




Immobilier

*Rapport Annuel 2020*

# 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 2020	6
Conjoncture macro-économique et Immobilière	7
L'engagement de la Société de Gestion dans le développement durable	13
Rapport de la Société de Gestion	24
Comptes annuels au 31 décembre 2020	40
Annexe aux comptes annuels	45
Rapport complémentaire de la Société de Gestion	61
Rapport général du Conseil de Surveillance	62
Rapports des Commissaires aux comptes	64
Texte des résolutions	67
Annexe aux résolutions ordinaires	69



# Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2020

## 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	Julien GENIS
Administrateurs	Nadia GRIMAUD Fathi JERFEL

## Conseil de Surveillance - Rivoli Avenir Patrimoine

Président	Jean-Philippe RICHON
Vice-Président	Daniel BUKOWIECKI
Membres	François-Noël BESSE-DESMOULIERES Maelle BRIENS Jean-Jacques DAYRIES Bernard DEVOS Dominique DUTHOIT Jacques VERNON MACSF représentée par Nicolas LEPERE SCI MENHIR AEDIFICIUM représentée par Lucien TULLIO SPIRICA représentée par Bruno LACROIX

## Commissaires aux comptes

Titulaire	PRICEWATERHOUSECOOPERS
Suppléant	Patrice MOROT

## Expert en évaluation immobilière

CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE

## Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

## Résumé de l'activité de la SCPI

L'année 2020 a été marquée par la crise sanitaire et économique liée à la Covid 19. Toutes les activités économiques ont été touchées de manière directe ou indirecte et l'impact sur l'immobilier d'entreprise dépendra de l'amplitude et de la durée de la crise même si certains secteurs sont plus directement touchés et d'autres relativement épargnés. L'hôtellerie et le commerce non alimentaire sont les premiers secteurs directement affectés. Dans une moindre mesure la logistique, les parcs d'activités et même les bureaux pourraient être fragilisés.

Dans cette situation économique inédite, la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine a prouvé sa capacité à amortir les chocs de la crise et à tenir ses objectifs de performances.

Ainsi, la hausse de la valorisation des immeubles de Rivoli Avenir Patrimoine avait permis de constater une progression de la valeur de reconstitution de 5,09 % au 31 décembre 2019 et ainsi, afin d'être en adéquation avec la valorisation du patrimoine de votre SCPI, le prix de souscription sur le marché

primaire est passé à 304 € par part (soit un prix de retrait de 279,70 € par part) dès le 1<sup>er</sup> mars 2020.

Rivoli Avenir Patrimoine a poursuivi sa politique d'investissement (plus de 400 M€ d'investissement réalisés en 2020, en considérant les VEFA pour le montant total de l'engagement de votre SCPI).

La diversification des acquisitions s'est poursuivie en Europe, ainsi que dans d'autres classes d'actifs, tout en répondant toujours aux mêmes critères de sélectivité que ceux que nous appliquons historiquement pour votre SCPI (emplacement recherché, qualité du bâtiment et du locataire, ...). Les investissements ont été réalisés à la fois par la collecte (203 M€ environ de collecte nette investissable - déduction faite des retraits et de la commission de souscription), 100 M€ de réemploi des cessions et par la mise en place de nouveaux financements bancaires (en direct ou au sein des sociétés filiales de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine).

Parmi les investissements les plus significatifs, nous pouvons noter :

**Immeuble Nowogrodzka à Varsovie** : Il s'agit d'un immeuble de 11 500 m<sup>2</sup> localisé dans le centre de Varsovie (Pologne) avec un taux d'occupation financier de 100 % garanti pendant les 3 prochaines années. Neuf (livré en 2018), il bénéficie d'une certification BREEAM excellent. Multi locataires, le terme moyen des baux est de 5,1 ans.



Crédit photo : YAREAL

**Immeuble Lahr en Allemagne** : Cet entrepôt de logistique a été acheté au 1<sup>er</sup> trimestre 2020. Loué à un leader européen de la vente en ligne, cet entrepôt XXL de 130 000 m<sup>2</sup> récemment construit (2016) bénéficie des dernières spécifications techniques pour ce type de bâtiment. La durée restante du bail est d'environ 6 ans. Le bâtiment a été conçu pour permettre une division garantissant ainsi une flexibilité élevée à terme. Il est situé à la frontière franco-allemande et bénéficie d'une excellente desserte autoroutière et d'un aéroport de fret à proximité.



Crédit photo : Goodman Logistics et EPF

**Immeuble Grand Central à Francfort** : L'immeuble loué au 1<sup>er</sup> opérateur de transport ferroviaire en Allemagne pour en faire son siège à Francfort avait fait l'objet en 2017 d'un contrat de vente à terme au profit de la SCPI. La livraison de cet immeuble en construction et l'acquisition définitive se sont faites au 4<sup>e</sup> trimestre. L'immeuble est loué pour une durée de 20 ans.

**Supermarchés alimentaires** : Si la crise a déstabilisé les commerces, les surfaces alimentaires ont continué leur activité pendant cette période atypique. Dans cette perspective Rivoli Avenir Patrimoine a participé à l'acquisition de moyennes surfaces alimentaires en banlieue parisienne (Chaville, Puteaux dans les Hauts de Seine).



Crédit photo : Puteaux-Rue Jean Jaurès - myphotoagency

La politique de cession s'est également poursuivie en 2020 sur des immeubles ne correspondant plus à la cible de Rivoli Avenir Patrimoine : immeubles vacants, emplacement peu recherché, travaux importants, ... Les cessions ont représenté 100 M€ avec la vente de 9 actifs.

Cette stratégie d'investissement, qui vise à investir dans des actifs à forte valeur foncière, a permis une relative résistance des valeurs d'expertise des immeubles au 31 décembre 2020 dans le contexte de crise que nous connaissons actuellement, puisqu'elles ressortent en très légère baisse de 0,6 % sur un an, à périmètre comparable. Les actifs les plus pénalisés sont les hôtels, certains commerces et les actifs situés à La Défense. La valeur de reconstitution par part s'élève ainsi à 308,84 € (-3,28 %) au 31/12/2020.

Dans le contexte actuel, les travaux et restructurations d'immeubles en vue de la relocation des surfaces vacantes ont pu prendre du retard et les visites de potentiels locataires ont été plus compliquées lors des périodes de confinement. Aussi, le taux d'occupation financier annuel est en baisse et ressort à 83,39 % en 2020. Le programme de cession et la fin de certains chantiers devraient permettre une amélioration de ce taux d'occupation au cours des prochains mois ; Le résultat comptable de Rivoli Avenir Patrimoine s'établit ainsi à 8,46 € par part en 2020, s'expliquant principalement par une baisse des loyers encaissés et une hausse des provisions pour risque d'impayé locatif.

Face aux incertitudes économiques et au manque de visibilité sur la situation des locataires, nous avons agi avec prudence dès le 1<sup>er</sup> trimestre 2020 en révisant les trois 1<sup>ers</sup> acomptes de dividendes fixés à 70 %, 80 % et 85 % de l'acompte trimestriel prévisionnel initialement estimé à 2,70 € par part (avant Covid). Au 31/12/2020, au regard du résultat, de l'encaissement final et des réserves de votre SCPI, nous avons décidé de verser un acompte

exceptionnellement élevé de 4,15 € par part au 4<sup>e</sup> trimestre, soit une distribution annuelle de 10,50 € (97 % de celle envisagée début 2020).

Après affectation du résultat, le report à nouveau ressort à 4,22 € par part à fin 2020, ce qui représente de l'ordre de 5 mois de distribution sur la base de la distribution prévisionnelle 2021.

L'animation du marché a été un autre point de vigilance pour la Société de Gestion en 2020. Le ralentissement économique, la fermeture des agences bancaires au 1<sup>er</sup> semestre pouvait laisser craindre un ralentissement de la collecte et une hausse des retraits. 2 mesures ont été mises en place pour s'adapter à cette situation :

- Un fonds de remboursement avait été mis en place et a été doté début 2020 afin de permettre un rachat des parts dans la limite d'un certain plafond (1 % de la capitalisation).
- Le mécanisme de compensation a été aménagé exceptionnellement afin de permettre à un associé d'obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des fonds disponibles d'un montant suffisant et non affectés, provenant des souscriptions réalisées au cours de la période de compensation en cours ou au cours des mois précédant la période de compensation en cours depuis le 1<sup>er</sup> mars 2020 (la "Période d'utilisation des souscriptions"). Ce mécanisme a uniquement vocation à s'appliquer pour répondre aux circonstances exceptionnelles issues de l'épidémie de Covid-19 et ne pourra perdurer après le dernier jour du 6<sup>e</sup> mois suivant la date de fin de l'état d'urgence sanitaire.

Au final, Rivoli Avenir Patrimoine a continué à collecter en 2020 et nous pouvons même noter une légère accélération de la collecte sur les premiers mois de l'année 2021.

## Les perspectives 2021

La SCPI va continuer à investir dans les localisations à forte valeur foncière.

La politique d'investissement dans les grandes métropoles européennes va ainsi se poursuivre courant 2021, dans les pays où Rivoli Avenir Patrimoine est déjà présente, et d'autres pays pourraient compléter cette ouverture géographique.

En 2021, la SCPI poursuivra sa politique d'investissement dans des actifs permettant à la fois la recherche de performance, tout en préservant la qualité des investissements. La SCPI Rivoli Avenir Patrimoine poursuivra l'amélioration de la performance environnementale de son parc immobilier et continuera à s'inscrire dans la démarche ESG (Environnement Social et Gouvernance) du Groupe Amundi.

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

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

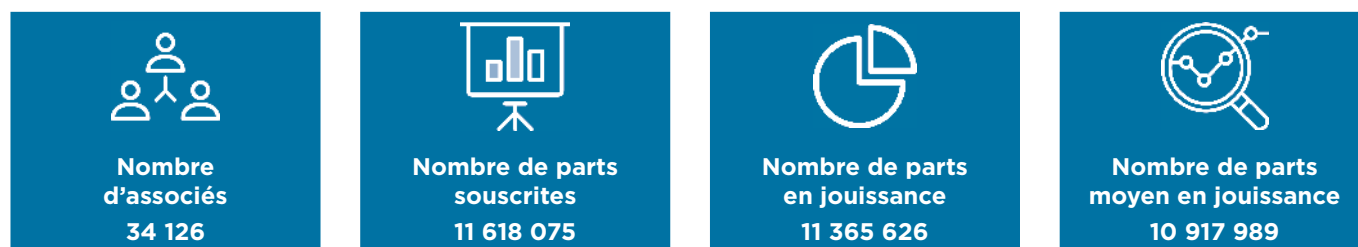
- l'arbitrage de certains actifs arrivés à maturité ou ne correspondant plus à la cible d'immeubles détenus par Rivoli Avenir Patrimoine.

En ce début d'année 2021, la situation sanitaire risque encore de peser sur l'ensemble de l'économie. Nous restons donc prudents et prévoyons pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2021 de distribuer 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 en 2021.

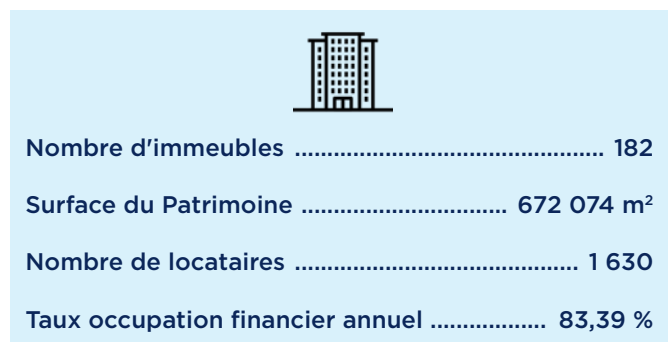
# Chiffres clés - au 31 décembre 2020

**Rivoli Avenir Patrimoine**  
**SCPI de bureaux**  
**À capital variable**  
**Date de création : 2002**

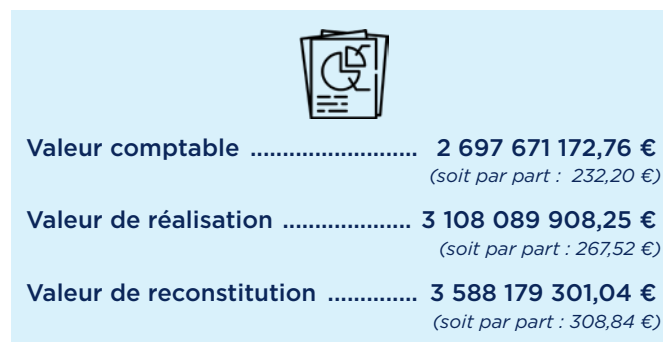
## Les associés



## Le patrimoine immobilier



## Les valeurs de la SCPI

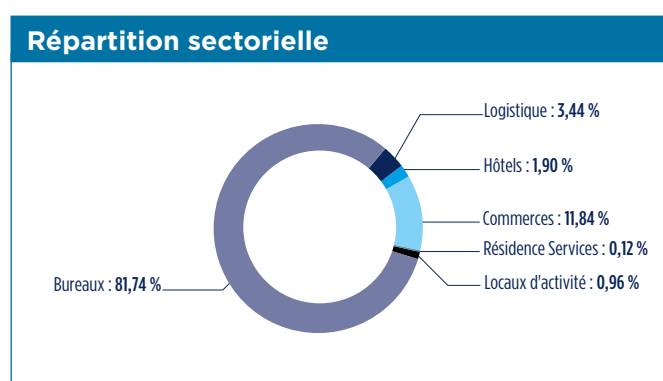
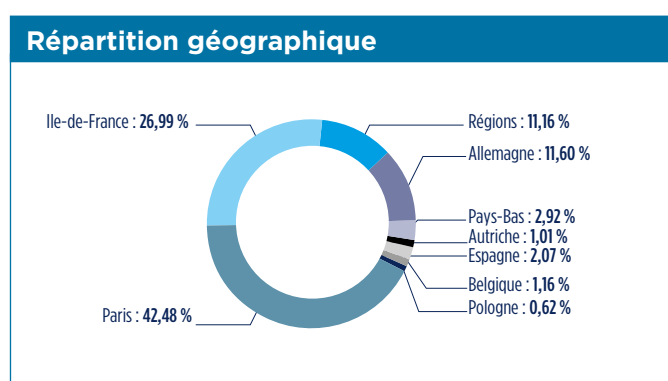


## Les résultats financiers



(1) Après affectation du résultat 2020 et avant prise en compte de l'acompte versé aux associés en avril 2021.

## Répartition du patrimoine en valeur vénale





# Conjoncture macro-économique et immobilière

## Contexte économique

L'année 2020 a été marquée par la pandémie de Covid-19, provoquant une baisse du PIB mondial, sur fond de confinements et de restrictions de déplacements variables selon les pays.

L'Europe a été particulièrement touchée, avec une baisse de PIB estimée à 6,8 % sur 1 an en zone euro. Le décrochage du marché du travail y a été important bien qu'atténué par l'extension des dispositifs de protection de l'emploi, ce qui a contenu la croissance du taux de chômage (taux de 8,3 % en décembre 2020 contre 7,4 % en janvier 2020). En 2020, l'inflation a atteint 0,3 % sur 1 an en moyenne annuelle en zone euro.

Face à la Covid-19, les politiques budgétaires et monétaires ont été particulièrement actives.

Notons également en fin d'année 2020 la signature d'un accord entre le Royaume-Uni et l'Union Européenne concernant le Brexit.

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

### Marchés utilisateurs

La Covid-19 a touché de manière différenciée l'immobilier d'entreprise européen. Les hôtels et les commerces non alimentaires l'ont été particulièrement, avec des fermetures temporaires d'établissements et également une baisse significative du tourisme. Les valeurs locatives de marché des commerces ont globalement été revues à la baisse. L'activité locative de la logistique a été plus résistante portée par l'activité de commerce en ligne, qui alimente la demande locative. En 2020, les loyers faciaux des actifs prime (bien placés) y ont été globalement stables en Europe, avec quelques hausses ponctuelles. Rappelons que la logistique est également liée pour partie au commerce physique ce qui implique des situations différenciées.

En 2020, les commercialisations de bureaux ont été en recul marqué, de l'ordre de 40 % sur 1 an en moyenne dans un échantillon de 28 marchés d'Europe. Après plusieurs années de demande placée élevée, le contexte économique et sanitaire a en effet brusquement freiné l'activité locative. D'abord, les confinements et restrictions de déplacement ont limité les visites de biens, et orienté l'attention des entreprises vers la gestion de la poursuite d'activité. Ensuite, le manque de visibilité sanitaire et économique a été peu propice à la prise de décision immobilière des entreprises, d'autant que la problématique des modes de travail s'est accrue. Par conséquent, l'attentisme des entreprises a été significatif, certaines annulant ou reportant certains projets, et optant davantage pour des renégociations ou prolongations de bail.

Dans ce contexte d'activité locative très ralentie, la vacance des bureaux a augmenté dans nombre de marchés, et des mises en sous-location (proposition par un locataire en place de louer des surfaces qu'il loue déjà) ont également été observées.

Fin 2020, le taux de vacance moyen dans 15 pays d'Europe atteint 7,8 % d'après CBRE (un conseil en immobilier d'entreprise), retrouvant des niveaux proches de ceux de 2017. Il est sensiblement inférieur au point haut de la décennie ; rappelons que le taux de vacance précédant la Covid-19 était inférieur de près de 100 pb à celui précédant le début de la grande crise financière de 2008. Toutefois, des différences fortes sont constatées selon les villes et entre sous-secteurs géographiques. À titre d'illustration, le taux de vacance moyen est de l'ordre de 6,5% en Ile-de-France, à moins de 3 % à Berlin et plus de 9 % à Milan, avec dans la capitale lombarde un niveau sensiblement moindre dans le centre-ville.

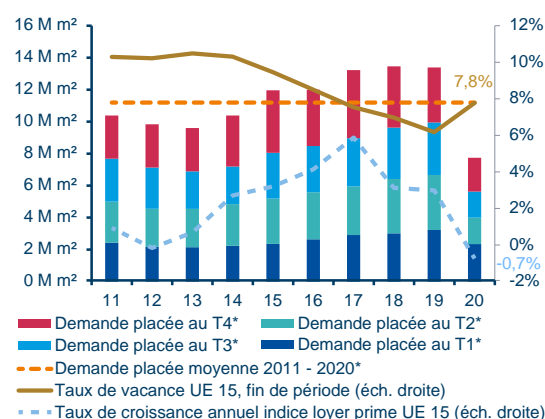
La dynamique des loyers a été significativement modifiée par les impacts de la Covid-19 : après un ralentissement de la croissance des loyers faciaux prime en 2019, ceux-ci ont été globalement stables sur 1 an. Nous constatons néanmoins une légère baisse moyenne en zone euro et des différences d'évolution selon les villes, secteurs et qualités d'actifs. Plus globalement, la Covid-19 a renforcé les marges de négociation des nouveaux baux en faveur des locataires, avec l'octroi d'avantages commerciaux plus élevés selon les zones géographiques.

### Prévisions macroéconomiques

Au 23 mars 2021	Croissance du PIB réel, %	
	2020	2021 (fourchette, prévision)
Monde	-3,5/-3,4	5,6/6,4
Zone Euro	-6,8	3,0/3,6
Allemagne	-5,0	2,8/3,4
France	-8,2	4,0/4,6
Italie	-8,9	3,0/3,6
Espagne	-11,0	3,9/4,5
Royaume-Uni	-9,9	3,8/4,4

Source : Recherche Amundi (Au 23 mars 2021)

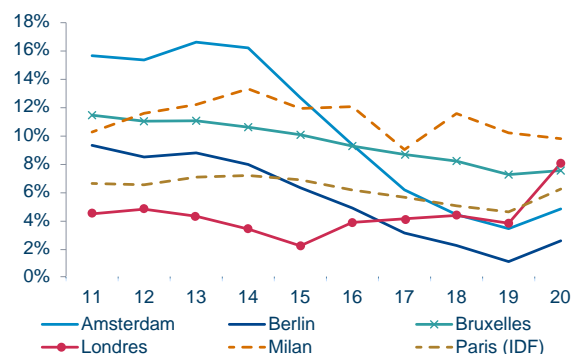
### Demande placée\*, vacance et loyers faciaux des bureaux en Europe



\*Demande placée dans 28 marchés d'Europe

Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (4<sup>e</sup> trimestre 2020)

### Taux de vacance bureaux\* en Europe



\*fin de période

Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (4<sup>e</sup> trimestre 2020)



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

L'activité du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise européen a mieux résisté que celle des marchés utilisateurs, avec une baisse de l'ordre de 22 % par rapport à 2019. Avec plus de 210 Mds € investis, les volumes sont proches de la moyenne décennale. Malgré cette diminution, la demande en immobilier d'entreprise des investisseurs est restée significative, à la différence de la grande crise financière de 2008 où les volumes de 2007 avaient presque été divisés par 2 en 2008, et les 80 Mds € environ investis en 2009 sont à mettre en regard des 70 Mds € du seul 4<sup>e</sup> trimestre 2020. De même, l'octroi de crédits immobiliers est resté soutenu, bien que plus sélectif qu'avant la période pré-Covid-19.

L'Allemagne conserve sa place de premier marché en Europe en termes de volume investis en immobilier d'entreprise suivie par le Royaume-Uni et la France. Le Portugal, la Norvège et la Belgique, portée par une transaction d'envergure, ont maintenu un certain niveau d'activité. Compte tenu des restrictions de déplacement, une baisse de l'investissement étranger a été observée.

Bien qu'en baisse d'un peu plus de 30 % sur 1 an, les bureaux restent la 1<sup>ère</sup> classe d'actifs en termes de volumes investis. Les investisseurs ont eu une appétence accrue en faveur du résidentiel (non comptabilisé ici) et de la logistique. L'investissement en logistique et locaux d'activité a par ailleurs dépassé de peu les volumes investis en commerces. Le commerce alimentaire, considéré comme assez résistant face à la Covid-19, a connu un certain engouement, par exemple en France.

Un fait marquant de 2020 est la hausse de l'aversion au risque des investisseurs. Une analyse encore plus stricte de la solidité financière des locataires et une certaine divergence de taux de rendement de marché ont eu lieu, que ce soit en termes de classes d'actifs, ou entre actifs d'une même catégorie. Les hôtels et les commerces non alimentaires ont dans l'ensemble connu une hausse de taux de rendement de marché, tandis que sur plusieurs marchés de logistique des baisses de taux de rendement prime ont été observées avec des taux historiquement bas fin 2020. Concernant les bureaux, qui devraient rester un élément clé des entreprises, les investisseurs intègrent à leurs réflexions l'accélération des tendances comme le télétravail, notamment en termes de flexibilité des surfaces. Les taux de rendement prime sont restés globalement stables en 2020, avec par exemple de légères compressions en Allemagne, ce qui témoigne de la confiance des investisseurs pour les bureaux prime.

