À Paris

Rivoli Avenir Patrimoine a poursuivi sa stratégie parisienne au travers des acquisitions et des livraisons de VEFA qui ont permis de renforcer le poids de Paris dans le patrimoine, représentant désormais plus de 43% au 31 décembre 2022.

#### 61 M€ - Paris 13<sup>e</sup>

Immeuble de bureaux Rue Daviel.

#### 70 M€ - Paris 9<sup>e</sup>

Hôtel entièrement loué.

#### 5 M€ - Paris 8<sup>e</sup>

Acquisition d'espaces complémentaires dans un immeuble de bureaux dans lequel votre SCPI détient déjà certains étages depuis plusieurs années.



Immeuble de bureaux rue Daviel - Paris 13<sup>e</sup>



Hôtel Soho - Paris 9<sup>e</sup>

#### ▶ En diversification

La diversification des acquisitions s'est poursuivie, avec des typologies différentes de celle du bureau.

#### 53 M€ - Lieusaint (77)

Ensemble commercial "Shopping Parc Carré Sénart", entièrement loué.

#### 8,3 M€ - Aix-en-Provence (13)

Résidence senior pré-louée en VEFA, dont la livraison est prévue mi 2024.

#### 4 M€ - Allemagne

Portefeuille de commerces



Commerces en Allemagne



Carré Sénart (Lieusaint - 77)



## ▶ Livraisons d'immeubles

### L'ensemble immobilier à Madrid (Espagne), situé à Calle de Alcalá :

- Le 1<sup>er</sup> bâtiment de bureaux a été livré et loué à hauteur de 90 % à un groupe français dans le secteur des cosmétiques en décembre 2022.
- Le 2<sup>e</sup> bâtiment a été livré à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2023 sous garantie locative.

### Immeubles acquis en VEFA :

- Rue de Trudaine Paris 9<sup>e</sup>, pré-loué.
- Tour Hekla, La Défense Puteaux (92), livrée au 4<sup>e</sup> trimestre. La commercialisation locative est en cours.

Madrid - Calle de Alcalá



Hekla - La Défense



rue de Trudaine, Paris 9<sup>e</sup>



## Cessions

- Une cession a été signée en 2022, pour 4 M€ sur l'actif de commerces à Metz.
- Trois promesses de vente signées fin 2022 et actés début 2023 :
  - signature de la promesse de vente d'un actif de bureaux à Lyon pour 21 M€, en plus-value de l'ordre de 29 %,
  - signature de la promesse de vente d'un hôtel à La Défense pour 30 M€, en plus-value de l'ordre de 50 %,
  - signature de la promesse de vente de l'actif Mazagran situé Rue du Val de Marne Paris 13<sup>e</sup> pour 27 M€, en moins-value de l'ordre de 18 %, mais présentant d'importants risques locatifs et nécessitant la réalisation d'importants travaux.

## Valorisation

Le contexte économique et financier avec la hausse des taux obligataires a conduit à une baisse de la valorisation de la majorité des actifs de la SCPI; et ce malgré l'indexation élevée des loyers depuis quelques trimestres et la hausse de la valeur locative des actifs recherchés.

Les actifs français représentant 80 % du patrimoine ont baissé que de 2,4 % alors que les actifs à l'étranger ont baissé plus fortement, expliquant la baisse annuelle de 3,5 % sur l'ensemble du patrimoine. Historiquement, les marchés à l'étranger réagissent plus rapidement et fortement en phase de baisse comme de hausse.

Cette variation s'est traduite par une baisse de la valeur de réalisation de 4,70 % au 31 décembre 2022. L'écart avec la baisse des valeurs d'expertises s'explique en partie par la distribution de réserves et le recours à l'effet de levier de 25 % de la SCPI. La valeur de réalisation s'élève à 258,97 € par part et la valeur de reconstitution à 298,30 € par part au 31 décembre 2022.

Le prix de souscription de 306 €<sup>(1)</sup> se situe à 2,58 % au-dessus de la valeur de reconstitution, celui-ci est conforme à l'obligation réglementaire de rester dans un tunnel de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution. Aucune évolution du prix de souscription n'est intervenue depuis janvier 2022.

Vous trouverez, à la fin de ce rapport, les résolutions à caractère ordinaire sur lesquelles vous êtes amenés à voter à l'occasion de l'Assemblée Générale relative à la clôture des comptes au 31 décembre 2022.

Nous vous proposons de faire évoluer les jetons de présence des membres des Conseils de Surveillance restés identiques depuis 2012 de façon à intégrer l'inflation que nous avons connu depuis cette date. Après échange avec les membres du Conseil, nous vous proposons de passer de passer de 750 € à 900 € par membre et par Conseil et de maintenir la majoration de 50 % pour le Vice-Président et de 100 % pour le Président du Conseil.

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

Cette année, votre SCPI a réalisé auprès d'un autre Fonds géré par Amundi Immobilier et au travers de sa filiale OPPCI Ergamundi co-détenue avec d'autres SCPI d'Amundi Immobilier, une acquisition d'une participation dans un portefeuille de 4 commerces allemands situés à Bad Urach, Rotenburg, Mosbach et Bad Mergentheim à un rendement moyen de 4,46 %, pour 3,8 M€.

L'acquisition a été réalisée sur la base des expertises et de la comptabilité des structures qui détiennent les actifs. Il a été demandé aux experts de l'OPPCI de valoriser ces actifs, le prix d'achat correspond à la valeur retenue par les experts.

## Les perspectives 2023

La SCPI va poursuivre le programme d'arbitrage initié au cours des derniers mois. Le produit des cessions sera affecté en priorité au remboursement des financements arrivant à échéance compte tenu de la hausse des taux de financement pouvant désormais atteindre 4,5 à 5 %.

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

- la recherche de locataires sur les actifs neufs (VEFA) en cours de commercialisation : Tour Hekla principalement et le 2<sup>e</sup> immeuble de Madrid,
- le remplissage des sites vacants : à la Défense et à l'étranger,
- 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, tel que l'immeuble Marido à Issy les Moulineaux. Cet actif va être libéré par le locataire historique mi 2023, présente déjà des marques d'intérêt pour la relocation. Il va bénéficier d'importants travaux de remise à niveau des éléments techniques et d'optimisation des espaces pour répondre aux attentes actuelles des locataires.
- l'arbitrage de certains actifs matures pouvant être vendus à un prix attractif et l'arbitrage d'immeubles ne correspondant plus à la cible d'immeubles détenus par Rivoli Avenir Patrimoine.

Au 2<sup>e</sup> semestre 2023 la livraison de l'immeuble situé Rue des Rentiers Paris 13<sup>e</sup>, loué comme résidence senior contribuera positivement à la performance potentielle.

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

## Distribution prévisionnelle

En ce début d'année 2023, nous maintenons des acomptes trimestriels de 2,50 € par part, soit 10 € en base annuelle.

En fonction des événements favorables qui interviendraient les trimestres prochains, la distribution pourrait être ajustée et atteindre jusqu'à 10,80 € par part.

## Fonds de remboursement

Votre SCPI Rivoli Avenir Patrimoine a continué à avoir une collecte nette positive tout au long de l'année 2022 et cela se poursuit sur le début d'année 2023. Nous constatons tout de même un ralentissement de la collecte depuis quelques mois.

Dans le cas où certaines parts resteraient en attente de retrait pendant plusieurs mois, la Société de Gestion aurait la possibilité d'utiliser le "Fonds de Remboursement" en le constituant via le produit de cessions, tel que nous l'avons fait au début de la crise du Covid en 2020 sans qu'il n'y ait eu besoin de l'activer.

### En quoi consiste le "Fonds de Remboursement" ?

Cette solution permettrait aux associés ayant une demande de retrait en attente depuis plusieurs mois dans le carnet d'ordre de pouvoir exécuter leur ordre autrement que sur le marché primaire, en contrepartie d'un prix décoté par rapport au prix de retrait actuel sur le marché primaire.

### A quel prix ?

La détermination du prix d'exécution du fonds de remboursements est effectuée selon la réglementation applicable et doit être compris entre la valeur de réalisation et la valeur de réalisation diminuée de 10 % soit à un prix décoté du prix de retrait. Le fonds de remboursement est utilisable dans la limite du montant doté et applicable selon le rang d'horodatage des ordres de retrait de parts sur le marché primaire.

### Comment ça marche ?

Si le fonds de remboursement est mis en place, la société de gestion adressera un courrier indiquant les modalités d'utilisation à l'ensemble des porteurs de parts éligible à son utilisation. L'associé aura le choix s'il accepte la décoté de basculer son ordre du marché primaire vers le "Fonds de Remboursement" dans la limite de la dotation qui sera faite dans le Fonds de Remboursement.

(1) Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, le prix de souscription sur le marché primaire était passé de 304 € à 306 € par part (soit un prix de retrait de 281,54 € par part) afin d'accompagner la valorisation du patrimoine à fin 2021.

# Chiffres clés

au 31/12/2022

# Rivoli Avenir Patrimoine

## SCPI de bureaux à capital variable



REPUBLIQUE FRANÇAISE



Date de création  
2002

Nombre d'associés  
36 701

Nombre de parts souscrites<sup>(1)</sup>  
12 884 453

Capitalisation  
3 942 642 618 €

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

(précisions en page 46)



Résultat par part  
9,03 €



Dividende brut  
par part<sup>(5)</sup>  
10,25 €



Taux de distribution  
3,38 %



Rendement global  
immobilier  
-1,32 %



Taux de rendement  
interne (TRI)  
TRI 5 ans : 3,63 %  
TRI 10 ans : 5,23 %

Note ESG  
61/100

### Le patrimoine immobilier



Nombre d'immeubles  
193<sup>(3)</sup>

- Surface du patrimoine  
705 074 m<sup>2</sup>
- Nombre de locataires  
1 949
- Taux d'occupation  
financier annuel<sup>(4)</sup>  
90,46 %

### Les valeurs de la SCPI



SCPI

Par part

|                            |                    |          |
|----------------------------|--------------------|----------|
| ■ Valeur comptable         | 3 036 248 154,17 € | 235,65 € |
| ■ Valeur de réalisation    | 3 336 683 100,27 € | 258,97 € |
| ■ Valeur de reconstitution | 3 843 424 979,08 € | 298,30 € |

### Répartition du patrimoine en valeur vénale

#### Répartition géographique



|                 |         |               |        |
|-----------------|---------|---------------|--------|
| France          |         |               |        |
| ■ Régions       | 10,74 % |               |        |
| ■ Ile-de-France | 26,13 % |               |        |
| ■ Paris         | 43,05 % |               |        |
| ■ Etranger      | 20,08 % |               |        |
| dont            |         |               |        |
| ■ Allemagne     | 11,34 % | ■ Autriche    | 0,91 % |
| ■ Espagne       | 3,29 %  | ■ Belgique    | 0,84 % |
| ■ Pays-Bas      | 2,47 %  | ■ Rép.Tchèque | 0,70 % |
|                 |         | ■ Pologne     | 0,53 % |

#### Répartition sectorielle



|                       |         |
|-----------------------|---------|
| ■ Bureaux             | 79,77 % |
| ■ Commerces           | 12,27 % |
| ■ Logistique          | 3,69 %  |
| ■ Hôtels              | 2,82 %  |
| ■ Locaux d'activité   | 0,99 %  |
| ■ Résidences services | 0,46 %  |

(1) voir page 33 pour des précisions. (2) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(3) Le nombre d'immeubles et la surface du patrimoine n'intègrent pas les engagements pris pour la vente à terme Calle de Alcalá 544 à Madrid en Espagne. Après intégration de ces engagements, le nombre d'immeubles et la surface du patrimoine s'élèvent respectivement à 194 et 712 932 m<sup>2</sup>.

(4) Le taux d'occupation financier est calculé selon la nouvelle méthodologie de l'ASPIM.

(5) Avant impôt sur revenus financiers.

# Conjoncture macro-économique et immobilière

## Europe : tendances 2022

### Contexte économique

L'année 2022 marque un changement significatif d'environnement géopolitique, économique et financier, entre guerre en Ukraine, forte inflation et hausse des taux d'intérêt.

En 2022 le Produit Intérieur Brut (PIB) réel de la zone euro a augmenté de 3,5 % sur 1 an, porté par le 1<sup>er</sup> semestre. Au 4<sup>e</sup> trimestre 2022, il a progressé en 3 mois de 0,1 % (chiffre incluant de légères hausses en France et en Espagne et de légères baisses en Allemagne et en Italie).

En raison de la hausse des prix de l'énergie et de l'alimentation dans un contexte de guerre en Ukraine, l'inflation a été vive en 2022, à 8,4 % en zone euro.

Ce contexte inflationniste a conduit la BCE (Banque Centrale Européenne) à augmenter fortement ses taux directeurs (+250 points de base\*, soit 2,5 %, au 2<sup>nd</sup> semestre 2022 pour le taux principal de refinancement), après plus de 10 ans de non augmentation.

### Europe - Bureaux

Avec près de +10 % sur 1 an, dans un échantillon de 28 marchés, la demande placée de bureaux européens a poursuivi sa progression en 2022, sans toutefois retrouver son niveau pré-Covid. Sur 12 mois glissants, un ralentissement a été observé en fin d'année.

La qualité des prestations des bureaux et leur localisation restent un élément important pour les entreprises afin de recruter et conserver leurs collaborateurs.

Au 4<sup>e</sup> trimestre 2022, le taux de vacance moyen des principaux marchés de bureaux de 15 pays européens (UE-15) atteint 9,3 % d'après CBRE. En hausse depuis la période Covid-19, il reste inférieur au pic de fin 2013. Les différences restent marquées selon les villes et les sous-marchés, l'offre restant souvent plus rare dans les quartiers centraux des affaires.

L'année 2022 a été favorable aux loyers faciaux prime dont la croissance a été forte, 6,6 % sur 1 an au 4<sup>e</sup> trimestre 2022 en UE-15, une performance permise par la rareté généralement observée dans les secteurs centraux pour les actifs de qualité. La situation est moins favorable dans les secteurs sur-offreurs.

### Focus sur l'impact du télétravail

La crise de la Covid-19 a joué un rôle d'accélérateur de la tendance au télétravail, conduisant à une certaine hybridité des modes de travail (mixité entre télétravail et travail au bureau pour une même personne). Par exemple, 77 % des entreprises considèrent que proposer du télétravail ou des modes de travail hybrides est crucial pour attirer et retenir les talents. (Source JLL, "Enquête 2022 sur le Future of Work", étude mondiale réalisée en avril et mai 2022).

Les bureaux devraient rester essentiels, notamment pour favoriser les synergies et les échanges entre collaborateurs ; près de 3/4 des entreprises interrogées par JLL considèrent que sur le long terme les bureaux sont clés pour leur organisation et moins de 5 % des entreprises interrogées par CBRE ont l'intention d'être en télétravail à 100 % (Source EMEA office sentiment survey 2022, entreprises d'Europe Moyen Orient Afrique).

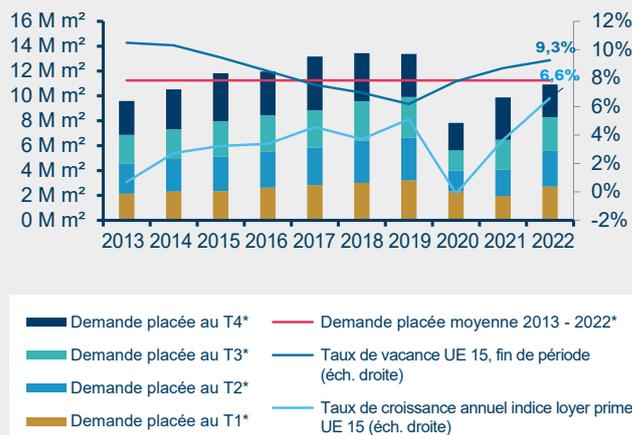
Ces évolutions peuvent favoriser une certaine flexibilité de la gestion immobilière des entreprises, par exemple via le recours à des espaces de coworking pour une partie des surfaces. De même, le télétravail associé à la mise en place de flex office (moins d'un poste de travail par salarié) devrait peser sur l'empreinte immobilière de certaines entreprises. Une enquête de CBRE auprès d'utilisateurs en Europe Moyen-Orient Afrique montre que, hors croissance externe, la surface totale devrait dans les 3 ans baisser pour 45 % des répondants, être stable pour 13 % et augmenter pour 41 % des répondants. Il apparaît ainsi que la tendance baissière des surfaces n'est pas à généraliser et que les évolutions de l'empreinte immobilière sont contrastées.

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

| Au 21 février 2023 | Croissance du PIB réel (moyenne annuelle, %) |              |              | Inflation (variation de l'indice des prix à la consommation, %) |              |              |
|--------------------|--|--------------|--------------|---|--------------|--------------|
|                    | 2022   | 2023 (prév.) | 2024 (prév.) | 2022  | 2023 (prév.) | 2024 (prév.) |
| Monde              | 3,4  | 2,5          | 2,8          | 8,2   | 5,9          | 4,2          |
| Zone Euro          | 3,5  | 0,2          | 0,9          | 8,4   | 6,2          | 3,2          |
| Allemagne          | 1,9  | 0            | 0,9          | 8,7   | 7,3          | 3            |
| France             | 2,6  | 0,3          | 1            | 5,9   | 5,4          | 2,9          |
| Italie             | 3,9  | 0,3          | 0,9          | 8,7   | 6,9          | 2,3          |
| Espagne            | 5,5  | 0,8          | 1,1          | 8,3   | 3,6          | 3,3          |
| Royaume-Uni        | 4  | -0,4         | 1            | 9   | 7,4          | 3,7          |

Source : Recherche Amundi (février 2023)

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



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2022)

\*Demande placée dans 28 marchés d'Europe

### Taux de vacance bureaux dans différentes villes européennes et leur QCA (Quartier Central des Affaires) - T4 2022



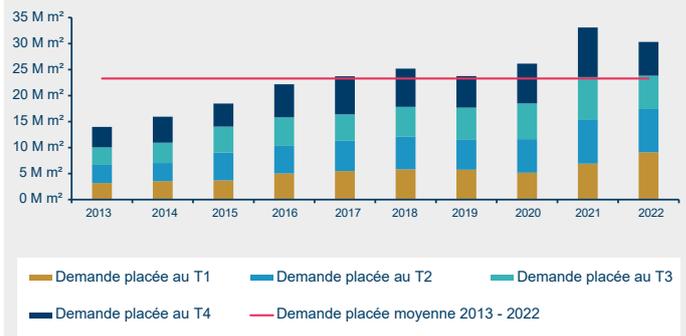
Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2022)

## Europe - Logistique

Bien qu'en recul, la demande placée en logistique est restée élevée en 2022 dans un échantillon de 9 pays européens, affichant la 2<sup>e</sup> performance de la décennie en nombre de m<sup>2</sup> commercialisés.

La rareté dans les secteurs prime a fait augmenter les loyers faciaux prime dans ces secteurs, +9 % sur 1 an au 4<sup>e</sup> trimestre 2022 selon l'indice CBRE de la zone euro pour le secteur industriel/logistique.

### Demande placée de logistique dans 9 pays \*



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (2022 T4) ; Les évolutions peuvent varier d'une source à l'autre  
\*Allemagne, Belgique, Espagne, France, Italie, Pays-Bas, Pologne, République Tchèque, Royaume-Uni

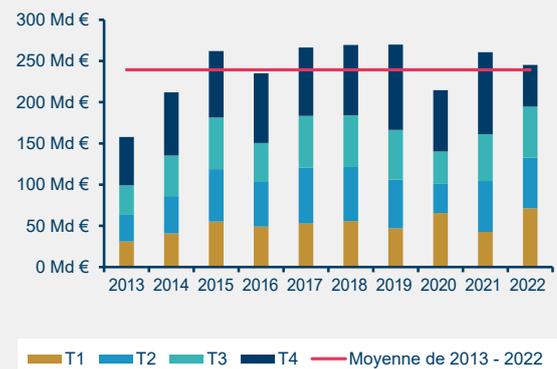
## Europe - Investissement

L'environnement financier a significativement changé en 2022, avec notamment la hausse des taux à 10 ans (près de + 260 points de base sur 1 an pour les taux à 10 ans français en décembre 2022) et un coût de financement en forte hausse.

Cela a généré de l'incertitude sur notamment le niveau des prix de marché, créant un attentisme marqué sur le marché de l'investissement au 2<sup>nd</sup> semestre 2022. Des écarts significatifs ont pu être observés entre prix proposés et attentes des vendeurs, conduisant au retrait de la mise en vente de certains actifs, pesant sur les volumes investis : baisse de près de 50 % sur 1 an des investissements en immobilier d'entreprise en Europe au 4<sup>e</sup> trimestre 2022. Les volumes 2022 sont néanmoins proches de la moyenne décennale.

La hausse des coûts de financement a favorisé une remontée des taux de rendement prime qui étaient à des niveaux historiquement bas, ce qui a entraîné une certaine baisse des valeurs des actifs. Cette baisse est à minima partiellement modéré par des perspectives d'indexation haussières ou des hausses de loyers de marché pour, par exemple, certains actifs centraux et de qualité.

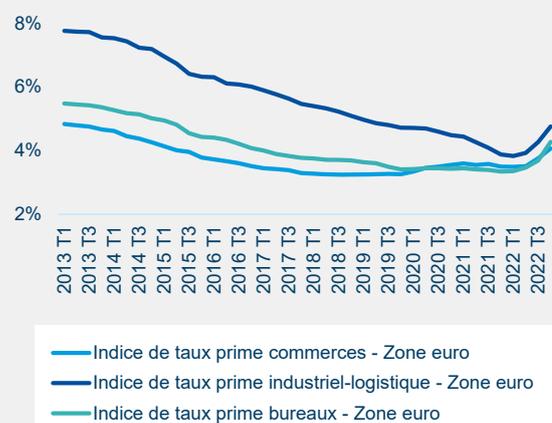
### Volumes investis en immobilier d'entreprise (Europe)



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2022)

L'évolution de taux de rendement prime bureaux diffère selon les villes, notamment de l'ordre de + 60 points de base à Paris sur 1 an au 4<sup>e</sup> trimestre 2022, davantage aux Pays-Bas ou en Allemagne.

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



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2022)

## France : tendances 2022

### Bureaux - Ile-de-France

En 2022, la demande placée en Ile-de-France atteint 2,1 millions de m<sup>2</sup>, poursuivant son rebond mais restant légèrement en deçà de la moyenne décennale. L'attrait pour les secteurs centraux et bien desservis par les transports s'est maintenu ; Paris et La Défense ont dépassé leur moyenne décennale en termes de m<sup>2</sup> commercialisés.

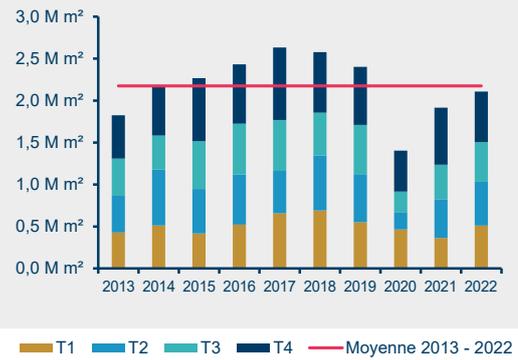
L'offre immédiate francilienne est en hausse sur 1 an avec environ 4,3 millions de m<sup>2</sup> au 4<sup>e</sup> trimestre 2022. Le taux de vacance est de l'ordre de 7,5 % en Ile-de-France. L'hétérogénéité demeure importante avec une rareté plus marquée dans Paris Centre Ouest (secteur regroupant les 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> arrondissements de Paris) avec moins de 3 % de vacance selon CBRE. Dans ce contexte les loyers faciaux ont connu une pression haussière dans le quartier central des affaires en 2022.

Les avantages commerciaux en Ile-de-France sont en hausse, atteignant en moyenne 24,6 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2022 pour les surfaces supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> ; ils sont généralement plus élevés dans les secteurs où l'offre est abondante.

#### Les bureaux à la Défense

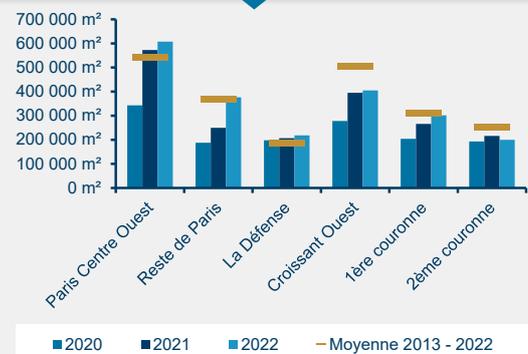
Le marché de bureaux de la Défense a connu une année 2022 satisfaisante en termes de commercialisations, avec une demande placée à près de 220 000 m<sup>2</sup>, soit un niveau supérieur de près de 15 % à la moyenne décennale. Comme lors du précédent pic de vacance au milieu des années 2010, les livraisons de surfaces ont participé à une forte hausse du taux de vacance par rapport à la période pré Covid. Ce dernier a atteint environ 16 % fin 2022, synonyme de suroffre. Le volume plus limité des livraisons vides ces prochaines années et les qualités intrinsèques du secteur (dont la desserte en transports publics et des immeubles rénovés, de qualité et labellisés) sont néanmoins des éléments favorables.

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



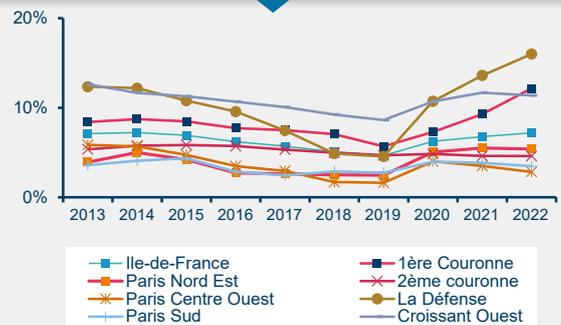
Sources : Amundi Immobilier sur données Immostat (T4 2022)

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



Sources : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2022)

### Taux de vacance par secteurs, fin de période



Sources : Amundi Immobilier sur données Immostat, CBRE Recherche (T4 2022)

### Investissement en immobilier - France

Sur l'année 2022, environ 29 Mds € ont été investis en France (immobilier d'entreprises dont hôtels) selon CBRE, un niveau en légère hausse sur 1 an et proche de la moyenne décennale. Comme en Europe, les volumes investis ont fortement diminué au 4<sup>e</sup> trimestre 2022, en raison d'un plus grand attentisme des investisseurs. Aussi, les taux de rendement prime (actifs les mieux placés) ont augmenté, concomitamment à un réajustement des valeurs et partiellement compensés par l'indexation positive des loyers.

Les bureaux demeurent la première classe d'actif en termes de volumes investis ; les commerces ont confirmé leur rebond, représentant en 2022 près de 19 % des volumes investis en immobilier d'entreprise.

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



Sources : Amundi Immobilier sur données Immostat, CBRE Recherche (T4 2022)

## Commerces - France

En France, les dépenses de consommation des ménages ont augmenté de 2,7 % en 2022. Cependant au 4<sup>e</sup> trimestre 2022, ces dernières ont reculé, notamment dans un contexte inflationniste.

L'indicateur synthétique du climat des affaires pour le commerce de détail s'est dégradé en 2022, affichant en fin d'année un taux inférieur de 8 % environ à sa moyenne de longue période.

Le marché demeure segmenté et en mutation, avec en particulier les difficultés de certaines enseignes de prêt à porter.

Une hausse de la fréquentation des centres commerciaux a été observée, sans toutefois retrouver un niveau pré-Covid. Les loyers faciaux prime sont restés globalement stables pour les boutiques de pied d'immeuble, tandis que les retail parks enregistrent des loyers souvent assez bas.

Nous observons aussi une hausse de taux de rendement prime en fin d'année 2022, dans des proportions moindres que pour les bureaux ou la logistique.

## Convictions et Perspectives 2023

### Europe

Dans notre scénario économique central, pouvant être modifié, la croissance du PIB en zone euro en 2023 a été révisée à la hausse. La croissance s'éleverait à 0,2 % sur 1 an. L'inflation devrait être moins vive qu'en 2022 mais rester significative, à 6,2 %. Le resserrement de la politique monétaire devrait constituer un net handicap à la croissance économique et la maintenir en dessous de son potentiel en 2023-2024. À 2,5 % fin février 2023, le taux de dépôt de la BCE pourrait atteindre 3,5 % six mois après (selon Amundi Institute au 21 février 2023).