Plus généralement, la focalisation plus importante sur les actifs de qualité, avec un bail long et un locataire solide a été un élément favorisant un maintien des taux prime à des niveaux bas, permettant une résistance des prix. En revanche les actifs avec de la vacance, des baux courts ou des locataires fragiles ont souvent vu leurs taux de rendement augmenter, conduisant à une baisse des valeurs, parfois significative. L'année 2020 a ainsi été synonyme d'une certaine re-segmentation du marché de l'investissement après plusieurs années de convergence.

## Perspectives 2021

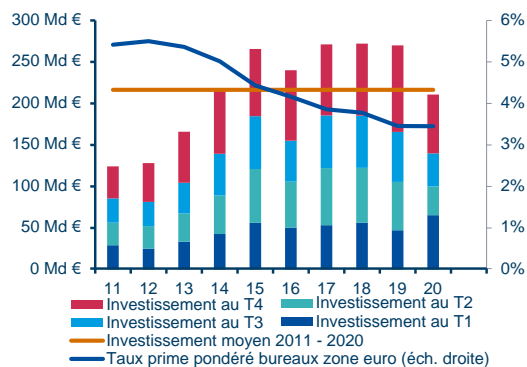
Notre scénario économique central est celui d'une hausse du PIB mondial en 2021, avec néanmoins une certaine instabilité de la reprise provoquée par des vagues épidémiques.

En zone euro, après une récession au premier trimestre 2021, nous anticipons une accélération de la croissance de la zone euro à partir du deuxième trimestre ; la rapidité de la campagne de vaccination reste cruciale pour la reprise. Nous pensons que les gouvernements continueront d'assurer un soutien budgétaire jusqu'à ce que la reprise soit bien engagée et que la Banque centrale européenne restera accommodante. L'inflation devrait augmenter en 2021, et atteindre près de 1,2 % (prévisions au 23/03/2021).

### Marché Locatif

Après une année 2020 très ralentie, l'activité des marchés locatifs bureaux pourrait croître en 2021 tout en restant contrainte. Nous envisageons une hausse de la demande placée de bureaux en Europe en 2021, sans pour autant retrouver le niveau pré-Covid. Les mesures de confinement ou de restriction de déplacement devraient encore peser sur les visites des immeubles ; de même, l'attentisme des utilisateurs resterait significatif tant que la visibilité pandémique et économique demeurerait dégradée. L'amélioration économique attendue en cours d'année devrait favoriser les prises de décisions des locataires. Nous pensons que les entreprises feront face à un besoin renforcé de maîtrise des coûts tout en cherchant, pour certaines d'entre elles, des surfaces de qualité avec une localisation centrale et proche des transports. Cette dernière tendance participerait à la résilience des secteurs centraux, qui pour beaucoup bénéficieraient fin 2020 d'une vacance relativement contenue. Les livraisons de bureaux pourraient être significatives en 2021 (dans un échantillon de 20 villes d'Europe, 7,3 millions de m<sup>2</sup> en cours de construction /restructuration sont attendus en 2021 (soit 3 % du parc de bureaux à fin 2020) dont un peu plus de la moitié pré-commercialisé d'après CBRE Recherche, T4 2020) et amener une hausse des surfaces vacantes. Les évolutions de loyer, toujours dépendantes du rapport offre/demande, et notamment du taux de vacance, favoriseraient les écarts entre villes et entre secteurs géographiques. Les avantages commerciaux octroyés progresseraient et les loyers de marché dans les quartiers prisés résisteraient mieux que dans les secteurs sur-offreurs où des baisses sont attendues en 2021.

## Volumes investis en immobilier d'entreprise et taux prime (Europe)



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (4<sup>e</sup> trimestre 2020)

## Estimation de taux de rendement prime bureaux au 4<sup>e</sup> trimestre 2020\*

Ville	Taux de rendement prime (%)	Variation trimestrielle
Amsterdam	3,00 %	→
Berlin	2,65 %	→
Dublin	4,00 %	→
Düsseldorf	3,00 %	→
Francfort	2,80 %	→
Hambourg	2,70 %	↓
Londres (West End)	3,50 %	↓
Madrid	3,25 %	→
Milan	3,20 %	→
Munich	2,60 %	→
Paris Ile-de-France	2,70 %	↓
Prague	4,25 %	→
Varsovie	4,50 %	→
Vienne	3,30 %	→

Source : Amundi Immobilier, publications de brokers (4<sup>e</sup> trimestre 2020)  
\* données indicatives, pour des actifs prime loués au loyer de marché.

La logistique poursuivrait sa progression dynamisée par la croissance du e-commerce, tous les segments logistiques n'en bénéficiant pas de la même manière puisqu'une partie de la logistique est liée au commerce physique. Des hausses de loyer prime de marché sont envisageables en 2021 dans des secteurs sous-offreurs comme à Hambourg ou Lyon.

Les hôtels et les commerces non alimentaires continueraient à être perturbés par les probables vagues pandémiques.

## Marché de l'investissement

En 2021, l'appétit des investisseurs pour l'immobilier devrait rester significatif, alimenté notamment par un écart entre taux prime immobiliers et taux des titres d'Etat à 10 ans supérieur à la moyenne de longue période fin 2020, et un environnement de taux à 10 ans qui resterait bas en 2021. Les taux des titres d'Etat allemand à 10 ans seraient encore négatifs (dans une fourchette de -0,4 %/-0,2 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2021, d'après les prévisions au 16/02/2021). Les investisseurs à long terme peuvent également voir dans l'immobilier une protection contre l'inflation, les loyers étant généralement indexés.

Le contexte économique devrait en plus favoriser le maintien de tendances observées en 2020 avec notamment une certaine aversion au risque mais également une segmentation en termes de classes et de caractéristiques d'actifs. Ceux avec des fondamentaux démographiques comme le résidentiel ou la santé devraient conserver un attrait particulier des investisseurs qui y voient un placement plus défensif dans un environnement économique dégradé par la Covid-19. Les taux de rendement prime devraient rester bas, avec des marges de compression pour la logistique mais aussi pour les bureaux dans les localisations jugées les plus résilientes et qualitatives, la profondeur de marché de cette classe d'actifs étant un atout pour les investisseurs. L'aversion au risque continuerait de favoriser des différences de prix entre actifs sécurisés et les autres, créant des opportunités pour certains investisseurs enclins à accepter du risque.

En 2021, les mots clés en investissement immobilier devraient donc être segmentation et sélectivité.

## Des impacts de la Covid-19 à plus long terme ?

En plus des répercussions économiques directes actuellement observées, il faudra être attentif aux conséquences potentiellement plus structurelles de la Covid-19, qui pourrait jouer un rôle d'accélérateur de tendances, même si la visibilité sur leurs conséquences est encore réduite. Notons que l'immobilier, comme d'autres classes d'actifs, a déjà fait face à diverses évolutions structurelles par le passé. Parmi les évolutions potentielles, la Covid-19 a pu modifier le comportement des consommateurs en faveur du e-commerce. Elle devrait également renforcer la réflexion des utilisateurs sur les espaces de bureaux. Durant les confinements, le télétravail a en effet permis le maintien de l'activité de nombreuses entreprises. Face au développement de ce mode de travail, si la problématique de la résilience des bureaux est posée, nous sommes convaincus que la probable accélération de sa mise en place ne signifie pas la fin des besoins en bureaux.

En effet, le télétravail est apprécié des salariés, notamment pour le gain de temps de transport ; pour autant les bureaux restent essentiels aux entreprises pour faciliter les échanges entre collaborateurs et pour diffuser la culture d'entreprise et les méthodes de travail.

En cas de mise en place plus étendue du télétravail, une nouvelle complémentarité accrue entre travail à distance et travail sur site pourrait se développer. Si le développement du télétravail et des postes partagés sur site est susceptible d'influer sur la demande locative de bureaux, son impact ne sera pas mécanique compte tenu de la possible hausse des espaces collaboratifs et de la nécessité de "dé-densifier" les locaux à court terme pour des raisons épidémiologiques.

Si le télétravail focalise l'attention sur le nombre de m<sup>2</sup> par emploi, il ne faut pas oublier que la demande de surfaces dépend également du nombre d'emplois. Enfin, nous pensons que face aux possibles mutations dans les organisations, des variables telles que la situation géographique (avec une valeur foncière relativement plus importante dans les localisations centrales) et des caractéristiques techniques offrant une flexibilité et une divisibilité des espaces (voire une modification des usages), permettront aux actifs de bureaux de meilleure qualité de se démarquer et de répondre aux nouveaux besoins des utilisateurs.

## Focus sur des pays où le fonds est investi

### France

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

À l'image de l'Europe, la demande placée de bureaux a baissé fortement en 2020, de 45 % sur 1 an, atteignant 1,3 million de m<sup>2</sup>. En sus des restrictions de déplacement, l'attentisme des entreprises a été fort dans un contexte marqué par l'incertitude économique et pandémique. Les transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> ont été plus touchées, avec un recul de 55 %.

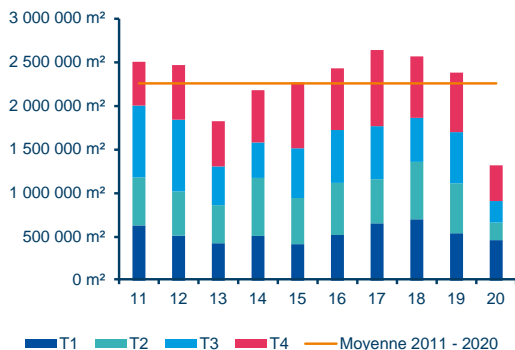
Tous les grands secteurs géographiques ont connu un recul d'activité significatif en 2020, sauf La Défense, en raison d'une pré-commercialisation de plus de 100 000 m<sup>2</sup> à un grand groupe pétrolier au 1er trimestre.

Dans ce contexte locatif très contraint, la vacance a crû en 2020, atteignant 3,7 millions de m<sup>2</sup> en fin d'année. En hausse, le taux de vacance était proche de 6,5 % fin 2020 soit un niveau voisin de celui de 2016. Les situations restent néanmoins très différenciées, avec un taux de vacance modéré dans Paris Centre Ouest (arrondissements 1, 2, 8, 9, 16, 17), et plus élevé en périphérie. La Défense enregistre une hausse substantielle suite à des livraisons d'envergure dans ce marché qui a déjà connu de grandes amplitudes par le passé.

Pour les actifs prime, les loyers faciaux se sont globalement maintenus, même si des réajustements ont pu être observés. Tous bureaux confondus, pour les transactions supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>, les avantages commerciaux se situent à un niveau élevé de 20,8 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2020 sur 1 an glissant avec des situations contrastées selon les secteurs.

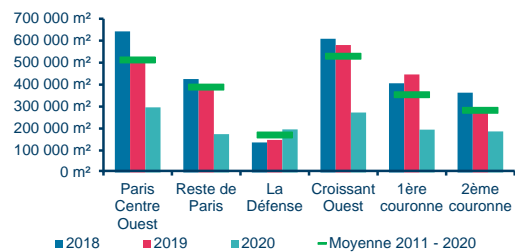
#### Demande placée, vacance et loyers faciaux prime pour les bureaux franciliens

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



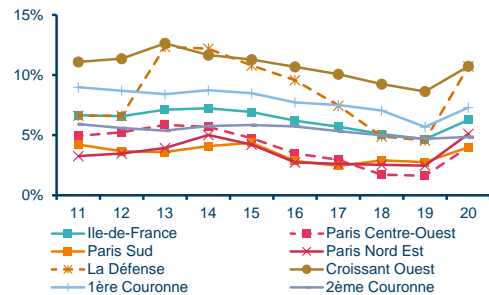
Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche et Immostat (4<sup>e</sup> trimestre 2020)

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



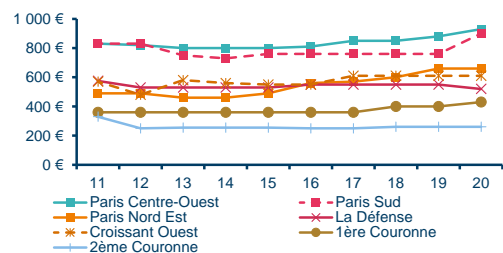
Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche et Immostat (4<sup>e</sup> trimestre 2020)

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



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche et Immostat (4<sup>e</sup> trimestre 2020)

##### Loyers faciaux prime en €HT HC/m²/an, fin de période



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche et Immostat (4<sup>e</sup> trimestre 2020)

## Marché des bureaux en régions

Après plusieurs années porteuses, la demande placée de bureaux en Régions a globalement connu un recul significatif en 2020. L'attentisme a été fort, et les transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> ont été particulièrement touchées.

Le recul a été élevé à Lille et Lyon, avec des volumes proches de la moitié de ceux de 2019, alors que les commercialisations à Marseille ou Nice-Sophia ont été assez résistantes avec une baisse de moins de 10 % sur 1 an.

Si la vacance a augmenté en 2020, les loyers faciaux prime ont globalement résisté en Régions.

## Marché des commerces

Les commerces non alimentaires ont été directement impactés par la Covid-19. Les mesures de confinement ont créé des à-coups en termes de fréquentation et de consommation. La forte baisse du trafic aérien et de la fréquentation touristique étrangère ont également pu peser sur les localisations liées au tourisme. Les commerces alimentaires ont montré une certaine résistance, illustrée par une hausse sur 1 an de 1,5 % en 2020 de la consommation des ménages en biens alimentaires hors tabac alors qu'au total la consommation des ménages en biens a diminué de près de 5 % (en volume).

Dans ce contexte, des baisses de valeurs locatives ont été constatées en 2020. La crise sanitaire est apparue dans un contexte de mutation des commerces en cours depuis plusieurs années, avec notamment la croissance du commerce en ligne et des espaces physiques qui misent sur l'expérience clients. La Covid-19 pourrait accélérer cette tendance à la distribution multicanal.

## Marché des hôtels

Le marché hôtelier a été directement impacté par les mesures de confinement, de restrictions de déplacement et la baisse significative du tourisme international, ce qui a entraîné des fermetures temporaires d'hôtels et une chute de la fréquentation moyenne des hôtels en 2020. Le taux d'occupation des hôtels en France atteint ainsi 32 % en 2020 soit -52 % sur 1 an d'après In Extenso Tourisme, Culture & Hôtellerie selon qui le revenu moyen par chambre disponible (RevPAR) de 28 € en 2020 est en retrait massif, de 55 % sur 1 an. Paris a été particulièrement touchée par la chute d'activité.

Les indicateurs de performance des hôtels se sont donc dégradés beaucoup plus fortement que lors des crises précédentes, en lien avec la spécificité de la crise sanitaire.

## Marché de la logistique

La demande placée en entrepôts supérieurs à 5 000 m<sup>2</sup> atteint près de 3,6 millions de m<sup>2</sup> en 2020 soit un recul de l'ordre de près de 10 % par rapport à 2019. Les volumes de transactions ont été supérieurs à la moyenne décennale, témoignant de la résilience de ce secteur dans un contexte de Covid-19. La crise sanitaire a en effet renforcé le commerce en ligne, et souligné l'importance de la chaîne d'approvisionnement.

Le secteur des entrepôts dont la surface est entre 10 000 et 30 000 m<sup>2</sup> s'est particulièrement bien comporté dans ce contexte.

La dorsale logistique, qui passe par Lille, Paris, Lyon et Marseille, a concentré de l'ordre de 60 % des surfaces transactées, et des transactions significatives ont pu dynamiser des marchés hors dorsale.

Des hausses de loyers en 2020 ont pu être constatées dans des sous-secteurs géographiques sous-offreurs comme en Ile-de-France ou en Rhône-Alpes, même si des disparités demeurent.

## Marché de l'investissement

Sur l'ensemble de l'année 2020, les volumes investis en immobilier d'entreprise dépassent 26 Mds € soit un retrait de près de 35 % sur 1 an, après une année 2019 record. Les volumes ont été supérieurs à la moyenne décennale.

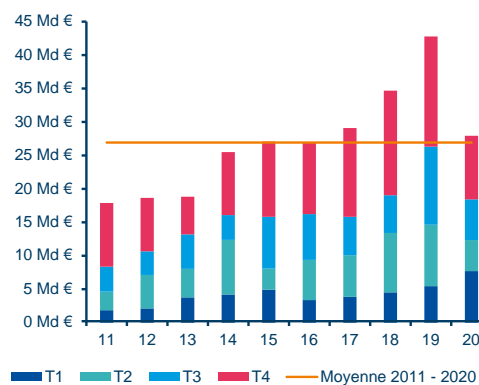
L'ensemble des classes d'actifs d'immobilier d'entreprise ont connu un recul en 2020, et les bureaux ont été la première classe d'actifs transactés.

Les investisseurs conservent un intérêt marqué pour la logistique. Ceux-ci demeurent particulièrement sélectifs concernant les commerces, qui ont néanmoins connu des volumes supérieurs à la moyenne décennale, portés notamment par l'acquisition d'un portefeuille de centres commerciaux.

Comme en Europe, les marchés ont été relativement segmentés entre actifs jugés sécurisés et bien placés et les autres.

Les taux de rendement prime ont résisté pour les bureaux et la logistique, avec notamment quelques compressions et des hausses de taux de rendement prime ont été observées sur les différentes typologies de commerces.

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



\* bureaux, commerces, logistique et locaux d'activités, santé, hors résidentiel et résidences gérées Source : Amundi Immobilier sur données CBRE (4<sup>e</sup> trimestre 2020)

## Marché résidentiel

En France, les ventes de logements neufs reculent significativement en 2020. Les ventes de logements anciens ont fait preuve d'une résistance certaine malgré les impacts de la situation sanitaire. Après une année 2019 record (1,07 million d'unités vendues), elles atteignent 1,024 million en 2020 soit -4 % sur 1 an. Il s'agit de la 2<sup>e</sup> meilleure année en termes d'unités vendues sur plus de 30 ans. L'évolution a donc été très différente par rapport au neuf. Si certains effets des recommandations de 2019 du HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) visant à resserrer les conditions d'octroi de crédit se sont produits, la pandémie a eu un impact sur l'activité du marché. Les ventes dans l'ancien ont connu quelques à-coups, avec un ralentissement fort notamment pendant le 1<sup>er</sup> confinement, avant des rattrapages par la suite.

Au 4<sup>e</sup> trimestre 2020, le prix standardisé des appartements anciens a crû sur 1 an de 6,2 % en France métropolitaine (données provisoires corrigées des variations saisonnières). La croissance des prix des appartements est de 5,3 % à Paris, 6,5 % en Ile-de-France hors Paris, et 6,5 % en Régions. Après un début d'année dynamique, la croissance des prix a ralenti en particulier au 3<sup>e</sup> trimestre avant d'accélérer quelque peu au 4<sup>e</sup> trimestre. Les différences d'évolution des prix entre villes restent marquées.

La croissance des loyers du secteur libre (y compris loi 1948) atteint 0,7 % sur 1 an en France métropolitaine en 2020 (en moyenne annuelle) soit légèrement plus que l'inflation (0,5 % sur 1 an).

Des freins à la reprise existent, comme la situation dégradée du marché de l'emploi ou une confiance des ménages inférieure à la moyenne historique. Parallèlement, le marché du logement bénéficie de facteurs favorables à la demande comme le souhait d'être propriétaire, la croissance démographique, le fait d'être souvent considéré comme une "valeur refuge", sans oublier des taux de crédits qui devraient rester attractifs en 2021.

## Allemagne

Les commercialisations de bureaux sont en net recul sur 1 an dans chacune des principales villes allemandes. Notons la relative bonne résistance de Berlin en termes d'écart par rapport à la moyenne décennale.

Le taux de vacance a augmenté en 1 an, en particulier à Berlin et Munich, restant respectivement inférieurs à 3 % et 4 %, des niveaux particulièrement bas. La vacance reste plus importante à Düsseldorf et Francfort à 7 % et plus.

Si les loyers faciaux prime ont été globalement stables après l'apparition de la Covid-19, une hausse a pu être observée à Berlin.

Concernant l'investissement en immobilier d'entreprise, l'Allemagne a consolidé sa place de premier marché d'Europe devant le Royaume-Uni avec plus de 59 Mds € investis en 2020.

Malgré les taux de rendement bas, l'Allemagne reste ainsi précisée des investisseurs, que ce soit notamment pour ses fondamentaux économiques ou la situation de plusieurs marchés locatifs.

Les taux de rendement prime pour les bureaux sont restés bas en 2020, avec quelques compressions. Malgré des taux de rendement prime bureaux inférieurs à 3 % dans l'essentiel des grandes villes du pays, l'écart avec les taux à 10 ans restait fin 2020 supérieur à la moyenne de longue période.

## Autriche

A Vienne, la demande placée de bureaux atteint près de 200 000 m<sup>2</sup> en 2020, un niveau relativement proche de celui de 2019 mais en repli par rapport à la moyenne décennale.

Si le contexte sanitaire a pesé sur les commercialisations, le taux de vacance restait contenu fin 2020 à moins de 5 %. Dans ces conditions, le loyer facial prime est resté stable.

Près de 2 Mds € ont été investis en immobilier d'entreprise autrichien en 2020, en baisse significative sur 1 an. Le taux de rendement prime pour les bureaux est néanmoins globalement stable, autour de 3,3 % en fin d'année.

## Belgique

En 2020 les commercialisations de bureaux à Bruxelles ont été pénalisées par le contexte sanitaire, et ont atteint un niveau faible, bien inférieur à la moyenne décennale.

Dans ce contexte économique et sanitaire dégradé, des mises en sous-location de surfaces de bureaux ont été réalisées. Le taux de vacance dépasse 7 % fin 2020 et l'offre de surfaces à venir est significative. Le loyer facial prime a néanmoins été globalement stable.

Malgré le contexte très particulier, le marché de l'investissement belge a été actif avec plus de 5 Mds € de transactions, en hausse significative sur 1 an, dynamique liée notamment à l'acquisition d'une tour de bureaux.

## Espagne

La demande placée a atteint près de 340 000 m<sup>2</sup> à Madrid, un volume parmi les plus bas de la décennie, et 160 000 m<sup>2</sup> à Barcelone, un point bas en 10 ans.