Le ralentissement de la croissance pourrait peser sur les décisions immobilières de certains utilisateurs. Néanmoins, la volonté de recruter et conserver les talents et l'évolution des modes de travail conduisent à adapter les bureaux, autant d'éléments favorables à l'activité de ce marché.

Le contexte inflationniste est propice à l'indexation des loyers des baux en cours, même si ce mécanisme varie selon les pays et pourrait pénaliser financièrement certains locataires. En termes

d'évolution des loyers de marché, les secteurs centraux où l'offre de qualité est relativement rare apparaissent les plus résilients.

Concernant le marché de l'investissement, suite au changement d'environnement observé en 2022, le niveau des taux et celui du juste prix des actifs devraient rester au centre des préoccupations des investisseurs tant que la visibilité est limitée. Un certain attentisme est ainsi encore prévu durant a minima les premiers mois de 2023; il pourrait décroître une fois la visibilité du marché améliorée et favoriser une potentielle reprise des volumes investis au cours de l'année. La poursuite, durant a minima les premiers mois de 2023, de la hausse des taux de marché conduisant à un certain réajustement des valeurs des actifs est probable.

Les thématiques ESG auront probablement un rôle clé dans les décisions des investisseurs.

Les actifs les moins performants énergétiquement pourraient être davantage affectés en termes de valeur compte tenu des travaux à effectuer.

Sources : Amundi Immobilier, Amundi Institute, BCE, CBRE Recherche, Insee, brokers, Immostat (2022 T4).

## 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.

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

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

Le dernier rapport publié le 2 mars 2023 par le **GIEC** (groupe intergouvernemental des experts sur le climat)<sup>(1)</sup> soutenu par les Nations Unies **confirme l'accélération dans tous les secteurs et toutes les régions du monde des conséquences du changement climatique et la vulnérabilité accrue de nos écosystèmes et des sociétés humaines face à la dérive climatique. Ce rapport dresse également un premier bilan de la mise en place des accords de Paris : l'humanité est en retard, les émissions de gaz à effet de serre sont toujours en augmentation.**

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

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

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

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

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

Actions qui seront détaillées ci-après

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

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

## Label ISR



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

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

Il présente également les nouvelles exigences réglementaires :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Intégrer dans ses fonds ouverts de gestion active qui représentent 400 milliards d'euros une nouvelle note de transition environnementale. Cette note évalue les entreprises sur leurs efforts de décarbonation et le développement de leur activités vertes. Afin de les inciter à opérer cette transformation, ces portefeuilles investiront dans des proportions plus importantes dans celles qui fournissent le plus d'effort dans leur transition énergétique que dans les autres, avec l'objectif affiché d'avoir un profil de transition environnementale meilleur que celui de leur univers d'investissement de référence.
2. Proposer sur l'ensemble des classes d'actifs, des fonds ouverts avec un objectif de gestion Net-zero 2050.
3. Atteindre 20 Mds€ d'encours dans les fonds dits à impact qui investiront dans des entreprises ou financeront des projets qui cherchent 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. Cette initiative lancée en 2009 fédérant un nombre important d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier autour d'une mission commune, 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). Elle poursuit désormais depuis 2021 les travaux de suivi et de mise à jour de ce label.



Amundi Immobilier pousse aussi **son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OïD) dont elle est l'un des membres fondateurs** en assurant la fonction de secrétaire général au sein du conseil d'administration de l'OïD. La création de l'OïD, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, pour promouvoir le développement durable dans l'immobilier.

L'OïD 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'OïD 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'OïD :

- **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 193 actifs :

- dont 79,77 % d'immeubles de bureaux (en valeur) et le reste réparti dans les secteurs de l'hôtellerie, commerces, logistique, résidentiels et parcs d'activités.
- dont 79,2 % en France et 20,8 % en Allemagne, Pays-Bas, Espagne, Autriche, République Tchèque, Belgique et 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.

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

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

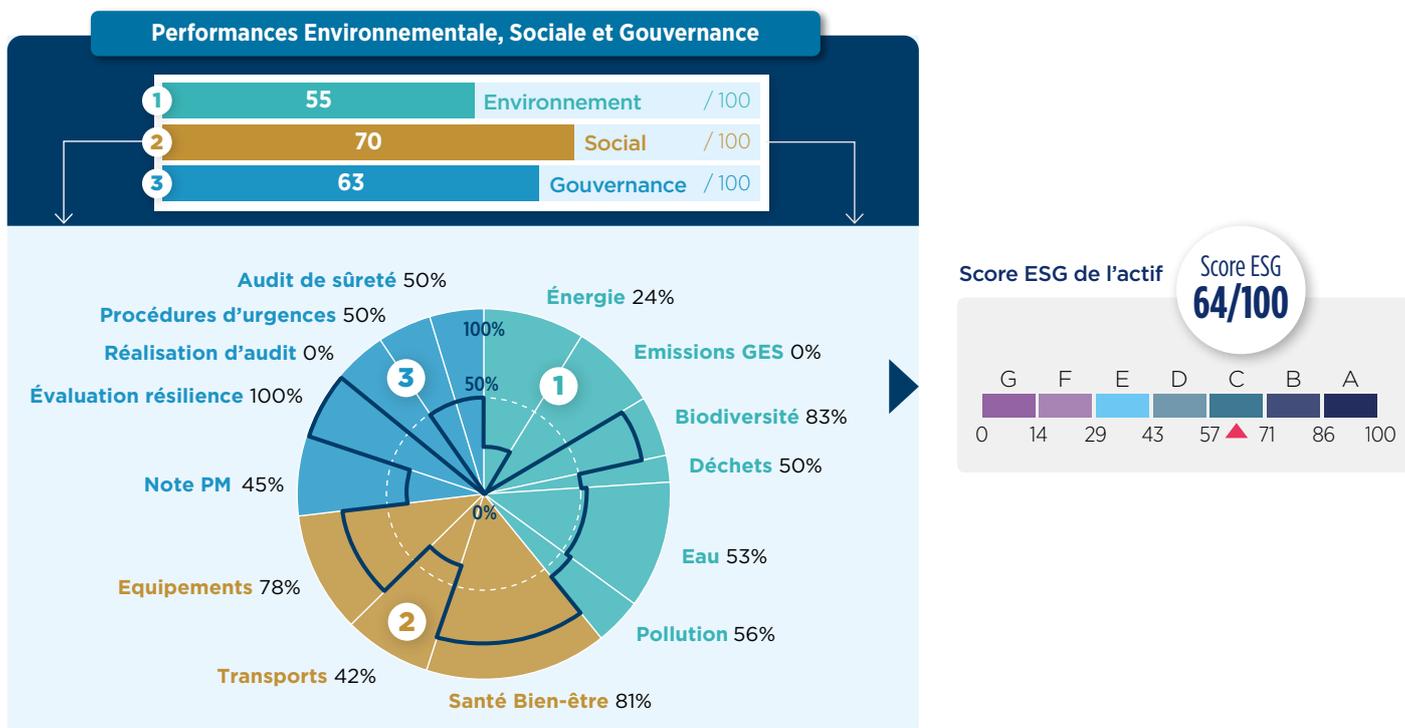
- Environnement **1**
- Social **2**
- Gouvernance **3**

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

### 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 :

- 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.
- 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'actions pour porter la note de l'actif à un niveau acceptable ou arbitre l'actif (à la vente).



### • 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 déterminer le score ESG de la SCPI et de suivre ainsi l'évolution de la performance extra-financière de la SCPI.

### Score ESG global de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE



Ainsi RIVOLI AVENIR PATRIMOINE obtient le score ESG global de 61 / 100

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.



FR RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## 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 et met 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 cinq actifs immobilier les plus performants : meilleur score ESG

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

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

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

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

Score ESG  
**88/100**  
au 31/12/2022



#### 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, Biodivercity.**

#### United (en indivision) 6 boulevard Douaumont, 92000 Clichy

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

Score ESG  
**84/100**  
au 31/12/2022



#### Environnement : 77/100

##### 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 (maraîchage 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)**

## SA65 Barcelona

Calle Sancho de Avila 65 Barcelone



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

Score ESG  
**83/100**  
au 31/12/2022



Environnement : 77/100

### Energie renouvelable :

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

### Eau :

- Installation d'équipements hydro économes.

Social : 88/100

### Mobilité :

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

### Santé et bien-être :

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

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

## Floresco Saint-Mandé

2 Avenue Pasteur 94160 Saint-Mandé



Bureaux  
32 000 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**81/100**  
au 31/12/2022



Environnement : 68/100

### Energie :

- Un immeuble économe en énergie pour répondre aux obligations réglementaires à venir et réduire les charges associées.

### Mobilité :

- Proximité aux transports en commun.
- Un espace de stationnement pour vélos de 100 m<sup>2</sup>.

Certifié **Breem in Use Very Good, HQE Exceptionnel, Effinergie+, Well Core, WiredScore**

## 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 31/12/2022



Environnement : 72/100

### Gestion de l'eau :

- Des dispositifs hydro économes sont mis en place

### Gestion des déchets :

- Possibilité de recueillir et trier 4 types de déchets recyclables

### Pollution/Gaz à effet de serre :

- Système de détection automatisé de 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.

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

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

### 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 31/12/2022



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 31/12/2022



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

### Rouvray Neuilly

11 rue de Rouvray,  
92200 Neuilly-sur-Seine



Bureaux  
4 267 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**38/100**  
au 31/12/2022



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

## 67 Grandes Arcades (SCI Alice)

67 rue Grandes Arcades,  
67000 Strasbourg



Commerces  
62 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**38/100**  
au 31/12/2022

**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

**Gouvernance : 43/100**

↳ **Note potentielle : 74/100**

**Sécurité** : réaliser un audit de sûreté

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

**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.

## 166 Faubourg St Honoré

166 rue du Faubourg Saint-Honoré  
75008 Paris



Bureaux  
1 387 m<sup>2</sup>

Score ESG  
**38/100**  
au 31/12/2022

**Environnement : 40/100**

↳ **Note potentielle : 51/100**

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

**Gouvernance : 48/100**

↳ **Note potentielle : 70/100**

**Sécurité** : réaliser un audit de sûreté

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

**Social : 29/100**

↳ **Note potentielle : 63/100**

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

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

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

### 136 Champs Élysées

136 Av. des Champs Élysées, 75008 Paris



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

Score ESG  
**46/100**  
au 31/12/2022



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.

### In Town (SCI Budlon)

4 Place de Budapest,  
75009 Paris



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

Score ESG  
**73/100**  
au 31/12/2022



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**

### Cœur Défense Paris

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



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

Score ESG  
**76/100**  
au 31/12/2022



Environnement : 65/100

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

Social : 89/100

#### Transports : offre multiple de services.

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

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

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

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

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

## Trudaine (SCI Trudaine)

39 avenue de Trudaine 75009 Paris



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

Score ESG  
**64/100**  
au 31/12/2022



### Environnement : 51/100

#### Biodiversité :

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

### Social : 59/100

#### Mobilité :

- accessibilité aux transports en commun.

#### Confort et bien-être :

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

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

## Tour Egée (SCI SEO)

9-11 allée de l'Arche,  
92400 Courbevoie



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

Score ESG  
**63/100**  
au 31/12/2022



### Environnement : 76/100

#### 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 : 60/100

#### 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 31/12/2022, 41,35 % des actifs en valeur (actifs en VEFA inclus) bénéficient d'une certification ou d'un label à caractère environnemental ou social, contre 52,35 % en 2021.

#### 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  
**75/100**  
au 31/12/2022



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 8<sup>e</sup> 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 2022

### 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.

*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 utilisée est issue des données de **l'index énergétique et carbone de Deepki** pondérée par la représentativité des différentes typologies du Fonds.
- Pour **les 6 enjeux suivants**, la référence est une **référence interne à Amundi Immobilier** qui porte sur l'ensemble du patrimoine immobilier géré.  
*La comparaison est réalisée avec ce référentiel interne car sur la place nationale ou internationale, il n'y a pas encore de normes disponibles sur ces enjeux.*

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

### Les huit enjeux environnementaux de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE au 31/12/2022

#### 1 Enjeu énergétique



**165 kwh/m<sup>2</sup> par an**  
(182 kwh en 2021)  
Note Rivoli Avenir Patrimoine

**160 kwh/m<sup>2</sup> par an**  
Note référence Index  
énergétique Deepki\*

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

**Au 31/12/2022, la moyenne des performances énergétiques des immeubles de Rivoli Avenir Patrimoine est de 165kWh/m<sup>2</sup>/an.** Pour un fonds identique en termes de typologie des actifs, l'index énergétique Deepki, attribue une performance énergétique de 160 kWh/m<sup>2</sup>/an. Le fonds Rivoli Avenir Patrimoine est légèrement moins performant sur cet enjeu que le benchmark proposé par l'index énergétique Deepki.

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

#### 2 Enjeu carbone



**29 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**  
(31 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> en 2021)  
Note Rivoli Avenir Patrimoine

**32,58 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**  
Note référence Index  
carbone Deepki\*

▶ **La performance est exprimée annuellement en Kilo grammes de CO2 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 31/12/2022, la moyenne des performances carbonées des immeubles de Rivoli Avenir Patrimoine est évaluée à 29 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> et par an.** Pour un fonds identique en termes de typologie des actifs, la notation énergétique Deepki attribue une performance carbone de 32,58 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> et par an. Le fonds Rivoli Avenir Patrimoine est donc plus performant sur cet enjeu que le référentiel proposé par l'index carbone Deepki.

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

#### 3 Enjeu mobilité



**33,3**  
(35 en 2021)  
Note Rivoli Avenir Patrimoine

**38**  
Note référence  
Amundi Immobilier

▶ **Il mesure la disponibilité de dispositifs visant à sécuriser l'usage du vélo par les utilisateurs des immeubles.** Ces dispositifs peuvent prendre la forme de :

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

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

**Le fonds obtient la note de 33,3/100 :** 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



**68,1**  
**(68,2 en 2021)**  
Note Rivoli Avenir Patrimoine

**67**  
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 68,1/100 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



**18,5**  
**(14,5 en 2021)**  
Note Rivoli Avenir Patrimoine

**29**  
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 18,5/100 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 31/12/2022, les immeubles détenus par Rivoli Avenir Patrimoine (en totalité ou partiellement selon les cas) enregistrent une production annuelle d'environ 7 313 496 kWh.**

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

## 6 Enjeu Végétalisation & Biodiversité



**27,6**  
**(30,6 en 2021)**  
Note Rivoli Avenir Patrimoine

**33**  
Note référence  
Amundi Immobilier

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

La note de 28,1/100 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 2022, Rivoli Avenir Patrimoine dispose d'une surface végétalisée de 87 952 m<sup>2</sup>.**

Cette valeur ne prend pas en compte la quote-part du fonds. En parallèle, Rivoli Avenir Patrimoine compte **16 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



**68,2**  
**(70,1 en 2021)**  
Note Rivoli Avenir Patrimoine

**68**  
Note référence  
Amundi Immobilier

► La note de 68,2/100 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 (gaz à effet de serre) et par conséquent, l'empreinte carbone de chacun de ses actifs.

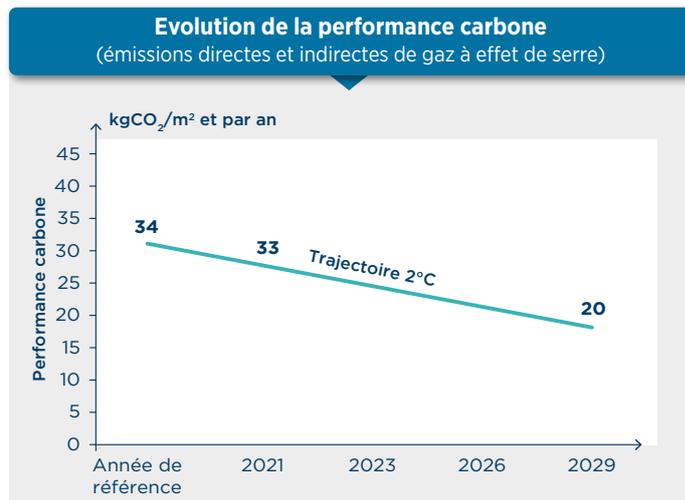
Afin de suivre les évolutions du fonds et son action pour la diminution de ces émissions Amundi Immobilier a élaboré un outil pour modéliser l'état des émissions du fonds RIVOLI AVENIR PATRIMOINE en kilogrammes de CO<sub>2</sub> émis par an et par m<sup>2</sup>. Celui-ci facilitera la mise en œuvre de 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 pour la SCPI

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

Les risques physiques se traduisent par des événements chroniques ou exceptionnels. **Sept risques** sont considérés dans l'analyse, dont deux risques supplémentaires par rapport à l'année dernière :

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

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

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

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

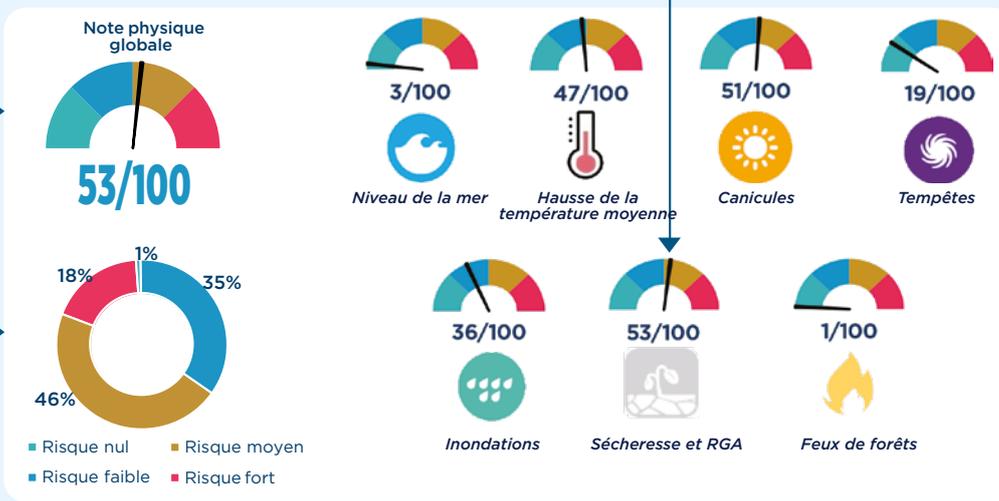
### Pour Rivoli Avenir Patrimoine : score de risque physique lié au changement climatique

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

**Rivoli Avenir Patrimoine** a un risque moyen très proche d'un risque faible.

Il est ensuite complété par l'analyse de l'ensemble des autres risques identifiés pour obtenir **la note finale de 53/100**.

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 la 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 Ecogeste 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, il est possible, d'agir individuellement, pour réduire au bureau comme à la maison, les sources de gaspillage et de consommations d'énergie : 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 finalisation.

#### Exemples issus du guide éco-gestes

Exemples d'information de sensibilisation de consommation annuelle dans les bureaux  
(Source : OJD 2019)



Exemple de consommation sur d'autres prestations

Sources  
(1) m-habitat.fr  
(2) climamundi.fr  
(3) Ademe



#### Exemples issus du guide éco-gestes

Exemples d'impacts sur l'environnement de gestes et pratiques du quotidien dans les bureaux

Exemple de la consommation de bouteilles de plastique



#### PENDANT LA PAUSE CAFÉ

CHAQUE JOUR EN FRANCE  
**110 T.** de capsules de café sont consommées  
équivalent au poids de 20 éléphants d'Afrique

SEULEMENT  
**20% des capsules** de café sont recyclées

Exemple de l'utilisation des capsules de café.

Le problème majeur réside dans le fait qu'une capsule de café est composée à 90 % d'aluminium et à 10 % de café. Pour pouvoir la recycler, il faut séparer les deux, une technologie encore peu développée.

## 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.

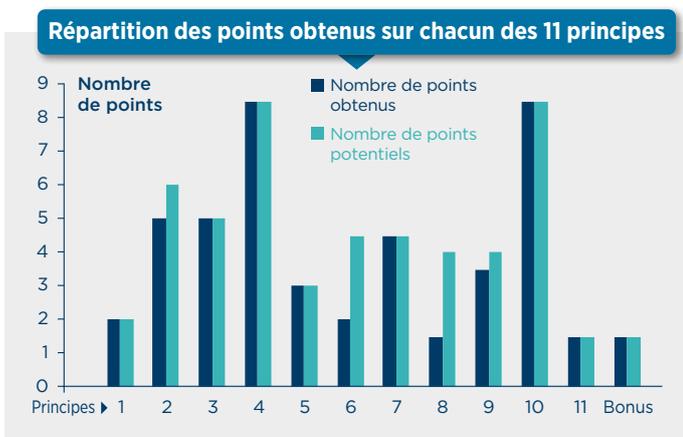
Concernant les sociétés de Property Management, acteurs déterminants pour la bonne gestion de l'immeuble, Amundi Immobilier va au-delà de la notation en privilégiant l'échange et la co-construction entre les 2 parties.

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'elles ont obtenus au questionnaire. Cet échange constitue également une opportunité pour les différentes parties pour 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 échangeant régulièrement 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.

Dans un premier temps, 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 31/12/2022, le déploiement couvre 91 % des property manager (86 % en 2021) ayant signé la charte et 94 % ayant complété le questionnaire d'évaluation de la performance RSE.

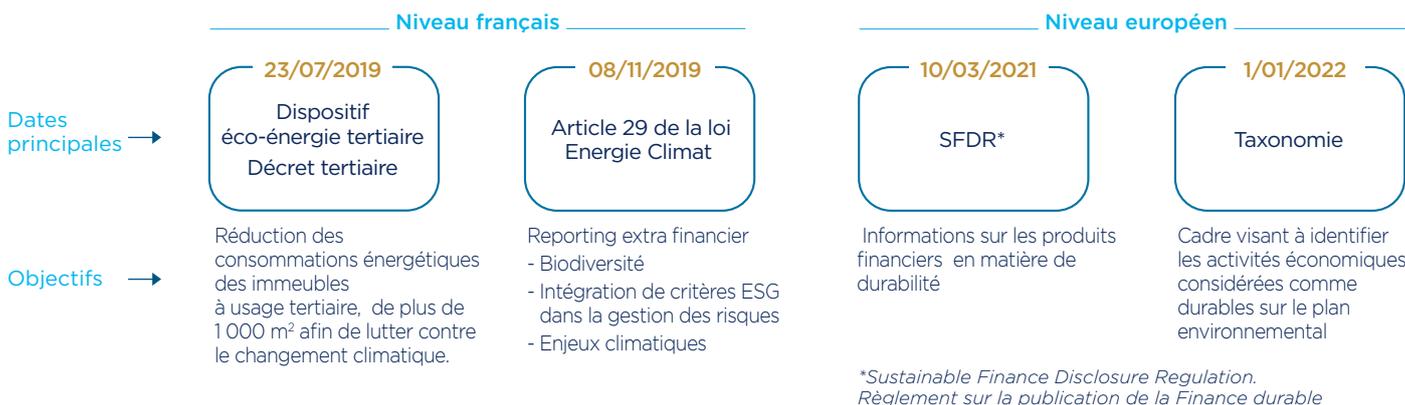
Une démarche similaire a aussi été initiée auprès des sociétés de Facility Management et des Promoteurs Immobiliers. Fin 2022, 28 % des sociétés de Facility Management recensées ont ratifié la Charte. Côté promoteurs, les échanges sont en cours.

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** :

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

- 40 % d'ici 2030
- 50 % d'ici 2040
- 60 % d'ici 2050

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Une fois définis, ces objectifs seront suivis soit par la mesure de l'augmentation de température implicite qu'ils entraînent (*par exemple un objectif de limitation du réchauffement climatique à 1,5°C*) ou par le volume d'émissions de gaz à effet de serre qu'ils visent à diminuer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4) Règlement Taxonomie sur les activités durables

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

Il s'agit dans un premier temps d'établir une nomenclature des activités économiques selon leur contribution au changement climatique.

Le degré d'alignement du portefeuille sur les investissements durables se trouve en annexe ci-après..

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

Dénomination du produit :  
RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

Identifiant d'entité juridique :  
969500K5FWUTT1E3GP75

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

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

Caractéristiques environnementales et /ou sociales

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

**Oui**
   **Non**

|  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Il a réalisé des <b>investissements durables ayant un objectif environnemental</b> : _____ <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li> </ul> <input type="checkbox"/> Il a réalisé des <b>investissements durables ayant un objectif social</b> : _____ | <input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des <b>caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)</b> et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de <b>26,3%</b> d'investissements durables <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</li> <li><input type="checkbox"/> <b>ayant un objectif social</b></li> </ul> <input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais <b>n'a pas réalisé d'investissements durables</b> |
|--|---|



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

Au cours de la période, le produit a promu des caractéristiques environnementales et sociales en favorisant l'amélioration des actifs en gestion. Le produit est labellisé ISR (Investissement socialement responsable). Il a cherché tout au long de l'année à promouvoir les 3 dimensions (environnementale, sociale et de gouvernance) en prenant en compte de la notation ESG des immeubles dans la construction du portefeuille. L'ensemble des actifs immobiliers du produit ont été notés selon la méthodologie ESG d'Amundi Immobilier. Par rapport à l'ensemble des notations réalisées sur les actifs, le produit Rivoli Avenir Patrimoine s'est fixé une note dite « seuil » de 54/100 qui permet de répartir les immeubles en deux poches.

| Poche d'actifs   | Note     | Objectif du fonds  |
|------------------|----------|--|
| Best in Class    | >54/ 100 | Ces actifs ont pour objectif de maintenir leur performance ESG dans le temps voir de l'améliorer tout au long de leur gestion.         |
| Best in Progress | <54/100  | Ces actifs feront l'objet d'un plan d'amélioration sous 3 ans afin d'atteindre le niveau de performance ESG minimum fixé par le fonds. |

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

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

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

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

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

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

Les 14 piliers retenus sont les suivants :

**Aspects environnementaux :**

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

**Aspects Sociaux :**

- Santé et Bien-être
- Transports
- Equipements

**Aspects gouvernances :**

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

Au 31/12/2022, 100 % des actifs immobiliers ont une notation ESG sauf exception dûment justifiée auprès du certificateur.