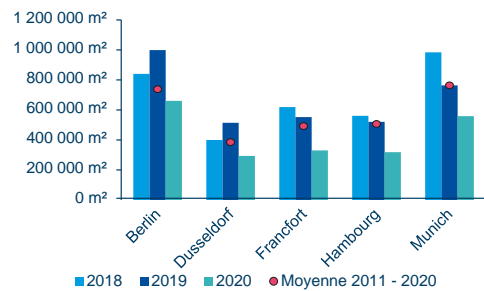
Les taux de vacance à fin 2020 atteignent plus de 9 % à Madrid et plus de 6,5 % à Barcelone, en augmentation sur l'année, en raison notamment de libérations de surfaces. Dans les quartiers centraux des affaires, la vacance reste à un niveau plus faible.

Dans ce contexte, les loyers faciaux prime ont légèrement baissé en fin d'année à Madrid et Barcelone.

Plus de 6,5 Mds € ont été investis en immobilier d'entreprise espagnol, en retrait de l'ordre de 30 % sur 1 an.

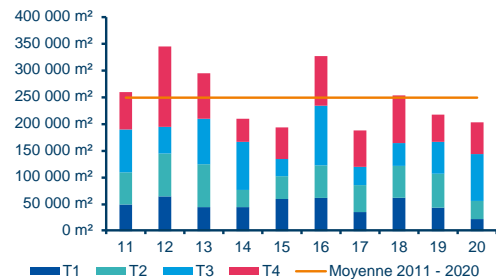
Les taux de rendement prime bureaux ont été globalement stables sur 1 an à Madrid, à environ 3,25 % fin 2020. Ils atteignaient 3,35 % environ à Barcelone à cette période.

### Demande placée de bureaux en Allemagne



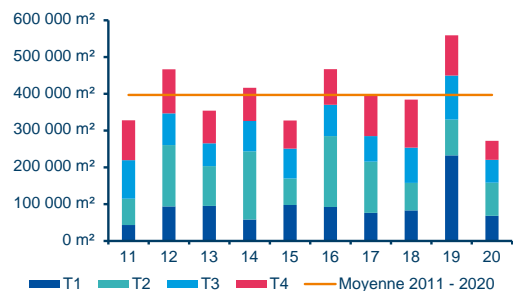
Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (4<sup>e</sup> trimestre 2020)

### Demande placée de bureaux à Vienne



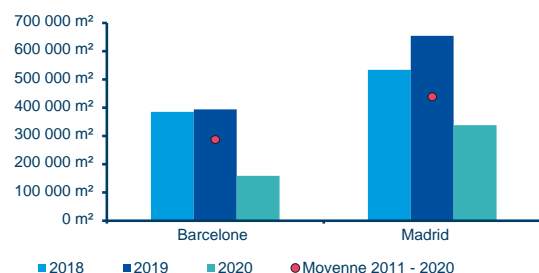
Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (4<sup>e</sup> trimestre 2020)

### Demande placée de bureaux à Bruxelles



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (4<sup>e</sup> trimestre 2020)

### Demande placée de bureaux à Barcelone et Madrid



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (4<sup>e</sup> trimestre 2020)

## Pays-Bas

À Rotterdam, le recul des commercialisations de bureaux a été très marqué, plus de 50 % sur 1 an. Si les sources diffèrent sensiblement concernant le niveau de la demande placée, celle-ci, bien que n'ayant pas dépassé 300 000 m<sup>2</sup> à Amsterdam en 2020, a bien résisté par rapport à beaucoup de marchés européens.

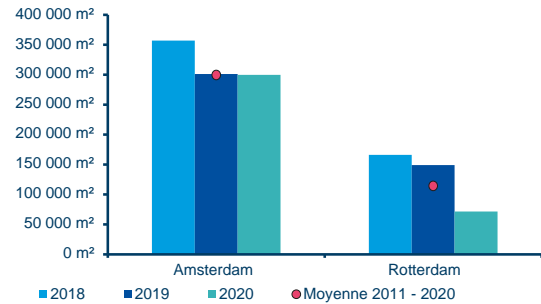
Fin 2020, le taux de vacance approchait 9 % à Rotterdam. En hausse sur 1 an à Amsterdam, il restait fin 2020 en deçà des 5 %, un niveau bas.

Les loyers faciaux prime sont globalement stables dans les 2 villes au 4<sup>e</sup> trimestre 2020.

Près de 10,5 Mds € ont été investis en 2020 en immobilier d'entreprise néerlandais, un recul sur 1 an d'environ 30 % selon les sources.

Le taux de rendement prime bureaux a été stable sur 1 an à Amsterdam, à 3 % environ fin 2020 et il atteint 4,15 % environ à Rotterdam.

### Demande placée de bureaux à Amsterdam et Rotterdam



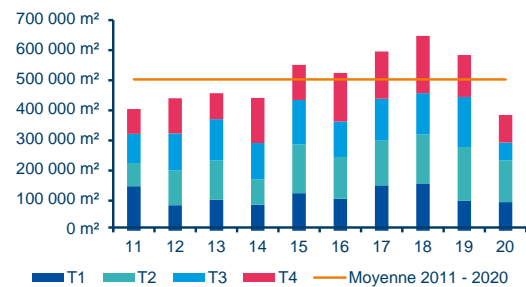
Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (4<sup>e</sup> trimestre 2020)

## Pologne

En 2020, la demande placée de bureaux à Varsovie a baissé sur 1 an avec un volume de l'ordre de 380 000 m<sup>2</sup>. Comme dans d'autres marchés, face à l'attentisme des utilisateurs, les renégociations (non intégrées au volume des commercialisations ci-dessus) ont été une alternative appréciée des utilisateurs. Le taux de vacance a significativement augmenté, atteignant près de 10 % en fin d'année, même si le loyer facial prime est globalement stable.

Près de 5 Mds € ont été investis en immobilier d'entreprise polonais, avec notamment une forte part des investissements en logistique et locaux d'activités qui ont dépassé les volumes de bureaux en 2020. Le taux de rendement prime bureaux à Varsovie a connu une décompression, à environ 4,5 % en fin d'année.

### Demande placée de bureaux à Varsovie



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (4<sup>e</sup> trimestre 2020)

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

## ■ Introduction

La société civile est de plus en plus consciente des enjeux que les effets du changement climatique représentent pour notre société. C'est pourquoi elle souhaite de plus en plus donner du sens à son épargne en l'orientant vers des produits intégrant des composantes fortes tant sociales qu'environnementales.

L'immobilier dans toutes ses composantes représente l'un des secteurs les plus consommateurs en terme d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre. Notre société évolue et le secteur de l'immobilier se doit d'être l'un des acteurs du changement tant d'un point de vue sociétal en accompagnant les évolutions de l'habitat et des modes de travail, qu'environnemental en mettant en œuvre les outils de la transition énergétique et de la résilience des immeubles au changement climatique.

Amundi Immobilier dans le prolongement des orientations fixées par le Groupe Amundi, est un acteur engagé en faveur du développement durable et d'une transition écologique forte dans le secteur de l'immobilier. A cet effet, la société de gestion a mis en œuvre dès 2012 une démarche d'investissement responsable. Celle-ci a été renforcée en 2019 pour tenir compte des engagements pris dans le cadre des Accords de Paris en 2015.

Afin de contribuer à une évolution généralisée du secteur de l'immobilier, Amundi Immobilier est très actif dans les différentes actions de place en faveur d'une finance immobilière verte et responsable, notamment dans le cadre du Groupe de travail au sein de l'ASPIM pour la création du Label ISR

(Investissement Socialement Responsable) des fonds immobiliers qui a vu le jour en juillet 2020 ou dans le cadre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable dont la société de gestion est l'un des membres fondateurs.

Le dispositif Eco-Energie-Tertiaire, précédemment connu sous le nom du Décret Tertiaire, dont l'application débute en 2021, impose aux acteurs de l'immobilier (propriétaires et locataires) une amélioration des performances énergétiques des immeubles tertiaires jusqu'à -60 % à échéance 2050.

Cette démarche nationale a été renforcée par la mise en œuvre à l'échelle européenne du règlement Disclosure (Sustainable Finance Disclosure Regulation) en mars 2021 en faveur d'une finance européenne verte.

Amundi Immobilier vous propose ici **le rapport sur les performances extra-financières de la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE** qui intègre les différentes composantes environnementales, sociales et de gouvernance de la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE s'engage dans ce processus dans un souci d'une transparence accrue sur ses critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG).

Ce rapport représente la transcription des objectifs extra-financiers pris par le fonds dans l'optique d'une finance immobilière plus durable et plus responsable. Ce processus préfigure les actions entreprises par le fonds dans le cadre de la recherche d'une labellisation ISR future du fonds.

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

Le groupe Amundi développe une politique d'Investissement Responsable et de gestion engagée. Cet engagement sociétal est un des piliers stratégiques en réponse aux défis sociaux et environnementaux actuels et à venir, à travers une gouvernance transparente et de qualité. En 2018, le groupe annonce un

plan d'actions à 3 ans pour donner une nouvelle portée à ses ambitions, avec comme principaux objectifs une intégration ESG (Environnement Sociétal et Gouvernance) à 100 % dans la notation, la gestion et les votes. Amundi finalise en 2021 la mise en œuvre de ce plan.



### Signature des Principes de l'Investissement Responsable développés sous l'égide des Nations Unies dès 2006

Amundi s'est une nouvelle fois vu attribuer en 2020 le score le plus élevé (A+) selon le rapport d'évaluation annuel établi par les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) dans la catégorie "Stratégie & Gouvernance" et pour son approche d'investissement responsable dans la gestion des actions cotées et des titres à revenu fixe.



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 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. Elle est accessible sur son site internet.

[www.amundi-immobilier.com/Notre-Engagement-Responsable](http://www.amundi-immobilier.com/Notre-Engagement-Responsable)

Certains fonds, comme RIVOLI AVENIR PATRIMOINE, adoptent une stratégie et des pratiques encore plus ambitieuses pour renforcer leur impact positif sur la société et l'environnement.

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

Amundi Immobilier s'investit aussi 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 œuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, fédérateur d'un large réseau d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier. 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 (Investissement socialement responsable) en immobilier, gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs finaux.



Dès 2018, Amundi Immobilier a participé au Groupe de Travail pour la création d'un label ISR d'Etat des Fonds immobiliers lisible et compréhensible de tous. Celui-ci est devenu effectif le 23/07/2020 (Journal Officiel).

Amundi Immobilier poursuit son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dont elle est l'un des membres fondateurs en assurant la fonction de secrétaire général au sein de l'OID. La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier. L'OID diffuse des données sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France et représente aussi un lieu d'échange et de réflexion avec la tenue de groupes de travail et des publications régulières.



L'OID a été reconnue association d'intérêt général en février 2020.



## ■ Stratégie ISR - Investissement Socialement Responsable du Fonds RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

Le fonds RIVOLI AVENIR PATRIMOINE est composé de 182 actifs dont 82 % d'immeubles de bureaux (en valeur). Le reste étant réparti dans les secteurs de l'hôtellerie, commerces, logistique, résidentiels et parcs

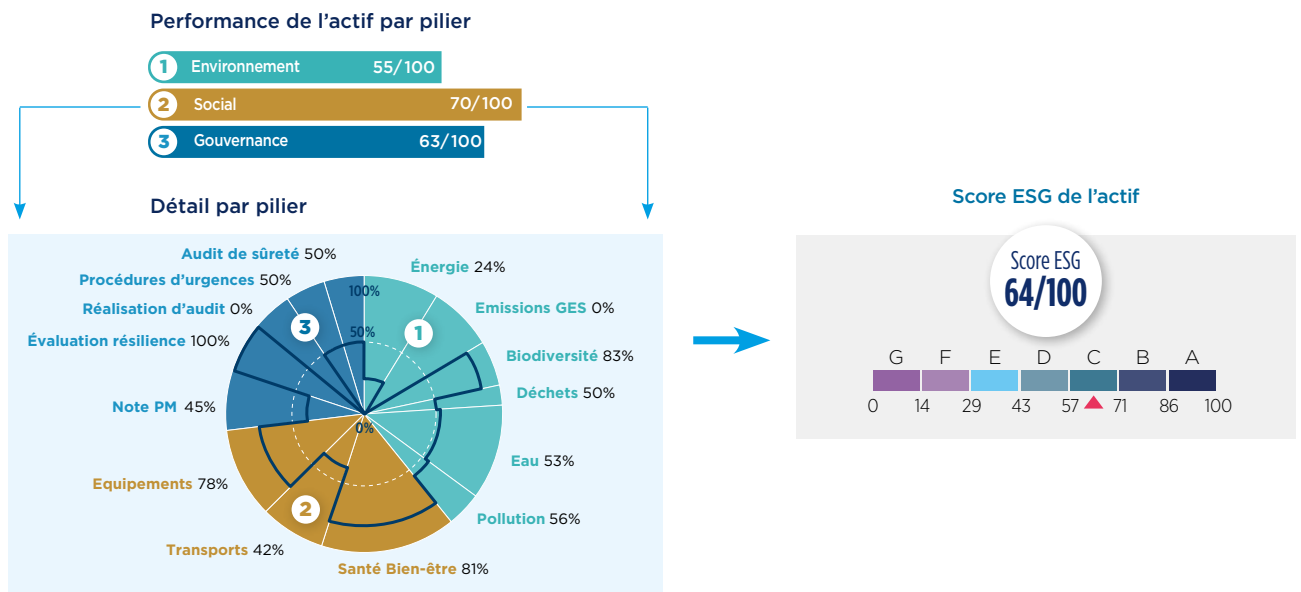
d'activités. Le patrimoine de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE est situé en Europe, principalement en France (81 %) et en Autriche, Pays-Bas, Allemagne, Pologne, Belgique et en Espagne.

### 1) La notation des actifs du fonds RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

La méthodologie de notation des immeubles d'Amundi Immobilier a été revue en 2020 afin de répondre aux enjeux ESG actuels. Amundi Immobilier consolide son dispositif tout en capitalisant sur la méthodologie existante. La notation s'est renforcée par une dizaine de critères supplémentaires permettant de couvrir l'ensemble des attentes ESG auquel le fonds répond.

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

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

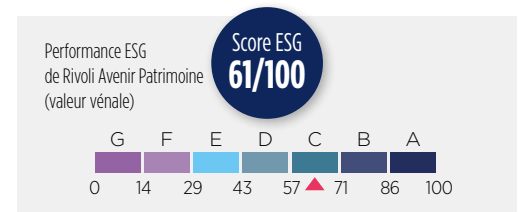


#### • Score ESG de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

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

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

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



## 2) Cartographie de suivi des actifs du portefeuille immobilier de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

L'ensemble des actifs de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE est analysé pour apprécier le Score ESG individuel ; Cette étude permet de mettre en évidence 3 catégories d'actifs :

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

Dans cette partie, les données concernant les actifs ne sont pas prises en quote-part de détention par RIVOLI AVENIR PATRIMOINE mais dans leurs totalités.

■ **Les 5 actifs immobiliers de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE les plus performants** correspondent aux actifs les mieux notés au sein de la SCPI en termes de performance ESG. Ils font tous partie de la poche **Best-In-Class** de la SCPI composée des actifs bénéficiant d'une performance extra-financière satisfaisante. Ces actifs ont pour objectif de maintenir cette performance sur la durée voir de l'améliorer tout au long de leur gestion.

Pour chacun des 5 actifs les plus performants, sont cités dans le tableau des exemples de points forts de l'actif en termes d'ESG.

Actif Immobilier	Score ESG	Environnement	Social	Gouvernance	Exemples de points forts de l'actif en termes d'ESG
<b>Enjoy (SCI Batignolles lot 09)</b> Bureaux - 16 970 m <sup>2</sup> 81 Rue Mstislav Rostropovitch, 75017 Paris	<b>88</b>	86	92	87	L'immeuble est certifié HQE Neuf exceptionnel - BREEAM Very Good, certifications qui témoignent de sa haute performance environnementale et sociale. Enjoy est un immeuble à énergie positive : il produit plus d'énergie renouvelable solaire qu'il n'en consomme.
<b>United (en indivision)</b> Bureaux - 7 695 m <sup>2</sup> 6 boulevard Douaumont, 92000 Clichy	<b>82</b>	73	90	87	L'immeuble est végétalisé sur près de 400 m <sup>2</sup> . La préservation de la biodiversité ainsi que du maraîchage en herbes aromatiques ont été privilégiés.
<b>Nouveau Bercy (en indivision)</b> Bureaux - 12 970 m <sup>2</sup> 14/18 av. du Général de Gaulle, 94220 Charenton le Pont	<b>81</b>	72	95	78	L'immeuble est certifié HQE Construction - BBC Effinergie, certifications qui témoignent de sa basse consommation d'énergie. L'immeuble propose des services de la protection de la santé optimisés : les occupants disposent d'un dispositif individuel de contrôle de la température de leur espace de travail.
<b>Quai d'Orsay (SCI SEO)</b> Bureaux - 9 574 m <sup>2</sup> 53 Quai d'Orsay, 75007 Paris	<b>80</b>	75	80	87	L'immeuble est certifié <i>BREEAM In Use very good</i> , certification environnementale et sociale qui atteste de son utilisation vertueuse. L'immeuble s'est équipé en 2020 de bornes de recharges pour les véhicules électriques afin de répondre au souhait des locataires. Cf ci-après.
<b>Ora (SCI Oméga)</b> Bureaux - 24 860 m <sup>2</sup> 9 rue Emile Borel, 75017 Paris	<b>78</b>	66	96	74	L'immeuble bénéficie de plusieurs certifications environnementales et sociales ainsi que du label Biosourcé, preuve de l'utilisation dans ses constructions de matières biosourcées. On retrouve également sur le site de l'immeuble ORA plus de 2500 m <sup>2</sup> végétalisés.

L'actif Quai d'Orsay à Paris avec des précisions sur des points illustrant la performance sur les piliers Environnement et Social

### Quai d'Orsay Paris (SCI SEO)

53 Quai d'Orsay 75007 Paris

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

Score ESG  
**79,9/100**  
au 31/12/2020



**Environnement : 74,8/100**

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

Certifié **Breem in Use Very Good**

**Social : 80,2/100**

**Transports** : le réseau de transport en commun est accessible dans un rayon de 1 km autour du bâtiment, avec un accès piéton sécurisé, et une fréquence de services de 15 minutes en période de pointe. De même, des racks pour vélos bien éclairés et sécurisés, et des vestiaires (homme et femme séparés) avec des casiers et des douches sont installés sur le site de l'immeuble.

■ Les 5 actifs immobiliers de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE les moins performants sont les actifs ayant la notation la plus faible au sein de la SCPI. Ces actifs font partie de la poche **Best-In-Progress** et font l'objet d'un plan d'amélioration dans le but de faire progresser leur score ESG.

Pour chacun des 5 actifs les moins performants sont cités dans le tableau des exemples d'actions à prévoir pour améliorer les performances environnementales ou sociales.

Actif Immobilier	Score ESG	Environnement	Social	Gouvernance	Score ESG Potentiel	Exemples d'actions à prévoir pour améliorer les performances environnementales ou sociales
<b>67 Grandes Arcades</b> (SCI Ekinox) Commerce - 62 m <sup>2</sup> 67 rue des Grandes Arcades, 67000 Strasbourg	38	35	37	44	54	Améliorer la Santé et le bien-être des occupants en : - installant des dispositifs de contrôle automatique contre l'éblouissement, - mettant l'éclairage intérieur au niveau des meilleures pratiques disponibles, - installant des dispositifs permettant de contrôler l'éclairage de leur espace de travail. Cf. ci-après.
<b>98 rue de Sèvres</b> Bureaux - 1 539 m <sup>2</sup> 98 rue de Sèvres et 60 rue de Saxe, 75007 Paris	34	20	29	61	54	L'immeuble pourrait s'améliorer sur le volet Environnemental, notamment sur les consommations énergétiques et sur la gestion de l'eau.
<b>Rue Delayrac</b> Commerce - 1970 m <sup>2</sup> 90-94 rue Delayrac, 94120 Fontenay-sous-bois,	36	39	13	61	54	L'immeuble pourrait s'améliorer sur le volet Social, notamment sur la Santé et le bien-être des utilisateurs en favorisant l'accès aux mobilités douces.
<b>166 Faubourg St Honoré</b> Bureaux - 1 387 m <sup>2</sup> 166 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris	38	40	29	48	54	L'immeuble pourrait s'améliorer sur le volet Social, notamment sur la Santé et le bien-être des utilisateurs ainsi que sur la pérennité des équipements.
<b>Rouvray Neuilly</b> Bureaux - 4 267 m <sup>2</sup> 11 rue de Rouvray, 92200 Neuilly-sur-Seine	38	42	22	52	54	L'immeuble pourrait s'améliorer sur le volet Environnemental, notamment sur la gestion des déchets et la gestion de l'eau.

L'actif immobilier 67 rue des Grandes Arcades, 67000 Strasbourg avec des précisions sur des points illustrant la performance sur les piliers Environnement et Social et Gouvernance

## 67 Grandes Arcades

(SCI Ekinox)  
67 rue Grandes Arcades,  
67000 Strasbourg

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

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

↳ Objectif :  
**54/100**

**Environnement : 35/100**

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

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

**Social : 37/100**

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

**Gouvernance : 43/100**

**Sécurité** : réaliser un audit de sûreté

**Audit** : réaliser et corriger tous les défaut majeurs de l'audit technique

■ Les 5 actifs immobiliers de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE les plus importants en valeur correspondent aux actifs ayant la valorisation la plus importante au sein de la SCPI. Le suivi de leur notation est important compte tenu de leur impact significatif sur la note moyenne de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE.

Actif Immobilier	Score ESG	Environnement	Social	Gouvernance	Exemples de services, caractéristiques au profit de la recherche de performance
<b>In Town (SCI Budlon)</b> Bureaux - 19 855 m <sup>2</sup> 4 place de Budapest, 75009 Paris	73	78	80	57	L'immeuble atteste d'une excellente performance carbone, il souscrit notamment à une énergie verte. De plus, les gestionnaires de l'immeuble ont 16/20 sur leur performance RSE, excellente notation, qui témoigne de leurs actions vertueuses dans la gestion de l'immeuble.
<b>136 Champs Elysées</b> Bureaux - 6 356 m <sup>2</sup> 136 Champs Elysées, Paris 75008	46	37	46	61	Concernant le volet environnemental, l'immeuble atteste d'une excellente gestion des déchets : un espace permet de stocker 4 types de déchet recyclable ou plus. De plus, l'immeuble est très bien desservi par les différents moyens de transports à proximité.
<b>Coeur Défense (SCI Hold)</b> Bureaux - 182 760 m <sup>2</sup> 5-7 place de la Défense, 92400 Courbevoie	74	61	89	74	Cœur Défense est certifié HQE Exploitation, BREEAM In Use Very Good et Wired Score Gold, preuves de l'utilisation vertueuse de l'immeuble. Cœur Défense est relié à un réseau de froid.
<b>Greenelle (SCI Grenelle)</b> Bureaux - 14 225 m <sup>2</sup> 43 quai de Grenelle, 75015 Paris	75	64	83	78	Concernant le volet environnemental, l'immeuble atteste d'une excellente gestion des déchets : un espace permet de stocker 4 types de déchet recyclable ou plus. De plus, l'immeuble propose des services de la protection à la santé optimisés : toutes les fenêtres ont des protections contre l'éblouissement contrôlable par les occupants.
<b>Tour Egée (SCI SEO)</b> Bureaux - 52 027 m <sup>2</sup> 9-11 allée de l'Arche, 92400 Courbevoie	59	63	67	43	L'immeuble vise une haute performance énergétique : l'ensemble des moteurs MTA (module de traitement d'air) sont en train d'être changés pour la mise en place de nouveaux moteurs moins énergivores. L'actif est pourvu d'un système d'alarme anti-intrusion qui est certifié d'après un référentiel national. Cf. ci-après.

L'actif Tour Egée Courbevoie dont le score ESG est de 59 / 100 avec des précisions sur des points illustrant la performance sur les piliers Environnement et Social

## Tour Egée Courbevoie

(SCI SEO)

9-11 allée de l'Arche, Courbevoie



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

Score ESG  
**59,7/100**  
au 31/12/2020



### Environnement : 63,4/100

**Performance énergétique** : l'ensemble des moteurs MTA (module de traitement d'air) sont en train d'être renouvelés/changés pour la mise en place de nouveaux moteurs moins énergivores.

- Ils contribueront à la réduction des consommations d'énergie grâce à la meilleure performance des équipements.
- Ils auront un impact direct sur l'amélioration de la qualité de l'air des utilisateurs, participant à la satisfaction et au bien-être sur le lieu de travail.

### Social : 61,2/100

**Pérennité des équipements** : l'actif est pourvu d'un système d'alarme anti-intrusion certifié d'après un référentiel national.

- Les systèmes d'alarme (incendie, anti-intrusion) sont connectés à un dispositif de surveillance opérationnel 24h/24h.

Certifié **HQE très bon, Breeam-In-Use Very good**

### 3) Les certifications du Fonds RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

Au 31/12/2020, la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE compte **39,42 % des actifs** en valeur bénéficiant d'une certification ou d'un label à caractère environnemental ou saocial, contre seulement **33 %** en 2019.

## Floresco Saint-Mandé (en indivision)

2 avenue Pasteur, 94160 Saint-Mandé



Bureaux  
21 360 m<sup>2</sup>

L'immeuble **Floresco**, l'une des acquisitions récentes de la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE, témoigne de la stratégie ESG du fonds. Celui-ci répond aux critères de qualité en termes de construction durable. Doté d'une ossature bois, d'espaces végétalisés, et d'espaces favorisant le bien-être des occupants, il se distingue par l'obtention de 6 certifications et labels.



- **HQE** Construction
- **BREEAM** Construction / Rénovation
- **Effinergie+** 2013
- **Well Silver** : bien-être des utilisateurs dans l'entreprise
- **Wired score** : connectivité et technologies intelligentes de l'immeuble
- **Accessibilité A** : personnes en situation de handicap et à mobilité réduite / qualité d'usage du bâtiment par les utilisateurs

La surface indiquée représente la totalité de l'actif et non pas la quote part de détention par la SCPI.

La part des actifs certifiés de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE en valeur devrait augmenter à la livraison des actifs en cours de construction (VEFA) et pourrait représenter 42,61 %.

### ■ Situation de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE en 2020

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

Dans le cadre de sa politique ISR<sup>1</sup>, la SCPI suit plus spécifiquement 8 enjeux qui reflètent les aspects principaux de son engagement, parmi les 47 critères analysés dans la notation pour déterminer le score ESG.

Cette notation concerne tous les actifs immobiliers gérés par Rivoli Avenir Patrimoine.

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

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

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

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

#### Notes obtenues par RIVOLI AVENIR PATRIMOINE sur les 8 enjeux environnementaux et sociaux

## 1 Enjeu énergétique



**184 kWh/m<sup>2</sup> par an**  
Note Rivoli Avenir Patrimoine

**187,46 kWh/m<sup>2</sup> par an**  
Note référence GRESB

► La performance est exprimée annuellement en Kilo Watt heure (énergie finale). Le suivi de l'évolution de cette performance dans le temps permet d'apprécier l'amélioration et la contribution de la SCPI dans la lutte contre le réchauffement climatique.

Au 31/12/2020, la moyenne des performances énergétiques des immeubles de Rivoli Avenir Patrimoine est de **184kWh/m<sup>2</sup>/an**. Pour un fonds identique en termes de typologie des actifs, le GRESB, attribue une performance énergétique de 187,46 kWh/m<sup>2</sup>/an. Le fonds Rivoli Avenir Patrimoine est donc plus performant sur cet enjeu que le benchmark proposé par le GRESB.

## 2 Enjeu carbone



**31 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**  
Note Rivoli Avenir Patrimoine

**36,10 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**  
Note référence GRESB

► La performance est exprimée annuellement en Kilo grammes de CO<sub>2</sub> par mètre carré. 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 31/12/2020, la moyenne des performances carbonées des immeubles de Rivoli Avenir Patrimoine est évaluée à **31 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> et par an**. Pour un fonds identique en termes de typologie des actifs, la notation GRESB attribue une performance carbone de 36,10 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> et par an. Le fonds Rivoli Avenir Patrimoine est donc plus performant sur cet enjeu que le référentiel proposé par le GRESB.

### 3 Enjeu mobilité



**35,6**  
Note RAP

**39,46**  
Note référence  
Amundi Immobilier

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

Ces dispositifs peuvent prendre la forme de :

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

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

**Le fonds obtient la note de 35,6/100 :** 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



**71,3**  
Note Rivoli Avenir Patrimoine

**66,84**  
Note référence  
Amundi Immobilier

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

**La note de 71,3/100 à l'échelle du Fonds Rivoli Avenir Patrimoine traduit la note moyenne des performances RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) des Property Manager.**

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



**8,9**  
Note Rivoli Avenir Patrimoine

**8,3**  
Note référence  
Amundi Immobilier

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

**La note de 8,9/100 obtenue sur le fonds RAP 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 permet d'obtenir qu'une mineure partie des points tandis que la mise en place d'une solution de production d'énergie permet 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.

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 31/12/2020, les immeubles détenus par RAP** (en totalité ou partiellement selon les cas) **enregistrent une production annuelle d'environ 1 770 638 kWh.** Cette production est calculée sur les immeubles sans appliquer de quote part de détention par la SCPI.



## 6 Enjeu Végétalisation & Biodiversité



**30,8**

Note Rivoli Avenir Patrimoine

**35,41**

Note référence  
Amundi Immobilier

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

La note de 30,8/100 traduit la performance du fonds à se doter d'immeubles ayant une surface végétalisée plus ou moins élevée par rapport à la surface totale d'emprise au sol (surface végétalisée < 10 % et/ou

comprise entre 10 % et 40 % et/ou > 40 %). Ainsi, plus la surface végétalisée d'un site est importante, plus un immeuble se voit attribuer un nombre de points conséquent sur cet enjeu.

**En 2020, Rivoli Avenir Patrimoine dispose d'une surface végétalisée de 87 660 m<sup>2</sup>.**

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

## 7 Enjeu sécurité des usagers



**72,7**

Note Rivoli Avenir Patrimoine

**76,3**

Note référence  
Amundi Immobilier

► **La note de 72,7/100 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**

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 4.

## 2) L'empreinte carbone

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

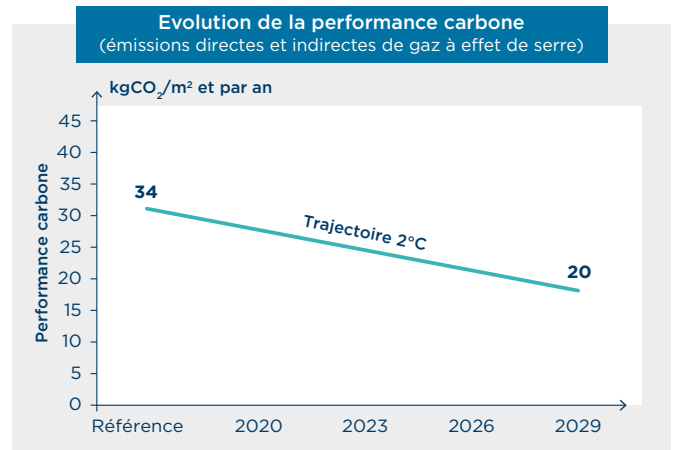
Afin de suivre les évolutions du fonds et son action pour la diminution de ces émissions Amundi Immobilier a élaboré un outil pour modéliser l'état des émissions du fonds RIVOLI AVENIR PATRIMOINE en kilogrammes de CO<sub>2</sub> émis par an et par m<sup>2</sup>. Celui-ci facilitera la mise en œuvre de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

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

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

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

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



## 3) La réglementation récente renforce les exigences de performance énergétique

Amundi Immobilier, s'inscrit dans le dispositif éco-énergie tertiaire (plus communément surnommé : "décret tertiaire"). Cette réglementation, présentée par le gouvernement en juin 2019, vise à réduire les consommations énergétiques des immeubles, à usage tertiaire, par rapport à une année de référence librement choisie à partir de 2010 :

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

Amundi Immobilier a démarré, depuis la fin d'année 2020, un chantier important de collecte des données des consommations énergétiques (électricité, gaz, fioul, etc.), étape déterminante pour gérer au mieux les futurs travaux et plans d'actions à mettre en œuvre sur les immeubles de la SCPI.

## 4) L'évaluation spécifique du risque lié au changement climatique

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

Les risques physiques se traduisent par des événements chroniques ou exceptionnels. Cinq risques sont considérés dans l'analyse réalisée :

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

Chaque actif se voit attribuer une note sur 100 pour chacun des 5 aléas en fonction de la géolocalisation de l'immeuble ainsi que des équipements qui lui permettent d'améliorer sa capacité d'adaptation. Une note élevée signifiera que le risque d'exposition à l'aléa climatique identifié est fort. Inversement, plus une note sera faible, plus le risque d'exposition sera moindre.

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

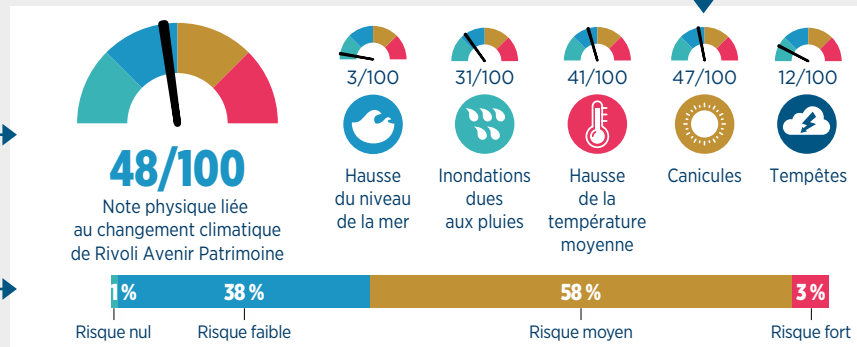
### Pour Rivoli Avenir Patrimoine : score de risque physique lié au changement climatique

Une note comprise en 25 et 50 correspond à une exposition faible aux risques liés aux changements climatiques. C'est le cas de Rivoli Avenir Patrimoine, avec une note de 48/100 qui est donc faiblement exposé.

La note moyenne des risques physiques liés au changement climatique de Rivoli Avenir Patrimoine est calculée par rapport au risque le plus fort identifié parmi les 5 aléas climatiques. **Il s'agit ici du risque de canicule évalué à 47/100.**

Il est ensuite complété par l'analyse de l'ensemble des autres risques identifiés pour obtenir **la note finale de 48/100.**

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



## 5) La politique d'engagement appliquée sur les fonds

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

### a. Les locataires

Conscient que chacun peut agir de manière considérable à sa propre échelle, Amundi Immobilier souhaite sensibiliser les utilisateurs des actifs tertiaires au sein de son parc immobilier. Citons l'initiative du guide 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, individuellement, d'agir dans ces situations du quotidien : à son poste de travail, en réunion, à la photocopieuse, pendant les pauses déjeuner ou café et aussi en dehors de son lieu de travail.

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

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.

Exemples extraits du guide eco-gestes

**Exemples d'information de sensibilisation de consommation annuelle dans les bureaux \***

**Equivalence de consommation sur d'autres prestations**

\* Source : OJD, 2019

**Em empreinte carbone**

Emissions de Gaz à Effet de Serre **16 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**

Un bureau de 100 m<sup>2</sup> produit en GES par an l'équivalent de **10 allers-retours Paris-Rennes en avion<sup>(1)</sup>** ou **53 années d'éclairage** avec une ampoule basse consommation<sup>(2)</sup>

Sources (1) [m-habitat.fr](http://m-habitat.fr) • (2) [climatmundi.fr](http://climatmundi.fr) • (3) Ademe

**Consommation d'eau**

Consommation totale d'eau **0,35 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>**

Un bureau de 100 m<sup>2</sup> consomme en eau par an l'équivalent de **70 000 douches<sup>(3)</sup>**

**En réunion**

Temps moyen passé en réunion **≈ 16 ANS** sur une carrière de 40 ans

Dans les eaux engendrées **14 % des déchets** sont des bouteilles en plastique

1 bouteille en plastique met **entre 100 et 1000 ans** à se décomposer

**Pendant la pause café**

Chaque jour en France **110 T de capsules** de café consommées = le poids de 20 éléphants d'Afrique

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

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.

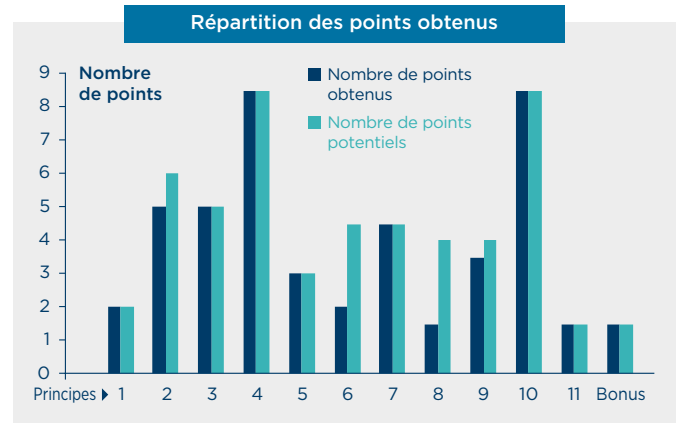
Le questionnaire s'intègre dans une démarche engagée et responsable et se veut un vecteur de progrès et d'innovation pour chacun. Il permet d'identifier et mieux connaître les pratiques mises en place par la structure évaluée sur chacun des 11 principes de la charte fournisseur. Il accompagne les prestataires 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 Manager*, qui sont des acteurs déterminants pour la bonne gestion de l'immeuble, Amundi Immobilier va au-delà de la notation en privilégiant l'échanges et la co-construction entre les 2 parties. La démarche s'appuie sur un échange régulier, avec une première réunion durant laquelle l'équipe ISR d'Amundi Immobilier présente à la société la note qu'elle a obtenue et les axes proposés d'améliorations des pratiques RSE. L'objectif est de sensibiliser et accompagner le prestataire à développer ses pratiques pour les rendre plus respectueuses de l'environnement et de la société. Ainsi, les sociétés de Property Management sont mises au défi sur leur capacité à améliorer leurs pratiques en fonction des résultats qu'ils ont obtenu au questionnaire. Cet échange constitue également une opportunité pour les différentes parties de la mise en place d'un éventuel plan d'actions.

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

*Illustration des résultats obtenus par un property manager au questionnaire : points obtenus principe par principe, en lien avec la charte fournisseur*



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

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

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

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

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

A la date d'édition du présent document, Amundi Immobilier a engagé des démarches actives et est entré en contact avec 96 % des parties prenantes clés identifiées.

## ■ Liste des certifications des immeubles

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

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

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

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

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

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

**Well Silver** : porte sur le bien-être des utilisateurs dans l'entreprise, c'est un label basé sur la mesure, la certification et la surveillance de la performance des caractéristiques de l'environnement bâti qui influent 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 serres

**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 dynamise 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

#### ■ Les acquisitions

Immeubles en direct

Adresse	Type d'actif	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM (en €)	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
83-85 boulevard Vincent Auriol 75013 - PARIS	Bureaux	3 146	23 400 000	10/09/2020	

Titres de participation

Adresse	Type d'actif	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM (en €)	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
<b>SCI NOWO (40 % de la SCI)</b>					
Aleje Jerozolimskie 93 - VARSOVIE - Pologne	Bureaux	4 612	25 200 000	15/04/2020	
<b>SCI AVILA (35 % de la SCI)</b>					
Sancho de Avila 65 BARCELONE - Espagne	Bureaux	2 907	19 883 229	07/04/2020	
<b>SCI AREELI (25,96 % de la SCI)</b>					
Einsteinallee 29, 77933 - LAHR - Allemagne	Logistique	58 696	70 591 500	31/03/2020	
Parc logistique du Pont de Normandie II - 76430 SANDOUVILLE	Logistique	10 969	7 402 500	06/10/2020	
ZAC Ecoparc III - 27400 HEUDEBOUVILLE	Logistique	6 684	6 610 871	17/12/2020	
<b>SCI EKINOX (42,25 % de la SCI)</b>					
15 rue des Belles Feuilles - 75016 PARIS	Commerces	1 840	20 988 625	24/07/2020	
54 boulevard d'Alsace - 06400 CANNES	Commerces	2 098	13 431 020	24/07/2020	
<b>SCI GANTRAM (45 % de la SCI)</b>					
148-164 avenue Pierre Brossollette - 92240 MALAKOFF	Bureaux	6 074	59 708 250	27/07/2020	
<b>SCI LAHRANIS (45 % de la SCI)</b>					
Calle de Alcalá, 544-546 - MADRID - Espagne (engagement vente à terme)	Bureaux	15 328	72 133 969	05/08/2020	4 <sup>e</sup> trimestre 2022
<b>SCI AMR (23,70 % de la SCI)</b>					
Centre Commercial Chateaufarine - 2 rue René Char - 25000 BESANÇON	Commerces	2 045	7 613 050	23/12/2020	
1383 avenue Roger Salengro - 92370 CHAVILLE	Commerces	1 089	5 537 132	23/12/2020	
Centre Commercial La Foux - 120 rond point de la Foux - 83580 GASSIN	Commerces	2 013	10 353 530	23/12/2020	
111 rue Jean Jaures - 92800 PUTEAUX	Commerces	1 169	6 536 898	23/12/2020	
1002 avenue de la République - 59700 MARCQ EN BAROEUL	Commerces	1 955	9 054 587	23/12/2020	
<b>SCI TRUDAINE (70 % de la SCI)</b>					
Crèche - 39 avenue Trudaine - 75009 PARIS (VEFA)	Activité	234	2 851 852	10/12/2020	1 <sup>er</sup> trimestre 2022
<b>OPPCI ERGAMUNDI (44,20 % de l'OPPCI)</b>					
Lots Des Docks de Marseille - 13002 MARSEILLE	Commerces	411	1 160 250	29/07/2020	
Grand Central - Adam Riese Strasse 60327 FRANCFORT - Allemagne (livraison vente à terme)	Bureaux	9 750	70 637 571	30/11/2020	

Les quote-parts de détention des SCI sont au 31/12/2020.

#### ■ Les cessions

Immeubles en direct

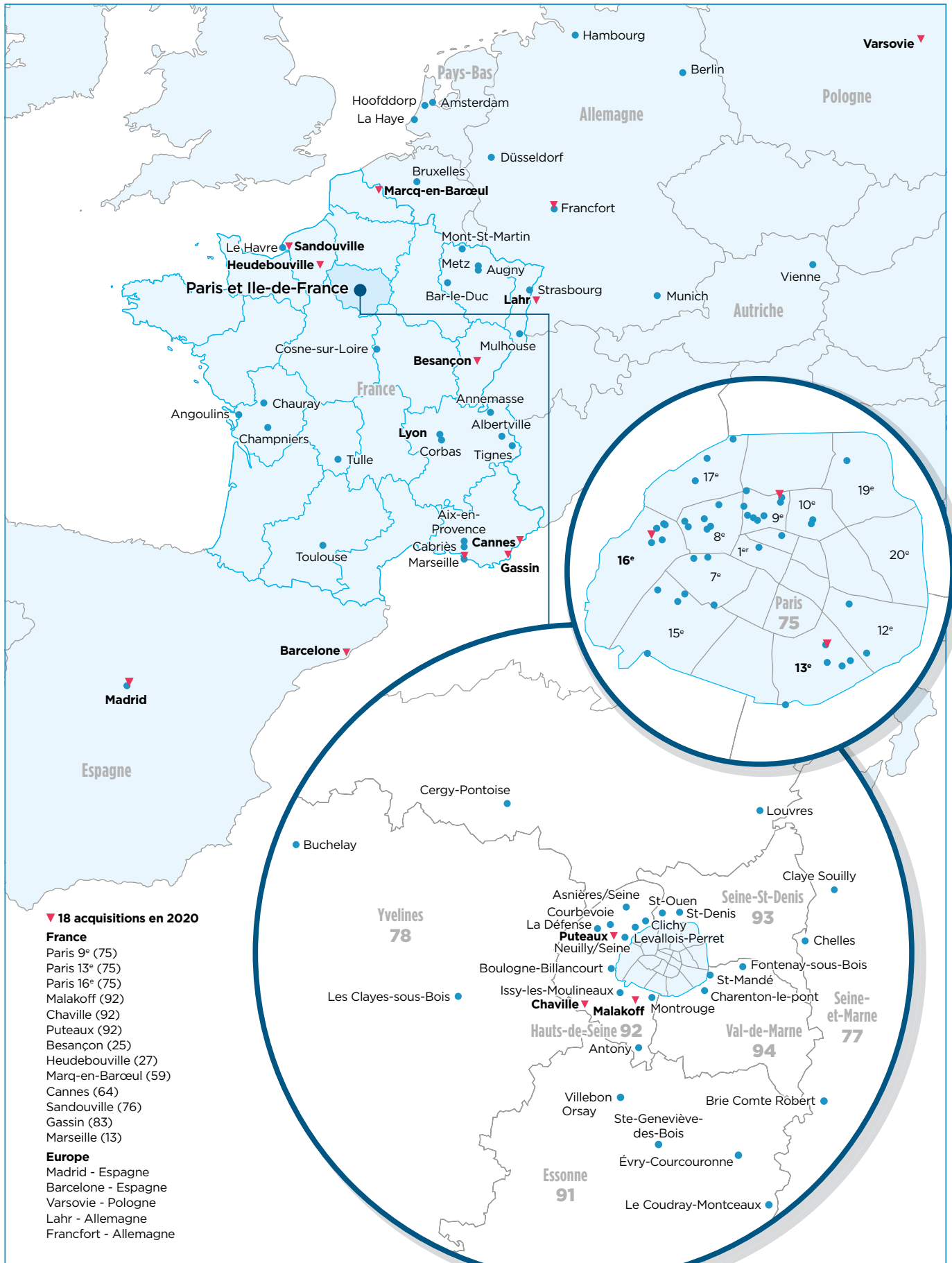
Adresse	Type d'actif	Prix de vente (H.D) (en €)	Plus/moins value comptable (en €)	Impôts (en €)
100-102 place du 8 mai 1945 - 93200 SAINT DENIS	Bureaux	5 800 000,00	-4 294 714,00	
3 avenue Gourgaud - 75017 PARIS	Bureaux	3 300 000,00	1 530 460,00	240 272,00
247-255 boulevard Pereire - 75017 PARIS	Bureaux	29 000 000,00	10 811 424,00	1 146 352,00
9 - 35 rue Pierre de Coubertin - 75013 PARIS (en indivision)	Bureaux	26 500 000,00	98 421,88	
Centre commercial 58 rue de Longvic - 21800 CHENÔVE (en indivision)	Commerces	5 612 722,25	-2 525 217,75	

Immeubles détenus au travers de SCI

Adresse	Type d'actif	Prix de vente (H.D) (en €)	Plus/moins value comptable (en €)
<b>SCI Villebon 504</b>			
15 avenue du Québec - 91140 VILLEBON SUR YVETTE*	Logistique	172 900	54 969,28
<b>SCI LALI</b>			
33 rue Paul Meurice - 75020 PARIS	Bureaux	22 717 200,00	2 026 024,19
<b>SCI AMR</b>			
Centre commercial Géant - avenue de Romans 26000 VALENCE	Commerces	4 633 470,00	-2 475 900,00
Centre commercial Albasud - 115 avenue de l'Europe 82000 MONTAUBAN	Commerces	2 192 940,00	-2 900 340,00

\* Cession partielle.