**La note ESG moyenne pondérée du portefeuille est de 61/100**

Les indicateurs de durabilité utilisés pour ce produit sont les 4 indicateurs suivants au 31/12/2022 :

- La diminution des émissions de gaz à effet de serre du portefeuille : à date l'intensité carbone du fonds est de 29 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- La note moyenne des parties prenantes principales du fonds : 69/100
- La note moyenne du fonds portant sur la végétalisation et biodiversité : 30,6/100
- L'amélioration de la note moyenne du fonds portant sur la santé et le bien-être des utilisateurs : 74,6/100

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

Les indicateurs de durabilité ci-dessus n'ont pas été comparés à ceux des périodes précédentes car le règlement n'était pas encore en vigueur.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: **présents au 31/12/2022**

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

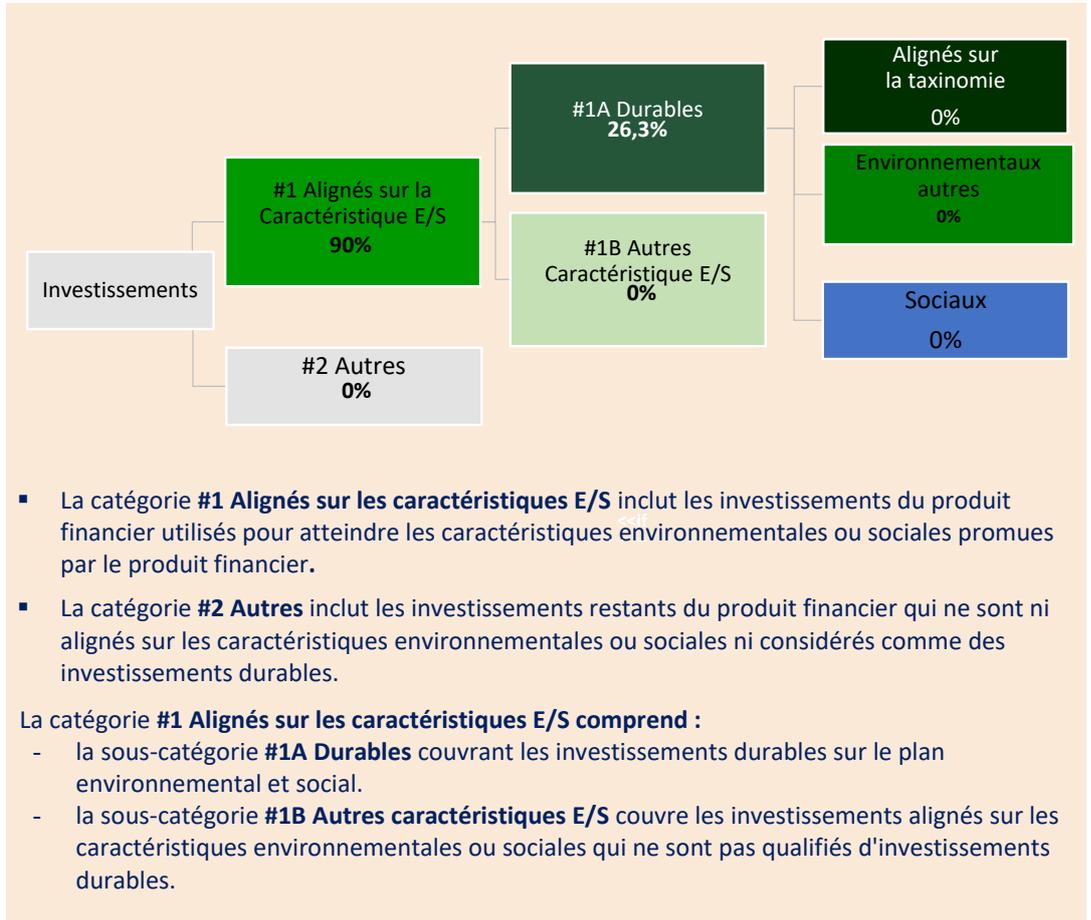
| Investissements les plus importants                    | Secteur | % dans le portefeuille immobilier | Pays      |
|--|---------|-----------------------------------|-----------|
| 136 avenue des Champs Elysées - 75008 Paris            | Bureaux | 5,53%                             | France    |
| 18-20 place de Budapest - 75009 Paris                  | Bureaux | 3,80%                             | France    |
| 5-7 esplanade de la Défense - 92400 Courbevoie         | Bureaux | 3,07%                             | France    |
| 39 avenue Trudaine - 75009 Paris                       | Bureaux | 2,38%                             | France    |
| 9-11 Allée de l'Arche - 92 400 Courbevoie              | Bureaux | 2,10%                             | France    |
| 43 quai de Grenelle - 75015 Paris                      | Bureaux | 2,07%                             | France    |
| Rose de Cherbourg - 92400 Courbevoie                   | Bureaux | 1,80%                             | France    |
| Grand Central A - Adam-Riese-Strabe - 60327 Francfort  | Bureaux | 1,73%                             | Allemagne |
| 194 avenue Anatole France - 92300 Levallois Perret     | Bureaux | 1,64%                             | France    |
| 45-47 rue de la Bruyère - 75009 Paris                  | Hôtels  | 1,63%                             | France    |
| 92-94 rue de Provence - 75009 Paris                    | Bureaux | 1,62%                             | France    |
| 2-12 rue des Pirogues - 75012 Paris                    | Bureaux | 1,56%                             | France    |
| 89-91 rue Gabriel Péri - 92120 Montrouge               | Bureaux | 1,55%                             | France    |
| BBW – Gräfstrasse/ Wildunger Strasse - 60325 Francfort | Bureaux | 1,49%                             | Allemagne |
| 3-5 rue Saint-Georges - 75009 Paris                    | Bureaux | 1,47%                             | France    |



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

● Quelle était l'allocation des actifs?

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



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

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

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

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

Les investissements immobiliers ont été réalisés dans les secteurs économiques suivants : (situation au 31/12/2022)

| Secteur             | % dans le portefeuille |
|---------------------|------------------------|
| Bureaux             | 79,77 %                |
| Commerces           | 12,27 %                |
| Logistique          | 3,69 %                 |
| Hôtels              | 2,82 %                 |
| Locaux d'activités  | 0,99 %                 |
| Résidences services | 0,46 %                 |

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage:

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

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

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



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

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

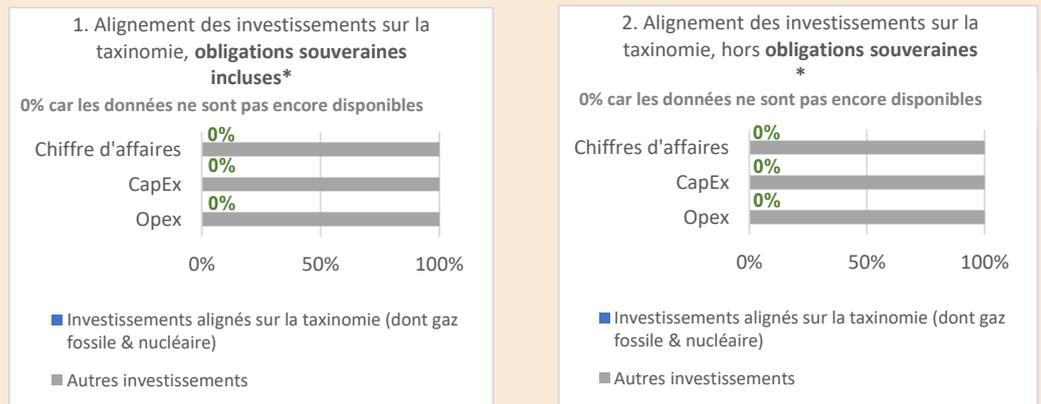
- **Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE<sup>1</sup>?**

Oui:  Dans le gaz fossile  Dans l'énergie nucléaire

Non

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

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



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

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

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

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

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

## Annexe (suite)

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



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



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

La part des investissements durables avec un objectif environnemental non alignée sur la taxinomie était de **26,3%** à la fin de la période.



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

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



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

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

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



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

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

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

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



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

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

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

## Liste des certifications des immeubles

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

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

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

**Certification BREEAM In Use** : BREEAM In-Use est une certification d'origine anglo-saxonne. Il s'agit d'une évaluation suivie d'une certification environnementale qualifiant la performance environnementale du bâtiment en exploitation. Elle est composée de 5 niveaux de performance : Pass, Good, Very Good, Excellent, Outstanding.

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

**Certification BEPOS** : label pilote, applicable à court terme, il s'appuie sur la RT 2012 et le label Effinergie+ pour valoriser les bâtiments à énergie positive, c'est-à-dire les bâtiments qui produisent plus d'énergie (issu 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 (m²) | Prix d'acquisition AEM (€) | Date d'acquisition | Date prévisionnelle de livraison |
| 23-27 rue Daviel - 75013 Paris                   | Bureaux      | 6 042        | 60 650 000                 | 10/02/2022         | n.c.                             |
| 105-109 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris | Bureaux      | 286          | 4 940 978                  | 20/07/2022         | n.c.                             |

n.c. : non concerné, déjà livré à l'acquisition.

| Titres de participation  |                    |              |                            |                    |                                  |
|--|--------------------|--------------|----------------------------|--------------------|----------------------------------|
| Adresse  | Type d'actif       | Surface (m²) | Prix d'acquisition AEM (€) | Date d'acquisition | Date prévisionnelle de livraison |
| 1 Avenue Gustave Eiffel 33600 Pessac (via la SCI ARPE)             | Commerces          | 1 202        | 15 214 140                 | 10/02/2022         | n.c.                             |
| 8-10 bd des Poilus 13100 Aix en Provence (via la SCI AIRS) en VEFA | Résidence Services | 1 262        | 8 279 988                  | 20/05/2022         | 2024                             |
| Shopping Parc Carré Sénart 77127 Lieusaint (via la SCI ARPE)       | Commerces          | 16 616       | 53 113 751                 | 13/07/2022         | n.c.                             |
| Portefeuille commerces - Allemagne                                 | Commerces          | 1 674        | 3 769 523                  | 08/2022 et 12/2022 | n.c.                             |
| 45-47 rue La Bruyère 75009 Paris (via la SCI LCPD)                 | Hôtel              | 2 818        | 70 319 250                 | 29/09/2022         | n.c.                             |

(1) AEM : Acte En Main.

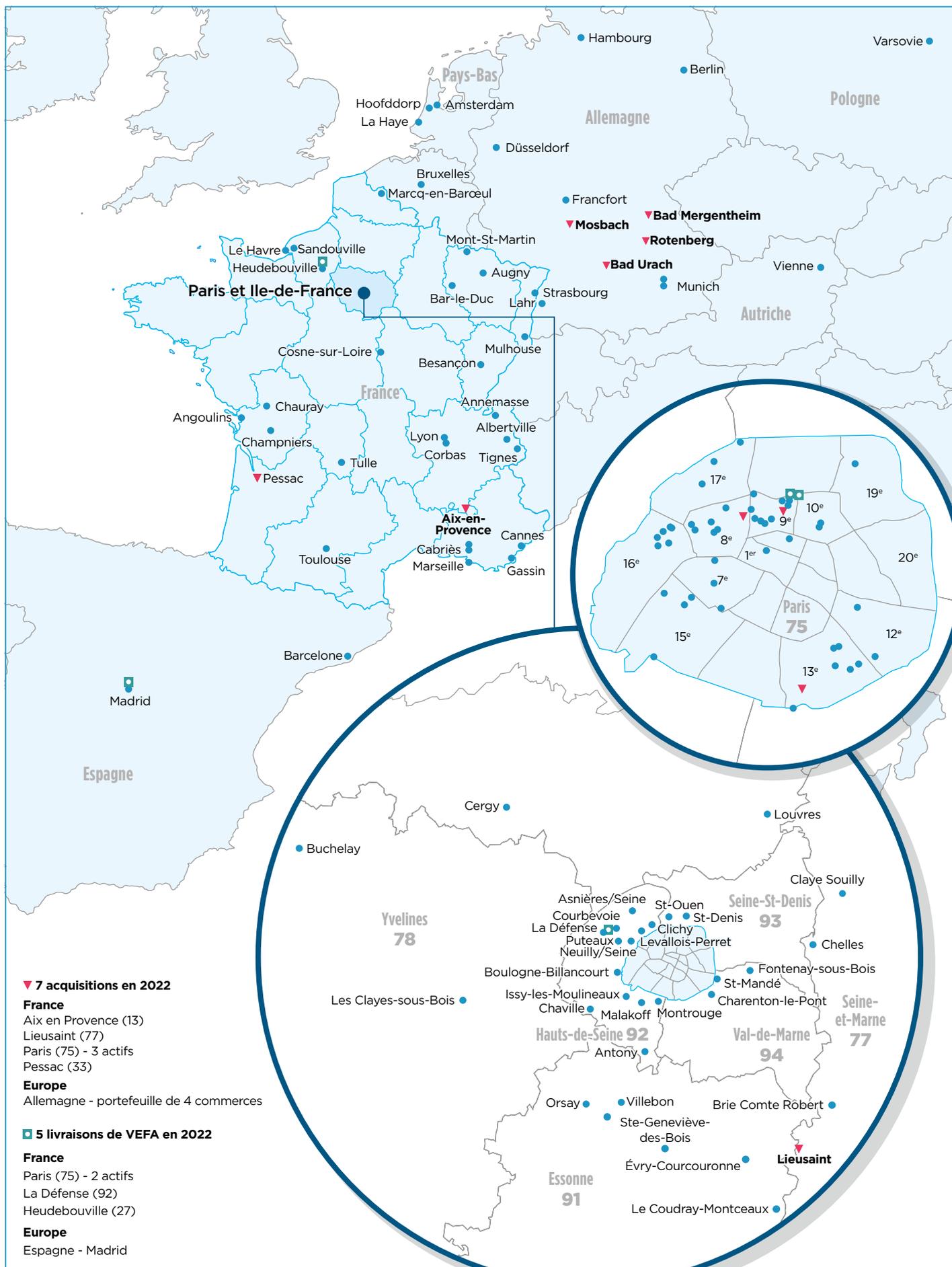
n.c. : non concerné, déjà livré à l'acquisition.

La livraison de l'immeuble de bureaux 546 calle de Alcalá (via la SCI LAHRANIS) est intervenue en décembre 2022 correspondant à une acquisition de 49 M€.

#### ■ Les cessions

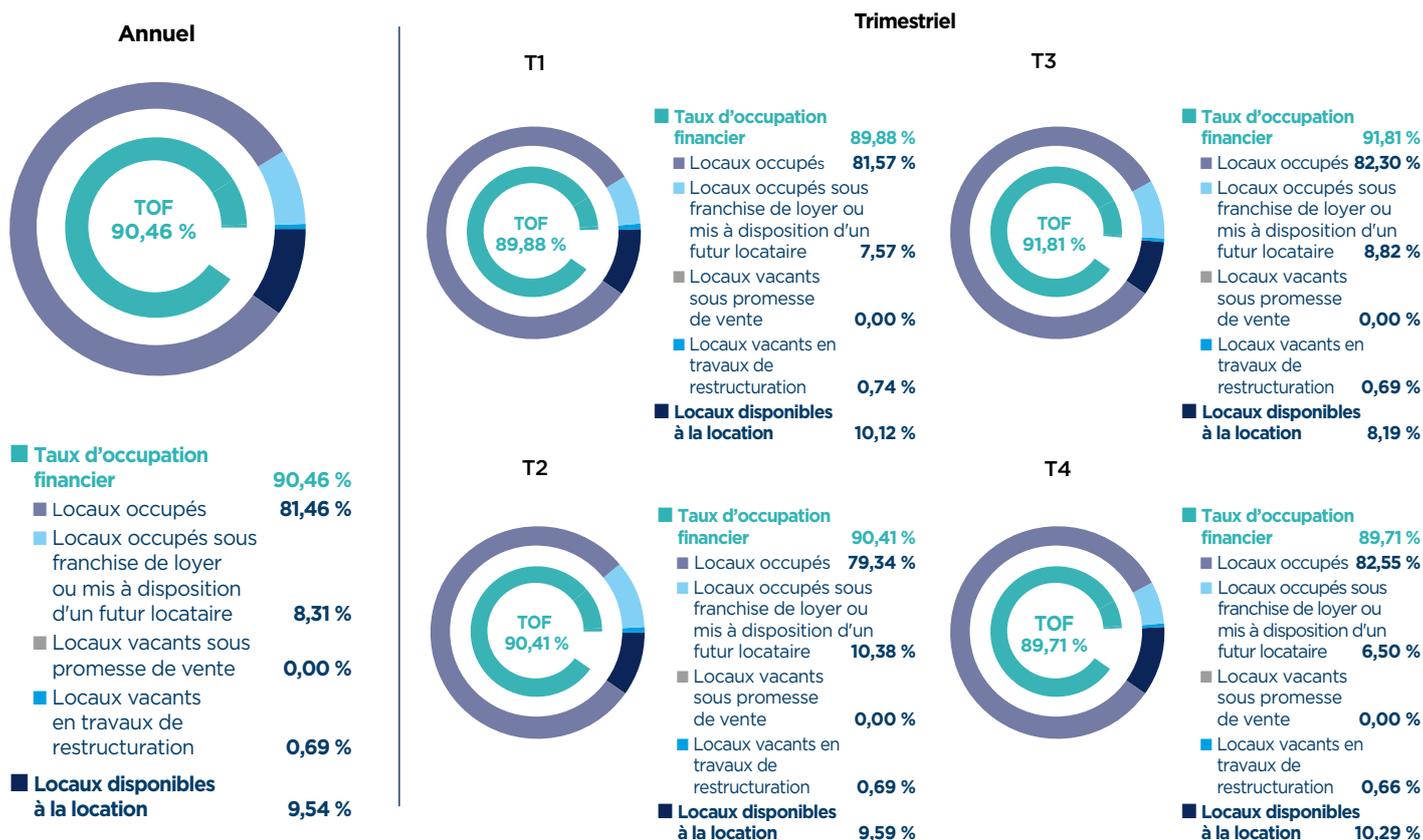
| Adresse  | Type d'actif | Prix de vente (H.D) (€) | Plus/moins value comptable (€) | Impôts (€) |
|--|--------------|-------------------------|--------------------------------|------------|
| 8-16 rue Serpenoise 57000 Metz (via la SCI ARPE) | Commerces    | 3 926 634,76            | -13 420 874                    |            |

# Le patrimoine immobilier de Rivoli Avenir Patrimoine



## 2 - Gestion locative des immeubles

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



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

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

(1) Association Française des Sociétés de Placement Immobilier.

## ■ Les baux

En 2022, 287 baux ont été signés, représentant une surface globale de 76 101 m<sup>2</sup> et un loyer annuel global HT de 23 818 K€ en année pleine.

Principaux baux signés en 2022 (en quote-part de la SCPI) :

| Adresse  | Surface (m <sup>2</sup> ) | Loyer annuel HT/HC (€) |
|--|---------------------------|------------------------|
| 136 avenue des Champs Elysées - 75008 Paris                      | 5 075                     | 4 013 140              |
| 39 avenue Trudaine - 75009 Paris (via la sci Trudaine)           | 5 021                     | 3 580 430              |
| 140 boulevard Malesherbes - 75017 Paris (en indivision)          | 2 230                     | 1 355 037              |
| 34-36 rue du Louvre - 75001 Paris                                | 2 003                     | 1 193 050              |
| 5-7 esplanade de la Défense - 92400 Courbevoie (via la sci Hold) | 1 956                     | 1 104 377              |
| 12 rue d'Oradour sur Glane - 75015 Paris (en indivision)         | 2 177                     | 1 088 532              |
| 166 rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris                   | 1 379                     | 833 247                |
| Prinses Beatrixlaan 5-7 La Haye (via la sci De Monarch)          | 3 198                     | 761 700                |
| ZAC Ecoparc III - 27400 Heudebouville (via la sci Alice)         | 16 831                    | 674 234                |
| 94 rue de Provence - 75009 Paris (via la sci AJP94)              | 806                       | 526 563                |

### TOP 10 des actifs avec les loyers les plus importants représentant 25 % du loyer total



|  |       |
|--|-------|
| 5-7 esplanade de la Défense 92400 Courbevoie     | 4,2 % |
| 136 avenue des Champs Elysées 75008 Paris        | 3,5 % |
| 18-20 place de budapest 75009 Paris              | 3,1 % |
| 9-11 Allée de l'Arche 92400 Courbevoie           | 2,6 % |
| 43 quai de Grenelle 75015 Paris                  | 2,4 % |
| 2-12 rue des Pirogues 75012 Paris                | 2,1 % |
| 39 avenue Trudaine 75009 Paris                   | 2,1 % |
| 89-91 rue Gabriel Péri 92120 Montrouge           | 1,8 % |
| 194 avenue Anatole France 92300 Levallois Perret | 1,7 % |
| 1 parvis Mazagran 94250 Gentilly                 | 1,7 % |

## ■ Les locaux vacants

Au 31 décembre 2022, le stock de locaux vacants s'élevait à 74 262 m<sup>2</sup> :

| (m <sup>2</sup> ) | Bureaux       | Activités     | Entrepôts | Commerces     | Habitation | Total         |
|-------------------|---------------|---------------|-----------|---------------|------------|---------------|
| Paris             | 13 825        |               |           | 110           |            | 13 935        |
| Île-de-France     | 24 230        | 11 435        |           | 3 782         | 22         | 39 468        |
| Province          | 3 525         |               |           | 7 737         | 194        | 11 456        |
| Etranger          | 9 307         |               |           | 96            |            | 9 403         |
| <b>Total</b>      | <b>50 886</b> | <b>11 435</b> |           | <b>11 725</b> | <b>216</b> | <b>74 262</b> |

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



|   |       |
|---|-------|
| carrefour Rose de Cherbourg 92400 Courbevoie                                | 1,5 % |
| 122 rue du Château des rentiers 75008 Paris                                 | 0,6 % |
| ZA Courtaboef - 91140 Villebon  | 0,6 % |
| ZA de la Petite Montagne 91090 Lisses Courcoronnes                          | 0,6 % |
| 9-11 allée de l'Arche 92400 Courbevoie                                      | 0,6 % |
| Centre Commercial Ciel et Terre Avenue du Gendarme Castermant 77500 Chelles | 0,5 % |
| 10 place de la Joliette 13002 Marseille                                     | 0,4 % |
| ZAC les Fourneaux 17690 Angoulins   | 0,3 % |
| 266 avenue du Président Wilson 93210 Saint-Denis                            | 0,3 % |
| 7 Prinses Beatrixlaan The Hague   | 0,3 % |

## ■ Les contentieux

### Provisions contentieuses

| (€)   | 31/12/2022 (a) | 31/12/2021 (b) | Var. (a-b)/b |
|---|----------------|----------------|--------------|
| Provision pour contentieux début de période           | -6 698 870,68  | -5 918 969,17  |              |
| Dotation aux provisions pour dépréciation de créances | -1 123 835,68  | -2 208 534,20  |              |
| Reprise de provisions sur dépréciation de créances    | 1 050 791,85   | 1 428 632,69   |              |
| Provision pour contentieux fin de période             | -6 771 913,98  | -6 698 870,68  | 1,09 %       |

### Contentieux significatifs

| Nom Immeuble   | Montant de contentieux en quote part au 31/12/2022 (K€) |
|--|---|
| 57 Quai Georges Gorse 92100 Boulogne-Billancourt             | 614   |
| 79 Rue de Miromesnil 75008 Paris                             | 544   |
| Zac Les Fourneaux Rue Du Moulin de La Pierre 17690 Angoulins | 449   |
| Chablais Parc Ilôt A 74100 Annemasse                         | 309   |
| 82-90 Avenue De France 75013 Paris                           | 179   |

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

### 1 - Marché des parts

#### ■ Marché Primaire

| Mois              | Nombre de parts | Prix de souscription (€) | Montant souscriptions (€) | Nombre de parts | Prix de retrait (€) | Montant des retraits (€) | Nombre de parts en attente de retrait |
|-------------------|-----------------|--------------------------|---------------------------|-----------------|---------------------|--------------------------|---------------------------------------|
| Janvier           | 54 799          | 306                      | 16 768 494                | 18 615          | 281,54              | 5 240 867                | 0                                     |
| Février           | 88 554          | 306                      | 27 097 524                | 14 310          | 281,54              | 4 028 837                | 0                                     |
| Mars              | 95 317          | 306                      | 29 167 002                | 15 797          | 281,54              | 4 447 487                | 0                                     |
| Avril             | 102 646         | 306                      | 31 409 676                | 15 281          | 281,54              | 4 302 213                | 0                                     |
| Mai               | 68 148          | 306                      | 20 853 288                | 23 731          | 281,54              | 6 681 226                | 0                                     |
| Juin              | 110 298         | 306                      | 33 751 188                | 25 040          | 281,54              | 7 049 762                | 0                                     |
| Juillet           | 49 839          | 306                      | 15 250 734                | 20 061          | 281,54              | 5 647 973                | 0                                     |
| Août              | 46 372          | 306                      | 14 189 832                | 8 758           | 281,54              | 2 465 727                | 0                                     |
| Septembre         | 61 308          | 306                      | 18 760 248                | 32 169          | 281,54              | 9 056 860                | 0                                     |
| Octobre           | 46 066          | 306                      | 14 096 196                | 35 309          | 281,54              | 9 940 895                | 0                                     |
| Novembre          | 40 508          | 306                      | 12 395 448                | 38 195          | 281,54              | 10 753 420               | 0                                     |
| Décembre          | 28 912          | 306                      | 8 847 072                 | 27 012          | 281,54              | 7 604 958                | 0                                     |
| <b>Total 2022</b> | <b>792 767</b>  |                          | <b>242 586 702</b>        | <b>274 278</b>  |                     | <b>77 220 228</b>        | <b>0</b>                              |

#### ■ Marché secondaire

Néant.

#### ■ Marché de gré à gré

10 304 parts ont été échangées de gré à gré au cours de l'exercice 2022.

## 2 - Le capital

#### ■ Évolution du capital fin de période

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

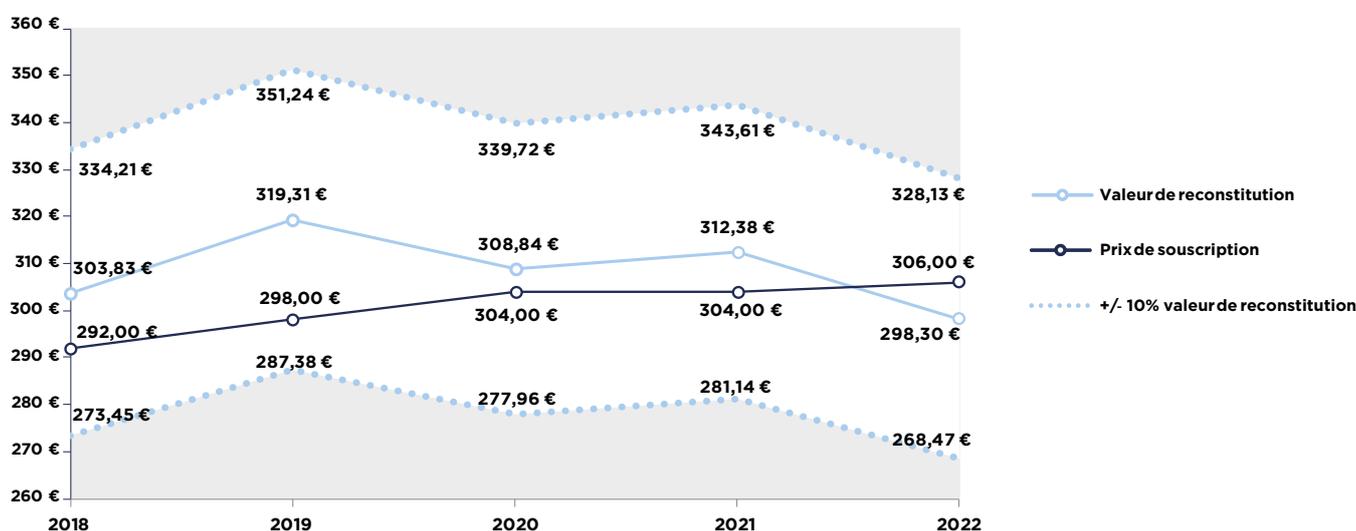
(1) diminué des retraits. (2) prix payé par le souscripteur.

Au 31 décembre 2022, le nombre de parts en jouissance est de 12 795 979 et le nombre de parts moyen en jouissance est de 12 523 212.

#### ■ Historique des valeurs de souscription depuis 2018

Le prix de souscription d'une SCPI à capital variable est fixé par la Société de Gestion dans un tunnel règlementaire de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution. Au 31 décembre 2022, le prix de souscription fixé à 306 € se situe 2,58 % au-dessus de la valeur de reconstitution.

Evolution du prix de souscription et valeur de reconstitution



### 3 - Les valeurs de la SCPI

#### ■ Les expertises

La société CUSHMAN & WAKEFIELD, expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2022 à l'expertise ou à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles détenus qui constituent le patrimoine de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine. Sur la base de ces expertises et d'autres informations retenues par la Société de Gestion comme des cessions en cours, il ressort que la valeur totale du patrimoine s'élève à 3 753 169 315,31 € hors droits et à 3 952 706 235,55 € droits inclus, soit une hausse de 6,49 % droit inclus entre 2021 et 2022.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs et passifs conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2022 de 3 336 683 100,27 € soit une baisse de 0,70 %

#### ■ Les différentes valeurs de la SCPI

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

| (€)      |                          | 31/12/2022       | 31/12/2021       |
|----------|--------------------------|------------------|------------------|
| Global   | Valeur comptable         | 3 036 248 154,17 | 2 910 187 724,04 |
|          | Valeur de réalisation    | 3 336 683 100,27 | 3 360 353 773,50 |
|          | Valeur de reconstitution | 3 843 424 979,08 | 3 862 835 629,47 |
| Par part | Valeur comptable         | 235,65           | 235,34           |
|          | Valeur de réalisation    | 258,97           | 271,74           |
|          | Valeur de reconstitution | 298,30           | 312,38           |

| (€)                   | 31/12/2022       | 31/12/2021       | Évolution 2022/2021 |
|-----------------------|------------------|------------------|---------------------|
| Valeur de réalisation | 3 336 683 100,27 | 3 360 353 773,50 | -0,70 %             |

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

**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 :** elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription).

Valeur de réalisation et valeur de reconstitution, étant destinées à servir de référence à la détermination du prix des parts, elles 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

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

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

|  | 2022     | 2021     |
|--|----------|----------|
| Taux de distribution                               | 3,38 %   | 3,80 %   |
| • Dividende brut par part                          | 10,35 €  | 11,56 €  |
| - Dont revenus non récurrents <sup>(2)</sup> en %  | 11,90 %  | 13,41 %  |
| • Prix de souscription par part au 01/01 - année n | 306,00 € | 304,00 € |

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

| Calcul du dividende brut par part  |             | 2022    | 2021    |
|--|-------------|---------|---------|
| Dividende brut par part  | = A + B     | 10,35 € | 11,56 € |
| = Dividende avant impôt sur revenus financiers                                 | A           | 10,25 € | 10,25 € |
| + Intégration des impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé         | B = (1)+(2) | 0,10 €  | 1,31 €  |
| • Impôt payé sur la plus value des cessions d'actifs                           | (1)         | 0,00 €  | 1,15 €  |
| • Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger | (2)         | 0,10 €  | 0,16 €  |
| • Impôt payé sur les revenus financiers en France <sup>(3)</sup>               | (3)         | 0,39 €  | 0,33 €  |
| Dividende par part versé après impôt sur revenus financiers                    | C = A - (3) | 9,86 €  | 9,92 €  |

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

#### Rendement global immobilier

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

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

2022

-1,32 %

2021

5,38 %

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

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

Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 juin 2023.

#### Taux de rendement interne (TRI)

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

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

5 ANS

3,63 %

10 ANS

5,23 %

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

## IV - Les comptes simplifiés

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

| Compte de résultat simplifié (€)                                    | 31/12/2022 (a)        | 31/12/2021 (b)        | Var (a-b)/b    |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------|
| Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>                   | 52 135 030,85         | 48 912 831,78         |                |
| Autres produits   | 464 044,61            | 1 443 777,27          |                |
| Produits financiers <sup>(2)</sup>                                  | 84 937 418,89         | 75 205 098,85         |                |
| <b>Sous-total produits</b>  | <b>137 536 494,35</b> | <b>125 561 707,90</b> | <b>9,54 %</b>  |
| Charges et provisions   |                       |                       |                |
| Charges immobilières <sup>(3)</sup>                                 | -2 252 471,34         | -2 525 240,31         |                |
| Frais généraux  | -14 029 996,83        | -11 730 872,40        |                |
| Travaux de remise en état   | -55 023,32            | 2 621,82              |                |
| Provisions nettes <sup>(4)</sup>                                    | -1 371 508,73         | -2 840 964,85         |                |
| Provisions pour charges non récupérables                            | -973 606,94           | -572 908,56           |                |
| Charges financières sur emprunts                                    | -5 748 828,40         | -6 252 779,13         |                |
| <b>Sous-total charges et provisions</b>                             | <b>-24 431 435,56</b> | <b>-23 920 143,43</b> | <b>2,14 %</b>  |
| Résultat exceptionnel   | 37 787,86             |                       |                |
| <b>Résultat comptable</b>   | <b>113 142 846,65</b> | <b>101 641 564,47</b> | <b>11,32 %</b> |
| Résultat comptable par part <sup>(5)</sup>                          | 9,03                  | 8,70                  | 3,90 %         |
| Dividendes bruts par part <sup>(6)</sup>                            | -10,25                | -10,25                |                |
| Dont distribution plus-value immobilière                            |                       | -2,50                 | n.a            |
| Dont distribution exceptionnelle RAN antérieur                      | -0,47                 | -0,28                 | n.a            |
| RAN comptable après affectation du résultat par part <sup>(7)</sup> | 3,95                  | 5,18                  | -23,75 %       |

(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.

### ■ Précisions sur certains postes de charges

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

| (€)                                      | 31 décembre 2022 (a) | 31 décembre 2021 (b) | Var. (a-b)/b    |
|--|----------------------|----------------------|-----------------|
| Entretiens et réparations                | -44 913,23           | -203 587,46          |                 |
| Assurances                               | -19 186,20           | 4 899,93             |                 |
| Honoraires                               | -445 759,50          | -667 550,30          |                 |
| Impôts fonciers et fiscalité immobilière | -1 583 269,78        | -1 454 502,01        |                 |
| Autres                                   | -159 342,63          | -204 500,47          |                 |
| <b>Total</b>                             | <b>-2 252 471,34</b> | <b>-2 525 240,31</b> | <b>-10,80 %</b> |

#### ■ Dont entretien et réparations

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

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

| Site                   | Code postal | Ville       | Nature                       | (€)               |
|------------------------|-------------|-------------|------------------------------|-------------------|
| 45 rue des Vinaigriers | 75010       | Paris       | Remplacement des régulateurs | -13 336,56        |
| 17 rue JP Rameau       | 93200       | Saint Denis | Sinistre dégâts des eaux     | -10 710,42        |
| Autres immeubles       |             |             |                              | -20 866,25        |
| <b>Total</b>           |             |             |                              | <b>-44 913,23</b> |

#### ■ Dont assurances

Le montant de 19 186,20 € représente la quote-part des cotisations d'assurance non récupérables et sur les locaux vides au 31 décembre 2022.

#### ■ Dont honoraires

| Nature   | (€)                |
|--|--------------------|
| Honoraires d'avocat, de conseil et de fiscalité    | -114 901,09        |
| Honoraires de gestion des administrateurs de biens | -281 303,54        |
| Honoraires d'états des lieux                       | -5 000,07          |
| Audits techniques et diagnostics                   | -14 000,21         |
| Divers   | -30 554,59         |
| <b>Total</b>                                       | <b>-445 759,50</b> |

#### ■ Dont impôts fonciers et fiscalité immobilière

| Nature                            | (€)                  |
|-----------------------------------|----------------------|
| Impôts fonciers non refacturables | -1 043 934,81        |
| Taxes sur bureaux                 | -510 815,16          |
| Taxes stationnements              | -28 519,81           |
| Impôts et taxes diverses          |                      |
| <b>Total</b>                      | <b>-1 583 269,78</b> |

#### ■ Dont Autres

| Nature                       | (€)                |
|------------------------------|--------------------|
| Loyer bail à construction    | -225 910,34        |
| Frais d'actes et contentieux | -46 075,15         |
| Remboursement assurance      | 112 642,86         |
| <b>Total</b>                 | <b>-159 342,63</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 2023-2027.

| Variation PGE non récupérable état du patrimoine        | (€)           |
|---|---------------|
| Provision pour gros entretien final au 31/12/2021       | -5 901 761,33 |
| Dotations aux provisions                                | -4 565 478,08 |
| Reprise de provisions                                   | 3 640 291,27  |
| Diminution du stock de PGE sur immeuble vendu           |               |
| Provision pour gros entretien fin de période 31/12/2022 | -6 826 948,14 |
| Solde dotation reprise                                  | -925 186,81   |
| Charge de gros entretien                                | -85 757,17    |
| Impact net gros entretien                               | -1 010 943,98 |

## Détail de la charge de gros entretien par immeuble

| Immeuble                        | Code postal | Ville | Nature   | (€)               |
|---------------------------------|-------------|-------|--|-------------------|
| 36-38 avenue de Ventadour       | 19000       | Tulle | Reprise de fissures                                      | -19 887,68        |
| 83-101 boulevard Vincent Auriol | 75013       | Paris | Intervention sur les blocs portes des cages d'ascenseurs | -32 808,30        |
| 140 boulevard Malesherbes       | 75017       | Paris | Audit technique  | -13 353,30        |
| Autres Immeubles                |             |       |  | -19 707,89        |
| <b>Total</b>                    |             |       |  | <b>-85 757,17</b> |

## Travaux de remises en état

| Adresse immeuble                | Code postal | Ville     | Nature              | (€)               |
|---------------------------------|-------------|-----------|---------------------|-------------------|
| 83-101 boulevard Vincent Auriol | 75013       | Paris     | Travaux électricité | -50 453,32        |
| Chablais parc                   | 74100       | Annemasse | Curage              | -4 570,00         |
| <b>Total</b>                    |             |           |                     | <b>-55 023,32</b> |

## Frais généraux

| (€)                                    | 31 décembre 2022 (a)  | 31 décembre 2021 (b)  | Var. (a-b)/b   |
|--|-----------------------|-----------------------|----------------|
| Rémunération de gestion                | -8 551 525,99         | -7 480 263,15         |                |
| Honoraires de Commissaires aux comptes | -63 036,00            | -26 800,00            |                |
| Frais divers de gestion                | -4 922 049,66         | -2 970 874,48         |                |
| Impôts étrangers                       | -493 385,18           | -1 252 934,77         |                |
| <b>Total</b>                           | <b>-14 029 996,83</b> | <b>-11 730 872,40</b> | <b>19,60 %</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 8 069 214,99 € en 2022. 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 0 €
  - la commission de gestion des sociétés (frais de fund management) dans lesquelles la SCPI détient une participation : il sera appliqué un montant de 10.000 € par an, et par participation, réparti à due proportion du pourcentage de détention de la SCPI au sein de la participation pour 146 657,75 €
  - la commission sur frais et pilotage de la réalisation des travaux de 3% TTI pour 335 653,25 €
- Les frais divers de gestion pour un montant de 4 922 049,66 € incluent notamment :
  - des honoraires de relocation (1 065 528,95 €)
  - des honoraires d'Expert-Comptable (662 322 €)
  - des coûts liés à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales (553 284,67 €)
  - la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (310 706 €),
  - la perte sur produit de placement (610 096,09 €),
  - le coût dépositaire (193 016,42 €),
  - la perte sur change (Zloty) (984 283,36 €).

## Provision pour charges non récupérables

La provision pour charges non récupérables se décompose comme suit :

- les charges sur locaux vacants pour 1 032 781,11 €,
- les charges non récupérables suite à la nature de celles-ci ou à des baux spécifiques pour 133 836,17 €,
- les charges sur exercices antérieurs (impact positif des redevances de charges) pour -193 010,34 €.

## Charges financières sur emprunts

| Etablissement prêteur | Date du prêt | Montant contracté (K€) | Type de prêt | Montant des intérêts (K€) | Remboursement en 2022 |
|-----------------------|--------------|------------------------|--------------|---------------------------|-----------------------|
| SG                    | 04/03/2019   |                        | Court terme  | 20                        | Oui                   |
| SG                    | 18/11/2022   | 20 000                 | Court terme  | 36                        | Non                   |
| CADIF                 | 11/12/2018   | 50 000                 | Long terme   | 913                       | Non                   |
| CADIF                 | 24/12/2019   | 50 000                 | Long terme   | 602                       | 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   |                        | Court terme  | 12                        | Non                   |
| BECM                  | 31/01/2020   | 50 000                 | Court terme  | 200                       | Non                   |
| CADIF                 | 22/07/2020   | 50 000                 | Long terme   | 561                       | Non                   |
| CADIF                 | 22/07/2020   | 50 000                 | Long terme   | 607                       | Non                   |

## La distribution

### Distribution et report à nouveau 2022

| (en € en cumul)   | 2022            |          |
|---|-----------------|----------|
|   | Cumul           | Par part |
| Report à nouveau comptable début période                                | 62 569 849,85   | 5,18     |
| Résultat comptable  | 113 142 846,65  | 9,03     |
| Distribution brute annuelle   | -122 687 518,51 | -9,78    |
| Distribution de plus-value immobilière                                  |                 |          |
| Distribution exceptionnelle de RAN sur exercice antérieur               | -5 739 326,52   | -0,47    |
| Report à nouveau comptable après affectation du résultat <sup>(1)</sup> | 50 538 381,37   | 3,95     |

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

### Distribution prévisionnelle 2023

Au titre de 2023, nous maintenons comme pour 2022 des acomptes trimestriels de 2,50 € par part sur les trois premiers trimestres, soit une base annuelle de 10 €. En fonction des événements favorables qui interviendraient les trimestres prochains, la distribution du 4<sup>e</sup> trimestre pourrait être ajustée pour atteindre un montant annuel de 10,80 € par part.

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

Amundi Immobilier et les autres Sociétés de Gestion membres de l'ASPIM ont travaillé pour apporter un éclairage immobilier sur les produits financiers des comptes sociaux de la SCPI.

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

L'objectif poursuivi a été de donner une vision homogène entre les immeubles détenus par les filiales et ceux détenus directement par la SCPI. On parle de **transparisation des participations indirectes**.

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

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

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

- Actifs immobiliers
- Financements
- Résultat de la SCPI

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

| Type d'actifs  | Bureaux       | Commerces   | Logistique  | Hôtel / Hébergement | Parc d'activité |
|--|---------------|-------------|-------------|---------------------|-----------------|
| Surface en m <sup>2</sup> (pondérée par le % de détention) | 317 830       | 72 643      | 34 471      | 21 040              | 52 717          |
| Prix d'acquisition historique hors droits (€)              | 2 575 155 698 | 465 208 325 | 119 535 945 | 83 000 966          | 43 448 370      |
| Valeurs brutes du patrimoine (€)                           | 2 984 912 611 | 534 906 363 | 123 425 764 | 160 951 813         | 47 647 538      |
| Valeurs estimées du patrimoine (€)                         | 3 463 464 197 | 464 808 820 | 149 397 996 | 167 094 500         | 47 273 101      |

### Tableau des financements mis en place

| (€)                                | SCPI        | Filiales     | Total        |
|------------------------------------|-------------|--------------|--------------|
| Emprunts affectés à l'immobilier   | -59 730 348 | -484 121 890 | -543 852 238 |
| Emprunts affectés à l'exploitation |             |              |              |
| Lignes de crédits                  |             |              |              |
| Comptes bancaires débiteurs        |             | -8 457       | -8 457       |

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

| (€)   | Immeubles détenus en direct | Immeubles détenus par les filiales | Total du périmètre |
|---|-----------------------------|------------------------------------|--------------------|
| <b>Résultat de l'activité immobilière</b>                 |                             |                                    |                    |
| Loyers  | 52 982 442,55               | 107 657 560,07                     | 160 640 002,62     |
| Charges non récupérables                                  | -3 281 101,60               | -10 330 769,97                     | -13 611 871,57     |
| Travaux non récupérables et gros entretien <sup>(1)</sup> | -1 010 943,98               |                                    | -1 010 943,98      |
| Impact des douteux  | -234 663,74                 | -689 456,05                        | -924 119,79        |
| <b>Frais de gestion et de fonctionnement</b>              |                             |                                    |                    |
| Commission de gestion de la SGP <sup>(2)</sup>            | -8 551 525,99               | -421 842,13                        | -8 973 368,12      |
| Autres charges d'exploitation <sup>(3)</sup>              | -3 438 698,91               | -1 150 119,80                      | -4 588 818,71      |
| <b>Résultat de l'activité financière</b>                  |                             |                                    |                    |
| Intérêts des emprunts                                     | -5 599 453,23               | -7 432 696,45                      | -13 032 149,68     |
| Autres charges financières                                | -2 039 771,93               | -2 790 592,03                      | -4 830 363,96      |
| Produits financiers                                       | 36 188,68                   | 71 844,41                          | 108 033,09         |
| <b>Résultat exceptionnel</b>                              |                             |                                    |                    |
| Résultat exceptionnel                                     | 37 787,86                   | 1 415 066,88                       | 1 452 854,74       |

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

(2) La commission de gestion payée par la SCPI seule pour 8 551 525,99 € est réellement afférente aux loyers de la SCPI et des filiales.

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

## ■ La fiscalité pour une part

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

| Résultat comptable <sup>(1)</sup> | Dividendes <sup>(3)</sup> | Revenus imposables | Revenus fonciers <sup>(1)</sup> | Produits financiers <sup>(1)</sup> |
|-----------------------------------|---------------------------|--------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| 9,03                              | 10,25                     | 9,52               | 8,51                            | 1,27                               |

Pour les personnes morales, la fiscalité se présente ainsi :

| Résultat comptable <sup>(1)</sup> | Dividendes <sup>(4)</sup> | Revenus imposables <sup>(2)</sup> |
|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| 9,03                              | 10,25                     | 2,21                              |

(1) Calculé sur la base du nombre moyen de parts en jouissance au 31/12/2022.

(2) Calculé sur la base du nombre de parts en jouissance au 31/12/2022.

(3) Calculé sur la base du nombre de parts souscrites au 31/12/2022. Le dividende est calculé hors intégration de l'impôt déjà payé pour le compte de l'associé.

(4) Calculé sur la base du nombre de parts souscrites au 31/12/2022.

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 2022 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 2022 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 2022 est de 0,7 %.

Indicateurs de levier "AIFM" :

- levier méthode brute : 131,5 %
- levier méthode de l'engagement : 131,9 %

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 2022 a prévu la couverture du montant des investissements en actifs immobiliers hors zone euro, via l'utilisation de dérivés (tels que change à terme, swaps de change ou options) régulièrement ajustée. Le fonds peut néanmoins présenter un risque de change accessoire.

**f. Risque opérationnel**

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la Société de Gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation. Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie établie selon les catégories déterminées par le comité de Bâle. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire.

## IV - Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et les procédures de contrôle interne et la gestion des risques appliquées à la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine

La Société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place pour la SCPI, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-68) et du Code Monétaire et Financier (art.L.621-18-3).

### I - Conseil de Surveillance

#### ■ Présentation du Conseil

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

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

Le Conseil de Surveillance se renouvelle partiellement par tiers tous les ans lors de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice écoulé.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président et, s'il le juge nécessaire un Vice-Président.

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. Le Conseil de Surveillance est convoqué par la Société de Gestion ou par le Président du Conseil à la demande de la majorité des membres.

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

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

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

#### ■ Textes de référence

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

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

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

#### ■ Principes d'organisation du contrôle interne

##### A) Principes fondamentaux

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

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

- conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes,
- prévention et détection des actes de fraude et de corruption
- s'assurer de la mise en place de procédures au sein de chaque service,
- exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables,
- connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques,
- performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes.

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

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
- la responsabilisation de l'ensemble des collaborateurs,
- la définition précise des fonctions et des tâches,
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1<sup>er</sup> niveau et 2<sup>nd</sup> niveau et des contrôles périodiques dits de 3<sup>e</sup> niveau, réalisés par l'audit interne du groupe Amundi.

##### B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent, fonctionnellement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi,
- le Responsable de la Conformité (Compliance) hiérarchiquement rattaché au Directeur Général 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'ASPI, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- 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.
  - 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 1<sup>er</sup> février 2022, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2021 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2022.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2022, 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 2022, 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 (120 collaborateurs au 31 décembre 2022) s'est élevé à 11 914 109 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 8 939 095 euros, soit 75 % 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 : 2 975 014 euros, soit 25 % 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 2022) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun collaborateur au 31 décembre 2022), 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 quantitatifs que qualitatifs, ainsi que le respect des règles de saine gestion des risques.

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

### 1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères quantitatifs :

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

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales
- Qualité du management
- Innovation/développement produit
- Transversalité et partage des meilleures pratiques
- Engagement commercial incluant la composante ESG dans les actions commerciales
- ESG :
  - Respect de la politique ESG et participation à l'offre Net-zero,
  - Intégration de l'ESG dans les processus d'investissement,
  - Capacité à promouvoir et diffuser la connaissance ESG en interne et en externe,
  - Participer à l'élargissement de l'offre et à l'innovation en matière ESG,
  - Aptitude à concilier la combinaison entre risque et ESG (le risque et le retour ajusté de l'ESG)

### 2. Fonctions commerciales

Critères quantitatifs :

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

Critères qualitatifs :

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

### 3. Fonctions de support et de contrôle

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

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

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

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

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

A ce titre, notamment :

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

## V - Compléments et tableaux annexes

### 1 - La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2023

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 majoré des frais d'acquisition de ces parts ou immeubles.

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

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

Pour les cessions réalisées depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, le montant de la plus-value soumise à l'impôt sur le revenu (IR) est réduite d'un abattement de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup> puis de 4 % pour la 22<sup>e</sup> année. La plus-value est ainsi exonérée d'impôt sur le revenu après 22 ans de détention. Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux (PS), l'abattement pour durée de détention est égal à 1,65 % pour chaque année au-delà de la 5<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup>, à 1,60 % pour la 22<sup>e</sup> année puis à 9 % pour les années au-delà.

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

Une surtaxe (2 % à 6 %) est applicable lorsque la plus-value nette imposable est supérieure à 50 000 €.

La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement dérogée 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.

#### **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 %.

### **■ Fiscalité des associés personnes morales résidents fiscaux français**

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

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

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

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

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

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

Un taux de prélèvement majoré de 75 % peut s'appliquer lorsque les paiements sont faits dans 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.

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

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

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

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

Pour tous les autres associés, la quote-part de plus-values correspondant à leurs droits est déterminée et imposée selon les mêmes règles que pour les personnes physiques.

#### **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.

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

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

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

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

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

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

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

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

En outre, les plus-values réalisées par les non-résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

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

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

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

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

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

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

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

##### **Dividendes et distributions assimilées**

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

##### **Produits de placement à revenus fixes.**

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

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

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

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

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

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

## 2 - Tableaux annexes

### ■ Évolution du marché des parts

|  | 2018    | 2019    | 2020    | 2021    | 2022    |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nombre de parts cédées ou retirées                                       | 187 375 | 162 070 | 233 559 | 200 855 | 274 278 |
| Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12 | 1,97    | 1,49    | 2,01    | 1,62    | 2,13    |
| Demandes de cession ou de retraits en attente                            |         |         |         | -       | -       |
| Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait                    | 1 mois  |
| Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)      |         |         |         |         |         |

### ■ Évolution du dividende par part 5 ans

| (€ par part)   | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Report à nouveau avant affectation du résultat                 | 2,81  | 5,52  | 5,22  | 4,22  | 5,18  |
| Dividende brut versé au titre de l'année                       | 10,80 | 10,80 | 10,50 | 10,25 | 10,25 |
| Dont distribution de plus-value immobilière                    | 2,58  | 0,25  | 0,99  | 2,50  | 0,00  |
| Dont distribution exceptionnelle de RAN sur exercice antérieur |       |       | 1,89  | 0,28  | 0,47  |
| Résultat de l'exercice   | 10,69 | 10,25 | 8,46  | 8,70  | 9,03  |
| Report à nouveau après affectation du résultat <sup>(1)</sup>  | 5,52  | 5,22  | 4,22  | 5,18  | 3,95  |
| Plus ou moins-values comptables sur cessions d'immeubles       | -0,10 | 0,67  | -0,34 | -0,69 | 0,01  |

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

### ■ Emploi des fonds

| (€)   | 2021                  | Variation              | 2022                 |
|---|-----------------------|------------------------|----------------------|
| <b>I - Fonds collectés</b>                            | 3 205 991 885,26      | 199 581 663,09         | 3 405 573 548,35     |
| Capital   | 1 854 894 600,00      | 77 773 350,00          | 1 932 667 950,00     |
| Primes nettes de souscription / fusion <sup>(1)</sup> | 1 001 097 285,26      | 51 808 313,09          | 1 052 905 598,35     |
| Financements / emprunt                                | 350 000 000,00        | 70 000 000,00          | 420 000 000,00       |
| <b>II - Emplois des fonds</b>                         | -3 038 440 962,92     | -359 623 650,05        | -3 398 064 612,97    |
| Plus ou moins-values comptables                       | -8 374 011,07         | 8 510 235,52           | 136 224,45           |
| Réserves  |                       |                        |                      |
| Report à nouveau                                      | 48 893 275,58         | 11 189 777,65          | 60 083 053,23        |
| Investissements                                       | -3 078 960 227,43     | -379 323 663,22        | -3 458 283 890,65    |
| <b>Total I+II</b>                                     | <b>167 550 922,34</b> | <b>-160 041 986,96</b> | <b>7 508 935,38</b>  |
| <b>III - Engagements</b>                              |                       |                        |                      |
| Sommes restant à payer sur VEFA <sup>(2)</sup>        | -9 993 650,00         | 6 486 610,00           | -3 507 040,00        |
| <b>Total III</b>                                      | <b>-9 993 650,00</b>  | <b>6 486 610,00</b>    | <b>-3 507 040,00</b> |
| <b>Montant restant à investir</b>                     | <b>157 557 272,34</b> | <b>-153 555 376,96</b> | <b>4 001 895,38</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, CPI : contrat de promotion immobilière.

### ■ 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 décembre 2022 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                   |                     | 75           | 97            | 35            | 817              | 1 024        |
| Montant total des factures concernées (en € HT) |                     | 848 825,52   | 115 851,19    | 1 050 986,56  | 7 771 328,84     | 9 786 992,11 |
| Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice |                     | 1,34 %       | 0,18 %        | 1,66 %        | 12,26 %          | 15,44 %      |

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.

## ■ 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 décembre 2022 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      |
|---|-------------------|--------------|---------------|---------------|------------------|------------|
| Nombre de factures concernées                         |                   |              | 13            | 18            | 254              | 285        |
| Montant total des factures concernées (en € HT)       |                   |              | 19 057        | 18 754        | 419 920          | 457 730,96 |
| Pourcentage du montant total des achats de l'exercice |                   |              | 0,08 %        | 0,08 %        | 1,81 %           | 1,98 %     |

Aucune dette relative à des dettes litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue. Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal- article L 441-10 du Code de commerce.