# Le patrimoine immobilier de Rivoli Avenir Patrimoine

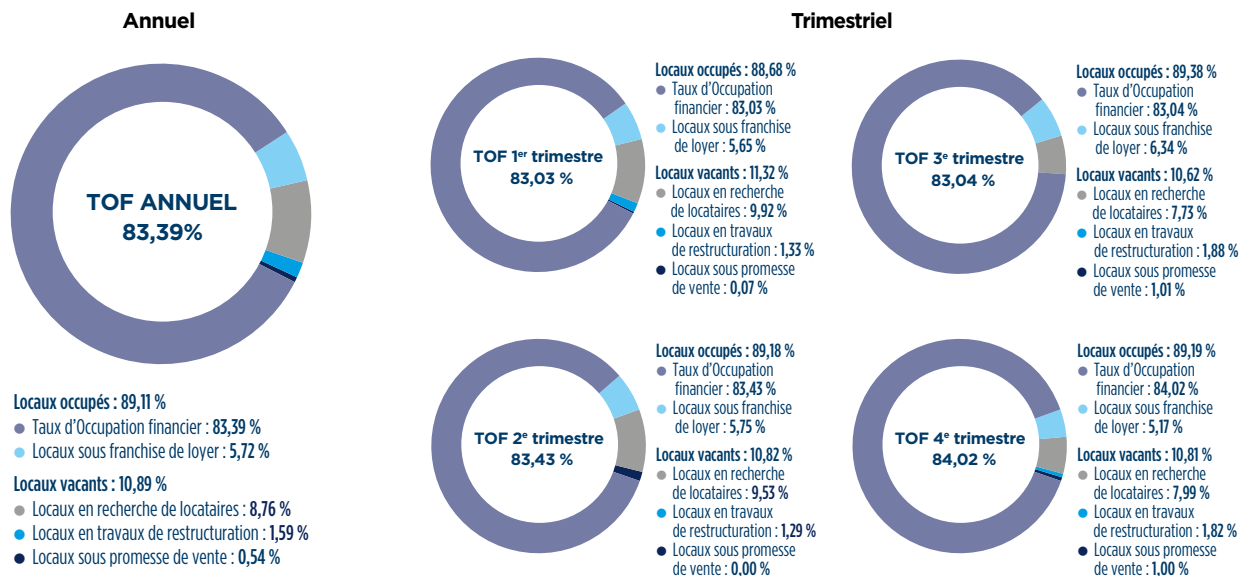




## 2 - Gestion locative des immeubles

### ■ Le taux d'occupation financier annuel

(taux d'occupation financier et répartition de la vacance par type de locaux)



Ce taux d'occupation exprime le rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui seraient facturés si la totalité du patrimoine était louée.

(1) Depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2012, une nouvelle méthode de calcul a été préconisée par l'Aspim, en accord avec l'AMF. Celle-ci intègre désormais l'intégralité des immeubles du patrimoine de la SCPI (y compris les actifs en vente ou pour lesquels d'importants travaux empêchent la commercialisation auprès de futurs locataires) et est retraitée afin d'impacter le taux d'occupation financier des accompagnements consentis aux locataires (franchise de loyer).

### ■ Les baux

Durant l'année 2020, 42 baux ont été signés, représentant une surface globale de 30 949 m<sup>2</sup> et un loyer annuel global HT de 9 061 K€ en année pleine.

Les principaux baux signés en 2020 (en quote part) :

Adresse immeuble	Surface (m <sup>2</sup> )	Loyer (K€)
1 place de la Coupole - 92400 Courbevoie	5 681	2 440
24 boulevard Vital Bouhot - 92200 Neuilly-sur-Seine (en indivision)	3 462	1 698
2 avenue Pasteur - 94160 Saint-Mandé (17,5 % en indivision)	3 033	1 216
5-7 Place La Défense - 92400 Courbevoie (via la SCI Hold)	1 023	573
6 boulevard de Douaumont - 92110 Clichy (41 % de l'indivision)	1 100	420
10 place de la Joliette - 13002 Marseille (via l'OPPCI Ergamundi)	1 658	367
5-7 place La Défense - 92400 Courbevoie (via la SCI Hold)	439	240
9 rue Leo Delibes - 75016 Paris	456	217
35 rue du Val de Marne - 75013 Paris (60 % de l'indivision)	718	205
rue Marcel Mérieux - 69960 Corbas	3 842	197

### ■ Les locaux vacants

Au 31 décembre 2020, le stock de locaux vacants s'élevait à 77 027,30 m<sup>2</sup>.

(en m <sup>2</sup> )	Bureaux	Activités	Entrepôts	Commerces	Habitation	Total
Paris	25 611,27			380,32		25 991,59
Ile-de-France	12 959,34	10 369,55		3 920,36		27 249,25
Régions	3 921,68		6 310,56	8 148,00	246,37	18 626,60
Etranger	4 986,77			168,54	4,55	5 159,86
<b>Total</b>	<b>47 479,06</b>	<b>10 369,55</b>	<b>6 310,56</b>	<b>12 617,22</b>	<b>250,92</b>	<b>77 027,30</b>

### Contentieux

(en €)	31 décembre 2019	31 décembre 2020 (b)	Var. (b-a)/a
Provision pour contentieux début de période	-3 281 803,02	-3 249 374,86	
Dotations aux provisions pour dépréciation de créances	-938 003,96	-3 252 887,95	
Reprise de provisions sur dépréciation de créances	970 432,12	563 293,64	
<b>Provision pour contentieux fin de période</b>	<b>-3 249 374,86</b>	<b>-5 918 969,17</b>	<b>82,16 %</b>

### Contentieux significatifs

Aucun contentieux significatif au regard de la taille de la SCPI n'a été significatif durant l'exercice 2020.

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

### 1 - Marchés des parts

#### ■ Marché Primaire

	Total année 2020
<i>Souscriptions</i>	
Nombre de parts	966 114
Montant (en €)	291 143 676
<i>Retraits</i>	
Nombre de parts compensées	233 559
Montant (en €)	65 149 184
Nombre de parts en attente de retrait	0

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

Mois	Nombre de parts	Prix de souscription (en €)	Montant souscrit (en €)
Janvier	155 701	298	46 398 898
Février	255 030	298	75 998 940
Mars	171 804	304	52 228 416
Avril	3 222	304	979 488
Mai	-3 835	304	-1 165 840
Juin	13 992	304	4 255 568
Juillet	15 860	304	4 821 440
Août	6 984	304	2 123 136
Septembre	11 967	304	3 637 968
Octobre	11 363	304	3 454 352
Novembre	78 441	304	23 846 064
Décembre	12 026	304	3 655 904
<b>Total</b>	<b>732 555</b>		<b>220 232 334</b>

#### ■ Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2020.

#### ■ Marché de gré à gré

1 267 parts ont été échangées de gré à gré au cours de l'exercice 2020.

## 2 - Le capital

#### ■ Évolution du capital fin de période

	2016	2017	2018	2019	2020
Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	1 086 185 400	1 248 583 200	1 427 220 150	1 632 828 000	1 742 711 250
Nombre de parts au 31 décembre	7 241 236	8 323 888	9 514 801	10 885 520	11 618 075
Nombre d'associés au 31 décembre	26 486	28 289	30 650	33 013	34 126
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année <sup>(1)</sup> (en €)	378 990 728	303 544 952	260 349 088	409 749 026	225 994 492
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (en €)	32 443 433	28 909 117	25 524 622,54	36 263 078,33	23 272 635,77
Prix de souscription au 31 décembre (en €)	278	286	292	298	304

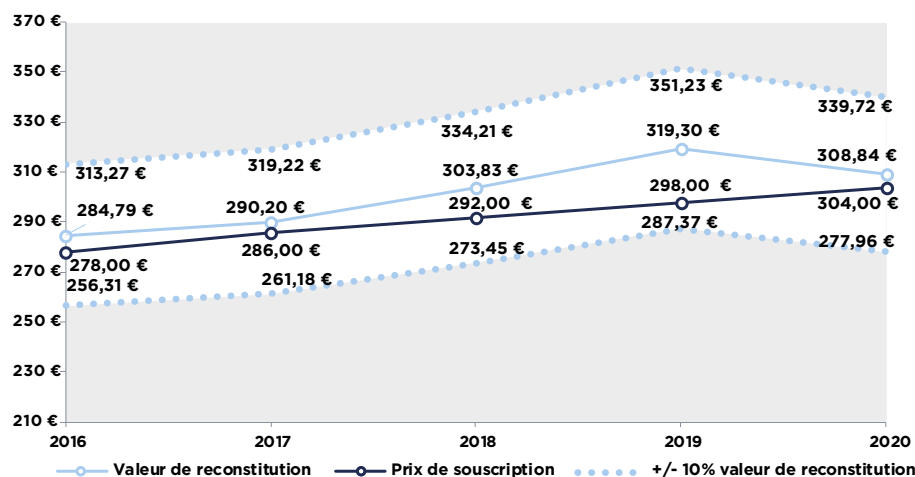
(1) diminué des retraits.

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

#### ■ Historique des valeurs de souscription depuis 2016

Le prix de souscription d'une SCPI à capital variable est fixé par la Société de Gestion dans un tunnel réglementaire de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution. Au 31 décembre 2020, le prix de souscription fixé à 304 € se situe 1,57 % au-dessous de la valeur de reconstitution.

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



## ■ Performance

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

**Taux de rentabilité interne (TRI) à 5 ans :** 4,06 %

**Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans :** 6,93 %

### Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(1)</sup>

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Distribution (en €)	10,50	10,80	10,80	11,18	11,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,73	13,00
dont revenus non récurrents (en %) <sup>(2)</sup>	19,43	5,09	1,02	9,93	3,57	8,32	16,00	6,88	7,92	25,61	18,31
Prix n (en €)	301,36 <sup>(7)</sup>	295,99 <sup>(6)</sup>	289,82 <sup>(5)</sup>	280,97 <sup>(4)</sup>	278,00	265,41 <sup>(3)</sup>	260,00	260,00	260,39	232,25	216,65
Taux de distribution (en %)	3,48	3,65	3,73	3,98	4,14	4,71	4,81	4,81	4,80	5,48	5,99

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

(2) Revenus non récurrents : Variation au Report à Nouveau (RAN) et distribution de Plus Value Immobilière (PVI).

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

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

(5) Le prix de souscription a évolué de 286 € à 292 € le 01/05/2018.

(6) le prix de souscription a évolué de 292 € à 298 € le 01/04/2019.

(7) le prix de souscription a évolué de 298 € à 304 € le 01/03/2020.

### Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année <sup>(8)</sup>

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Prix n (en €)	301,36	295,99	289,82	280,97	278,00	265,41	260,00	260,00	260,39	232,25	216,65
Variation n/n-1 (en %)	1,81	2,13	3,15	1,07	4,74	2,08	0,00	-0,15	12,12	7,20	10,93

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

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

## 3 - Les valeurs de la SCPI

### ■ Les expertises

La société CUSHMANN & WAKEFIELD FRANCE, Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2020 à l'expertise ou à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles détenus en direct qui constituent le patrimoine de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine. De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine s'élève à 3 450 756 460,54 € hors droits et à 3 644 042 681,80 € droits inclus, soit une hausse de 4,72 % droits inclus entre 2019 et 2020.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs et passifs conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2020 de 3 108 089 908,25 €, soit une hausse de 3,77 %.

### ■ Les différentes valeurs de la SCPI

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

(en €)	2019	2020
<b>Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution</b>		
Valeur comptable	2 518 042 309,74	2 697 671 172,76
Valeur de réalisation	2 995 297 140,00	3 108 089 908,25
Valeur de reconstitution	3 475 779 671,37	3 588 179 301,04
<b>Valeurs de la société pour une part</b>		
Valeur comptable	231,32	232,20
Valeur de réalisation	275,16	267,52
Valeur de reconstitution	319,30	308,84

#### Valeur comptable

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxes et/ou hors droits de la valeur des actifs augmentée des travaux d'investissement et des autres actifs et des dettes.

(en €)	2019	2020	Évolution 2019/2020
Valeur de réalisation	2 995 297 140,00	3 108 089 908,25	3,77 %

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

#### Valeur de réalisation

Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

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

#### Valeur de reconstitution

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

Valeur de réalisation et valeur de reconstitution, étant destinées à servir de référence à la détermination du prix des parts, doivent se rapporter à l'ensemble des éléments d'actifs de la SCPI et pas seulement à l'ensemble de ses actifs immobiliers locatifs.

### III - Les comptes simplifiés

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

Compte de résultat simplifié (en €)	31/12/2019 (a)	31/12/2020 (b)	Var (b-a)/a
<b>Produits</b>			
Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>	59 787 537,15	53 309 743,97	
Autres produits	2 783 365,97	555 124,23	
Produits financiers <sup>(2)</sup>	58 160 286,43	64 886 955,62	
<b>SOUS-TOTAL PRODUITS</b>	<b>120 731 189,55</b>	<b>118 751 823,82</b>	<b>-1,64 %</b>
<b>Charges et provisions</b>			
Charges immobilières <sup>(3)</sup>	-2 188 205,05	-2 700 998,99	
Frais généraux	-11 639 273,56	-9 954 157,83	
Travaux de remise en état	-164 531,92	-118 594,59	
Provisions nettes <sup>(4)</sup>	-1 071 202,07	-6 734 841,59	
Provisions pour charges non récupérables	-2 781 442,44	-872 507,86	
Charges financières sur emprunts	-4 855 060,01	-5 965 211,37	
<b>SOUS-TOTAL CHARGES ET PROVISIONS</b>	<b>-22 699 715,05</b>	<b>-26 346 312,23</b>	<b>16,06 %</b>
Résultat exceptionnel	20 218,30		
<b>RÉSULTAT COMPTABLE</b>	<b>98 051 692,80</b>	<b>92 405 511,59</b>	<b>-5,76 %</b>
Résultat comptable par part <sup>(5)</sup>	10,25	8,46	-17,47 %
Dividendes bruts par part <sup>(6)</sup>	-10,80	-10,50	-2,78 %
Dont distribution plus-value immobilière	-0,25	-0,99	n.a
Dont distribution exceptionnelle RAN 2019		-1,89	
Report à nouveau (R.A.N) comptable après affectation du résultat par part <sup>(7)</sup>	5,22	4,22	-19,16 %

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

#### ■ Précisions sur certains postes de charges

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

Détails de certains postes de charges (en €)	31/12/2019 (a)	31/12/2020 (b)	Var. (b-a)/a
Entretiens et réparations	-178 253,35	-93 686,19	
Assurances	-27 534,29	-35 341,60	
Honoraires	-717 105,46	-1 174 935,84	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-1 133 553,09	-1 092 770,60	
Autres	-131 758,86	-304 264,76	
<b>Total</b>	<b>-2 188 205,05</b>	<b>-2 700 998,99</b>	<b>23,43 %</b>

##### Dont entretiens et réparations

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

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

Site	Ville	Nature	(en €)
rue Marcel Mérieux	69960 Corbas	Pose bandes de protection	-27 192,99
15 rue Cognacq Jay	75007 Paris	Entretien ascenseurs	-25 470,00
Autres immeubles			-41 023,20
<b>Total</b>			<b>-93 686,19</b>

##### Dont assurances

Le montant de -35 341,60 € représente la quote-part des cotisations d'assurance non récupérables et sur les locaux vides au 31 décembre 2020.

##### Dont honoraires

Nature	(en €)
Honoraires d'avocat, de conseil et de fiscalité	-66 015,17
Honoraires de gestion des administrateurs de biens	-688 453,18
Honoraires d'états des lieux	-10 000,14
Audits techniques et diagnostics	-149 067,29
Divers	-261 400,06
<b>Total</b>	<b>-1 174 935,84</b>

##### Dont impôts fonciers et fiscalité immobilière

Nature	(en €)
Impôts fonciers non refacturables	-688 242,83
Taxes sur bureaux	-392 674,97
Impôts et taxes diverses	-11 852,80
<b>Total</b>	<b>-1 092 770,60</b>

## Dont autres

Nature	(en €)
Loyer bail à construction	-212 154,24
Frais d'actes et contentieux	-97 293,62
Panneau publicitaire	-415,65
Remboursement assurance	5 598,75
<b>Total</b>	<b>-304 264,76</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 2021-2025.

	(en €)
<b>Provision pour gros entretien final au 31/12/2019</b>	<b>-1 201 391,47</b>
Dotations aux provisions	-3 810 035,30
Reprise de provisions	963 408,27
Diminution du stock de PGE sur immeuble vendu	51 758,13
<b>Provision pour gros entretien fin de période 31/12/2020</b>	<b>-3 996 260,37</b>
Solde dotation reprise	-2 846 627,03
Charge de gros entretien	-203 778,73
<b>Impact net gros entretien</b>	<b>-3 050 405,76</b>

## Détail de la charge de gros entretien par immeuble

Immeuble	Ville	Nature	(en €)
35 rue du Val de Marne	75013 Paris	Remplacement porte palières coupe-feu	-77 115,52
14-18 avenue du gendarme Castermat	77500 Chelles	Divers travaux (bassin d'orage, joint dilatation...)	-48 060,83
4-6 rue Marceau	92130 Issy les Moulineaux	Rénovation ascenseurs	-30 677,42
Autres Immeubles			-47 924,96
<b>Total</b>			<b>-203 778,73</b>

## Travaux de remises en état

Immeuble	Ville	Nature des travaux	(en €)
1 place de la Coupole	92084 Paris - La Défense	Travaux local rez de jardin	-77 458,61
11 rue du Rouvray	92200 Neuilly sur Seine	Travaux plomberie et électricité	-35 418,40
Autres Immeubles			-5 717,58
<b>Total</b>			<b>-118 594,59</b>

## Frais généraux

(en €)	31 décembre 2019 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (b-a)/a
Rémunération de gestion	-9 142 567,20	-6 640 737,70	
Honoraires de Commissaires aux comptes	-79 500,00	-86 800,00	
Frais divers de gestion	-2 426 998,23	-2 876 654,22	
Impôts étrangers	9 791,87	-349 965,91	
<b>Total</b>	<b>-11 639 273,56</b>	<b>-9 954 157,83</b>	<b>-14,48 %</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 6 119 784,28 € en 2020. L'assiette des charges servant au calcul est plafonnée à 15% des recettes locatives,
- la commission de financement de 0,20 % TTI du montant du financement pour 316 275 €,
- 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 147 722,82 €,

- la commission sur frais et pilotage de la réalisation des travaux plafonnée à 3,00 % TTI pour 56 955,60 €.

- Les frais divers de gestion pour un montant de 2 876 654,22 € incluent notamment :

- des honoraires de relocation (133 017,53 €),
- des honoraires d'Expert-Comptable (662 322 €),
- des coûts liés à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales (458 255,74 €),
- la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (799 822 €).

## Provision pour charges non récupérables

La provision pour charges non récupérables se décompose comme suit :

- les charges sur locaux vacants (1 430 895,70 €),
- les charges non récupérables suite à la nature de celles-ci ou à des baux spécifiques (256 780,55 €),
- les charges sur exercices antérieurs (impact positif des redditions de charges pour 815 168,39 €).

## Charges financières sur emprunts

Banque	Date du prêt	Montant contracté (k€)	Type de prêt	Montant des intérêts (k€)	Remboursement en 2020
SG	29/03/2018	50 000	Court terme	-8	Oui
SG	04/03/2019	50 000	Court terme	190	Non
CADIF	29/03/2018	50 000	Court terme	224	Oui
CADIF	04/03/2019	50 000	Court terme	100	Non
CADIF	22/10/2015	9 000	Long terme	125	Non
CADIF	11/12/2018	50 000	Long terme	918	Non
CADIF	24/12/2019	50 000	Long terme	558	Non
LCL	18/05/2018	100 000	Long terme	1 876	Non
LCL	17/12/2018	50 000	Long terme	951	Non
BNP	15/01/2020	50 000	Court terme	317	Non
BECM	31/01/2020	50 000	Court terme	197	Non
CADIF	22/07/2020	50 000	Long terme	248	Non
CADIF	22/07/2020	50 000	Long terme	269	Non

## La distribution

### Distribution 2020

Acomptes de distribution et report à nouveau (en € en cumul)	2020	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	53 211 291,44	5,22
Résultat comptable	92 405 511,59	8,46
Distribution brute annuelle	-84 862 395,78	-7,62
Distribution de plus-value immobilière	-11 092 735,38	-0,99
Distribution exceptionnelle de RAN 2019	-19 728 697,78	-1,89
Report à nouveau (R.A.N.) comptable après affectation du résultat <sup>(1)</sup>	47 995 323,73	4,22

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

### Distribution prévisionnelle 2021

En ce début d'année 2021, la situation sanitaire risque encore de peser sur l'ensemble de l'économie. Nous restons donc prudents et prévoyons pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2021 de distribuer 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 en 2021.