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

| Pour une part en jouissance   | 2018         |                    | 2019         |                    | 2020         |                    | 2021         |                    | 2022         |                    |
|---|--------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|--------------------|
|   | en €         | % total<br>revenus |
| <b>Revenus <sup>(1)</sup></b>   |              |                    |              |                    |              |                    |              |                    |              |                    |
| Recettes locatives brutes   | 7,51         | 56,40 %            | 6,25         | 49,46 %            | 4,88         | 44,89 %            | 4,18         | 38,84 %            | 4,16         | 37,83 %            |
| Produits financiers non soumis au prélèvement forfaitaire libératoire   | 5,71         | 42,87 %            | 5,82         | 46,07 %            | 5,8          | 53,32 %            | 6,42         | 59,62 %            | 6,77         | 61,49 %            |
| Produits financiers   | 0,02         | 0,15 %             | 0,26         | 2,04 %             | 0,14         | 1,32 %             | 0,03         | 0,27 %             | 0,04         | 0,34 %             |
| Produits divers   | 0,08         | 0,57 %             | 0,31         | 2,42 %             | 0,05         | 0,47 %             | 0,14         | 1,27 %             | 0,04         | 0,34 %             |
| <b>Total des revenus</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>11,01</b> | <b>100,00 %</b>    |
| <b>Charges externes <sup>(1)</sup></b>                                  |              |                    |              |                    |              |                    |              |                    |              |                    |
| Commission de gestion   | 1,05         | 7,89 %             | 0,96         | 7,56 %             | 0,61         | 5,59 %             | 0,64         | 5,94 %             | 0,68         | 6,20 %             |
| Autres frais de gestion   | 0,3          | 2,28 %             | 0,25         | 2,01 %             | 0,27         | 2,51 %             | 0,28         | 2,60 %             | 0,28         | 2,52 %             |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice                          | 0,06         | 0,42 %             | 0,04         | 0,29 %             | 0,03         | 0,26 %             | 0,02         | 0,21 %             | 0,02         | 0,14 %             |
| Charges locatives non récupérables                                      | 0,88         | 6,62 %             | 0,63         | 4,96 %             | 0,35         | 3,20 %             | 0,33         | 3,07 %             | 0,33         | 2,98 %             |
| <b>Sous-total charges externes</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>1,30</b>  | <b>11,84 %</b>     |
| <b>Charges internes <sup>(1)</sup></b>                                  |              |                    |              |                    |              |                    |              |                    |              |                    |
| <b>Amortissements</b>   |              |                    |              |                    |              |                    |              |                    |              |                    |
| - patrimoine  |              |                    | 0,01         | -0,05 %            | 0            | 0,04 %             | 0,01         | 0,05 %             | 0,01         | 0,05 %             |
| - autres  |              |                    |              |                    |              |                    |              |                    |              |                    |
| <b>Provision nette <sup>(2)</sup></b>                                   |              |                    |              |                    |              |                    |              |                    |              |                    |
| - pour travaux  | -0,02        | -0,18 %            | 0            | 0,01 %             | 0,26         | 2,40 %             | 0,16         | 1,51 %             |              |                    |
| - autres  | 0            | 0,00 %             | 0            | 0,03 %             | 0,3          | 2,79 %             | 0,01         | 0,09 %             | 0,06         | 0,59 %             |
| <b>Sous-total charges internes</b>                                      | <b>-0,03</b> | <b>-0,23 %</b>     |              | <b>-0,01 %</b>     | <b>0,57</b>  | <b>5,24 %</b>      | <b>0,18</b>  | <b>1,65 %</b>      | <b>0,07</b>  | <b>0,63 %</b>      |
| <b>Total des charges</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>     | <b>1,37</b>  | <b>12,47 %</b>     |
| Produits financiers   | 0,22         | 1,64 %             |              |                    |              |                    |              |                    |              |                    |
| Charges financières   | 0,53         | 3,96 %             | 0,51         | 4,05 %             | 0,59         | 5,39 %             | 0,63         | 5,81 %             | 0,60         | 5,47 %             |
| <b>Résultat courant</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>8,7</b>   | <b>80,72 %</b>     | <b>9,03</b>  | <b>82,06 %</b>     |
| Produits exceptionnels  | 0            | 0,01 %             | 0            | 0,01 %             | 8,46         | 0,00 %             | 0            | 0,00 %             | 0            | 0,03 %             |
| Charges exceptionnelles   | 0            | 0,01 %             | 0            | 0,01 %             | 0            | 0,00 %             | 0            | 0,00 %             | 0            | 0,00 %             |
| <b>Résultat net comptable</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>8,7</b>   | <b>80,72 %</b>     | <b>9,03</b>  | <b>82,09 %</b>     |
| Variation du report à nouveau <sup>(3)</sup> - Dotation (-) Reprise (+) | -2,47        | -18,41 %           | 0,29         | 2,33 %             | 1,12         | 10,26 %            | -0,90        | -8,31 %            | 1,22         | 11,09 %            |
| <b>Revenu brut distribué</b>  | <b>10,8</b>  | <b>79,79 %</b>     | <b>10,8</b>  | <b>85,43 %</b>     | <b>10,5</b>  | <b>96,53 %</b>     | <b>10,25</b> | <b>95,15 %</b>     | <b>10,25</b> | <b>93,13 %</b>     |
| Dont distribution exceptionnelle de RAN exercice antérieur              |              |                    |              |                    |              |                    |              |                    | 0,47         | 4,27 %             |
| Dont plus-value immobilières réalisées <sup>(4)</sup>                   | 2,58         | 19,36 %            | 0,25         | 1,98 %             | 0,99         | 9,10 %             | 2,5          | 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 2022

## État du patrimoine

| (€)   | 31 décembre 2022        |                         | 31 décembre 2021        |                         |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|   | 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)                                     | 1 105 241 017,28        | 1 444 549 871,19        | 1 027 570 360,29        | 1 379 962 148,37        |
| Immobilisations en cours  | 13 457 140,81           | 13 457 140,81           | 6 476 841,63            | 6 476 841,63            |
| <b>Sous-total 1 - Immobilisations locatives</b>   | <b>1 118 698 158,09</b> | <b>1 458 007 012,00</b> | <b>1 034 047 201,92</b> | <b>1 386 438 990,00</b> |
| <b>2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>  |                         |                         |                         |                         |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives   |                         |                         |                         |                         |
| Provision pour gros entretien   | -6 826 948,14           |                         | -5 901 761,33           |                         |
| Provision pour risques et charges   |                         |                         |                         |                         |
| <b>Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>                               | <b>-6 826 948,14</b>    |                         | <b>-5 901 761,33</b>    |                         |
| <b>3 - Titres financiers contrôlés</b>  |                         |                         |                         |                         |
| Immobilisations financières contrôlées  | 1 904 056 494,05        | 1 858 421 064,80        | 1 781 716 591,59        | 1 873 569 654,35        |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées                            |                         |                         |                         |                         |
| Provision pour risques et charges   |                         |                         |                         |                         |
| <b>Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés</b>   | <b>1 904 056 494,05</b> | <b>1 858 421 064,80</b> | <b>1 781 716 591,59</b> | <b>1 873 569 654,35</b> |
| <b>Total I - Placements immobiliers</b>   | <b>3 015 927 704,00</b> | <b>3 316 428 076,80</b> | <b>2 809 862 032,18</b> | <b>3 260 008 644,35</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     | 435 529 238,51          | 435 529 238,51          | 263 196 433,92          | 263 196 433,92          |
| 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>435 529 238,51</b>   | <b>435 529 238,51</b>   | <b>263 196 433,92</b>   | <b>263 196 433,92</b>   |
| <b>III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>  |                         |                         |                         |                         |
| <b>1 - Actifs immobilisés</b>   |                         |                         |                         |                         |
| Associés capital souscrit non appelé  |                         |                         |                         |                         |
| Immobilisations incorporelles   | 842 307,69              | 1 212 000,00            | 898 461,54              | 1 212 000,00            |
| Immobilisations financières autres que les titres de participations                             | 459 645,30              | 459 645,30              | 460 734,56              | 460 734,56              |
| Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations            |                         |                         |                         |                         |
| <b>Sous-total 1 - Actifs immobilisés</b>  | <b>1 301 952,99</b>     | <b>1 671 645,30</b>     | <b>1 359 196,10</b>     | <b>1 672 734,56</b>     |
| <b>2 - Créances</b>   |                         |                         |                         |                         |
| Locataires et comptes rattachés   | 21 066 599,43           | 21 066 599,43           | 26 386 338,34           | 26 386 338,34           |
| Provisions pour dépréciation des créances   | -6 771 913,98           | -6 771 913,98           | -6 698 870,68           | -6 698 870,68           |
| Autres créances   | 46 622 081,93           | 46 622 081,93           | 41 904 521,88           | 41 904 521,88           |
| <b>Sous-total 2 - Créances</b>  | <b>60 916 767,38</b>    | <b>60 916 767,38</b>    | <b>61 591 989,54</b>    | <b>61 591 989,54</b>    |

## État du patrimoine (suite)

| (€)  | 31 décembre 2022        |                         | 31 décembre 2021        |                         |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|  | Valeurs bilantielles    | Valeurs estimées        | Valeurs bilantielles    | Valeurs estimées        |
| <b>3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>            |                         |                         |                         |                         |
| Valeurs mobilières de placement                              |                         |                         | 73 047 720,56           | 73 047 720,56           |
| Fonds de remboursement                                       |                         |                         |                         |                         |
| Autres disponibilités  | 29 297 005,34           | 29 297 005,34           | 139 375 095,41          | 139 375 095,41          |
| <b>Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités</b> | <b>29 297 005,34</b>    | <b>29 297 005,34</b>    | <b>212 422 815,97</b>   | <b>212 422 815,97</b>   |
| <b>Total III - Actifs d'exploitation</b>                     | <b>91 515 725,71</b>    | <b>91 885 418,02</b>    | <b>275 374 001,61</b>   | <b>275 687 540,07</b>   |
| <b>IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>                           |                         |                         |                         |                         |
| Provisions pour risques et charges                           | -424 404,11             | -424 404,11             | -463 639,11             | -463 639,11             |
| Dettes   |                         |                         |                         |                         |
| Dettes financières   | -431 706 071,74         | -431 706 071,74         | -360 395 988,17         | -360 395 988,17         |
| Dettes d'exploitation  | -17 747 264,22          | -17 747 264,22          | -24 131 841,00          | -24 131 841,00          |
| Dettes diverses  | -57 285 385,41          | -57 285 385,41          | -53 547 979,29          | -53 547 979,29          |
| <b>Total IV - Passifs d'exploitation</b>                     | <b>-507 163 125,48</b>  | <b>-507 163 125,48</b>  | <b>-438 539 447,57</b>  | <b>-438 539 447,57</b>  |
| <b>V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>         |                         |                         |                         |                         |
| Charges constatées d'avance                                  |                         |                         |                         |                         |
| Autres comptes de régularisation                             | 435 119,01              |                         | 294 101,17              |                         |
| Produits constatés d'avance                                  | 3 492,42                | 3 492,42                | 602,73                  | 602,73                  |
| <b>Total V - Comptes de régularisation actif et passif</b>   | <b>438 611,43</b>       | <b>3 492,42</b>         | <b>294 703,90</b>       | <b>602,73</b>           |
| <b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>           | <b>3 036 248 154,17</b> |                         | <b>2 910 187 724,04</b> |                         |
| <b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>                      |                         | <b>3 336 683 100,27</b> |                         | <b>3 360 353 773,50</b> |

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

## Tableau de variation des capitaux propres

| (€)  | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2022 | Affectation du résultat<br>31/12/2021 | Autres<br>mouvements  | Situation de<br>clôture au 31/12/2022 |
|--|--|---------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| <b>1 - Capital</b>   |  |                                       |                       |                                       |
| Capital souscrit   | 1 854 894 600,00                       |                                       | 77 773 350,00         | 1 932 667 950,00                      |
| Capital en cours de souscription                                       |  |                                       |                       |                                       |
| <b>Sous-total 1 - Capital</b>  | <b>1 854 894 600,00</b>                |                                       | <b>77 773 350,00</b>  | <b>1 932 667 950,00</b>               |
| <b>2 - Primes d'émission</b>   |  |                                       |                       |                                       |
| Prime d'émission ou de fusion  | 1 352 978 393,96                       |                                       | 87 593 123,88         | 1 440 571 517,84                      |
| Prime d'émission en cours de souscription                              |  |                                       |                       |                                       |
| Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion                          | -351 881 108,70                        |                                       | -35 784 810,79        | -387 665 919,49                       |
| <b>Sous-total 2 - Primes d'émission</b>                                | <b>1 001 097 285,26</b>                |                                       | <b>51 808 313,09</b>  | <b>1 052 905 598,35</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 | -8 374 011,07                          |                                       | 8 510 235,52          | 136 224,45                            |
| Réserves   |  |                                       |                       |                                       |
| Report à nouveau <sup>(1)</sup>  | 48 893 275,58                          | 13 676 574,27                         | -2 486 796,62         | 60 083 053,23                         |
| <b>Sous-total 3 - Autres capitaux propres</b>                          | <b>40 519 264,51</b>                   | <b>13 676 574,27</b>                  | <b>6 023 438,90</b>   | <b>60 219 277,68</b>                  |
| <b>4 - Résultat de l'exercice</b>                                      |  |                                       |                       |                                       |
| Résultat de l'exercice   | 101 641 564,47                         | -101 641 564,47                       | 113 142 846,65        | 113 142 846,65                        |
| Acomptes sur distribution  | -87 964 990,20                         | 87 964 990,20                         | -122 687 518,51       | -122 687 518,51                       |
| <b>Sous-total 4 - Résultat de l'exercice</b>                           | <b>13 676 574,27</b>                   | <b>-13 676 574,27</b>                 | <b>-9 544 671,86</b>  | <b>-9 544 671,86</b>                  |
| <b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)</b>                           | <b>2 910 187 724,04</b>                | <b>0,00</b>                           | <b>126 060 430,13</b> | <b>3 036 248 154,17</b>               |

(1) Le report à nouveau tient compte d'une part de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions pour 3 252 529,90 € afin de garantir un report à nouveau par part équitable entre chaque associé et d'autre part de la distribution d'acompte exceptionnel intervenue au premier trimestre 2022 sur le résultat 2021 de 5 739 326,52 € conformément à la résolution n°6 de l'Assemblée Générale du 29/06/2022.

## Engagements hors bilan

| (€)                               | 31/12/2022     | 31/12/2021     |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Engagements donnés <sup>(1)</sup> | 3 507 040,00   | 34 681 650,00  |
| Engagements reçus <sup>(2)</sup>  | 104 440 000,00 | 150 000 000,00 |
| Garanties données                 |                |                |
| Garanties reçues <sup>(3)</sup>   | 3 507 040,00   | 9 993 650,00   |
| Aval, cautions                    | 9 238 791,72   | 7 375 121,14   |

(1) Il reste à régler sur les VEFA un montant de 3 507 040,00 €

(2) Deux emprunts pour 50 000 000 € contractés auprès de la BNP, et pour 30 000 000 € contractés auprès de la Société Générale n'ont pas été tirés. Il existe aussi un engagement de 24 440 000 € sur le placement en Zloty.

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

## Engagements réciproques

Aucun engagement réciproque n'a été contracté.

# Compte de résultat

| (€)  | 31 décembre 2022 |                       | 31 décembre 2021 |                       |
|--|------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|
|  | Détail           | Total                 | Détail           | Total                 |
| <b>I - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>                                    |                  |                       |                  |                       |
| <b>1 - Produits immobiliers</b>  |                  |                       |                  |                       |
| Loyers   | 52 135 030,85    |                       | 48 912 831,78    |                       |
| Charges facturées  | 10 787 142,14    |                       | 14 810 628,26    |                       |
| Produits des participations contrôlées   | 82 173 697,64    |                       | 73 814 987,33    |                       |
| Produits annexes   | 463 417,44       |                       | 1 443 770,48     |                       |
| Reprise de provisions  | 3 640 291,27     |                       | 3 479 754,30     |                       |
| Transfert de charges immobilières  | 4 860 395,71     |                       | 3 841 633,23     |                       |
| <b>Sous total 1 - Produits immobiliers</b>                                       |                  | <b>154 059 975,05</b> |                  | <b>146 303 605,38</b> |
| <b>2 - Charges immobilières</b>  |                  |                       |                  |                       |
| Charges ayant leur contrepartie en produits                                      | 10 787 142,14    |                       | 14 803 728,40    |                       |
| Travaux de gros entretien  | 85 757,17        |                       | 404 857,32       |                       |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif  | 191 253,74       |                       | 267 505,30       |                       |
| Dotation aux provisions pour gros entretiens                                     | 4 565 478,08     |                       | 5 385 255,26     |                       |
| Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers             |                  |                       |                  |                       |
| Autres charges immobilières  | 9 015 772,52     |                       | 7 151 629,61     |                       |
| <b>Sous total 2 - Charges immobilières</b>                                       |                  | <b>24 645 403,65</b>  |                  | <b>28 012 975,89</b>  |
| <b>Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)</b>                        |                  | <b>129 414 571,40</b> |                  | <b>118 290 629,49</b> |
| <b>II - RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>             |                  |                       |                  |                       |
| <b>1 - Produits d'exploitation</b>   |                  |                       |                  |                       |
| Reprise d'amortissements d'exploitation  | 39 235,00        |                       | 1 048 170,81     |                       |
| Reprises de provisions d'exploitation  |                  |                       |                  |                       |
| Reprise de provisions pour créances douteuses                                    | 1 050 791,85     |                       | 1 428 632,69     |                       |
| Reprise de provisions pour risques et charges                                    |                  |                       |                  |                       |
| Transfert de charges d'exploitation  | 19 651 216,97    |                       | 24 774 305,53    |                       |
| Autres produits  | 289,22           |                       | 32 768,17        |                       |
| <b>Sous total 1 - Produits d'exploitation</b>                                    |                  | <b>20 741 533,04</b>  |                  | <b>27 283 877,20</b>  |
| <b>2 - Charges d'exploitation</b>  |                  |                       |                  |                       |
| Commissions de la Société de gestion   | 8 551 525,99     |                       | 9 304 790,37     |                       |
| Charges d'exploitation de la société   | 3 389 710,14     |                       | 3 128 266,19     |                       |
| Diverses charges d'exploitation  | 19 599 594,16    |                       | 23 126 069,56    |                       |
| Dotation aux amortissements d'exploitation                                       | 165 136,01       |                       | 228 437,49       |                       |
| Dotation aux provisions d'exploitation   |                  |                       | 441 013,00       |                       |
| Dépréciation des créances douteuses  | 1 123 835,68     |                       | 2 208 534,20     |                       |
| <b>Sous total 2 - Charges d'exploitation</b>                                     |                  | <b>32 829 801,98</b>  |                  | <b>38 437 110,81</b>  |
| <b>Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)</b> |                  | <b>-12 088 268,94</b> |                  | <b>-11 153 233,61</b> |
| <b>III - RÉSULTAT FINANCIER</b>  |                  |                       |                  |                       |
| <b>1 - Produits financiers</b>   |                  |                       |                  |                       |
| Dividendes des participations non contrôlées                                     |                  |                       |                  |                       |
| Produits d'intérêts des comptes courants   | 2 578 157,40     |                       | 1 258 658,99     |                       |
| Autres produits financiers   | 475 000,80       |                       | 334 877,47       |                       |
| Reprise de provisions sur charges financières                                    | 327 987,93       |                       | 228 820,13       |                       |
| <b>Sous total 1 - Produits financiers</b>  |                  | <b>3 381 146,13</b>   |                  | <b>1 822 356,59</b>   |
| <b>2 - Charges financières</b>   |                  |                       |                  |                       |
| Charges d'intérêts des emprunts  | 5 776 963,20     |                       | 6 252 779,13     |                       |
| Charges d'intérêts des comptes courants  |                  |                       |                  |                       |
| Autres charges financières   | 1 758 498,19     |                       | 748 798,28       |                       |
| Dépréciation financières   | 66 928,41        |                       | 316 610,59       |                       |
| <b>Sous total 2 - Charges financières</b>  |                  | <b>7 602 389,80</b>   |                  | <b>7 318 188,00</b>   |
| <b>Total III - Résultat financier (1-2)</b>                                      |                  | <b>-4 221 243,67</b>  |                  | <b>-5 495 831,41</b>  |

| (€)   | 31 décembre 2022 |                       | 31 décembre 2021 |                       |
|---|------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|
|   | Détail           | Total                 | Détail           | Total                 |
| <b>IV - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>                             |                  |                       |                  |                       |
| <b>1 - Produits exceptionnels</b>                             |                  |                       |                  |                       |
| Produits exceptionnels  |                  | 37 787,86             |                  |                       |
| Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels          |                  |                       |                  |                       |
| <b>Sous total 1 - Produits exceptionnels</b>                  |                  | <b>37 787,86</b>      |                  |                       |
| <b>2 - Charges exceptionnelles</b>                            |                  |                       |                  |                       |
| Charges exceptionnelles                                       |                  |                       |                  |                       |
| Dotation aux amortissements et aux provisions exceptionnelles |                  |                       |                  |                       |
| <b>Sous total 2 - Charges exceptionnelles</b>                 |                  |                       |                  |                       |
| <b>Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)</b>                 |                  | <b>37 787,86</b>      |                  |                       |
| <b>Résultat net (I+II+III+IV)</b>                             |                  | <b>113 142 846,65</b> |                  | <b>101 641 564,47</b> |

# Annexe aux comptes annuels

## Règles et méthodes comptables

### Faits caractéristiques de l'exercice

Rivoli Avenir Patrimoine a poursuivi sa croissance courant 2022 avec une collecte nette à investir de 146 M€ et des cessions vendues et sous promesse pour plus de 80 M€.

Elle a utilisé cette collecte au travers de l'acquisition d'immeubles dont plus de la moitié à Paris conformément à sa stratégie parisienne et au paiement du solde des VEFA dans lesquelles Rivoli Avenir Patrimoine était engagée.

Le résultat 2022 s'élève à 9,03 € par part. La distribution réalisée de 10,25 €, supérieure au résultat, s'est fait grâce aux réserves constituées au cours d'exercices passés (en particulier la cession d'actifs en plus-value). Le report à nouveau, après affectation du résultat, s'élève à 3,95 € par part, restant encore important et pouvant couvrir près de 5 mois de distribution.

L'année 2022 a été marquée par des changements significatifs au niveau géopolitique avec la guerre en Ukraine, mais également au niveau économique et financier avec une forte inflation et la hausse des taux d'intérêt sur le deuxième semestre. Ces changements ont principalement impacté les états financiers des sociétés immobilières au niveau de la valorisation des actifs immobiliers et des participations.

### Evénements post-clôture

Concernant votre SCPI, au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2023, malgré le ralentissement de la collecte celle-ci reste positive sur le 1<sup>er</sup> trimestre. Les cessions se sont réalisées conformément aux promesses signées fin 2022, ce qui montre que le marché de l'investissement en retrait reste malgré tout actif.

De bonnes pistes locatives sur la Tour Hekla et des marques d'intérêt sur nos autres actifs montrent l'attractivité du patrimoine de la SCPI dans un contexte compliqué avec une offre de bureaux où il faut rester attentif aux demandes des locataires. Le second bâtiment de l'actif de Madrid a été livré vide fin mars 2023 avec une garantie locative longue. Nous constatons de forts intérêts sur l'actif. Nous espérons concrétiser tout cela avec des signatures prochainement.

L'actif situé Rue du Château des Rentiers, actuellement en cours de restructuration, pré-loué également, sera livré au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2023. Il ne restera qu'un actif acheté en VEFA en cours de construction à ce jour : la résidence service située à Aix-en-Provence, pré-louée à 100 %, dont la livraison est prévue pour 2024.

### Règles et méthodes comptables

#### Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

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

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

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- l'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
  - colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
  - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transférée dans le code monétaire et financier L 214-78 et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- complété par un tableau de variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- le compte de résultat sous sa forme standard.
- les annexes présentant les informations complémentaires nécessaires.

#### Immobilisations locatives

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

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

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

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 évaluations des immeubles par les experts externes sont réalisées sur la méthode qui apparaît la plus adéquate à l'expert externe. Sont souvent utilisées, conjointement ou non, les méthodes par capitalisation (capitalisation de loyers par un taux de capitalisation), la méthode des cash-flows actualisés ou Discounted Cash-flows method (actualisation des flux financiers futurs générés par l'actif) et la méthode par comparaison (établissement de la valeur via la comparaison avec des transactions ou éléments comparatifs existants). Toutefois, la Société de Gestion peut choisir de retenir une valeur différente de celle de l'expert, lorsqu'elle estime que les prix de transactions sont susceptibles d'en différer significativement. Les experts tiennent compte dans leur valorisation des éléments prévisionnels de travaux.

Le Comité d'Evaluation des actifs immobiliers tenu par la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 30 janvier 2023.

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 (2023-2027) a été établi en concertation avec les gérants des immeubles et les locataires afin de garantir l'état et la valorisation du patrimoine. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

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

Ce plan glissant est révisé chaque année en fonction de l'évolution des dépenses réelles effectuées, des acquisitions et cessions d'immeubles. Les montants sont définis en fonction des coûts prévisionnels des travaux par les gestionnaires techniques. L'avancement de la réalisation des travaux fait l'objet d'un suivi régulier dans l'année par les gérants.

## Commissions de la Société de Gestion

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

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

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

- commission de gestion : 5,25 % TTI du montant des produits locatifs hors taxes nets et des autres produits encaissés par la SCPI.
- commission de cession et de réemploi des fonds TTI :
  - taux fixe de 1,25 % du prix de vente net vendeur lors de la cession d'actifs immobiliers avec possibilité de majoration de 20 % ou de minoration de 20 % dans l'hypothèse où le bien est cédé au-dessus ou en dessous de la valeur d'expertise.
  - taux fixe de 1,25 % du prix d'acquisition net vendeur en cas de réinvestissement du produit de cession d'actifs immobiliers.
  - taux fixe de 0,75 % pour la vente et l'acquisition en cas de transaction conclue entre deux sociétés gérées par Amundi Immobilier
- commission de financement : un minimum de 50 000 euros et un maximum de 2 000 000 euros TTI pour chaque projet de financement en fonction des tranches suivantes :
  - 0,150 % jusqu'à 250 millions € ;
  - 0,125 % sur le montant entre 250 millions € et 500 millions € ;
  - 0,100 % sur le montant entre 500 millions € et 750 millions € ;
  - 0,075 % sur le montant excédant 750 millions €.
- commission de gestion des sociétés (frais de fund management) dans lesquelles la SCPI détient une participation : 10 000 euros TTI par an et par participation, réparti à due proportion du pourcentage de détention de la SCPI au sein de la participation.

- 
- commission sur frais et pilotage de la réalisation des travaux : 3 % TTI au titre des travaux (travaux d'amélioration, d'agrandissement...) hors travaux d'entretien courant des immeubles.

### **Provision pour risques et charges**

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

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

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

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

### **Engagements hors bilan**

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

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

# Annexe aux comptes annuels

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

| (€)   | 31 décembre 2022        |                         | 31 décembre 2021        |                         |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|   | Valeurs bilantielles    | Valeurs estimées        | Valeurs bilantielles    | Valeurs estimées        |
| <b>Terrains et constructions locatives</b>                        |                         |                         |                         |                         |
| Bureaux   | 840 922 236,02          | 1 184 719 012,00        | 765 282 619,43          | 1 123 660 990,00        |
| Commerces   | 163 628 004,26          | 143 450 000,00          | 163 431 001,85          | 146 040 000,00          |
| Hébergements / Loisirs  | 47 408 159,15           | 58 400 000,00           | 45 370 671,24           | 55 500 000,00           |
| Locaux d'activités et mixtes                                      | 31 305 787,73           | 48 100 000,00           | 31 058 419,15           | 44 800 000,00           |
| Immobilisations en cours  | 35 433 970,92           | 24 550 000,00           | 28 904 490,25           | 17 650 000,00           |
| <b>Sous-total terrains et constructions locatives</b>             | <b>1 118 698 158,09</b> | <b>1 459 219 012,00</b> | <b>1 034 047 201,92</b> | <b>1 387 650 990,00</b> |
| <b>Titres et créances de participations contrôlées</b>            |                         |                         |                         |                         |
| Bureaux / commerces   | 2 339 585 732,56        | 2 293 950 303,30        | 2 044 913 025,51        | 2 136 766 088,26        |
| <b>Sous-total titres et créances de participations contrôlées</b> | <b>2 339 585 732,56</b> | <b>2 293 950 303,30</b> | <b>2 044 913 025,51</b> | <b>2 136 766 088,26</b> |
| <b>Total</b>  | <b>3 458 283 890,65</b> | <b>3 753 169 315,30</b> | <b>3 078 960 227,43</b> | <b>3 524 417 078,26</b> |

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

## Situation des investissements

| Adresse   | Date d'acquisition | Année de construction | Affectation | Surface ( m²) | Valeur vénale hors droits (€) | Droits (€)           | Prix d'acquisition (€) | Travaux (€)          | Valeur nette comptable (€) |
|---|--------------------|-----------------------|-------------|---------------|-------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|----------------------------|
| <b>Bureaux Paris</b>  |                    |                       |             |               |                               |                      |                        |                      |                            |
| 45 rue des Vinaigriers 75010 Paris  | 29/12/2014         | 1994                  | Bureaux     | 5 484         |                               |                      | 32 799 500,00          | 532 334,49           | 33 331 834,49              |
| 12 rue d'Oradour sur Glane 75015 Paris<br>(40 % de l'indivision)          | 20/10/2014         | 2001                  | Bureaux     | 3 064         |                               |                      | 21 124 000,00          | 5 834 437,69         | 26 958 437,69              |
| 122-126 rue du Château des Rentiers<br>75013 Paris (50 % de l'indivision) | 02/07/2013         | 1979                  | Bureaux     | 4 365         |                               |                      | 22 307 465,00          | 13 126 505,92        | 35 433 970,92              |
| 44 avenue George V 75008 Paris  | 10/07/2013         | 1959                  | Bureaux     | 1 917         |                               |                      | 22 072 033,00          | 377 783,70           | 22 449 816,70              |
| 12 rue des Pirogues - Bercy 75012 Paris<br>(50 % de l'indivision)         | 20/12/2011         | 2011                  | Bureaux     | 6 450         |                               |                      | 45 191 026,60          | 8 064 529,21         | 53 255 555,81              |
| 136 avenue des Champs Elysées<br>75008 Paris                              | 01/01/2001         | 1899                  | Bureaux     | 6 353         |                               |                      | 40 335 315,00          | 7 933 534,75         | 48 268 849,75              |
| 9 rue Leo Delibes 75016 Paris   | 01/01/2001         | 1890                  | Bureaux     | 456           |                               |                      | 2 700 000,00           | 482 828,93           | 3 182 828,93               |
| 79 rue de Miromesnil 75008 Paris  | 01/01/2001         | 1899                  | Bureaux     | 1 407         |                               |                      | 7 230 000,00           | 2 522 220,36         | 9 752 220,36               |
| 98 rue de Sèvres / 60 Rue de Saxe<br>75007 Paris                          | 19/02/1975         | 1930                  | Bureaux     | 1 539         |                               |                      | 8 450 000,00           | 470 915,49           | 8 920 915,49               |
| 187 -189 quai de Valmy 75010 Paris  | 26/09/2008         | 1989                  | Bureaux     | 3 546         |                               |                      | 18 000 000,00          | 430 120,57           | 18 430 120,57              |
| 105 rue du Faubourg-Saint-Honoré<br>(lot 203) 75008 Paris                 | 20/07/2022         |                       | Bureaux     | 286           |                               |                      | 4 800 000,00           | 6 483,04             | 4 806 483,04               |
| 166 rue du Faubourg-Saint-Honoré<br>75008 Paris                           | 05/02/2007         | 1880                  | Bureaux     | 1 387         |                               |                      | 14 619 054,27          | 2 921 143,28         | 17 540 197,55              |
| 83-85 boulevard Vincent Auriol<br>75013 Paris                             | 01/01/2002         | 1973                  | Bureaux     | 2 249         |                               |                      | 4 802 144,00           | 3 228 065,74         | 8 030 209,74               |
| 34-36 rue du Louvre 75001 Paris   | 01/01/2002         | 1897                  | Bureaux     | 4 199         |                               |                      | 15 549 799,00          | 9 647 952,13         | 25 197 751,13              |
| 105 rue du Faubourg Saint-Honoré<br>75008 Paris                           | 20/05/2015         | 1972                  | Bureaux     | 1 969         |                               |                      | 21 584 700,00          | 1 759 017,01         | 23 343 717,01              |
| 35 rue du Val de Marne 75013 Paris<br>(60 % de l'indivision)              | 26/06/2015         | 2003                  | Bureaux     | 8 951         |                               |                      | 46 967 400,00          | 2 744 876,41         | 49 712 276,41              |
| 3-5 rue St Georges 75009 Paris<br>(60 % de l'indivision)                  | 26/11/2015         | 1880                  | Bureaux     | 3 735         |                               |                      | 48 600 000,00          | 923 802,02           | 49 523 802,02              |
| 20 rue Hector Malot 75012 Paris   | 12/01/2016         |                       | Bureaux     | 5 233         |                               |                      | 42 863 000,00          | 1 033 942,14         | 43 896 942,14              |
| 140 boulevard Malesherbes 75017 Paris<br>(60 % de l'indivision)           | 02/06/2016         | 1963                  | Bureaux     | 3 525         |                               |                      | 43 173 200,00          | 711 313,86           | 43 884 513,86              |
| 83-85 boulevard Vincent Auriol<br>75013 Paris                             | 10/09/2020         | 1973                  | Bureaux     | 3 146         |                               |                      | 22 500 000,00          | 714 405,66           | 23 214 405,66              |
| 23-27 rue Daviel 75013 Paris  | 10/02/2022         | 1969                  | Bureaux     | 6 042         |                               |                      | 60 650 000,00          | 6 483,04             | 60 656 483,04              |
| <b>Total Bureaux Paris</b>  |                    |                       | <b>21</b>   | <b>75 303</b> | <b>942 331 000,00</b>         | <b>68 850 143,00</b> | <b>546 318 636,87</b>  | <b>63 472 695,38</b> | <b>609 791 332,25</b>      |
| <b>Commerces Paris</b>  |                    |                       |             |               |                               |                      |                        |                      |                            |
| 33 rue de Maubeuge 75009 Paris  | 01/01/2002         | 1899                  | Commerces   | 1 534         |                               |                      | 1 682 370,28           | 894 551,48           | 2 576 921,76               |
| 66 avenue Victor Hugo 75016 Paris   | 01/01/2001         | 1896                  | Commerces   | 115           |                               |                      | 2 400 000,00           | 6 483,04             | 2 406 483,04               |
| 117-127 rue de Flandre 75019 Paris  | 08/07/1994         | 1994                  | Commerces   | 2 840         |                               |                      | 8 700 000,00           | 21 591,94            | 8 721 591,94               |
| 60-62 avenue de la Motte Picquet<br>75015 Paris                           | 15/04/2008         | 2007                  | Commerces   | 1 350         |                               |                      | 11 255 139,00          | 6 483,04             | 11 261 622,04              |
| 4 place Clichy 75009 Paris  | 01/01/2018         |                       | Commerces   | 258           |                               |                      | 7 500 000,00           | 6 483,04             | 7 506 483,04               |
| 14 rue du commerce 75015 Paris  | 01/01/2018         |                       | Commerces   | 102           |                               |                      | 8 100 000,00           | 6 483,04             | 8 106 483,04               |
| <b>Total Commerces Paris</b>  |                    |                       | <b>6</b>    | <b>6 199</b>  | <b>52 771 000,00</b>          | <b>3 855 569,00</b>  | <b>39 637 509,28</b>   | <b>942 075,56</b>    | <b>40 579 584,84</b>       |

| Adresse  | Date d'acquisition | Année de construction | Affectation | Surface ( m²) | Valeur vénale hors droits (€) | Droits (€)           | Prix d'acquisition (€) | Travaux (€)         | Valeur nette comptable (€) |
|--|--------------------|-----------------------|-------------|---------------|-------------------------------|----------------------|------------------------|---------------------|----------------------------|
| <b>Bureaux Région Parisienne</b>   |                    |                       |             |               |                               |                      |                        |                     |                            |
| 14-18 avenue du Général de Gaulle<br>94220 Charenton le Pont<br>(42,5 % de l'indivision) | 13/11/2013         | 1991                  | Bureaux     | 5 466         |                               |                      | 28 163 525,58          | 6 483,04            | 28 170 008,62              |
| 4-6 rue Marceau 92130 Issy les<br>Moulineaux (55 % de l'indivision)                      | 21/12/2012         | 1996                  | Bureaux     | 8 480         |                               |                      | 49 451 080,00          | 2 163 679,37        | 51 614 759,37              |
| 24 boulevard Vital Bouhot<br>92200 Neuilly sur Seine<br>(50 % de l'indivision)           | 13/11/2012         | 2009                  | Bureaux     | 3 462         |                               |                      | 31 500 850,00          | 38 746,78           | 31 539 596,78              |
| 11 rue de Rouvray<br>92200 Neuilly sur Seine   | 31/05/2011         | 1991                  | Bureaux     | 4 267         |                               |                      | 24 050 000,00          | 4 050 594,21        | 28 100 594,21              |
| 6 boulevard de Douaumont<br>92110 Clichy (41 % de l'indivision)                          | 21/05/2015         | 2017                  | Bureaux     | 3 066         |                               |                      | 17 053 110,81          | 372 994,19          | 17 426 105,00              |
| 305 avenue Le Jour se Lève<br>92100 Boulogne Billancourt<br>(41,67 % de l'indivision)    | 29/10/2015         | 1991                  | Bureaux     | 2 575         |                               |                      | 18 229 081,41          | 346 565,08          | 18 575 646,49              |
| 2 avenue Pasteur 94160 Saint Mandé<br>(17,5 % de l'indivision)                           | 02/05/2017         | 2020                  | Bureaux     | 3 614         |                               |                      | 29 695 195,00          | 13 255,47           | 29 708 450,47              |
| 2 place aux étoiles / 17 rue JP Rameau<br>93200 Saint Denis (35 % de l'indivision)       | 24/04/2017         | 2015                  | Bureaux     | 5 172         |                               |                      | 37 520 000,00          | 239 238,02          | 37 759 238,02              |
| <b>Total Bureaux Région Parisienne</b>   |                    |                       | <b>8</b>    | <b>36 102</b> | <b>231 400 012,00</b>         | <b>16 906 929,00</b> | <b>235 662 842,80</b>  | <b>7 231 556,14</b> | <b>242 894 398,94</b>      |
| <b>Commerces Région Parisienne</b>   |                    |                       |             |               |                               |                      |                        |                     |                            |
| 13 rue Alexandre Fleming 91400 Orsay   | 01/01/2001         | 1972                  | Commerces   | 2 902         |                               |                      | 1 630 000,00           | 6 483,04            | 1 636 483,04               |
| 14-18 avenue Gendarme Castermat<br>77500 Chelles (30 % de l'indivision)                  | 19/01/2007         | 2007                  | Commerces   | 7 412         |                               |                      | 18 210 000,00          | 5 327 709,96        | 23 537 709,96              |
| 90 à 94 rue Delayrac<br>94120 Fontenay sous bois   | 01/01/2018         |                       | Commerces   | 1 970         |                               |                      | 9 700 000,00           | 6 483,04            | 9 706 483,04               |
| 38 quai Georges Gorse<br>92100 Boulogne Billancourt                                      | 01/01/2018         | 2014                  | Commerces   | 2 637         |                               |                      | 13 700 000,00          | 6 483,04            | 13 706 483,04              |
| <b>Total Commerces Région Parisienne</b>   |                    |                       | <b>4</b>    | <b>14 921</b> | <b>28 530 000,00</b>          | <b>2 084 506,00</b>  | <b>43 240 000,00</b>   | <b>5 347 159,07</b> | <b>48 587 159,07</b>       |
| <b>Hôtel / Hébergement Région Parisienne</b>   |                    |                       |             |               |                               |                      |                        |                     |                            |
| Hôtel Sofitel La Défense - 34 cours<br>Michelet 92060 La Défense                         | 30/11/2012         | 1987                  | Hôtel       | 7 894         |                               |                      | 20 608 265,97          | 3 025 682,07        | 23 633 948,04              |
| <b>Total Hôtel /<br/>Hébergement Région Parisienne</b>                                   |                    |                       | <b>1</b>    | <b>7 894</b>  | <b>30 500 000,00</b>          | <b>2 228 441,00</b>  | <b>20 608 265,97</b>   | <b>3 025 682,07</b> | <b>23 633 948,04</b>       |
| <b>Entrepôts Région Parisienne</b>   |                    |                       |             |               |                               |                      |                        |                     |                            |
| 11 avenue de La Résistance<br>91700 Sainte Geneviève des Bois                            | 01/01/2002         | 1976                  | Entrepôts   | 11 475        |                               |                      | 4 878 369,00           | 5 366 513,66        | 10 244 882,66              |
| <b>Total Entrepôts Région Parisienne</b>   |                    |                       | <b>1</b>    | <b>11 475</b> | <b>5 800 000,00</b>           | <b>423 769,00</b>    | <b>4 878 369,00</b>    | <b>5 366 513,66</b> | <b>10 244 882,66</b>       |
| <b>Bureaux Régions</b>   |                    |                       |             |               |                               |                      |                        |                     |                            |
| 8 avenue Tony Garnier Bat A 69007 Lyon   | 06/03/2009         | 2007                  | Bureaux     | 4 726         |                               |                      | 12 660 000,00          | 1 544 314,21        | 14 204 314,21              |
| 19 rue de la Villette 69003 Lyon   | 29/01/2008         | 1986                  | Bureaux     | 3 903         |                               |                      | 7 700 000,00           | 1 766 161,55        | 9 466 161,55               |
| <b>Total Bureaux Régions</b>   |                    |                       | <b>2</b>    | <b>8 629</b>  | <b>35 538 000,00</b>          | <b>2 596 536,00</b>  | <b>20 360 000,00</b>   | <b>3 310 475,75</b> | <b>23 670 475,75</b>       |

| Adresse  | Date d'acquisition | Année de construction | Affectation           | Surface ( m²)  | Valeur vénale hors droits (€) | Droits (€)            | Prix d'acquisition (€)  | Travaux (€)          | Valeur nette comptable (€) |
|--|--------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|----------------------------|
| <b>Commerces Régions</b>   |                    |                       |                       |                |                               |                       |                         |                      |                            |
| 36-38 avenue de Ventadour 19000 Tulle                                      | 30/04/2008         | 2008                  | Commerces             | 5 629          |                               |                       | 11 094 011,68           | 84 138,40            | 11 178 150,08              |
| Place des Jacobins - 84 rue du Président Edouard Herriot 69002 Lyon        | 01/01/2001         | 1900                  | Commerces             | 589            |                               |                       | 3 000 000,00            | 147 628,50           | 3 147 628,50               |
| Cour des Maréchaux 68100 Mulhouse  | 28/12/1989         | 1989                  | Commerces             | 1 795          |                               |                       | 10 037 667,70           | 19 223,53            | 10 056 891,23              |
| Decathlon - Zone Actisud - Route des Gravières 57685 Augny                 | 29/12/2006         | 2006                  | Commerces             | 6 992          |                               |                       | 17 500 000,00           | 127 418,04           | 17 627 418,04              |
| 24 rue Grignan 13001 Marseille   | 08/10/2015         |                       | Commerces             | 1 221          |                               |                       | 13 400 000,00           | 6 483,04             | 13 406 483,04              |
| Chablais parc 74100 Annemasse  | 01/01/2018         | 2014                  | Commerces             | 1 938          |                               |                       | 11 800 000,00           | 6 483,04             | 11 806 483,04              |
| ZAC des Fourneaux - rue du Moulin de la Pierre 17690 Angoulins             | 01/01/2018         | 2014                  | Commerces             | 5 175          |                               |                       | 7 200 000,00            | 38 206,44            | 7 238 206,44               |
| <b>Total Commerces Régions</b>   |                    |                       | <b>7</b>              | <b>23 339</b>  | <b>62 150 000,00</b>          | <b>4 540 906,00</b>   | <b>74 031 679,38</b>    | <b>429 580,97</b>    | <b>74 461 260,35</b>       |
| <b>Hôtel / Hébergement Régions</b>   |                    |                       |                       |                |                               |                       |                         |                      |                            |
| Club Méditerranée - Lieudit Val Claret 73320 Tignes (50 % de l'indivision) | 14/10/2013         | 1976                  | Hébergement           | 5 992          |                               |                       | 21 280 000,00           | 2 494 211,12         | 23 774 211,12              |
| <b>Total Hôtel / Hébergement Régions</b>                                   |                    |                       | <b>1</b>              | <b>5 992</b>   | <b>27 900 000,00</b>          | <b>2 038 476,00</b>   | <b>21 280 000,00</b>    | <b>2 494 211,12</b>  | <b>23 774 211,12</b>       |
| <b>Logistique Régions</b>  |                    |                       |                       |                |                               |                       |                         |                      |                            |
| Rue Marcel Mérieux 69960 Corbas  | 06/12/2008         | 2006                  | Logistique / stockage | 34 471         |                               |                       | 20 200 000,00           | 860 905,08           | 21 060 905,08              |
| <b>Total Logistique Régions</b>  |                    |                       | <b>1</b>              | <b>34 471</b>  | <b>42 300 000,00</b>          | <b>3 090 592,00</b>   | <b>20 200 000,00</b>    | <b>860 905,08</b>    | <b>21 060 905,08</b>       |
| <b>Total Rivoli Avenir Patrimoine 2022 (direct)</b>                        |                    |                       | <b>52</b>             | <b>224 325</b> | <b>1 459 219 012,00</b>       | <b>106 615 867,00</b> | <b>1 026 217 303,30</b> | <b>92 480 854,79</b> | <b>1 118 698 158,09</b>    |
| <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>    |

| Nom   | Affectation                  | Date d'acquisition / constitution de la société | Nombre d'immeubles | Surface (m²)   | Valeur vénale hors droits (€) | Droits (€)            | Prix d'acquisition (€)  | Travaux (€)          | Valeur nette comptable (€) |
|---|------------------------------|---|--------------------|----------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|----------------------------|
| SCI PATRIMONIA - DESSOUS DES BERGES                             | Titres & créances            | 30/09/2014                                      | 1                  | 8 480          |                               |                       | 40 311 028,15           |                      | 40 311 028,15              |
| SCI SAINT HONORE BOETIE   | Titres & créances            | 16/10/2015                                      | 1                  | 1 922          |                               |                       | 24 184 276,00           |                      | 24 184 276,00              |
| SCI PATIO CŒUR BOULOGNE   | Titres & créances            | 29/10/2015                                      | 1                  | 5 547          |                               |                       | 28 686 964,40           |                      | 28 686 964,40              |
| SCI LALI  | Titres & créances            | 21/12/2015                                      | 0                  | 0              |                               |                       | 987 187,24              |                      | 987 187,24                 |
| SCI AJP94   | Titres & créances            | 20/05/2015                                      | 1                  | 4 135          |                               |                       | 24 153 603,17           |                      | 24 153 603,17              |
| SCI MPA   | Titres & créances            | 24/03/2016                                      | 1                  | 2 067          |                               |                       | 32 564 425,00           |                      | 32 564 425,00              |
| SCI OMEGA   | Titres & créances            | 13/04/2016                                      | 1                  | 3 729          |                               |                       | 29 345 274,60           |                      | 29 345 274,60              |
| SCI DE MONARCH  | Titres & créances            | 11/07/2016                                      | 4                  | 11 697         |                               |                       | 55 757 178,71           |                      | 55 757 178,71              |
| 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          |                               |                       | 26 843 991,89           |                      | 26 843 991,89              |
| 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          |                               |                       | 80 417 947,38           |                      | 80 417 947,38              |
| 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         |                               |                       | 79 714 474,14           |                      | 79 714 474,14              |
| SCI HEKLA   | Titres & créances            | 17/10/2017                                      | 1                  | 11 002         |                               |                       | 82 157 133,40           |                      | 82 157 133,40              |
| 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          |                               |                       | 143 705 899,11          |                      | 143 705 899,11             |
| SCI PARC AVENUE   | Titres & créances            | 27/07/2017                                      | 1                  | 3 815          |                               |                       | 29 620 000,00           |                      | 29 620 000,00              |
| SCI ARPE (EX EKINOX)  | Titres & créances            | 07/07/2017                                      | 23                 | 45 299         |                               |                       | 168 342 646,19          |                      | 168 342 646,19             |
| SCI MUNICH 104  | Titres & créances            | 29/09/2017                                      | 1                  | 12 276         |                               |                       | 40 836 299,00           |                      | 40 836 299,00              |
| SCI EVI-DANCE   | Titres & créances            | 19/10/2017                                      | 2                  | 4 300          |                               |                       | 30 352 328,29           |                      | 30 352 328,29              |
| SCI UBERSEERING   | Titres & créances            | 31/03/2017                                      | 1                  | 8 245          |                               |                       | 20 852 716,54           |                      | 20 852 716,54              |
| OPPCI ERGAMUNDI   | Titres & créances            | 01/06/2017                                      | 28                 | 87 496         |                               |                       | 344 263 986,08          |                      | 344 263 986,08             |
| 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          |                               |                       | 57 288 300,00           |                      | 57 288 300,00              |
| SCI AGC   | Titres & créances            | 01/01/2018                                      | 1                  | 2 401          |                               |                       | 5 270 581,70            |                      | 5 270 581,70               |
| SCI BATIGNOLLES Lot 09  | Titres & créances            | 12/12/2018                                      | 1                  | 4 073          |                               |                       | 58 338 942,77           |                      | 58 338 942,77              |
| SCI TRUDAINE  | Titres & créances            |   | 2                  | 5 334          |                               |                       | 108 898 088,98          |                      | 108 898 088,98             |
| SCI AIRS  | Titres & créances            | 28/12/2018                                      | 2                  | 3 692          |                               |                       | 19 886 614,80           |                      | 19 886 614,80              |
| SCI POSTBOCK  | Titres & créances            |   | 2                  | 6 575          |                               |                       | 38 948 027,31           |                      | 38 948 027,31              |
| SCI ANTONY 501  | Titres & créances            |   | 1                  | 7 285          |                               |                       | 8 960 848,45            |                      | 8 960 848,45               |
| SCI CERGY 502   | Titres & créances            |   | 1                  | 6 580          |                               |                       | 6 510 456,81            |                      | 6 510 456,81               |
| SCI EVRY 503  | Titres & créances            |   | 1                  | 10 918         |                               |                       | 10 706 608,64           |                      | 10 706 608,64              |
| SCI VILLEBON 504  | Titres & créances            |   | 1                  | 16 312         |                               |                       | 12 965 360,38           |                      | 12 965 360,38              |
| SCI AVILA   | Titres & créances            | 07/04/2020                                      | 1                  | 2 916          |                               |                       | 20 672 860,55           |                      | 20 672 860,55              |
| SCI LCPD  | Titres & créances            |   | 1                  | 2 818          |                               |                       | 70 201 050,00           |                      | 70 201 050,00              |
| SCI ALICE (EX AREELI)   | Titres & créances            |   | 6                  | 70 645         |                               |                       | 101 570 890,25          |                      | 101 570 890,25             |
| SCI ACADEMIE MONTRouGE  | Titres & créances            |   | 2                  | 8 424          |                               |                       | 42 060 601,47           |                      | 42 060 601,47              |
| SCI WESTBRIDGE  | Titres & créances            |   | 1                  | 5 007          |                               |                       | 41 646 011,04           |                      | 41 646 011,04              |
| SCI LYON 1  | Titres & créances            |   | 17                 | 4 484          |                               |                       | 24 708 943,66           |                      | 24 708 943,66              |
| SCI LYON 2  | Titres & créances            |   | 11                 | 3 446          |                               |                       | 21 151 987,63           |                      | 21 151 987,63              |
| SCI NOWO  | Titres & créances            | 15/04/2020                                      | 1                  | 4 612          |                               |                       | 25 476 919,40           |                      | 25 476 919,40              |
| SCI LAHRANIS  | Titres & créances            |   | 1                  | 10 528         |                               |                       | 65 845 612,50           |                      | 65 845 612,50              |
| 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   | <b>Titres &amp; créances</b> |   | 0                  |                |                               |                       | 70 311,35               |                      | 70 311,35                  |
| <b>Total Rivoli Avenir Patrimoine 2022 (indirect)</b>           |                              |   | <b>141</b>         | <b>480 749</b> | <b>2 293 950 303,30</b>       | <b>92 921 053,63</b>  | <b>2 339 585 732,56</b> |                      | <b>2 339 585 732,56</b>    |
| <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 2022 (direct et indirect)</b> |                              |   | <b>193</b>         | <b>705 073</b> | <b>3 753 169 315,30</b>       | <b>199 536 920,63</b> | <b>3 365 532 768,09</b> | <b>92 751 122,56</b> | <b>3 458 283 890,65</b>    |
| <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>    |

Quote part de détention dans les SCI/OPCI (en %)

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

## Plan pluri-annuel de gros entretien

Article 150-66 du nouveau plan comptable

| (€)   | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2022 | Dotation         |                                      | Reprise        |                                      | Situation de clôture<br>au 31/12/2022 |
|---|--|------------------|--------------------------------------|----------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
|   |  | Achat d'immeuble | Patrimoine existant<br>au 31/12/2022 | Vente immeuble | Patrimoine existant<br>au 31/12/2022 |                                       |
| Dépenses prévisionnelles sur exercices antérieurs | 5 845 891,87                           |                  |                                      |                | 3 600 000,00                         | 2 245 891,87                          |
| Dépenses prévisionnelles sur 2023                 | 12 478,16                              |                  | 4 561 678,08                         |                | 500,00                               | 4 573 656,24                          |
| Dépenses prévisionnelles sur 2024                 | 27 890,10                              |                  | 2 600,00                             |                | 26 090,09                            | 4 400,01                              |
| Dépenses prévisionnelles sur 2025                 | 12 901,20                              |                  | 600,00                               |                | 11 701,18                            | 1 800,02                              |
| Dépenses prévisionnelles sur 2026                 | 2 600,00                               |                  | 600,00                               |                | 2 000,00                             | 1 200,00                              |
| Dépenses prévisionnelles sur 2027                 |  |                  |                                      |                |                                      |                                       |
| <b>Total</b>                                      | <b>5 901 761,33</b>                    | <b>0,00</b>      | <b>4 565 478,08</b>                  | <b>0,00</b>    | <b>3 640 291,27</b>                  | <b>6 826 948,14</b>                   |

### Plan quinquennal

| (€)                                  | 2023                 | 2024             | 2025             | 2026             | 2027        | TOTAL                |
|--------------------------------------|----------------------|------------------|------------------|------------------|-------------|----------------------|
| Plan gros entretien au 31/12/2022    | -6 819 548,14        | -5 500,00        | -3 000,00        | -3 000,00        |             | -6 831 048,14        |
| %                                    | 100                  | 80               | 60               | 40               | 20          |                      |
| <b>Total provision au 31/12/2022</b> | <b>-6 819 548,14</b> | <b>-4 400,00</b> | <b>-1 800,00</b> | <b>-1 200,00</b> | <b>0,00</b> | <b>-6 826 948,14</b> |

## Tableau de variation de l'actif immobilisé

| (€)   | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2022 | Augmentation          | Diminution           | Situation de clôture<br>au 31/12/2022 |
|---|--|-----------------------|----------------------|---------------------------------------|
| <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                 | 960 622 270,22                         | 65 595 033,08         |                      | 1 026 217 303,30                      |
| Agencements et installations                        | 66 948 090,07                          | 12 639 073,09         | 563 449,18           | 79 023 713,98                         |
| Immobilisations en cours <sup>(1)</sup>             | 6 476 841,63                           | 6 980 299,18          |                      | 13 457 140,81                         |
| Titres de sociétés de personnes - parts et actions  | 1 781 716 591,59                       | 126 583 748,00        | 4 243 845,54         | 1 904 056 494,05                      |
| Frais d'acquisition des immeubles                   |  |                       |                      |                                       |
| TVA non récupérable sur immobilisations locatives   |  |                       |                      |                                       |
| <b>Sous-total 2 - Immobilisations corporelles</b>   | <b>2 815 763 793,51</b>                | <b>211 798 153,35</b> | <b>4 807 294,72</b>  | <b>3 022 754 652,14</b>               |
| <b>3 - Immobilisations financières</b>              |  |                       |                      |                                       |
| Fonds de roulement sur charges syndics              | 460 734,56                             | 400,98                | 1 490,24             | 459 645,30                            |
| Remboursement des fonds de roulement                |  |                       |                      |                                       |
| Créances rattachées aux titres de participations    | 263 196 433,92                         | 239 657 906,99        | 67 325 102,40        | 435 529 238,51                        |
| <b>Sous-total 3 - Immobilisations financières</b>   | <b>263 657 168,48</b>                  | <b>239 658 307,97</b> | <b>67 326 592,64</b> | <b>435 988 883,81</b>                 |
| <b>Total</b>  | <b>3 080 880 961,99</b>                | <b>451 456 461,32</b> | <b>72 133 887,36</b> | <b>3 460 203 535,95</b>               |

(1) Correspond principalement à l'acquisition de l'immeuble Château des Rentiers en cours de restructuration. 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, retraité des mouvements ultérieurs sur capitaux propres.