## ■ La fiscalité pour une part

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

(en €)	Résultat comptable <sup>(1)</sup>	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers <sup>(2)</sup>	Produits financiers <sup>(2)</sup>
	8,46	10,50	9,18	8,33	0,85

(1) Calculé sur la base du nombre moyen de parts en jouissance au 31/12/2020.

(2) Calculé sur la base du nombre de parts en jouissance au 31/12/2020.

Pour les personnes morales, la fiscalité se présente ainsi :

(en €)	Résultat comptable <sup>(1)</sup>	Dividendes bruts	Revenus imposables <sup>(3)</sup>
	8,46	10,50	4,07

(3) Calculé sur la base du nombre de parts souscrites au 31/12/2020.

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 2020 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 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 2020 est de 31,6 %, 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 2020 est de 4,7 %.

Indicateurs de levier "AIFM" :

- levier méthode brute : 138,1 %
- levier méthode de l'engagement : 142,2 %

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 2020 a prévu la couverture du montant des investissements en actifs immobiliers hors zone euro, via l'utilisation de dérivés (tels que change à terme ou swaps de change) régulièrement ajustée. Le fonds peut néanmoins présenter un risque de change accessoire.

### f. Risque opérationnel

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



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

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

### I - Conseil de Surveillance

#### ■ Présentation du Conseil

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

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

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

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

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

#### ■ Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de Surveillance est plus particulièrement chargé d'assister et de contrôler la Société de Gestion. Son action s'effectue selon les règles légales complétées par les statuts et son règlement intérieur. Il donne son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par les associés par écrit ou en Assemblée Générale. Dans l'exercice de sa mission, le Conseil s'abstient de tout acte de gestion de manière directe ou indirecte.

Le Conseil de Surveillance est réuni aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. L'ordre du jour des réunions est établi par la Société de Gestion en liaison avec le Président du Conseil.

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

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

#### ■ Textes de référence

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

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

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

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

##### A) Principes fondamentaux

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

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

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

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

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

##### B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

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

##### C) Description du dispositif

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

De plus la Société de Gestion dispose d'outils informatiques dotés de fonctionnalités de contrôle intégrées permettant l'automatisation d'une partie des contrôles prévus dans le cadre du contrôle interne.

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

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

- **Le contrôle permanent de 1<sup>er</sup> niveau**, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
- **Le contrôle permanent de 2<sup>e</sup> niveau**, ou deuxième ligne de défense, est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance.

A ce titre, le Responsable de la Conformité et du Contrôle interne 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 du Contrôle interne 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 et du Contrôle interne 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'ASPIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Les contrôles de conformité recouvrent notamment :
  - la sécurité financière, qui comprend le respect des sanctions internationales ainsi que la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément à la réglementation. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre, en particulier en matière de connaissance des relations d'affaires,
  - la protection de l'intérêt des clients et leur information : classification clients/produits conformément à la Directive MIF, suivi des réclamations clients, contrôle de la documentation commerciale, validation du lancement de nouveaux produits, etc...
  - l'éthique professionnelle : remise d'un manuel de déontologie à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur. Le Responsable Conformité s'assure que chaque collaborateur respecte les dispositions de ce manuel, en s'appuyant sur un outil informatique spécifique,
  - la gestion des conflits d'intérêts,
  - la prévention de la fraude et de la corruption,
  - l'intégrité des marchés.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.
- L'investisseur peut retrouver sur le site [www.Amundi-Immobilier.com](http://www.Amundi-Immobilier.com) les informations relatives à la sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et pour l'exécution des ordres (best execution).

## ■ Risques et Contrôle Permanent

- Le dispositif de gestion des risques vise à :
  - s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
  - s'assurer qu'elle dispose de données fiables sur les aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation,
  - à informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau des risques liés à l'activité.
- Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et les équipes opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a un double rattachement :
  - rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
  - rattachement à un responsable de pôle de la Ligne Métier Risques du groupe Amundi.
- La fonction permanente de gestion des risques d'Amundi Immobilier applique ainsi les principes fondamentaux établis par la Ligne Métier Risques du groupe Amundi avec les ajustements nécessaires à la gestion de Fonds immobiliers et bénéficie du support des équipes de la Ligne Métier.
- La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).

- La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.

Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

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

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

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 4 février 2020, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2019 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2020.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2020, 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 2020, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variable différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 136 collaborateurs au 31 décembre 2020) s'est élevé à 12 829 419 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 10 049 070 euros, soit 78 % 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 : 2 780 349 euros, soit 22 % 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" (5 collaborateurs au 31 décembre 2020) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun collaborateur au 31 décembre 2020), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

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

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

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

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

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

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

Critères financiers usuels :

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

Critères non-financiers usuels :

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

### **B) Fonctions commerciales**

Critères financiers usuels :

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

Critères non-financiers usuels :

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

### **C) Fonctions de support et de contrôle**

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

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

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

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

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

A ce titre, notamment,

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

## V - Compléments et tableaux annexes

### 1 - La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2021

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 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 imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français, les revenus de source allemande et espagnole demeurant donc pris en compte pour la détermination du taux effectif applicable au contribuable ;
- les revenus immobiliers 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, ces revenus demeurant toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif applicable au 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 dégagée par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement. L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux de 36,2 % pour les personnes résidant en France) correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Le régime d'imposition des plus-values sur cession d'immeubles situés à l'étranger dépend des conventions fiscales en vigueur entre le pays source des revenus et la France. Dans le cas des SCPI Amundi Immobilier, les plus-values immobilières réalisées en Allemagne, Espagne, en Pologne et aux Pays-Bas seront imposables dans ces pays.

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

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

## ■ Fiscalité des associés personnes morales résidents fiscaux français

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

L'imposition des revenus s'effectue au niveau de chaque associé à proportion de ses droits dans la SCPI et les modalités d'imposition de la quote-part de résultat leur revenant est fonction de leur statut.

1. Les associés personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés intègrent la quote-part de résultat, calculée par la société de gestion, dans leur résultat fiscal annuel. Elle est ainsi soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun ;
2. Si les titres de la SCPI sont inscrits à l'actif du bilan les personnes morales imposables au titre des bénéfices industriels et commerciaux ("BIC") ou des bénéfices agricoles ("BA") (selon le régime réel) peuvent (sur option expresse) intégrer la quote-part de résultat dans leur résultat fiscal professionnel annuel, si les produits y afférents n'excèdent 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 du CGI). Lorsque la quote-part excède ce seuil de 5 %, elle doit être extournée du résultat professionnel afin d'être imposée à l'impôt sur le revenu de l'exploitant selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques (revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers).
3. Si les titres sont détenus par un organisme sans but lucratif, la quote-part correspondant aux revenus fonciers devrait être exonérée (réponse Beaugitte, JO AN 1/07/1975, p. 5096, non reprise au BOFIP).

Le régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI grâce aux immeubles situés à l'étranger dépend des conventions fiscales en vigueur entre le pays source des revenus et la France. Dans le cas des SCPI Amundi Immobilier, les revenus immobiliers provenant d'Allemagne, d'Espagne de Pologne ou des Pays-Bas seront imposés dans ces pays. En France pour les personnes morales relevant de l'impôt sur les Sociétés, ces revenus sont exonérés.

### 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.

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

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

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

## 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 1er 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 %.

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. Lorsque l'associé est **une personne morale imposable dans la catégorie des BIC ou BA** (selon le régime réel et dont les parts de SCPI sont inscrites à l'actif), ces mêmes plus-values peuvent, sur option, être intégrées au bénéfice professionnel de l'associé, sauf si la quote-part excède 5 % du résultat professionnel de l'associé, ou 10 % si la condition de 5 % était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II du CGI). Si ce seuil est dépassé, l'associé est tenu de ventiler la quote-part de plus-values lui revenant afin de la soumettre à l'impôt sur le revenu selon le régime des plus-values immobilières au taux proportionnel de 19 % selon les modalités prévues pour les personnes physiques ou selon le régime des plus-values mobilières dans les modalités prévues pour les personnes physiques ;
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.

Le régime d'imposition des plus-values sur cession d'immeubles situés à l'étranger dépend des conventions fiscales en vigueur entre le pays source des revenus et la France. Dans le cas des SCPI Amundi Immobilier, les plus-values immobilières réalisées en Allemagne, Espagne, Pologne et aux Pays-Bas seront imposables dans ces pays.

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

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

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.

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

Les associés sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts 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, notamment, de la convention fiscale applicable.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## 2 - Tableaux annexes

### ■ Évolution du marché des parts

	2016	2017	2018	2019	2020
Nombre de parts cédées ou retirées	96 789	204 605	187 375	162 070	233 559
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12 (en %)	1,34	2,46	1,97	1,49	2,01
Demandes de cession ou de retraits en attente					
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	1 mois	1 mois	1 mois	1 mois	1 mois
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)					

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

(en € par part)	2016	2017	2018	2019	2020
Report à nouveau avant affectation du résultat	3,87	3,83	2,81	5,52	5,22
Dividende brut versé au titre de l'année	11,50	11,18	10,80	10,80	10,50
Dont distribution de plus-value immobilière	0,34	0,04	2,58	0,25	0,99
Dont distribution exceptionnelle de R.A.N. 2019					1,89
Résultat de l'exercice	11,09	10,07	10,69	10,25	8,46
Impact changement de méthode PGR/PGE		-0,01			
Report à nouveau après affectation du résultat <sup>(1)</sup>	3,83	2,81	5,52	5,22	4,22
Plus ou moins-values comptables sur cessions d'immeubles	0,22	-0,06	-0,10	0,67	-0,34

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

### ■ Emploi des fonds

(en €)	2019	Variation	2020
<b>I - Fonds collectés</b>	<b>2 716 981 938,72</b>	<b>411 546 074,27</b>	<b>3 128 528 012,99</b>
Capital	1 632 828 000,00	109 883 250,00	1 742 711 250,00
Primes nettes de souscription / fusion <sup>(1)</sup>	825 153 938,72	85 662 824,27	910 816 762,99
Financements / emprunt	259 000 000,00	216 000 000,00	475 000 000,00
<b>II - Emplois des fonds</b>	<b>-2 755 260 112,27</b>	<b>-251 052 828,99</b>	<b>-3 006 312 941,26</b>
Plus ou moins-values comptables	6 849 079,58	-10 701 243,54	-3 852 163,96
Réserves			
Report à nouveau	56 027 452,53	-15 575 244,61	40 452 207,92
Investissements	-2 818 136 644,38	-224 776 340,84	-3 042 912 985,22
<b>Total I+II</b>	<b>-38 278 173,55</b>	<b>160 493 245,28</b>	<b>122 215 071,73</b>
<b>III - Engagements</b>			
Sommes restant à payer sur VEFA <sup>(2)</sup>	-18 229 251,87	6 679 921,87	-11 549 330,00
<b>Total III</b>	<b>-18 229 251,87</b>	<b>6 679 921,87</b>	<b>-11 549 330,00</b>
<b>Montant restant à investir</b>	<b>-56 507 425,42</b>	<b>167 173 167,15</b>	<b>110 665 741,73</b>

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

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

### ■ Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2020 par date d'échéance.

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

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées	2	31	138	81	494	746
Montant total des factures concernées (en €)	93 439,11	128 396,35	1 522 581,58	1 435 044,84	4 128 107,86	7 307 569,74
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice	0,13 %	0,18 %	2,18 %	2,05 %	5,91 %	10,46 %

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 31/12/2020 par date d'échéance.

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

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées			20	70	417	507,00
Montant total des factures concernées (en €)			429 470,71	363 383,70	670 059,01	1 462 913,42
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice			0,84 %	0,71 %	1,31 %	0,03 %

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

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

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

	2016		2017		2018		2019		2020	
	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus
<b>Revenus<sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	11,89	97,99 %	8,41	72,04 %	7,51	56,40 %	6,25	49,46 %	4,88	44,89 %
Produits de participations			3,15	26,95 %	5,71	42,87 %	5,82	46,07 %	5,80	53,32 %
Produits financiers avant prélèvement	0,01	0,07 %	0,04	0,32 %	0,02	0,15 %	0,26	2,04 %	0,14	1,32 %
Produits divers	0,24	1,94 %	0,08	0,69 %	0,08	0,57 %	0,31	2,42 %	0,05	0,47 %
<b>Total des revenus</b>	<b>12,13</b>	<b>100 %</b>	<b>11,68</b>	<b>100,00 %</b>	<b>13,32</b>	<b>100,00 %</b>	<b>12,64</b>	<b>100,00 %</b>	<b>10,88</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges externes<sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	1,12	9,23 %	0,84	7,23 %	1,05	7,89 %	0,96	-7,56 %	0,61	5,59 %
Autres frais de gestion	0,35	2,89 %	0,35	3,01 %	0,30	2,28 %	0,25	-2,01 %	0,27	2,51 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,27	2,20 %	0,08	0,65 %	0,06	0,42 %	0,04	-0,29 %	0,03	0,26 %
Charges locatives non récupérables	0,85	6,97 %	0,51	4,40 %	0,88	6,62 %	0,63	-4,96 %	0,35	3,20 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>2,58</b>	<b>21,29 %</b>	<b>1,79</b>	<b>15,29 %</b>	<b>2,29</b>	<b>17,22 %</b>	<b>1,87</b>	<b>-14,83 %</b>	<b>1,26</b>	<b>11,56 %</b>
<b>Charges internes</b>										
<b>Amortissements</b>										
- patrimoine	0,02	0,00 %					0,01	-0,05 %	0,00	0,04 %
- autres										
<b>Provision nette<sup>(2)</sup></b>										
- pour travaux	-0,05	-0,44 %	0,14	1,23 %	-0,02	-0,18 %	0,00	0,01 %	0,26	2,40 %
- autres	-0,04	-0,37 %	0,02	0,14 %	0,00	0,00 %	0,00	0,03 %	0,30	2,79 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>-0,08</b>	<b>-0,67 %</b>	<b>0,15</b>	<b>1,30 %</b>	<b>-0,03</b>	<b>-0,23 %</b>	<b>-0,01</b>	<b>-0,01 %</b>	<b>0,57</b>	<b>5,24 %</b>
<b>Total des charges</b>	<b>-2,50</b>	<b>20,63 %</b>	<b>-1,63</b>	<b>-13,99 %</b>	<b>-2,32</b>	<b>-17,44 %</b>	<b>1,88</b>	<b>-14,84 %</b>	<b>1,83</b>	<b>16,80 %</b>
Produits financiers	1,77	14,60 %	0,24	2,09 %	0,22	1,64 %				
Charges financières	0,37	3,03 %	-0,22	-1,89 %	-0,53	-3,96 %	0,51	-4,05 %	0,59	5,39 %
<b>Résultat courant</b>	<b>11,03</b>	<b>90,94 %</b>	<b>10,07</b>	<b>86,22 %</b>	<b>10,69</b>	<b>80,24 %</b>	<b>10,25</b>	<b>81,11 %</b>	<b>8,46</b>	<b>77,81 %</b>
Produits exceptionnels	0,05	0,45 %	0,00	0,03 %	0,00	0,01 %	0,00	0,01 %	0,00	0,00 %
Charges exceptionnelles			0,00	-0,03 %					0,00	0,00 %
<b>Résultat net comptable</b>	<b>11,09</b>	<b>91,39 %</b>	<b>10,07</b>	<b>86,22 %</b>	<b>10,69</b>	<b>80,25 %</b>	<b>10,25</b>	<b>81,12 %</b>	<b>8,46</b>	<b>77,81 %</b>
Variation du report à nouveau <sup>(3)</sup> - Dotation (-) Reprise (+)	0,07	0,60 %	1,06	9,06 %	-2,47	-18,41 %	0,29	2,33 %	1,12	10,26 %
Revenu brut distribué <sup>(4)</sup>	11,50	94,79 %	11,18	95,73 %	10,80	79,79 %	10,80	85,43 %	10,50	96,53 %
Dont plus-values immobilières réalisées	0,34	2,80 %	0,04	0,37 %	2,58	19,36 %	0,25	1,98 %	0,99	9,10 %

(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 2020

## État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	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)	1 068 541 619,06	1 423 593 866,56	1 068 367 804,95	1 453 495 352,07
Immobilisations en cours	4 738 824,44	4 738 824,44	21 498 757,05	21 679 299,00
<b>Sous-total 1 - Immobilisations locatives</b>	<b>1 073 280 443,50</b>	<b>1 428 332 691,00</b>	<b>1 089 866 562,00</b>	<b>1 475 174 651,07</b>
<b>2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Provision pour gros entretien	-3 996 260,37		-1 201 391,47	
Provision pour risques et charges				
<b>Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>-3 996 260,37</b>	<b>0,00</b>	<b>-1 201 391,47</b>	<b>0,00</b>
<b>3 - Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	1 719 663 197,35	1 771 242 425,17	1 489 981 339,25	1 580 525 650,51
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provision pour risques et charges				
<b>Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés</b>	<b>1 719 663 197,35</b>	<b>1 771 242 425,17</b>	<b>1 489 981 339,25</b>	<b>1 580 525 650,51</b>
<b>Total I - Placements immobiliers</b>	<b>2 788 947 380,48</b>	<b>3 199 575 116,17</b>	<b>2 578 646 509,78</b>	<b>3 055 700 301,58</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	249 969 344,37	249 969 344,37	238 288 743,13	238 288 743,13
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>249 969 344,37</b>	<b>249 969 344,37</b>	<b>238 288 743,13</b>	<b>238 288 743,13</b>
<b>III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>1 - Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	954 570,49	1 212 000,00	1 010 961,54	1 212 000,00
Immobilisations financières autres que les titres de participations	356 071,16	356 071,16	358 228,95	358 228,95
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Sous-total 1 - Actifs immobilisés</b>	<b>1 310 641,65</b>	<b>1 568 071,16</b>	<b>1 369 190,49</b>	<b>1 570 228,95</b>
<b>2 - Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	21 838 434,24	21 838 434,24	11 975 520,39	11 975 520,39
Provisions pour dépréciation des créances	-5 918 969,17	-5 918 969,17	-3 249 374,86	-3 249 374,86
Autres créances	41 169 015,07	41 169 015,07	47 724 849,87	47 724 849,87
<b>Sous-total 2 - Créances</b>	<b>57 088 480,14</b>	<b>57 088 480,14</b>	<b>56 450 995,40</b>	<b>56 450 995,40</b>
<b>3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	114 215 957,58	114 215 957,58		
Fonds de remboursement	29 950 513,24	29 950 513,24		
Autres disponibilités	23 700 295,02	23 700 295,02	43 611 503,98	43 611 503,98
<b>Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>167 866 765,84</b>	<b>167 866 765,84</b>	<b>43 611 503,98</b>	<b>43 611 503,98</b>
<b>Total III - Actifs d'exploitation</b>	<b>226 265 887,63</b>	<b>226 523 317,14</b>	<b>101 431 689,87</b>	<b>101 632 728,33</b>

(en €)	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Provisions pour risques et charges	-1 070 795,92	-1 070 795,92	-557 928,51	-557 928,51
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-487 108 750,25	-487 108 750,25	-275 699 018,24	-275 699 018,24
Dettes d'exploitation	-15 846 298,45	-15 846 298,45	-15 375 172,32	-15 375 172,32
Dettes diverses	-63 789 286,37	-63 789 286,37	-108 646 582,93	-108 646 582,93
<b>Total IV - Passifs d'exploitation</b>	<b>-567 815 130,99</b>	<b>-567 815 130,99</b>	<b>-400 278 702,00</b>	<b>-400 278 702,00</b>
<b>V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation	466 429,71			
Produits constatés d'avance	-162 738,44	-162 738,44	-45 931,04	-45 931,04
<b>Total V - Comptes de régularisation actif et passif</b>	<b>303 691,27</b>	<b>-162 738,44</b>	<b>-45 931,04</b>	<b>-45 931,04</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>2 697 671 172,76</b>		<b>2 518 042 309,74</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>		<b>3 108 089 908,25</b>		<b>2 995 297 140,00</b>

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

## Tableau de variation des capitaux propres

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2020
<b>1 - Capital</b>				
Capital souscrit	1 632 828 000,00		109 883 250,00	1 742 711 250,00
Capital en cours de souscription				
<b>Sous-total 1 - Capital</b>	<b>1 632 828 000,00</b>		<b>109 883 250,00</b>	<b>1 742 711 250,00</b>
<b>2 - Primes d'émission</b>				
Prime d'émission ou de fusion	1 116 811 469,35		116 111 242,11	1 232 922 711,46
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-291 657 530,63		-30 448 417,84	-322 105 948,47
<b>Sous-total 2 - Primes d'émission</b>	<b>825 153 938,72</b>		<b>85 662 824,27</b>	<b>910 816 762,99</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	6 849 079,58		-10 701 243,54	-3 852 163,96
Réserves				
Report à nouveau <sup>(1)</sup>	56 027 452,53	2 816 161,09	-12 759 083,52	40 452 207,92
<b>Sous-total 3 - Autres capitaux propres</b>	<b>62 876 532,11</b>	<b>2 816 161,09</b>	<b>-23 460 327,06</b>	<b>36 600 043,96</b>
<b>4 - Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	98 051 692,80	98 051 692,80	92 405 511,59	92 405 511,59
Acomptes sur distribution	-100 867 853,89	-100 867 853,89	-84 862 395,78	-84 862 395,78
<b>Sous-total 4 - Résultat de l'exercice</b>	<b>-2 816 161,09</b>	<b>-2 816 161,09</b>	<b>7 543 115,81</b>	<b>7 543 115,81</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)</b>	<b>2 518 042 309,74</b>	<b>0,00</b>	<b>179 628 863,02</b>	<b>2 697 671 172,76</b>

(1) Le report à nouveau tient compte d'une part de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions pour 6 969 614,26 € 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 2020 sur le résultat 2019 de 19 728 697,78 € conformément à la résolution n°6 de l'Assemblée Générale du 10/07/2020.