| (€)                                 | Immeubles               | Dettes                 | Autres actifs et passifs | Total                   | Ecart d'acquisition   | Prix d'acquisition      | Valeur estimée          |
|-------------------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| SCI AJP94                           | 50 506 860,50           | -30 000 000,00         | -35 044 248,08           | -14 537 387,58          | 38 690 975,25         | 24 153 587,67           | 42 018 461,29           |
| 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           | 65 085 911,52           |
| SCI PATIO COEUR BOULOGNE            | 45 253 882,77           |                        | -17 091 918,37           | 28 161 964,40           | 525 000,00            | 28 686 964,40           | 26 935 331,16           |
| SCI SAINT HONORE BOETIE (3)         | 22 568 216,60           |                        | 31 783,40                | 22 600 000,00           |                       | 22 600 000,00           | 20 835 712,88           |
| SCI LALI                            |                         |                        | 1 091 826,53             | 1 091 826,53            |                       | 1 091 826,53            | -16 192,62              |
| SCI MPA                             | 31 602 639,21           |                        | 961 785,79               | 32 564 425,00           | -0,00                 | 32 564 425,00           | 33 503 512,00           |
| SCI SEO                             | 184 939 494,09          | -62 125 000,00         | 6 824 505,91             | 129 639 000,00          | -0,00                 | 129 639 000,00          | 114 776 188,41          |
| SCI DE MONARCH                      | 59 322 280,73           |                        | -8 625 971,73            | 50 696 309,00           |                       | 50 696 309,00           | 45 258 545,08           |
| SCI OMEGA                           | 29 017 272,21           | -8 761 500,00          | 433 002,39               | 20 688 774,60           | -0,00                 | 20 688 774,60           | 36 479 862,35           |
| SCI STRESEMANN                      | 44 956 571,86           |                        | 1 143 428,14             | 46 100 000,00           | 300 000,00            | 46 400 000,00           | 57 496 053,95           |
| 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           | 63 436 285,60           |
| SCI EDRIM                           | 40 069 927,10           | -14 430 000,00         | 459 872,90               | 26 099 800,00           | 0,00                  | 26 099 800,00           | 25 494 397,92           |
| 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           | 62 602 017,65           |
| 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           | 28 461 788,45           |
| SCI DEUTSCHLAND 2018                | 24 498 313,70           |                        | -1 581 151,25            | 22 917 162,45           | 522 337,55            | 23 439 500,00           | 21 640 634,42           |
| OPPCI ERGAMUNDI                     |                         |                        | 327 895 478,01           | 327 895 478,01          |                       | 327 895 478,01          | 320 310 078,81          |
| SCI ARPE                            | 153 576 327,75          | -43 390 898,17         | 67 696 039,98            | 177 881 469,56          | -9 579 583,99         | 168 301 885,57          | 138 198 831,06          |
| SCI PARC AVENUE                     | 49 222 324,42           | -19 760 000,00         | 157 675,58               | 29 620 000,00           |                       | 29 620 000,00           | 21 235 315,85           |
| SCI BUDLON                          | 144 044 904,66          | -55 055 000,00         | -281 735,22              | 88 708 169,44           |                       | 88 708 169,44           | 169 140 704,56          |
| SCI TITAN                           | 55 723 037,38           |                        | 394 962,62               | 56 118 000,00           |                       | 56 118 000,00           | 52 324 352,35           |
| SCI MUNICH 104                      | 54 982 176,17           | -21 280 000,00         | 737 823,83               | 34 440 000,00           | -0,00                 | 34 440 000,00           | 45 166 974,75           |
| SCI GEORG                           | 26 725 027,66           |                        | 2 419 472,34             | 29 144 500,00           | 441 000,00            | 29 585 500,00           | 27 001 926,74           |
| SCI EVI-DANCE                       | 27 014 701,08           |                        | -11 579 341,27           | 15 435 359,81           | 0,00                  | 15 435 359,81           | 29 014 354,57           |
| 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           | 60 739 332,30           |
| SCI HEKLA                           | 43 080 251,54           |                        | 1 738 523,46             | 44 818 775,00           | 0,00                  | 44 818 775,00           | 76 327 449,23           |
| 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            | 1 301 097,80            |
| SCI BATIGNOLLES LOT 09              | 28 327 528,15           |                        | -15 226 130,83           | 13 101 397,32           | 30 202 758,45         | 43 304 155,77           | 61 745 605,05           |
| SCI TRUDAINE                        | 36 279 531,40           |                        | 53 221 768,60            | 89 501 300,00           |                       | 89 501 300,00           | 108 131 886,23          |
| SCI AIRS                            | 4 218 666,26            | 16 732 000,00          | -4 178 666,26            | 16 772 000,00           |                       | 16 772 000,00           | 19 488 642,70           |
| SCI POSTBOCK                        | 60 272 448,42           | -22 798 754,64         | 1 474 333,53             | 38 948 027,31           |                       | 38 948 027,31           | 42 060 005,63           |
| SCI ANTONY 501                      | 6 982 264,72            |                        | -2 260 840,79            | 4 721 423,93            | 1 758 645,66          | 6 480 069,59            | 10 839 923,93           |
| SCI CERGY 502                       | 5 212 072,65            |                        | -1 792 876,92            | 3 419 195,73            | 1 425 868,69          | 4 845 064,42            | 6 849 725,02            |
| SCI EVRY 503                        | 9 386 348,55            |                        | -3 334 275,12            | 6 052 073,43            | 1 634 246,25          | 7 686 319,68            | 11 261 970,29           |
| SCI VILLEBON 504                    | 9 574 921,33            |                        | -2 587 942,95            | 6 986 978,38            | 3 373 364,31          | 10 360 342,69           | 13 240 721,73           |
| SCI AVILA                           | 20 164 610,20           |                        | -5 455 749,65            | 14 708 860,55           |                       | 14 708 860,55           | 19 956 485,90           |
| SCI LCPD                            | 65 362 398,93           | -62 146 000,00         | 309 651,07               | 3 526 050,00            | -0,00                 | 3 526 050,00            | 71 033 175,03           |
| SCI AREELI                          | 94 552 598,03           |                        | -28 787 232,12           | 65 765 365,90           | -0,00                 | 65 765 365,90           | 106 701 971,14          |
| SCI ACADEMIE MONTRouGE              | 67 616 237,50           | -26 300 000,00         | -8 715 737,50            | 32 600 500,00           |                       | 32 600 500,00           | 42 439 586,80           |
| 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           | 37 207 707,38           |
| SCI LYON 1                          | 38 154 122,02           | -18 468 517,90         | -11 847 373,41           | 7 838 230,71            | 16 870 712,94         | 24 708 943,66           | 24 576 874,34           |
| SCI LYON 2                          | 30 862 028,40           | -13 722 130,38         | -4 526 417,85            | 12 613 480,17           | 8 538 507,46          | 21 151 987,63           | 20 995 208,24           |
| SCI NOWO                            | 25 779 263,20           |                        | -311 263,20              | 25 468 000,00           |                       | 25 468 000,00           | 22 451 259,66           |
| SCI LAHRANIS                        | 10 933 464,00           |                        | -10 883 464,00           | 50 000,00               |                       | 50 000,00               | 60 393 195,42           |
| SCI GANTRAM                         | 59 715 153,00           | -22 500 000,00         | 464 895,00               | 37 680 048,00           |                       | 37 680 048,00           | 29 692 119,39           |
| SCI ALIMENTUS                       |                         |                        | 45 000,00                | 45 000,00               |                       | 45 000,00               | 45 000,00               |
| SCI LCPD5                           |                         |                        | 70 000,00                | 70 000,00               |                       | 70 000,00               | 70 311,35               |
| <b>Total</b>                        | <b>2 111 753 268,52</b> | <b>-578 620 745,52</b> | <b>206 250 258,57</b>    | <b>1 739 382 781,57</b> | <b>164 673 712,46</b> | <b>1 904 056 494,05</b> | <b>2 293 950 303,30</b> |

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

| Titres contrôlés                    | Commentaires  |
|-------------------------------------|---|
| SCI AJP94                           | - La SCI a été acquise le 22/12/2015. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2015,<br>- 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.<br>Au 31/12/2019, l'écart d'acquisition a été modifié suite à la recapitalisation pour 15 350 000 €,<br>- 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 ARPE                            | SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.  |
| SCI PARC AVENUE                     | SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.  |
| SCI BUDLON                          | SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.  |
| SCI TITAN                           | SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.  |
| SCI MUNICH 104                      | SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.  |
| SCI GEORG                           | SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.  |
| SCI EVI-DANCE                       | SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.  |
| SCI HOLD                            | SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.  |
| SCI TOUR HEKLA                      | SCI créée puis ayant ensuite acquis l'immeuble en VEFA  |
| SCI AGC                             | SCI acquise le 6/11/2014. Les comptes retenus sont ceux du 31/12/2014. La société était détenue par la SCPI GEMMEO COMMERCE.  |
| SCI BATIGNOLLES LOT 09              | Acquisition de parts de la SCI au cours de l'exercice 2018. La SCI a acquis un immeuble à Paris 17 <sup>ème</sup> (3 224 m <sup>2</sup> ).  |
| SCI TRUDAINE                        | SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.  |
| SCI AIRS                            | SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.  |
| SCI POSTBOCK                        | SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.  |
| SCI ANTONY 501                      | La SCI a été acquise le 30/06/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.   |
| SCI CERGY 502                       | La SCI a été acquise le 30/06/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.   |
| SCI EVRY 503                        | La SCI a été acquise le 30/06/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.   |
| SCI VILLEBON 504                    | La SCI a été acquise le 30/06/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.   |
| SCI AVILA                           | SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.  |
| SCI LCPD                            | SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.  |
| ACI AREELI                          | SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.  |
| SCI ACADEMIE MONTROUGE              | SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.<br>- 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.<br>- Mise en place d'un emprunt courant 2020. "  |
| SCI LCPD5                           | SCI créée en 2020. Pas d'immeuble détenu au 31/12/2022.   |
| SCI ALIMENTUS                       | SCI créée en 2020. Pas d'immeuble détenu au 31/12/2022.   |

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

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

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

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

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

## Tableau de variation des amortissements

| (€)  | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2022 | Augmentation     | Diminution  | Situation de clôture<br>au 31/12/2022 |
|--|--|------------------|-------------|---------------------------------------|
| <b>1 - Immobilisations incorporelles</b>             |  |                  |             |                                       |
| Frais de constitution                                |  |                  |             |                                       |
| Frais d'augmentation de capital                      |  |                  |             |                                       |
| Frais de fusion                                      |  |                  |             |                                       |
| Autres immobilisations incorporelles                 | 561 538,46                             | 56 153,85        |             | 617 692,31                            |
| <b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b>  | <b>561 538,46</b>                      | <b>56 153,85</b> | <b>0,00</b> | <b>617 692,31</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>561 538,46</b>                      | <b>56 153,85</b> | <b>0,00</b> | <b>617 692,31</b>                     |

## Détail des autres actifs d'exploitation

| (€)   | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2022 | Moins d'un an        | Degré de liquidité<br>De 1 à 5 ans | Plus de 5 ans | Situation de clôture<br>au 31/12/2022 |
|---|--|----------------------|------------------------------------|---------------|---------------------------------------|
| <b>Créances locataires et comptes rattachés</b> |  |                      |                                    |               |                                       |
| Créances locataires                             | 17 714 639,48                          | 12 835 857,92        |                                    |               | 12 835 857,92                         |
| Locataires douteux                              | 8 671 698,86                           | 8 230 741,51         |                                    |               | 8 230 741,51                          |
| Dépréciation des créances                       | -6 698 870,68                          | -6 771 913,98        |                                    |               | -6 771 913,98                         |
| <b>Autres créances</b>                          |  |                      |                                    |               |                                       |
| Intérêts ou dividendes à recevoir               | 20 400 704,13                          | 24 765 192,75        |                                    |               | 24 765 192,75                         |
| Etat et autres collectivités                    | 2 627 312,64                           | 3 711 065,05         |                                    |               | 3 711 065,05                          |
| Associés opération sur capital                  | 5 624 204,58                           | 5 112 196,31         |                                    |               | 5 112 196,31                          |
| Syndic  |  |                      |                                    |               |                                       |
| Autres débiteurs                                | 13 252 300,53                          | 13 033 627,82        |                                    |               | 13 033 627,82                         |
| <b>Total</b>                                    | <b>61 591 989,54</b>                   | <b>60 916 767,38</b> |                                    |               | <b>60 916 767,38</b>                  |

## Tableau de variation de provision - actif

| (€)                           | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2022 | Dotation            | Reprise             | Diminutions immeubles<br>vendus | Situation de clôture<br>au 31/12/2022 |
|-------------------------------|--|---------------------|---------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| Provision pour gros entretien | 5 901 761,33                           | 4 565 478,08        | 3 640 291,27        | -                               | 6 826 948,14                          |
| <b>Total</b>                  | <b>5 901 761,33</b>                    | <b>4 565 478,08</b> | <b>3 640 291,27</b> | <b>-</b>                        | <b>6 826 948,14</b>                   |

## Détail des autres passifs d'exploitation

| (€)                                      | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2022 | Moins d'un an         | Degré d'exigibilité<br>De 1 à 5 ans | Plus de 5 ans        | Situation de clôture<br>au 31/12/2022 |
|--|--|-----------------------|-------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Provisions pour risques et charges       | -463 639,11                            |                       | -424 404,11                         |                      | -424 404,11                           |
| Dépôts de garantie reçus                 | -8 967 675,34                          |                       |                                     | -9 299 689,94        | -9 299 689,94                         |
| Dettes auprès d'établissements de crédit | -351 428 312,83                        | -2 406 381,80         | -420 000 000,00                     |                      | -422 406 381,80                       |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | -24 131 841,00                         | -17 747 264,22        |                                     |                      | -17 747 264,22                        |
| Dettes sur immobilisations               | -1 046 410,25                          | -1 046 410,25         |                                     |                      | -1 046 410,25                         |
| Locataires créditeurs                    | -825 934,28                            | -2 177 700,99         |                                     |                      | -2 177 700,99                         |
| Dettes aux associés                      | -39 225 415,67                         | -41 859 010,44        |                                     |                      | -41 859 010,44                        |
| Dettes fiscales                          | -6 267 748,45                          | -6 250 053,48         |                                     |                      | -6 250 053,48                         |
| Autres dettes diverses                   | -6 182 470,64                          | -5 952 210,25         |                                     |                      | -5 952 210,25                         |
| <b>Total</b>                             | <b>-438 539 447,57</b>                 | <b>-77 439 031,43</b> | <b>-420 424 404,11</b>              | <b>-9 299 689,94</b> | <b>-507 163 125,48</b>                |

## Tableau de variation de provision - passif

| (€)   | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2022 | Dotation    | Reprise          | Situation de clôture<br>au 31/12/2022 |
|---|--|-------------|------------------|---------------------------------------|
| Dépréciations pour charges vacant et non récupérables |  |             |                  |                                       |
| provision pour litiges                                |  |             |                  |                                       |
| Provision pour risques                                |  |             |                  |                                       |
| Provision pour charges                                | 463 639,11                             |             | 39 235,00        | 424 404,11                            |
| <b>Total</b>  | <b>463 639,11</b>                      | <b>0,00</b> | <b>39 235,00</b> | <b>424 404,11</b>                     |

## Emprunts

### ■ Emprunts

| Etablissement      | Durée         | Nature     | Capacité d'emprunt<br>(€) | Emprunts tirés<br>(€) | 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 |
| SG (court terme)   | 3 ans         | immobilier | 50 000 000,00             | 20 000 000,00         | taux variable | 17/11/2025 |
| LCL (long terme)   | 8 ans         | immobilier | 100 000 000,00            | 100 000 000,00        | taux fixe     | 31/03/2026 |
| LCL (long terme)   | 8 ans et demi | immobilier | 50 000 000,00             | 50 000 000,00         | taux fixe     | 30/06/2027 |
| BNP (court terme)  | 3 ans         | immobilier | 50 000 000,00             |                       | taux fixe     | 02/12/2025 |
| BECM (court terme) | 3 ans         | immobilier | 50 000 000,00             | 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>550 000 000,00</b>     | <b>420 000 000,00</b> |               |            |

Au 31 décembre 2022, les covenants bancaires, ratio LTV et ratio ICR, sont respectés.

### ■ Détail des emprunts tirés

| (€)   | Situation de clôture<br>au 31/12/2022 | Moins d'un an        | Degré d'exigibilité<br>de 1 à 5 ans | Plus de 5 ans |
|---|---------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|---------------|
| <b>1 - Emprunts à taux fixe</b>                 |                                       |                      |                                     |               |
| CADIF (long terme)                              | 50 000 000,00                         |                      | 50 000 000,00                       |               |
| CADIF (long terme)                              | 50 000 000,00                         |                      | 50 000 000,00                       |               |
| LCL (long terme)                                | 100 000 000,00                        |                      | 100 000 000,00                      |               |
| LCL (long terme)                                | 50 000 000,00                         |                      | 50 000 000,00                       |               |
| CADIF (long terme)                              | 50 000 000,00                         |                      | 50 000 000,00                       |               |
| CADIF (long terme)                              | 50 000 000,00                         |                      | 50 000 000,00                       |               |
| <b>Sous-total 1 - emprunts à taux fixe</b>      | <b>350 000 000,00</b>                 | <b>0,00</b>          | <b>350 000 000,00</b>               | <b>0,00</b>   |
| <b>2 - Emprunts à taux variable</b>             |                                       |                      |                                     |               |
| SG (court terme)                                | 20 000 000,00                         |                      | 20 000 000,00                       |               |
| BECM (court terme)                              | 50 000 000,00                         | 50 000 000,00        |                                     |               |
| <b>Sous-total 2 - Emprunts à taux variables</b> | <b>70 000 000,00</b>                  | <b>50 000 000,00</b> | <b>20 000 000,00</b>                | <b>0,00</b>   |
| <b>Total</b>                                    | <b>420 000 000,00</b>                 | <b>50 000 000,00</b> | <b>370 000 000,00</b>               | <b>0,00</b>   |

## Variations de placements et disponibilités

| (€)  | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2022 | Variation             |                       | Situation de clôture<br>au 31/12/2022 |
|--|--|-----------------------|-----------------------|---------------------------------------|
|  |  | Augmentation          | Diminution            |                                       |
| Valeurs mobilières de placement <sup>(1)</sup> | 73 047 720,55                          | 112 516 301,65        | 185 564 022,20        |                                       |
| Fonds de remboursement                         |  |                       |                       |                                       |
| Autres disponibilités                          | 139 375 095,41                         | 3 591 044,45          | 113 669 134,52        | 29 297 005,34                         |
| <b>Total</b>                                   | <b>212 422 815,96</b>                  | <b>116 107 346,10</b> | <b>299 233 156,72</b> | <b>29 297 005,34</b>                  |

(1) Il a été cédé sur l'exercice la totalité des SICAV pour un montant de 185 564 022,20 € générant une moins-value de 530 696,23 €.

## Variation du poste de comptes de régularisation

| (€)                              | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2022 | Variation         |             | Situation de clôture<br>au 31/12/2022 |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------|---------------------------------------|
|                                  |  | Augmentation      | Diminution  |                                       |
| Charges constatées d'avance      |  |                   |             |                                       |
| Autres comptes de régularisation | 294 101,17                             | 141 017,84        |             | 435 119,01                            |
| Produits constatés d'avance      | 602,73                                 | 2 889,69          |             | 3 492,42                              |
| <b>Total</b>                     | <b>294 703,90</b>                      | <b>143 907,53</b> | <b>0,00</b> | <b>438 611,43</b>                     |

## Détail des capitaux propres

| Capital social      | Début d'exercice     | Souscriptions      | Retraits          | Fin d'exercice       |
|---------------------|----------------------|--------------------|-------------------|----------------------|
| Nombre de parts     | 12 365 964           | 792 767            | 274 278           | 12 884 453           |
| Valeur nominale (€) | 150,00               |                    |                   | 150,00               |
| <b>Total (€)</b>    | <b>1 854 894 600</b> | <b>118 915 050</b> | <b>41 141 700</b> | <b>1 932 667 950</b> |

| Capitaux propres<br>(€)   | Début d'exercice        | Augmentation   | Affectation du résultat |                 | Diminution | Fin d'exercice          |
|---|-------------------------|----------------|-------------------------|-----------------|------------|-------------------------|
|   |                         |                | Résultat                | Distribution    |            |                         |
| Capital   | 1 854 894 600,00        | 77 773 350,00  |                         |                 |            | 1 932 667 950,00        |
| Prime d'émission  | 1 209 740 951,60        | 87 593 123,88  |                         |                 |            | 1 297 334 075,48        |
| Prime de fusion   | 143 237 442,36          |                |                         |                 |            | 143 237 442,36          |
| Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion                           | -313 926 889,57         | -32 532 280,89 |                         |                 |            | -346 459 170,46         |
| Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions            | -37 954 219,13          | -3 252 529,90  |                         |                 |            | -41 206 749,03          |
| Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles                 | 69 582 462,63           | 8 510 235,52   |                         |                 |            | 78 092 698,15           |
| Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles | -77 956 473,70          |                |                         |                 |            | -77 956 473,70          |
| Report à nouveau*   | 48 893 275,58           | 3 252 529,90   | 101 641 564,47          | -93 704 316,72  |            | 60 083 053,23           |
| Résultat et distribution  | 13 676 574,27           | -13 676 574,27 | 113 142 846,65          | -122 687 518,51 |            | -9 544 671,86           |
| <b>Total</b>  | <b>2 910 187 724,04</b> |                |                         |                 |            | <b>3 036 248 154,17</b> |

\* Un acompte exceptionnel sur le résultat 2021 a été versé en avril 2022 au titre de la distribution du 1<sup>er</sup> trimestre 2022.

## Détail des plus ou moins-values

| (€)   | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2022 | Augmentation        | Diminution  | Situation de clôture<br>au 31/12/2022 |
|---|--|---------------------|-------------|---------------------------------------|
| Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles*                | 69 582 462,63                          | 8 510 235,52        |             | 78 092 698,15                         |
| Distribution de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles | -77 956 473,70                         |                     |             | -77 956 473,70                        |
| <b>Total</b>  | <b>-8 374 011,07</b>                   | <b>8 510 235,52</b> | <b>0,00</b> | <b>136 224,45</b>                     |

\* Il a été décidé en vertu de la sixième résolution de l'AG du 29 juin 2022 d'imputer le solde du compte des plus ou moins-values débiteur de 8 374 011,07 € sur la prime d'émission.

| Immeubles                                | Plus-value        | Moins-value |
|--|-------------------|-------------|
| Divers cessions sur exercices antérieurs | 136 224,45        |             |
| <b>Total</b>                             | <b>136 224,45</b> | <b>0,00</b> |

## Détail du compte de résultat

### Détail sur certains postes des produits immobiliers

| (€)                                     | 31/12/2022           | 31/12/2021           |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>Détail des charges refacturées</b>   |                      |                      |
| - Taxes foncières                       | 3 447 380,53         | 4 124 899,89         |
| - Taxes sur les bureaux                 | 1 628 262,50         | 1 644 552,56         |
| - Taxes sur les stationnements          | 98 790,12            |                      |
| - Charges locatives                     | 6 373 682,30         | 7 076 369,38         |
| - Divers                                | -760 973,31          | 1 964 806,43         |
| <b>Total</b>                            | <b>10 787 142,14</b> | <b>14 810 628,26</b> |
| <b>Détail des produits annexes</b>      |                      |                      |
| - Indemnités de remise en état          | 254 067,82           | 526 596,70           |
| - Indemnités de résiliation             | 184 313,38           | 220 000,00           |
| - Divers                                | 25 036,24            | 697 173,78           |
| <b>Total</b>                            | <b>463 417,44</b>    | <b>1 443 770,48</b>  |
| <b>Détail des transferts de charges</b> |                      |                      |
| - Frais acquisitions et cessions        | 4 747 752,85         | 3 686 129,94         |
| - Remboursement assurance               | 112 642,86           | 155 503,29           |
| <b>Total</b>                            | <b>4 860 395,71</b>  | <b>3 841 633,23</b>  |

### Détail sur certains postes de charges immobilières

| (€)   | 31/12/2022          | 31/12/2021          |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>Détail des autres charges immobilières</b> |                     |                     |
| - Loyer bail à construction                   | 225 910,34          | 214 284,60          |
| - Charges sur locaux et lots vacants          | 720 309,42          | 1 217 041,27        |
| - Charges non récupérables                    | 35 780,13           | -796 564,64         |
| - Assurances non récupérables                 | 19 186,20           | -4 899,93           |
| <b>Total</b>                                  | <b>1 001 186,09</b> | <b>629 861,30</b>   |
| <b>Détail des commissions et honoraires</b>   |                     |                     |
| - Honoraires de gestion                       | 385 898,44          | 416 931,34          |
| - Honoraires de relocation                    | 1 065 528,95        | 475 074,77          |
| - Honoraires d'avocats                        | 114 901,09          | 93 001,45           |
| - Commissions d'arbitrage                     | -2 790,00           | 968 375,00          |
| - Honoraires d'acquisition                    | 4 757 052,85        | 2 717 754,94        |
| - Honoraires divers                           | 110 725,32          | 396 128,80          |
| <b>Total</b>                                  | <b>6 431 316,65</b> | <b>5 067 266,30</b> |
| <b>Détail des impôts et taxes</b>             |                     |                     |
| - Taxes foncières                             | 939 952,29          | 869 516,62          |
| - Taxes sur les ordures ménagères             | 103 982,52          | 106 189,47          |
| - Taxes sur les bureaux                       | 510 815,16          | 478 795,92          |
| - Taxes sur les stationnements                | 28 519,81           |                     |
| - Autres taxes                                |                     |                     |
| <b>Total</b>                                  | <b>1 583 269,78</b> | <b>1 454 502,01</b> |

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

| (€)                                     | 31/12/2022           | 31/12/2021           |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>Détail des transferts de charges</b> |                      |                      |
| - Frais de souscription                 | 19 401 216,97        | 23 046 649,99        |
| - Commission sur cessions d'immeubles   |                      | 1 727 655,54         |
| - Frais d'emprunts                      | 250 000,00           |                      |
| <b>Total</b>                            | <b>19 651 216,97</b> | <b>24 774 305,53</b> |

## Détail sur certains postes de charges d'exploitation

| (€)   | 31/12/2022           | 31/12/2021           |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>Détail des frais d'assemblées et de conseils</b> |                      |                      |
| - Rapports annuels                                  | 32 749,00            | 34 996,00            |
| - informations associés                             | 163 683,73           | 162 720,99           |
| - Frais d'assemblée                                 | 62 236,27            | -20 655,58           |
| - Affranchissements                                 | 247 635,63           | 221 461,48           |
| - Conseil de surveillance - remboursement de frais  | 10 230,04            | 3 222,83             |
| <b>Total</b>  | <b>516 534,67</b>    | <b>401 745,72</b>    |
| <b>Détail des frais bancaires</b>                   |                      |                      |
| - Commissions et tenue de comptes                   | 147 803,52           | 141 969,31           |
| - Cautions  | 5 000,00             |                      |
| - Commissions d'arrangement                         |                      |                      |
| <b>Total</b>  | <b>152 803,52</b>    | <b>141 969,31</b>    |
| <b>Détail des cotisations et contributions</b>      |                      |                      |
| - Dons  | 18 000,00            |                      |
| - Cotisation AMF et autres                          | 35 476,86            | 54 771,10            |
| - Coût dépositaire                                  | 193 016,42           | 168 323,60           |
| - Droits d'enregistrement                           |                      | -96 871,68           |
| - Cotisation sur la valeur ajoutée et CFE           | 311 121,00           | 245 564,00           |
| - Impôts étranger                                   | 493 385,18           | 1 252 934,77         |
| - TVA non récupérable                               |                      |                      |
| <b>Total</b>  | <b>1 050 999,46</b>  | <b>1 624 721,79</b>  |
| <b>Détail des autres charges d'exploitation</b>     |                      |                      |
| - Jeton de présence                                 | 36 750,00            | 37 500,00            |
| - Perte sur créances irrécouvrables                 | 161 619,91           | 41 634,92            |
| - Commission sur les souscriptions                  | 19 401 216,97        | 23 046 649,99        |
| - Autres charges de gestion courante                | 7,28                 | 284,65               |
| <b>Total</b>  | <b>19 599 594,16</b> | <b>23 126 069,56</b> |

## Détail du calcul des commissions

| Nature  | Base (en €)    | Taux TTI | Commission (en €)    |
|---|----------------|----------|----------------------|
| Commission de gestion <sup>(1)</sup>                    | 153 699 333,14 | 5,25 %   | 8 069 214,99         |
| Commission de souscriptions                             | 242 727 598,77 | 7,993 %  | 19 401 216,97        |
| Commission sur cessions <sup>(2)</sup>                  |                | 1,50 %   |                      |
| Commission de financement <sup>(3)</sup>                |                | 0,15 %   |                      |
| Commission de gestion des sociétés <sup>(4)</sup>       |                |          | 146 657,75           |
| Commission sur frais et pilotage travaux <sup>(5)</sup> | 11 188 441,67  | 3,00 %   | 335 653,25           |
| <b>Total</b>  |                |          | <b>27 952 742,96</b> |

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

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

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

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

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

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

(4) Commission de gestion des sociétés (frais de fund management) dans lesquelles la SCPI détient une participation : il sera appliqué un montant de 10 000 € par an, et par participation, réparti à due proportion du pourcentage de détention de la SCPI au sein de la participation.

(5) Taux maximum de 3,00 % TTI au titre des travaux (travaux d'amélioration, d'agrandissement,...) hors travaux d'entretien courant des immeubles.