## Engagements hors bilan

(en €)	31/12/2019	31/12/2020
Engagements donnés <sup>(1)</sup>	18 229 251,87	11 549 330,00
Engagements reçus <sup>(2)</sup>	200 000 000,00	75 000 000,00
Garanties données		
Garanties reçues <sup>(3)</sup>	21 875 102,24	11 549 330,00
Aval, cautions		
		3 706 844,15

(1) Il reste à régler sur les VEFA un montant de 11 549 330,00 €

(2) Deux emprunts pour 25 000 000 € contractés auprès du Crédit Agricole Ile de France et pour 50 000 000 € contractés auprès de la Société Générale n'ont pas été tirés.

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

## Engagements réciproques

Il n'y a pas d'engagements réciproques en 2020.

## Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>I - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>				
<b>1 - Produits immobiliers</b>				
Loyers	53 309 743,97		59 787 537,15	
Charges facturées	16 019 021,86		11 819 817,88	
Produits des participations contrôlées	61 786 349,15		54 636 827,63	
Produits annexes	555 124,23		2 784 839,62	
Reprise de provisions	963 408,27		723 872,00	
Transfert de charges immobilières	1 561 332,60		848 374,55	
<b>Sous total 1 - Produits immobiliers</b>		<b>134 194 980,08</b>		<b>130 601 268,83</b>
<b>2 - Charges immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	16 019 021,86		11 819 817,88	
Travaux de gros entretien	203 778,73		464 544,81	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	309 745,29		355 710,78	
Dotation aux provisions pour gros entretiens	3 810 035,30		714 769,91	
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	4 268 877,53		6 253 109,11	
<b>Sous total 2 - Charges immobilières</b>		<b>24 611 458,71</b>		<b>19 607 952,49</b>
<b>Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)</b>		<b>109 583 521,37</b>		<b>110 993 316,34</b>
<b>II - RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>				
<b>1 - Produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	563 293,64		970 432,12	
Reprise de provisions pour risques et charges	31 814,29			
Transfert de charges d'exploitation	23 872 635,77		37 475 233,42	
Autres produits	64 717,08		292,54	
<b>Sous total 1 - Produits d'exploitation</b>		<b>24 532 460,78</b>		<b>38 445 958,08</b>
<b>2 - Charges d'exploitation</b>				
Commissions de la Société de Gestion	7 523 337,70		10 336 760,17	
Charges d'exploitation de la société	3 536 245,01		1 807 882,61	
Diverses charges d'exploitation	23 381 963,56		36 890 363,37	
Dotation aux amortissements d'exploitation	189 961,34		56 153,84	
Dotation aux provisions d'exploitation	544 681,70			
Dépréciation des créances douteuses	3 232 887,95		938 003,96	
<b>Sous total 2 - Charges d'exploitation</b>		<b>38 409 077,26</b>		<b>50 029 163,95</b>
<b>Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)</b>		<b>-13 876 616,48</b>		<b>-11 583 205,87</b>
<b>III - RÉSULTAT FINANCIER</b>				
<b>1 - Produits financiers</b>				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants	2 224 840,53		1 053 176,19	
Autres produits financiers	1 568 459,80		2 468 808,96	
Reprise de provisions sur charges financières				
<b>Sous total 1 - Produits financiers</b>		<b>3 793 300,33</b>		<b>3 521 985,15</b>
<b>2 - Charges financières</b>				
Charges d'intérêts des emprunts	5 965 211,37		4 855 060,01	
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	889 284,79		45 561,11	
Dépréciation financières	240 197,47			
<b>Sous total 2 - Charges financières</b>		<b>7 094 693,63</b>		<b>4 900 621,12</b>
<b>Total III - Résultat financier (1-2)</b>		<b>-3 301 393,30</b>		<b>-1 378 635,97</b>



(en €)	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>IV - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>				
<b>1 - Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels			20 218,30	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
<b>Sous total 1 - Produits exceptionnels</b>		<b>0,00</b>		<b>20 218,30</b>
<b>2 - Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles				
Dotation aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
<b>Sous total 2 - Charges exceptionnelles</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)</b>		<b>0,00</b>		<b>20 218,30</b>
<b>Résultat net (I+II+III+IV)</b>		<b>92 405 511,59</b>		<b>98 051 692,80</b>

# Annexe aux comptes annuels

## Règles et méthodes comptables

### Faits caractéristiques de l'exercice

La crise sanitaire et économique qui a débuté en mars 2020 a impacté la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine. Le décalage des cessions, les retards pris sur les travaux des immeubles en restructuration, l'attentisme des locataires à prendre à bail des surfaces et la politique prudente de la Société de Gestion de provisionner les créances dues par les locataires en difficultés ont pesé sur le résultat par part. Il s'établit à 8,46 € par part soit une baisse de 17,5 % par rapport à 2019. Le RAN à 4,22 € par part représente une réserve de 5 mois de distribution sur la base de la distribution prévisionnelle 2021.

Compte tenu de la hausse des valeurs d'expertise du patrimoine, le prix de la part a été réévalué de 2,01 % à 304 € à compter du 1<sup>er</sup> mars 2020. La qualité du patrimoine de Rivoli Avenir Patrimoine s'est confirmée fin 2020 avec une quasi stabilité des valeurs d'expertise à périmètre constant.

La collecte nette investissable s'est élevée à 203 M€ et le produit des cessions ont permis d'acquérir pour plus de 400 M€ via 17 nouveaux actifs avec pour stratégie de poursuivre la diversification européenne de la SCPI en autres et l'amélioration technique du patrimoine par l'achat d'immeubles neufs et ainsi mieux préparer le patrimoine immobilier aux nouvelles attentes des utilisateurs dans le respect des dernières normes environnementales.

### Evénements post-clôture

Depuis la clôture de l'exercice, les événements suivants sont intervenus :

- rejet du tribunal judiciaire de Lille, en 1<sup>ère</sup> instance, de la demande d'annulation de la vente de la SCI AGC à l'encontre du vendeur qui aurait caché un projet concurrent au Havre. La SCI a fait appel de cette décision.
- échéance d'un prêt court terme de 50 M€ en mars 2021 qui n'a pas fait l'objet d'un refinancement pour le moment compte tenu du niveau de trésorerie disponible.

### Règles et méthodes comptables

#### Introduction

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

#### Principes et règles comptables en vigueur :

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 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 experts utilisent une approche multi-critères qui peut comprendre la méthode par capitalisation du revenu nette ou méthode par le rendement, méthode par comparaison et méthode par cash-flows (Discounted Cash Flow). Les experts tiennent compte dans leur valorisation des éléments prévisionnels de travaux.

Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 17 décembre 2020.

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 contrôlés 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 entretien

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 (2021-2025) 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 :

- 6,00 % 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 20,00 % ou de minoration de 20,00 % 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 : 3,00 % TTI au titre des travaux (travaux d'amélioration, d'agrandissement...) hors travaux d'entretien courant des immeubles.

## Provision pour risques et charges

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

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

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

## Engagements Hors bilan

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

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

# Annexe aux comptes annuels

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en €)	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	807 424 841,70	1 172 814 691,00	814 842 999,09	1 201 311 352,00
Commerces	162 467 802,43	141 880 000,00	180 560 983,98	158 446 000,00
Hébergements / Loisirs	45 327 939,71	55 200 000,00	44 925 739,71	56 150 000,00
Locaux d'activités et mixtes	30 893 386,60	40 800 000,00	29 049 043,71	38 800 000,00
Immobilisations en cours	27 166 473,06	18 850 000,00	21 498 757,05	21 679 299,07
<b>Sous-total terrains et constructions locatives</b>	<b>1 073 280 443,50</b>	<b>1 429 544 691,00</b>	<b>1 090 877 523,54</b>	<b>1 476 386 651,07</b>
<b>Titres et créances de participation contrôlées</b>				
Bureaux / commerces	1 969 632 541,72	2 021 211 769,54	1 728 270 082,38	1 818 814 393,64
<b>Sous-total titres et créances de participations contrôlées</b>	<b>1 969 632 541,72</b>	<b>2 021 211 769,54</b>	<b>1 728 270 082,38</b>	<b>1 818 814 393,64</b>
<b>Total</b>	<b>3 042 912 985,22</b>	<b>3 450 756 460,54</b>	<b>2 819 147 605,92</b>	<b>3 295 201 044,70</b>

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

## Situation des investissements

Adresse	Code postal - Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation	Surface (en m²)	Valeur vénale hors droits (en €)	Droits (en €)	Prix d'acquisition	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
<b>Bureaux Paris</b>										
45 rue des Vinaigriers	75010 PARIS	29/12/2014	1994	Bureaux	5 484			32 799 500,00	133 932,12	32 933 432,12
12 rue d'Oradour sur Glane (40 % de l'indivision)	75015 PARIS	20/10/2014	2001	Bureaux	3 064			21 124 000,00	1 475 646,26	22 599 646,26
122-126 rue du Château des Rentiers (50 % de l'indivision)	75013 PARIS	02/07/2013	1979	Bureaux	4 365			22 307 465,00	4 859 008,06	27 166 473,06
44 avenue George V	75008 PARIS	10/07/2013	1959	Bureaux	1 917			22 072 033,00	371 300,66	22 443 333,66
12 rue des Pirogues - Bercy (50 % de l'indivision)	75012 PARIS	20/12/2011	2011	Bureaux	6 450			45 191 026,60	8 058 046,17	53 249 072,77
136 avenue des Champs Elysées	75008 PARIS	01/01/2001	1899	Bureaux	6 353			40 335 315,00	7 619 995,16	47 955 310,16
9 rue Leo Delille	75016 PARIS	01/01/2001	1890	Bureaux	456			2 700 000,00	41 543,00	2 741 543,00
79 rue de Miromesnil	75008 PARIS	01/01/2001	1899	Bureaux	1 407			7 230 000,00	2 486 908,02	9 716 908,02
98 rue de Sèvres / 60 rue de Saxe	75007 PARIS	19/02/1975	1930	Bureaux	1 539			8 450 000,00	433 880,02	8 883 880,02
187 -189 quai de Valmy	75010 PARIS	26/09/2008	1989	Bureaux	3 546			18 000 000,00	415 098,22	18 415 098,22
166 rue du Faubourg-Saint-Honoré	75008 PARIS	05/02/2007	1880	Bureaux	1 387			14 619 054,27	201 096,86	14 820 151,13
83-85 boulevard Vincent Auriol	75013 PARIS	01/01/2002	1973	Bureaux	2 249			4 802 144,00	1 818 896,82	6 621 040,82
34-36 rue du Louvre	75001 PARIS	01/01/2002	1897	Bureaux	4 199			15 549 799,00	6 036 723,81	21 586 522,81
15 rue Cognac Jay	75007 PARIS	28/07/2010	1946	Bureaux	4 646			29 822 000,00	627 940,90	30 449 940,90
105 rue du Faubourg Saint-Honoré	75008 PARIS	20/05/2015	1972	Bureaux	1 969			21 584 700,00	567 115,25	22 151 815,25
35 rue du Val de Marne (60 % de l'indivision)	75013 PARIS	26/06/2015	2003	Bureaux	8 951			46 967 400,00	2 198 384,37	49 165 784,37
3-5 rue St Georges (60 % de l'indivision)	75009 PARIS	26/11/2015	1880	Bureaux	3 735			48 600 000,00	710 628,35	49 310 628,35
20 rue Hector Malot	75012 PARIS	12/01/2016		Bureaux	5 233			42 863 000,00	888 338,80	43 751 338,80
140 boulevard Malesherbes (60 % de l'indivision)	75017 PARIS	02/06/2016	1963	Bureaux	3 525			43 173 200,00	19 601,00	43 192 801,00
83-85 boulevard Vincent Auriol	75013 PARIS	10/09/2020	1973	Bureaux	3 146			22 500 000,00		22 500 000,00
<b>Total Bureau Paris</b>				<b>20</b>	<b>73 621</b>	<b>894 488 000,00</b>	<b>65 882 350,00</b>	<b>510 690 636,87</b>	<b>38 964 083,85</b>	<b>549 654 720,72</b>
<b>Commerces Paris</b>										
33 rue de Maubeuge	75009 PARIS	01/01/2002	1899	Commerces	1 534			1 682 370,28	13 147,20	1 695 517,48
66 avenue Victor Hugo	75016 PARIS	01/01/2001	1896	Commerces	115			2 400 000,00		2 400 000,00
117-127 rue de Flandre	75019 PARIS	08/07/1994	1994	Commerces	2 840			8 700 000,00	1 520,00	8 701 520,00
60-62 avenue de la Motte Picquet	75015 PARIS	15/04/2008	2007	Commerces	1 350			11 255 139,00		11 255 139,00
4 place Clichy	75009 PARIS	01/01/2018		Commerces	258			7 500 000,00		7 500 000,00
14 rue du commerce	75015 PARIS	01/01/2018		Commerces	102			8 100 000,00		8 100 000,00
<b>Total Commerces Paris</b>				<b>6</b>	<b>6 199</b>	<b>51 800 000,00</b>	<b>3 885 000,00</b>	<b>39 637 509,28</b>	<b>14 667,20</b>	<b>39 652 176,48</b>
<b>Bureaux Région Parisienne</b>										
14-18 avenue du Général de Gaulle (42,50 % de l'indivision)	94220 CHARENTON LE PONT	13/11/2013	1991	Bureaux	5 466			28 163 525,58		28 163 525,58
1 place de La Coupole	92084 PARIS LA DÉFENSE	01/01/2002	1975	Bureaux	10 180			45 442 855,00	3 496 656,21	48 939 511,21
112-118 rue de Silly	92100 BOULOGNE BILLANCOURT	04/02/1991	1993	Bureaux	2 655			10 500 000,00	510 248,23	11 010 248,23
4-6 rue Marceau (17 % de l'indivision)	92130 ISSY LES MOULINEAUX	21/12/2012	1996	Bureaux	2 621			13 451 080,00	1 161 463,89	14 612 543,89
24 boulevard Vital Bouhot (50 % de l'indivision)	92200 NEUILLY SUR SEINE	13/11/2012	2009	Bureaux	3 462			31 500 850,00		31 500 850,00
11 rue de Rouvray	92200 NEUILLY SUR SEINE	31/05/2011	1991	Bureaux	4 267			24 050 000,00	1 563 398,53	25 613 398,53
6 boulevard de Douaumont (41 % de l'indivision)	92110 CLICHY	21/05/2015	2017	Bureaux	3 066			16 967 845,25	290 876,43	17 258 721,68

Adresse	Code postal - Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation	Surface (en m²)	Valeur vénale hors droits (en €)	Droits (en €)	Prix d'acquisition	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
305, avenue Le Jour se Lève (41,67 % de l'indivision)	92100 BOULOGNE BILLANCOURT	29/10/2015	1991	Bureaux	2 575			18 229 081,41	286 673,48	18 515 754,89
2 avenue Pasteur (17,5 % de l'indivision)	94160 SAINT MANDE	02/05/2017	2020	Bureaux	3 614			29 635 427,48	-	29 635 427,48
2 place aux étoiles 17 rue JP Rameau (35 % de l'indivision)	93200 SAINT DENIS	24/04/2017	2015	Bureaux	5 172			37 520 000,00	141 517,56	37 661 517,56
<b>Total Bureaux Région Parisienne</b>				<b>10</b>	<b>43 078</b>	<b>264 876 691,00</b>	<b>19 865 050,00</b>	<b>255 460 664,72</b>	<b>7 450 834,33</b>	<b>262 911 499,05</b>
<b>Commerces Région Parisienne</b>										
13 rue Alexandre Fleming	91400 ORSAY	01/01/2001	1972	Commerces	2 902			1 630 000,00		1 630 000,00
14-18 avenue Gendarme Castermat (30 % de l'indivision)	77500 CHELLES	19/01/2007	2007	Commerces	7 412			18 210 000,00	5 253 605,89	23 463 605,89
90 à 94 rue Delayrac	94120 FONTENAY SOUS BOIS	01/01/2018		Commerces	1 970			9 700 000,00		9 700 000,00
38 quai Georges Gorse	92100 BOULOGNE BILLANCOURT	01/01/2018	2014	Commerces	2 637			13 700 000,00		13 700 000,00
<b>Total Commerces Région Parisienne</b>				<b>4</b>	<b>14 921</b>	<b>30 180 000,00</b>	<b>2 272 500,00</b>	<b>43 240 000,00</b>	<b>5 253 605,89</b>	<b>48 493 605,89</b>
<b>Hôtel / Hébergement Région Parisienne</b>										
Hôtel Sofitel La Défense 34 cours Michelet	92060 LA DÉFENSE	30/11/2012	1987	Hôtel	7 894			20 608 265,97	3 358 000,00	23 966 265,97
<b>Total Hôtel / Hébergement Région Parisienne</b>				<b>1</b>	<b>7 894</b>	<b>28 300 000,00</b>	<b>2 122 500,00</b>	<b>20 608 265,97</b>	<b>3 358 000,00</b>	<b>23 966 265,97</b>
<b>Entrepôts Région Parisienne</b>										
11 avenue de La Résistance	91700 SAINTE GENEVIÈVE DES BOIS	01/01/2002	1976	Entrepôts	11 475			4 878 369,00	5 336 611,26	10 214 980,26
<b>Total Entrepôts Région Parisienne</b>				<b>1</b>	<b>11 475</b>	<b>5 800 000,00</b>	<b>63 800,00</b>	<b>4 878 369,00</b>	<b>5 336 611,26</b>	<b>10 214 980,26</b>
<b>Bureaux Régions</b>										
8 avenue Tony Garnier Bat A	69007 LYON	06/03/2009	2007	Bureaux	4 726			12 660 000,00	1 021 064,32	13 681 064,32
19 rue de la Vilette	69003 LYON	29/01/2008	1986	Bureaux	3 903			7 700 000,00	644 030,67	8 344 030,67
<b>Total Bureaux Régions</b>				<b>2</b>	<b>8 629</b>	<b>32 300 000,00</b>	<b>2 228 700,00</b>	<b>20 360 000,00</b>	<b>1 665 094,99</b>	<b>22 025 094,99</b>
<b>Commerces Régions</b>										
36-38 avenue de Ventadour	19000 TULLE	30/04/2008	2008	Commerces	5 629			11 000 000,00	77 655,36	11 077 655,36
Place des Jacobins 84 rue du Président Edouard Herriot	69002 LYON	01/01/2001	1900	Commerces	589			3 000 000,00	141 298,11	3 141 298,11
Cour des Maréchaux	68100 MULHOUSE	28/12/1989	1989	Commerces	1 795			10 037 667,70	12 740,49	10 050 408,19
Decathlon - Zone Actisud route des Gravières	57685 AUGNY	29/12/2006	2006	Commerces	6 992			17 500 000,00	120 935,00	17 620 935,00
24 rue Grignan	13001 MARSEILLE	08/10/2015		Commerces	1 221			13 400 000,00		13 400 000,00
Chablay parc	74100 ANNEMASSE	01/01/2018	2014	Commerces	1 938			11 800 000,00		11 800 000,00
ZAC des Fourneaux rue du Moulin de la Pierre	17690 ANGOULINS	01/01/2018	2014	Commerces	5 175			7 200 000,00	31 723,40	7 231 723,40
<b>Total Commerces Régions</b>				<b>7</b>	<b>23 339</b>	<b>59 900 000,00</b>	<b>4 133 100,00</b>	<b>73 937 667,70</b>	<b>384 352,36</b>	<b>74 322 020,06</b>
<b>Hôtel / Hébergement Régions</b>										
Club Méditerranée Lieu dit Val Claret (50 % de l'indivision)	73320 TIGNES	14/10/2013	1976	Hébergement	5 992			21 280 000,00	81 673,74	21 361 673,74
<b>Total Hôtel / Hébergement Régions</b>				<b>1</b>	<b>5 992</b>	<b>26 900 000,00</b>	<b>1 856 100,00</b>	<b>21 280 000,00</b>	<b>81 673,74</b>	<b>21 361 673,74</b>
<b>Logistique Régions</b>										
Rue Marcel Mérieux	69960 CORBAS	06/12/2008	2006	Logistique / stockage	34 471			20 200 000,00	478 406,34	20 678 406,34
<b>Total Logistique Régions</b>				<b>1</b>	<b>34 471</b>	<b>35 000 000,00</b>	<b>2 415 000,00</b>	<b>20 200 000,00</b>	<b>478 406,34</b>	<b>20 678 406,34</b>
<b>Total Rivoli Avenir Patrimoine 2020 (direct)</b>				<b>53</b>	<b>229 619</b>	<b>1 429 544 691,00</b>	<b>104 724 100,00</b>	<b>1 010 293 113,54</b>	<b>62 987 329,96</b>	<b>1 073 280 443,50</b>
<b>Total Rivoli Avenir Patrimoine 2019 (direct)</b>				<b>57</b>	<b>242 836</b>	<b>1 476 386 651,07</b>	<b>109 768 818,83</b>	<b>1 043 982 853,18</b>	<b>46 894 670,36</b>	<b>1 090 877 523,54</b>