## Produits et charges financiers

| (€)  | 31/12/2022           | 31/12/2021           |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>1 - Produits financiers</b>                   |                      |                      |
| - Intérêts des comptes courants                  | 2 578 157,40         | 1 258 658,99         |
| - Intérêts sur VEFA                              | 177 509,97           | 130 930,08           |
| - Intérêts sur comptes bancaires                 | 297 490,83           | 203 767,51           |
| - Reprise provision des charges financières      | 327 987,93           | 228 820,13           |
| <b>Total 1 - produits financiers</b>             | <b>3 381 146,13</b>  | <b>1 822 176,71</b>  |
| <b>2 - Charges financières</b>                   |                      |                      |
| - Intérêts sur emprunts                          | 5 776 963,20         | 6 252 779,13         |
| - Agios et pertes de change                      | 1 148 402,10         | 225 290,93           |
| - Pertes sur placements                          | 610 096,09           | 523 327,47           |
| - Pertes sur créances liées à des participations |                      |                      |
| - Dépréciation des charges financières           | 66 928,41            | 316 610,59           |
| <b>Total 2 - charges financières</b>             | <b>7 602 389,80</b>  | <b>7 318 008,12</b>  |
| <b>Résultat financier (1-2)</b>                  | <b>-4 221 243,67</b> | <b>-5 495 831,41</b> |

## Produits et charges exceptionnels

| (€)                                      | 31/12/2022       | 31/12/2021  |
|--|------------------|-------------|
| <b>1 - Produits exceptionnels</b>        |                  |             |
| - Indemnité diverses                     |                  |             |
| - produits divers                        | 37 787,86        |             |
| <b>Total 1 - produits exceptionnels</b>  | <b>37 787,86</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>37 787,86</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<br>(€)               | Postes du bilan  |  |                                       | Compte de résultat                       |  |   |
|--|--|--|---------------------------------------|--|--|---|
|  | Comptes courants<br>rattachés<br>aux participations <sup>(1)</sup> | Autres créances<br>rattachées aux<br>participations <sup>(2)</sup> | Dettes<br>fournisseurs <sup>(3)</sup> | Commissions de<br>gestion <sup>(4)</sup> | Produits financiers<br>de participation <sup>(5)</sup> | Produits financiers<br>des comptes courants<br><sup>(6)</sup> |
| Amundi immobilier                      |  |  | 5 002 173,84                          | 27 952 742,96                            |  |   |
| SCI AJP94                              | 15,50  | 424 231,89   |                                       |  | 1 107 401,22   |   |
| SCI PATRIMONIA - DESSOUS DES<br>BERGES | 23 226 387,15  | 2 487 449,58   |                                       |  | 2 937 898,68   |   |
| SCI PATIO COEUR BOULOGNE               |  | 441 701,89   |                                       |  | 1 767 737,57   |   |
| SCI SAINT HONORE BOETIE                | 1 584 276,00   |  |                                       |  | 252 975,60   |   |
| SCI LALI                               | -104 639,29  |  |                                       |  |  |   |
| SCI MPA                                |  | 317 880,00   |                                       |  | 1 245 138,62   |   |
| SCI SEO                                | 936 041,46   | 1 931 708,40   |                                       |  | 6 453 309,36   |   |
| SCI DE MONARCH                         | 5 060 869,71   | 314 253,20   |                                       |  | 2 111 797,50   |   |
| SCI OMEGA                              | 8 656 500,00   |  |                                       |  | 1 342 205,45   |   |
| SCI STRESEMANN                         | 1 586 000,00   | 1 213 904,60   |                                       |  | 1 585 874,80   |   |
| SCI GREENELLE                          | 133,22   | 655 609,72   |                                       |  | 2 256 376,68   |   |
| SCI EDRIM                              | 744 191,89   | 242 728,14   |                                       |  | 10 492 211,96  | 10 286,60   |
| SCI AMR                                | 17 877 047,46  | 774 495,71   |                                       |  | 2 886 756,74   | 391 036,63  |
| SCI UBERSEERING                        | 447 716,54   | 404 258,70   |                                       |  | 1 526 353,65   |   |
| SCI DEUTSCHLAND 2018                   | 1 085 000,00   | 288 305,85   |                                       |  | 884 053,38   |   |
| OPPCI ERGAMUNDI                        | 16 368 508,07  | 3 662 314,02   |                                       |  | 13 052 509,41  | 290 186,56  |
| SCI ARPE                               | 40 760,62  | 1 554 292,93   |                                       |  | 5 167 337,22   |   |
| SCI PARC AVENUE                        |  | 387 667,41   |                                       |  | 1 466 753,63   |   |
| SCI BUDLON                             | 54 997 729,67  | 1 229 835,10   |                                       |  | 4 603 398,53   |   |
| SCI TITAN                              | 1 170 300,00   | 941 379,45   |                                       |  | 1 299 210,19   |   |
| SCI MUNICH 104                         | 6 396 299,00   | 425 185,07   |                                       |  | 1 837 194,55   |   |
| SCI GEORG                              | 35 000,00  | 168 319,94   |                                       |  | 666 835,62   |   |
| SCI EVI-DANCE                          | 14 916 968,48  |  |                                       |  | 381 840,00   | 327 341,51  |
| SCI HOLD                               | 8 827 014,94   | 175 111,38   |                                       |  | 1 313 335,33   | 193 566,73  |
| SCI TOUR HEKLA                         | 37 338 358,40  |  |                                       |  | 1 234 820,00   |   |
| SCI AGC                                | 1 307 355,90   |  |                                       |  |  | 26 273,08   |
| SCI BATIGNOLLES LOT 09                 | 15 034 787,00  |  |                                       |  | 1 606 878,67   | 334 215,33  |
| SCI TRUDAINE                           | 19 396 788,98  | 1 026 548,15   |                                       |  | 3 633 870,77   |   |
| SCI AIRS                               | 3 114 614,80   | 214 400,00   |                                       |  | 796 400,00   |   |
| SCI POSTBOCK                           |  | 276 016,05   |                                       |  | 1 313 991,90   |   |
| SCI ANTONY 501                         | 2 480 778,86   | 131 189,21   |                                       |  | 540 208,88   | 55 203,93   |
| SCI CERGY 502                          | 1 665 392,39   | 88 826,14  |                                       |  | 316 072,70   | 37 059,09   |
| SCI EVRY 503                           | 3 020 288,96   | 105 633,75   |                                       |  | 229 242,79   | 67 209,13   |
| SCI VILLEBON 504                       | 2 605 017,69   | 193 933,00   |                                       |  | 663 897,56   | 57 969,11   |
| SCI AVILA                              | 5 964 000,00   | 210 692,39   |                                       |  | 790 295,19   |   |
| SCI LCPD                               | 66 675 000,00  | 299 925,00   |                                       |  | 299 925,00   |   |
| ACI AREELI                             | 35 805 524,35  | 1 869 861,20   |                                       |  | 4 517 852,46   | 787 809,70  |
| SCI ACADEMIE MONTROUGE                 | 9 460 101,47   | 124 996,32   |                                       |  | 2 201 694,76   |   |
| SCI WESTBRIDGE                         | 2 003 614,44   | 1 035 260,11   |                                       |  | 2 101 126,06   |   |
| SCI LYON 1                             |  | 177 800,00   |                                       |  | 818 997,67   |   |
| SCI LYON 2                             |  | 166 600,00   |                                       |  | 709 801,42   |   |
| SCI NOWO                               | 8 919,40   | 343 737,60   |                                       |  | 1 113 706,80   |   |
| SCI LAHRANIS                           | 65 795 612,50  | 116 032,43   |                                       |  | 308 532,43   |   |
| SCI GANTRAM                            | 651,60   | 289 288,44   |                                       |  | 1 780 876,89   |   |
| SCI LCPD5                              | 311,35   |  |                                       |  |  |   |
| <b>Total</b>                           | <b>435 529 238,51</b>  | <b>24 711 372,77</b>   | <b>5 002 173,84</b>                   | <b>27 952 742,96</b>                     | <b>82 173 697,64</b>                                   | <b>2 578 157,40</b>   |

(1) Les comptes courants rattachés aux participations sont les montants que la SCPI prête à la société liée au titre de la convention les liant afin de concourir à son financement.

(2) Les autres créances rattachées aux participations sont constituées essentiellement de dividendes à recevoir à fin 2022.

(3) Les dettes fournisseurs sont constituées des charges facturées à la SCPI et non encore payées à la clôture.

(4) Les commissions sont relatives à la gestion de la SCPI et aussi aux souscriptions et recherches d'actifs, conformément aux dispositions statutaires.

(5) Constitué des dividendes reçus et à recevoir au titre de l'exercice 2022.

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

# Rapport général du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Au cours de cette année 2022, le Conseil de Surveillance s'est réuni quatre fois. Le Conseil de Surveillance a également pu bénéficier de la visite de deux des actifs détenus par la SCPI : la Tour Hekla à La Défense et l'immeuble Trudaine dans 9ème arrondissement de Paris, tous deux récemment livrés. 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 résultat de l'exercice

|   | 2022         |                 |
|---|--------------|-----------------|
|   | en €         | % total revenus |
| <b>Pour une part en jouissance</b>                                      |              |                 |
| <b>Revenus <sup>(1)</sup></b>   |              |                 |
| Recettes locatives brutes   | 4,16         | 37,83 %         |
| Produits financiers non soumis au prélèvement forfaitaire libératoire   | 6,77         | 61,49 %         |
| Produits financiers   | 0,04         | 0,34 %          |
| Produits divers   | 0,04         | 0,34 %          |
| <b>Total des revenus</b>  | <b>11,01</b> | <b>100,00 %</b> |
| <b>Charges externes <sup>(1)</sup></b>                                  |              |                 |
| Commission de gestion   | 0,68         | 6,20 %          |
| Autres frais de gestion   | 0,28         | 2,52 %          |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice                          | 0,02         | 0,14 %          |
| Charges locatives non récupérables                                      | 0,33         | 2,98 %          |
| <b>Sous-total charges externes</b>                                      | <b>1,30</b>  | <b>11,84 %</b>  |
| <b>Charges internes <sup>(1)</sup></b>                                  |              |                 |
| Amortissements  |              |                 |
| - patrimoine  | 0,01         | 0,05 %          |
| - autres  |              |                 |
| Provision nette <sup>(2)</sup>  |              |                 |
| - pour travaux  |              |                 |
| - autres  | 0,06         | 0,59 %          |
| <b>Sous-total charges internes</b>                                      | <b>0,07</b>  | <b>0,63 %</b>   |
| <b>Total des charges</b>  | <b>1,37</b>  | <b>12,47 %</b>  |
| Charges financières   | 0,60         | 5,47 %          |
| <b>Résultat courant</b>   | <b>9,03</b>  | <b>82,06 %</b>  |
| Produits exceptionnels  | 0            | 0,03 %          |
| Charges exceptionnelles   |              |                 |
| <b>Résultat net comptable</b>   | <b>9,03</b>  | <b>82,09 %</b>  |
| Variation du report à nouveau <sup>(3)</sup> - Dotation (-) Reprise (+) | 1,22         | 11,09 %         |
| Revenu brut distribué   | 10,25        | 93,13 %         |
| Dont distribution exceptionnelle de RAN exercice antérieur              | 0,47         | 4,27 %          |
| Dont plus-value immobilières réalisées <sup>(4)</sup>                   |              |                 |

Le résultat de Rivoli Avenir Patrimoine est en légère hausse cette année, passant de 8,70 € par part en 2021 à 9,03 € par part, s'expliquant à la fois par une hausse des produits (+0,24 € par part) par une baisse des charges (provisions pour gros entretiens en baisse de 0,12 € par part et provisions pour créances douteuses en amélioration de 0,06 € par part).

Les charges financières directes sont également en légère baisse pour passer de 0,63 € par part en 2021 à 0,60 € par part en 2022. Cette évolution s'explique principalement par le remboursement de certaines dettes et la faible utilisation des financements court terme compte tenu du ralentissement des acquisitions sur le 2<sup>e</sup> semestre. Conformément à la volonté partagée entre votre Conseil de Surveillance et la Société de Gestion, les financements long terme arrivés à échéance fin 2022 ont été remboursés compte tenu de la forte hausse des taux. Seuls des financements court terme ont été mis en place de manière à permettre de gérer au mieux les remboursements de financements long terme en adéquation avec les cessions et la collecte.

Il en résulte un résultat par part de 9,03 €, en deçà de la distribution de l'année qui s'est élevée à 10,25 € par part (utilisation des réserves à hauteur de 1,22 € par part de report à nouveau).

Ainsi, après affectation du résultat soumis au vote de l'Assemblée Générale, le report à nouveau ressort à 3,95 € par part représentant près de 5 mois de distribution.

Conformément au prévisionnel, les acomptes des 3 premiers trimestres 2022 se sont élevés à 2,50 € par 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 10,35 € par part et le taux de distribution ressort à 3,38 % . 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 stabilité du TOF entre 2021 et 2022.

Les expertises ont baissé en 2022 conformément aux évolutions du marché de l'immobilier d'entreprise. Cette baisse est d'autant plus significative sur les actifs situés aux Pays-Bas et en Allemagne. Les actifs parisiens ont également connu une hausse des taux de rendement, compensés partiellement par une hausse de la valeur locative de marché dans certains quartiers, mais également grâce à l'indexation des loyers.

C'est pourquoi nous adhérons à la stratégie de la Société de Gestion qui, cette année encore, a poursuivi ses investissements dans des quartiers parisiens recherchés.

La SCPI reste investie à plus de 43 % dans Paris intramuros.

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

La SCPI s'est engagée dans des acquisitions pour plus de 210 M€ en 2022 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 (€) | Date d'acquisition | Date prévisionnelle de livraison |
| 23-27 rue Daviel - 75013 Paris                   | Bureaux      | 6 042                     | 60 650 000                 | 10/02/2022         |                                  |
| 105-109 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris | Bureaux      | 286                       | 4 940 978                  | 20/07/2022         |                                  |

| Titres de participation  |                    |                           |                            |                    |                                  |
|--|--------------------|---------------------------|----------------------------|--------------------|----------------------------------|
| Adresse  | Type d'actif       | Surface (m <sup>2</sup> ) | Prix d'acquisition AEM (€) | Date d'acquisition | Date prévisionnelle de livraison |
| 1 Avenue Gustave Eiffel 33600 Pessac (via la SCI ARPE)             | Commerces          | 1 202                     | 15 214 140                 | 10/02/2022         |                                  |
| 8-10 bd des Poilus 13100 Aix en Provence (via la SCI AIRS) en VEFA | Résidence Services | 1 262                     | 8 279 988                  | 20/05/2022         | 2024                             |
| Shopping Parc Carré Sénart 77127 Lieusaint (via la SCI ARPE)       | Commerces          | 16 616                    | 53 113 751                 | 13/07/2022         |                                  |
| Portefeuille commerces - Allemagne                                 | Commerces          | 1 674                     | 3 769 523                  | 08/2022 et 12/2022 |                                  |
| 45-47 rue La Bruyère 75009 Paris (via la SCI LCPD)                 | Hôtel              | 2 818                     | 70 319 250                 | 29/09/2022         |                                  |

(1) AEM : Acte En Main.

Ces immeubles s'inscrivent dans la stratégie d'allocation de la SCPI à savoir : Immeubles situés à Paris, avec une orientation particulière cette année vers des actifs de diversification (hôtels et commerces).

La cession réalisée en 2022, porte sur un seul immeuble détenu via la SCI Ekinox / ARPE, pour 4 M€ à hauteur de la quote-part de Rivoli Avenir Patrimoine, entièrement libéré par son locataire historique et nécessitant d'important travaux de restructuration.

### Le marché des parts : Marché Primaire

La SCPI a collecté plus de 242 M€ en 2022, soit près de 146 M€ net investissable après déduction des retraits et des frais de souscription. Le nombre de parts nouvellement créées au 31 décembre 2022 est de 518 489 parts.

Le prix de souscription, a augmenté de 2 € par part au 1<sup>er</sup> janvier 2022, le portant aussi à 306 € par part. Compte tenu de l'évolution des expertises fin 2022, la valeur de reconstitution a baissé de 4,5 % au 31 décembre 2022. Le prix de souscription se situe à 2,58 % au-dessus de la valeur de reconstitution. Le prix de souscription n'a pas changé en 2023.

Les transactions de gré à gré restent non significatives.

## Commentaires sur les valeurs de la Société

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

- la valeur nette comptable s'élève à 3 036 248 154,17 € soit 235,65 € 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 3 336 683 100,27 € soit 258,97 € par part,

- la valeur de reconstitution, égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine et qui s'élève à 3 843 424 979,08 € soit 298,30 € par part.

La valeur de réalisation est en baisse de 4,70 %. La valeur de reconstitution est également en baisse de 4,51 % Ces baisses s'expliquent principalement par la baisse des valeurs d'expertises des immeubles à périmètre comparable .

De ce fait le prix de la part est supérieur de 2,58 % à la valeur de reconstitution; nous restons attentifs à cet écart .

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

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

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

**Le Président du Conseil de surveillance.**  
M. Jean-Philippe RICHON

# Rapport des Commissaires aux comptes

## Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'Assemblée Générale

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SCPI Rivoli Avenir Patrimoine relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

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

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

Comme précisé dans les notes "Immobilisations locatives", "Titres, parts ou actions détenues par la SCPI et avances en comptes courants consenties par la SCPI" et "Modalités de détermination de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

### Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

### Responsabilités de la Société de Gestion

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

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

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci. Comme précisé par l'article L.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 12 mai 2023

**Le Commissaire aux comptes**  
**PricewaterhouseCoopers Audit**  
**Malcom Sossou**

# Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022)

À l'Assemblée Générale

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

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

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

## Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée

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

Nous vous informons par la présente que la convention suivante entrant dans le champ d'application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

### 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 BUDLON pour un montant de 54 997 729,67 €. Cette avance n'est pas rémunérée.

Date d'effet : 12 décembre 2022

Durée : 15 ans

Modalités financières : avances non rémunérées

## 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 Amundi Immobilier, qui est votre Société de Gestion, et en accord avec l'article 19 des statuts de votre société :**

### Rémunération de la gestion locative

La rémunération de la Société de Gestion est fixée au taux de 8 % maximum toutes taxes incluses (TTI) des produits locatifs hors taxes encaissés en ce compris les recettes locatives et les charges quittancées et encaissées.

Au titre de l'exercice 2022, la rémunération s'est élevée à 8 069 214,99 €.

### 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 2022, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

### 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 2022, 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 2022, cette commission s'élève à 335 653,25 €.

### 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 2022 cette commission s'élève à 19 401 216,97 €.

### 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 2022, 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 2022, 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 2022, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI

## Rémunération sur participations

L'assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018 a décidé à compter du jour de cette assemblée d'inclure une rémunération sur les sociétés (frais de fund management) dans lesquelles la SCPI détient une participation : 10 000 euros TTI par an et par participation, réparti à due proportion du pourcentage de détention de la SCPI au sein de la participation.

Pour l'exercice 2022, cette rémunération s'élève à 146 657,75 €.

### Avec les filiales :

## Convention d'avances en compte courant

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

- SCI AGC pour un montant de 1 307 355,90 €. 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 2022 les intérêts sont de 26 273,08 €.
- SCI AJP94 pour un montant de 15,50 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI AVILA pour un montant de 5 964 000 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI ALICE pour un montant de 35 805 524,35 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2022 pour un montant de 487 117,81 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI ACADEMIE MONTROUGE pour un montant de 9 460 101,47 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI AMR pour un montant de 17 877 047,46 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2022 pour un montant de 391 036,63 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI AIRS pour un montant de 3 114 614,80 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI ANTONY 501 pour un montant de 2 480 778,86 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2022 pour un montant de 55 203,93 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI ARPE pour un montant de 40 760,62 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI BATIGNOLES LOT 09 pour un montant de 15 034 787 €. Sa rémunération se calcule au taux annuel prévu à l'article 39-1 3° du Code général des impôts. Au titre de l'année 2022 les intérêts sont de 334 215,33 €.
- SCI CERGY 502 pour un montant de 1 665 392,39 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2022 pour un montant de 37 059,09 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI DESSOUS DES BERGES pour un montant de 23 226 387,15 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI DEUTSCHLAND 2018 pour un montant de 1 085 000,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI DE MONARCH pour un montant de 5 060 869,71 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI EDRIM pour un montant de 744 191,89 €. Sa rémunération se calcule au taux annuel prévu à l'article 39-1 3° du Code général des impôts. Au titre de l'année 2022 les intérêts sont de 10 286,60 €.
- SCI EVI-DANCE pour un montant de 14 916 968,48 €. 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 2022 les intérêts sont de 327 341,51 €.
- SCI EVRY 503 pour un montant de 3 020 288,96 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2022 pour un montant de 67 209,13 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.

- OPPCI ERGAMUNDI pour un montant de 16 368 508,07 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2022 pour un montant de 290 186,56 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI HOLD pour un montant de 8 827 014,94 €. Sa rémunération se calcule au taux annuel prévu à l'article 39-1 3° du Code général des impôts. Au titre de l'année 2022 les intérêts sont de 193 566,73 €.
- SCI HEKLA pour un montant de 37 338 358,40 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI GEORG pour un montant de 35 000,00 €. 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 2022 aucune charge d'intérêts n'a été comptabilisée.
- SCI GANTRAM pour un montant de 651,60 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI LALI pour un montant de -104 639,29 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI LARHANIS pour un montant de 65 795 612,50 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI LCPD pour un montant de 66 675 000 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI LCPD 5 pour un montant de 311,35 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI MUNICH 104 pour un montant de 6 396 299,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI NOWO pour un montant de 8 919,40 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI OMEGA pour un montant de 8 656 500,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI SAINT HONORE BOETIE pour un montant de 1 584 276,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI SEO pour un montant de 936 041,46 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI STRESEMANN pour un montant de 1 586 000,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI TITAN pour un montant de 1 170 300 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI TRUDAINE pour un montant de 19 396 788,98 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI UBERSEERING pour un montant de 447 716,54 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI VILLEBON 504 pour un montant de 2 605 017,69 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2022 pour un montant de 57 969,11 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI WESTBRIDGE pour un montant de 2 003 614,44 €. Cette avance n'est pas rémunérée.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 12 mai 2023

**Le Commissaire aux comptes**  
**PricewaterhouseCoopers Audit**  
**Malcom Sossou**

# 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 3 252 529,90 € prélevée sur la prime d'émission, permettant de reconstituer, pour les porteurs présents au 31 décembre 2022 leur niveau de report à nouveau par part nette du report à nouveau distribué en 2023.

### Sixième résolution

(Résultat et fixation du dividende)

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

- le résultat du dernier exercice clos de : 113 142 846,65 €
  - augmenté du report à nouveau antérieur de : 56 830 523,33 €
  - augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de : 3 252 529,90 €
- constitue un bénéfice distribuable de : 173 225 899,88 €

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 125 893 376,76 €  
dont : 122 687 518,51 €  
soit : 9,78 €

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 2022,

- dont : 3 205 858,25 €  
soit 0,25 par part  
correspondant au montant du prélèvement sur le report à nouveau versé aux associés en avril 2023

- au compte de "report à nouveau" à hauteur de : 47 332 523,12 €

L'Assemblée Générale prend acte que le report à nouveau, avant prise en compte de l'acompte versé aux associés en avril 2023, ressortirait à 50 538 381,37 €, soit 3,95 € par part de la SCPI en pleine jouissance au 31 décembre 2022.

### Septième résolution

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

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

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

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

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

### Huitième résolution

(Impôt sur les plus-values immobilières)

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

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

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

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

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

et **prend acte** que le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées au cours du dernier exercice clos s'élève à 0 €.

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 0 €.

## Neuvième 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,

Autorise, lors de chaque arrêté trimestriel, la Société de gestion à procéder à l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession à cette date sur le compte prime d'émission d'un montant égal aux pertes constatées sur le compte des plus ou moins-value de cession afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre,

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

## Dixième résolution

*(Approbation des valeurs de la SCPI)*

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

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

- Valeur nette comptable :  
3 036 248 154,17 €, soit 235,65 € par part,
- Valeur de réalisation :  
3 336 683 100,27 €, soit 258,97 € par part,
- Valeur de reconstitution :  
3 843 424 979,08 €, soit 298,30 € par part.

## Onzième résolution

*(Rémunération du Conseil de Surveillance)*

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

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

- une somme forfaitaire de 900 € par réunion à titre de jetons de présence, cette somme étant majorée de 50 % pour le Vice-président du Conseil de Surveillance et de 100 % pour le Président du Conseil de Surveillance,
- le remboursement des frais et dépenses qu'il aura effectivement engagés dans l'intérêt de la Société dans la limite d'une somme de 2 800 € annuels.

## Douzième résolution

*(Nomination de membres du Conseil de Surveillance)*

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

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

**prend acte** de l'arrivée à terme des mandats de 4 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI (M. Bernard DEVOS, MACSF EPARGNE RETRAITE, SPIRICA, M. Jacques VERNON) à l'issue de la présente Assemblée Générale,

**décide** en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, dans la limite des 4 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

## Treizième résolution

*(Pouvoirs en vue des formalités)*

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

# Annexe aux résolutions ordinaires

## Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

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

Messieurs Bernard DEVOS et Jacques VERNON, les Sociétés MACSF EPARGNE RETRAITE et SPIRICA ont été nommés par l'Assemblée Générale du 10 juillet 2020 pour un mandat de trois exercices expirant lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Au total, 4 postes sont à pourvoir.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants : (par ordre alphabétique)

| Prénom et 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 |
|--|--------------------------------------|--|--|--|
| Bernard DEVOS  | 04/12/1949                           | Expert-comptable honoraire à la retraite   | 750  | Membre du CS de la SCPI PFO  |
| MACSF EPARGNE RETRAITE représentée par Rémi PARIGUET | Du représentant permanent 20/06/1971 | Directeur des participations immobilières au sein de la direction des investissements immobiliers du Groupe MACSF. Egalement en charge du contrôle de gestion et du contrôle des risques et de la politique ESG. | 662 077  | Membre du CS de la SCPI PRIMOVIE<br>Membre du CS de la SCPI Immo Evolutif        |
| SPIRICA représentée par Bruno LACROIX                | Du représentant permanent 22/11/1970 | Directeur financier  | 752 900  | Membre du CS de la SCPI EDISSIMMO  |

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

| Prénom et 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<br>Représentant France et Maghreb & Afrique Francophone du groupe italien coté Maire-Tecnimont   | 175  | Membre du CS de REXIMMO PATRIMOINE 4<br>Membre du CS d'AMUNDI SELECTION LOGEMENT<br>Membre du CS d'AMUNDI DEFI FONCIER<br>Membre du CS de PREMELY HABITAT 3 BBC |
| Laurent BOUSQUET                            | 01/03/1972                           | Cadre commercial chez un éditeur mondial de logiciel de gestion<br>Investisseur immobilier et gérant d'une SCI Patrimoniale<br>Associé d'une quinzaine de SCPI depuis 2008  | 144  | Membre du CS de SELECTINVEST  |
| David DIANO                                 | 20/06/1977                           | Depuis 2011, directeur d'un cabinet de conseil qui accompagne les entreprises dans l'optimisation de leur gestion financière et organisationnelle.<br>Depuis 2020, gérant d'une SCI<br>De 2008 à 2019 Enseignant en management et négociation HEC Paris | 263  | Membre du CS de la SCPI VENDOMES REGIONS<br>Membre du CS de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2  |
| SCI ANTHIRE Représentée par Thierry DELEUZE | Du représentant permanent 20/04/1966 | Références du Représentant permanent :<br>Directeur Gestion Finances du CNPE de Belleville sur Loire  | 200  | Membre du CS de la SCPI OPPORTUNITE HABITAT<br>Membre du CS de la SCPI PIERRE PLUS<br>Membre du CS de la SCPI ACTIPIERRE EUROPE                                 |
| Thierry VIAROUGE                            | 15/06/1965                           | Cadre supérieur bancaire à la banque postale  | 360  | Membre du CS de la SCPI ACTIPIERRE EUROPE<br>Membre du CS de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION   |
| Claudia d'HALLUIN                           | 05/08/1978                           | Contrôleur de gestion dans une société industrielle   | 102  | Aucun   |
| Sébastien RODECURT                          | 26/08/1978                           | Agent immobilier spécialisé en viager et démembrement de propriété<br>Ingénieur commercial secteur de l'énergie   | 100  | Aucun   |

| Prénom et 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 |
|---------------------|-------------------|--|--|--|
| Louis MONTAGNE      | 16/07/1983        | Depuis 2016 - Directeur administratif et financier chez Direct Optic France  | 147,5  | Aucun  |
| Michel DOREZ        | 22/10/1955        | 2014 à 2020 - Directeur général Société TRELLEBORG à Cernay (68700) CA : 26 M€ - Cession du parc immobilier pour plus de 5 M€<br>Depuis 2021 - Retraité  | 428  | Membre du CS de la SCPI RENOVALYS 5  |
| Benoit THUROTTE     | 28/03/1979        | 2020 à 2023 Directeur Adjoint du développement – EMERIGE TERTIAIRE (Bureaux, commerces, résidences gérées)<br>2013 – 2019 Directeur de programmes centres commerciaux – CARMILA/CARRE-FOUR PROPERTY  | 168  | Aucun  |
| Jean-Luc NIVAT      | 05/04/1963        | Ingénieur, chef de projet (système et logiciel), spécialité Aéronautique, Spatial et Télécoms.<br>Responsable d'équipe R&D en charge de l'étude et de réalisation de produits<br>Enseignant à l'Université (Informatique et gestion de projet)<br>Ex-Président du club de tennis de table de Voisins-le-Bx (3 <sup>ème</sup> club des Yvelines, 150 membres) | 508  | Membre du CS de PREMELY HABITAT 2  |
| Francis DECES-PETIT | 30/03/1962        | Ingénieur dans le secteur aéronautique et spatial<br>Membre du Conseil de surveillance du FCP impact ISR   | 120  | Aucun  |
| Henry DE GANAY      | 24/12/1956        | Directeur juridique de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution jusqu'en février 2022<br>Retraité depuis février 2022  | 507  | Aucun  |
| Jean-Claude FINEL   | 06/08/1956        | Diplômé Sciences Po Paris (section économique et financière)<br>Aout 2018 au 31/12/2022 Responsable gestion immobilière au ministère de l'intérieur<br>2017- 2018 responsable juridique au ministère de l'écologie   | 848  | Membre du CS de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION                             |

---

# 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 : 34-36, rue du Louvre – Paris 1<sup>er</sup>

Crédit photo : Christophe Audebert - Conception graphique : Atelier Art'6.

**Amundi**  
ASSET MANAGEMENT