Nom	Affectation	Date d'acquisition / constitution de la société	Année construction	Nombre d'immeubles	Surface (en m2)	Valeur vénale hors droits (en €)	Droits (en €)	Prix d'acquisition	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
SCI PATRIMONIA - DESSOUS DES BERGES	Titres & créances	30/09/2014		1	8 480			40 311 028,15		40 311 028,15
SCI SAINT HONORE BOETIE	Titres & créances	16/10/2015	1972	1	1 922			22 865 276,00		22 865 276,00
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	Titres & créances	29/10/2015	1991	1	5 547			28 686 964,40		28 686 964,40
SCI LAU	Titres & créances	21/12/2015		0	0			2 914 637,24		2 914 637,24
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	2014	1	2 067			32 564 425,00		32 564 425,00
SCI OMEGA	Titres & créances	13/04/2016	2018	1	3 729			29 345 274,60		29 345 274,60
SCI DE MONARCH	Titres & créances	11/07/2016		4	11 697			55 248 084,71		55 248 084,71
SCI SEO	Titres & créances	22/09/2016	1999	3	21 150			129 646 810,00		129 646 810,00
SCI EDRIM OPERA	Titres & créances	16/12/2016		1	2 564			26 324 258,28		26 324 258,28
SCI GREENELLE	Titres & créances	20/12/2016		1	7 113			44 877 494,68		44 877 494,68
SCI AMR	Titres & créances	28/12/2016		9	8 984			80 149 368,57		80 149 368,57
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			79 666 158,45		79 666 158,45
SCI HEKLA	Titres & créances	17/10/2017		1	11 020			37 830 500,00		37 830 500,00
SCI GEORG	Titres & créances	30/11/2017		1	3 743			29 620 500,00		29 620 500,00
SCI BUDLON	Titres & créances	12/12/2017		1	8 751			88 708 169,44		88 708 169,44
SCI PARC AVENUE	Titres & créances	27/07/2017		1	3 815			29 620 000,00		29 620 000,00
SCI EKINOX	Titres & créances	07/07/2017		22	28 352			113 917 144,12		113 917 144,12
SCI MUNICH 104	Titres & créances	29/09/2017		1	12 276			34 452 299,00		34 452 299,00
SCI EVI-DANCE	Titres & créances	19/10/2017		1	4 230			27 136 445,15		27 136 445,15
SCI UBERSEERING	Titres & créances	31/03/2017		1	8 245			20 712 716,54		20 712 716,54
OPPCI ERGAMUNDI	Titres & créances	01/06/2017		22	76 107			295 367 811,99		295 367 811,99
SCI DEUTSCHLAND 2018	Titres & créances	28/02/2019		1	4 750			24 419 500,00		24 419 500,00
SCI TITAN	Titres & créances	18/07/2018		1	9 783			56 118 000,00		56 118 000,00
SCI AGC	Titres & créances	01/01/2018		1	2 401			5 114 814,82		5 114 814,82
SCI BATIGNOLLES Lot 09	Titres & créances	12/12/2018		1	4 073			58 571 196,85		58 571 196,85
SCI TRUDAINE	Titres & créances			2	5 349			89 501 300,00		89 501 300,00
SCI AIRS	Titres & créances	28/12/2018		1	2 404			7 121 342,80		7 121 342,80
SCI POSTBOCK	Titres & créances			2	6 575			38 948 027,32		38 948 027,32
SCI ANTONY 501	Titres & créances			1	7 285			8 987 798,62		8 987 798,62
SCI CERGY 502	Titres & créances			1	6 580			6 521 257,45		6 521 257,45
SCI EVRY 503	Titres & créances			1	10 918			10 734 903,33		10 734 903,33
SCI VILLEBON 504	Titres & créances			1	16 312			13 061 168,11		13 061 168,11
SCI AVILA	Titres & créances	07/04/2020		1	2 916			24 395 000,00		24 395 000,00
SCI LCPD	Titres & créances			0				70 000,00		70 000,00
SCI AREELI	Titres & créances			6	75 602			97 782 473,57		97 782 473,57
SCI ACADEMIE MONTRouGE	Titres & créances			1	8 183			46 636 286,79		46 636 286,79
SCI WESTBRIDGE	Titres & créances			1	5 004			36 927 640,30		36 927 640,30
SCI LYON 1	Titres & créances			17	4 484			23 970 314,83		23 970 314,83
SCI LYON 2	Titres & créances			11	3 446			22 035 315,98		22 035 315,98
SCI NOWO	Titres & créances	15/04/2020		1	4 612			25 476 919,40		25 476 919,40
SCI LAHRANIS	Titres & créances			0				13 340 612,50		13 340 612,50
SCI GANTRAM	Titres & créances	27/07/2020		1	6 074			37 680 699,60		37 680 699,60
SCI ALIMENTUS	Titres & créances			0				45 000,00		45 000,00
SCI LCPD5	Titres & créances			0				70 000,00		70 000,00
<b>Total Rivoli Avenir Patrimoine 2020 (indirect)</b>				<b>129</b>	<b>442 455</b>	<b>2 021 211 769,54</b>	<b>88 562 121,26</b>	<b>1 969 632 541,72</b>		<b>1 969 632 541,72</b>
<b>Total Rivoli Avenir Patrimoine 2019 (indirect)</b>				<b>116</b>	<b>355 463</b>	<b>1 818 814 393,64</b>	<b>90 940 719,68</b>	<b>1 728 270 082,38</b>		<b>1 728 270 082,38</b>
<b>Total Rivoli Avenir Patrimoine 2020 (direct et indirect)</b>				<b>182</b>	<b>672 074</b>	<b>3 450 756 460,54</b>	<b>193 286 221,26</b>	<b>3 042 912 985,22</b>	<b>63 262 597,73</b>	<b>3 042 912 985,22</b>
<b>Total Rivoli Avenir Patrimoine 2019 (direct et indirect)</b>				<b>173</b>	<b>598 299</b>	<b>3 295 201 044,70</b>	<b>200 709 538,51</b>	<b>2 772 252 935,56</b>	<b>46 894 670,36</b>	<b>2 819 147 605,92</b>

SCI/OPPCI	Quote part de détention dans les SCI/OPPCI (en %)							Sociétés non gérées par Amundi Immobilier AUTRES
	Sociétés gérées par Amundi Immobilier							
	RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	EDISSIMMO	GÉNÉPIERRE	OPCIMMO	Amundi Immobilier	IMMANENS	IMMO EMISSIONS	
SCI PATRIMONIA - DESSOUS DES BERGES	99,99 %				0,01 %			
SCI SAINT HONORE BOETIE	50,00 %	50,00 %						
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	25,00 %	25,00 %	10,00 %	40,00 %				
SCI LALI	17,21 %	17,99 %	4,81 %	59,99 %				
SCI AJP94	50,00 %	50,00 %						
SCI MPA	12,00 %	10,00 %	3,00 %	25,00 %				50,00 %
SCI OMEGA	15,00 %	10,00 %		25,00 %				50,00 %
SCI DE MONARCH	30,00 %	50,00 %	20,00 %					
SCI SEO	25,00 %	20,00 %	5,00 %	50,00 %				
SCI EDRIM OPERA	37,00 %		18,00 %			4,50 %	40,50 %	
SCI GREENELLE	50,00 %	40,00 %	10,00 %					
SCI AMR	23,70 %	20,44 %		30,86 %				25,00 %
SCI STRESEMANN	50,00 %	40,00 %	10,00 %					
SCI HOLD	8,76 %	10,67 %	5,02 %	20,00 %				55,56 %
SCI HEKLA	14,50 %	16,50 %	5,00 %	44,00 %				20,00 %
SCI GEORG	35,00 %	50,00 %	15,00 %					
SCI BUDLON	42,24 %	44,76 %	13,01 %					
SCI PARC AVENUE	26,00 %	20,50 %	8,50 %	45,00 %				
SCI EKINOX	42,45 %	45,04 %	12,52 %					
SCI MUNICH 104	28,00 %	38,00 %	15,00 %			1,90 %	17,10 %	
SCI EVI-DANCE	12,00 %	14,50 %		23,50 %				50,00 %
SCI UBERSEERING	25,00 %	17,50 %	7,50 %	50,00 %				
OPPCI ERGAMUNDI	44,20 %	46,25 %	9,55 %					
SCI DEUTSCHLAND 2018	35,00 %	50,00 %	15,00 %					
SCI TITAN	47,00 %	39,00 %	14,00 %					
SCI AGC	18,33 %		36,67 %					45,00 %
SCI BATIGNOLLES Lot 09	24,00 %	19,00 %	7,00 %					50,00 %
SCI TRUDAINE	70,00 %	30,00 %						
SCI AIRS	40,00 %	50,00 %	10,00 %					
SCI POSTBOCK	24,00 %	69,00 %	7,00 %					
SCI ANTONY 501	19,00 %	24,00 %	10,00 %	47,00 %				
SCI CERGY 502	19,00 %	24,00 %	10,00 %	47,00 %				
SCI EVRY 503	19,00 %	24,00 %	10,00 %	47,00 %				
SCI VILLEBON 504	19,00 %	24,00 %	10,00 %	47,00 %				
SCI AVILA	35,00 %	50,00 %	15,00 %					
SCI LCPD	70,00 %	30,00 %						
SCI AREELI	25,96 %	37,69 %	7,41 %	28,93 %				
SCI ACADEMIE MONTROUGE	25,00 %	15,00 %	10,00 %					50,00 %
SCI WESTBRIDGE	17,88 %	9,75 %	4,88 %	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	45,00 %	55,00 %						
SCI GANTRAM	45,00 %	55,00 %						
SCI ALIMENTUS	45,00 %	55,00 %						
SCI LCPD5	70,00 %	30,00 %						

## Plan pluriannuel de gros entretien

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Dotation		Reprise		Situation de clôture au 31/12/2020
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2020	Vente immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2020	
Dépenses prévisionnelles sur exercices antérieurs	740 889,81			51 758,13	646 712,13	42 419,55
Dépenses prévisionnelles sur 2021	309 897,57	118 800,00	3 579 140,82		237 296,26	3 770 542,13
Dépenses prévisionnelles sur 2022	81 332,77		37 846,48		52 066,41	67 112,84
Dépenses prévisionnelles sur 2023	53 788,64	34 056,00	23 872,00		18 674,04	93 042,61
Dépenses prévisionnelles sur 2024	15 482,68	2 640,00	12 680,00		8 659,43	22 143,25
Dépenses prévisionnelles sur 2025			1 000,00			1 000,00
<b>Total</b>	<b>1 201 391,47</b>	<b>155 496,00</b>	<b>3 654 539,30</b>	<b>51 758,13</b>	<b>963 408,27</b>	<b>3 996 260,37</b>

(en €)	Plan quinquennal					
	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
Plan gros entretien au 31/12/2020	-3 812 961,68	-83 891,04	-155 071,01	-55 358,13	-5 000,00	-4 112 281,86
%	100	80	60	40	20	
<b>Total provision au 31/12/2020</b>	<b>-3 812 961,68</b>	<b>-67 112,84</b>	<b>-93 042,60</b>	<b>-22 143,25</b>	<b>-1 000,00</b>	<b>-3 996 260,37</b>

## Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2020
<b>1 - Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles	1 460 000,00			1 460 000,00
<b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b>	<b>1 460 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 460 000,00</b>
<b>2 - Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	1 021 473 134,59	52 135 427,48	63 315 448,53	1 010 293 113,54
Agencements et installations	46 894 670,36	13 079 304,37	1 725 469,21	58 248 505,52
Immobilisations en cours <sup>(1)</sup>	21 498 757,05	11 739 911,92	28 499 844,53	4 738 824,44
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	1 489 981 339,25	387 482 347,53	157 800 489,43	1 719 663 197,35
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Sous-total 2 - Immobilisations corporelles</b>	<b>2 579 847 901,25</b>	<b>464 436 991,30</b>	<b>251 341 251,70</b>	<b>2 792 943 640,85</b>
<b>3 - Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	358 228,95	633,87	2 791,66	356 071,16
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations	238 288 743,13	81 727 461,76	70 046 860,52	249 969 344,37
<b>Sous-total 3 - Immobilisations financières</b>	<b>238 646 972,08</b>	<b>81 728 095,63</b>	<b>70 049 652,18</b>	<b>250 325 415,53</b>
<b>Total</b>	<b>2 819 954 873,33</b>	<b>546 165 086,93</b>	<b>321 390 903,88</b>	<b>3 044 729 056,38</b>

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

## Titres de participation

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

(en €)	Immeubles	Dettes	Autres actifs et passifs	Total	Ecart d'acquisition	Prix d'acquisition	Valeur estimée
SCI AJP94	50 506 860,50	-30 000 000,00	-35 044 248,08	-14 537 387,58	38 690 975,25	24 153 587,67	47 170 338,16
SCI PATRIMONIA - DESSOUS DES BERGES	37 042 767,96	-23 535 839,89	607 348,51	14 114 276,58	2 970 364,42	17 084 641,00	43 929 724,38
SCI PATIO COEUR BOULOGNE	45 253 882,77		-17 091 918,37	28 161 964,40	525 000,00	28 686 964,40	29 683 005,26
SCI SAINT HONORE BOETIE	22 568 216,60		31 783,40	22 600 000,00		22 600 000,00	21 296 793,03
SCI LALI			3 019 276,53	3 019 276,53		3 019 276,53	2 066 476,26
SCI MPA	31 602 639,21		961 785,79	32 564 425,00		32 564 425,00	33 237 180,87
SCI SEO	184 939 494,09	-62 125 000,00	6 824 505,91	129 639 000,00		129 639 000,00	132 100 089,50
SCI DE MONARCH	59 322 280,73		-8 625 971,73	50 696 309,00		50 696 309,00	49 614 770,42
SCI OMEGA	29 017 272,21	-8 761 500,00	433 002,39	20 688 774,60		20 688 774,60	31 894 986,55
SCI STRESEMANN	44 956 571,86		1 143 428,14	46 100 000,00	300 000,00	46 400 000,00	54 154 979,65
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	60 859 356,97
SCI EDRIM	40 069 927,10	-14 430 000,00	459 872,90	26 099 800,00		26 099 800,00	24 178 657,10
SCI AMR	81 459 814,60	-17 489 275,75	-16 405 614,54	47 564 924,31	14 957 268,41	62 522 192,72	47 042 884,91
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	24 331 967,13
SCI DEUTSCHLAND 2018	24 498 313,70		-1 581 151,25	22 917 162,45	522 337,55	23 439 500,00	19 136 194,39
OPPCI ERGAMUNDI			241 136 002,47	241 136 002,47		241 136 002,47	240 955 341,52
SCI EKINOX	153 576 327,75	-43 390 898,17	7 412 674,74	117 598 104,32	-3 721 720,82	113 876 383,50	92 243 155,52
SCI PARC AVENUE	49 222 324,42	-19 760 000,00	157 675,58	29 620 000,00		29 620 000,00	29 424 241,57
SCI BUDLON	144 044 904,66	-55 055 000,00	-281 735,22	88 708 169,44		88 708 169,44	104 792 295,94
SCI TITAN	55 723 037,38		394 962,62	56 118 000,00		56 118 000,00	52 693 385,12
SCI MUNICH 104	54 982 176,17	-21 280 000,00	737 823,83	34 440 000,00		34 440 000,00	45 334 355,15
SCI GEORG	26 725 027,66		2 419 472,34	29 144 500,00	441 000,00	29 585 500,00	28 928 873,93
SCI EVI-DANCE	27 014 701,08		-13 331 341,27	13 683 359,81		13 683 359,81	14 190 703,85
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	60 299 843,36
SCI TOUR HEKLA	35 905 651,54		1 924 848,46	37 830 500,00		37 830 500,00	35 064 448,37
SCI AGC	9 494 749,02	-4 637 490,00	395 407,98	5 252 667,00	-1 839 441,20	3 413 225,80	28 205,29
SCI BATIGNOLLES LOT 09	28 327 528,15		-15 226 850,83	13 100 677,32	30 202 758,45	43 303 435,77	46 538 428,40
SCI TRUDAINE	36 279 531,40		53 221 768,60	89 501 300,00		89 501 300,00	83 241 983,36
SCI AIRS	4 218 666,26		-4 178 666,26	40 000,00		40 000,00	-651 246,62
SCI POSTBOCK	60 272 448,42	-22 798 754,64	1 474 333,53	38 948 027,31		38 948 027,31	45 047 709,51
SCI ANTONY 501	6 982 264,78		-2 156 641,76	4 825 623,02	1 758 645,66	6 584 268,68	7 621 943,20
SCI CERGY 502	5 212 072,70		-1 730 215,95	3 481 856,75	1 425 868,69	4 907 725,44	4 636 452,36
SCI EVRY 503	9 386 348,49		-3 205 847,85	6 180 500,64	1 634 246,25	7 814 746,89	7 914 739,63
SCI VILLEBON 504	9 574 921,36		-2 396 288,54	7 178 632,82	3 373 364,31	10 551 997,13	9 470 958,61
SCI AVILA	20 164 610,20		-5 513 610,20	14 651 000,00		14 651 000,00	14 396 839,10
SCI LCPD			70 000,00	70 000,00		70 000,00	58 758,57
SCI AREELI	94 552 598,03		-29 748 274,74	64 804 323,28		64 804 323,28	69 274 517,66
SCI ACADEMIE MONTROUGE	44 677 425,25		-21 962 425,25	22 715 000,00		22 715 000,00	22 963 805,65
SCI WESTBRIDGE	57 538 297,60	-28 988 178,68	3 617 125,30	32 167 244,22	2 114 897,38	34 282 141,60	32 105 669,11
SCI LYON 1	38 154 122,02	-18 468 517,90	-12 586 002,23	7 099 601,89	16 870 712,94	23 970 314,83	24 528 165,88
SCI LYON 2	30 862 028,40	-13 722 130,38	-3 643 089,50	13 496 808,52	8 538 507,46	22 035 315,98	21 895 571,43
SCI NOWO	25 779 263,20		-311 263,20	25 468 000,00		25 468 000,00	24 664 716,79
SCI LAHRANIS	9 757 510,20		-9 712 510,20	45 000,00		45 000,00	104 971,33
SCI GANTRAM	59 715 153,00	-22 500 000,00	464 895,00	37 680 048,00		37 680 048,00	32 661 187,01
SCI ALIMENTUS			45 000,00	45 000,00		45 000,00	70 000,00
SCI LCPD5			70 000,00	70 000,00		70 000,00	45 000,00
<b>Total</b>	<b>2 015 101 503,62</b>	<b>-530 442 585,41</b>	<b>69 832 958,50</b>	<b>1 554 491 876,71</b>	<b>165 171 320,64</b>	<b>1 719 663 197,35</b>	<b>1 771 242 425,17</b>

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

Titres controles	Commentaires
SCI AJP94	- La SCI a été acquise le 22/12/2015. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2015, - Mise en place d'un emprunt en 2020.
SCI PATRIMONIA - DESSOUS DES BERGES	La SCI a été acquise le 29/07/2014. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2014.
SCI PATIO COEUR BOULOGNE	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI SAINT HONORE BOETIE	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI LALI	L'actif de la SCI a été vendu en décembre 2020.
SCI MPA	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI SEO	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI DE MONARCH	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI OMEGA	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI STRESEMANN	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI GREENELLE	- La SCI a été acquise le 21/12/2016. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2016. Au 31/12/2019, l'écart d'acquisition a été modifié suite à la recapitalisation pour 15 350 000 €, - Mise en place d'un emprunt en 2020.
SCI EDRIM	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des 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 par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI DEUTSCHLAND 2018	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
OPPCI ERGAMUNDI	L'OPPCI détient des titres de participation. Des augmentations de capital sont réalisées au fur et à mesure des acquisitions d'actifs.
SCI EKINOX	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI PARC AVENUE	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI BUDLON	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI TITAN	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI MUNICH 104	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI GEORG	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI EVI-DANCE	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI HOLD	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI TOUR HEKLA	SCI créée pour acquérir un immeuble en état futur d'achèvement ou en vente à terme.
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	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI TRUDAINE	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI AIRS	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI POSTBOCK	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des 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 par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI LCPD	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
ACI AREELI	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI ACADEMIE MONTROUGE	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
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 par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI LAHRANIS	SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles.
SCI GANTRAM	- SCI créée par la Société de Gestion pour l'acquisition des immeubles. - Mise en place d'un emprunt courant 2020.
SCI LCPD5	SCI créée en 2020. Pas d'immeuble détenu au 31/12/2020.
SCI ALIMENTUS	SCI créée en 2020. Pas d'immeuble détenu au 31/12/2020.

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

- Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires). Les frais accessoires sont constitués des droits de mutation, honoraires et commissions et des frais d'actes relatifs à l'acquisition.  
Elles sont amorties selon la méthode des composants selon le mode linéaire en fonction de leur durée d'utilité.
- L'actif immobilier fait l'objet d'une expertise annuelle par l'expert indépendant mandaté par la SCI. La méthodologie est identique à celle retenue pour les immeubles détenus directement par la SCPI. Un test de dépréciation est réalisé en fin d'exercice afin de provisionner les pertes éventuelles au sein de la SCI.
- Les emprunts sont valorisés à leur valeur nominale. Les intérêts courus non échus y afférents sont provisionnés.

## Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2020
<b>1 - Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles	449 038,46	56 391,05		505 429,51
<b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b>	<b>449 038,46</b>	<b>56 391,05</b>	<b>0,00</b>	<b>505 429,51</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>449 038,46</b>	<b>56 391,05</b>	<b>0,00</b>	<b>505 429,51</b>

## Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Moins d'un an	Degré de liquidité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2020
<b>Créances locataires et comptes rattachés</b>					
Créances locataires	8 747 212,49	14 309 548,64			14 309 548,64
Locataires douteux	3 228 307,90	7 528 885,60			7 528 885,60
Dépréciation des créances	-3 249 374,86	-5 918 969,17			-5 918 969,17
<b>Autres créances</b>					
Intérêts ou dividendes à recevoir	16 608 511,79	23 265 986,88			23 265 986,88
Etat et autres collectivités	4 842 953,80	3 700 565,62			3 700 565,62
Associés opération sur capital	15 906 374,01	3 625 502,38			3 625 502,38
Syndic					
Autres débiteurs	10 367 010,27	10 576 960,19			10 576 960,19
<b>Total</b>	<b>56 450 995,40</b>	<b>57 088 480,14</b>		<b>0,00</b>	<b>57 088 480,14</b>

## Tableau de variation de provision - actif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Dotation	Reprise	Diminution immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2020
Provision pour gros entretiens	1 201 391,47	3 810 035,30	963 408,27	51 758,13	3 996 260,37
<b>Total</b>	<b>1 201 391,47</b>	<b>3 810 035,30</b>	<b>963 408,27</b>	<b>51 758,13</b>	<b>3 996 260,37</b>



## Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Moins d'un an	Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2020
Provisions pour risques et charges	-557 928,51	-544 681,70	-526 115,22		-1 070 795,92
Dépôts de garantie reçus	-11 209 031,37			-10 339 454,98	-10 339 454,98
Dettes auprès d'établissements de crédit	-264 489 986,87	-26 769 295,27	-200 000 000,00	-250 000 000,00	-476 769 295,27
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-15 375 172,32	-15 846 298,45			-15 846 298,45
Dettes sur immobilisations	-67 317 095,27	-1 046 410,25			-1 046 410,25
Locataires créditeurs	-118 196,14	-910 683,30			-910 683,30
Dettes aux associés	-29 971 154,63	-51 689 737,36			-51 689 737,36
Dettes fiscales	-3 950 030,30	-4 593 215,05			-4 593 215,05
Autres dettes diverses	-7 290 106,59	-5 549 240,41			-5 549 240,41
<b>Total</b>	<b>-400 278 702,00</b>	<b>-106 949 561,79</b>	<b>-200 526 115,22</b>	<b>-260 339 454,98</b>	<b>-567 815 130,99</b>

## Tableau de variation de provision - passif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2020
Dépréciations pour charges vacant et non récupérables				
Provision pour litiges				
Provision pour risques		544 681,70		544 681,70
Provision pour charges	557 928,51		31 813,29	526 115,22
<b>Total</b>	<b>557 928,51</b>	<b>544 681,70</b>	<b>31 813,29</b>	<b>1 070 796,92</b>

## Emprunts

### ■ Emprunts

Etablissement	Durée	Nature	Capacité d'emprunt	Emprunts tirés	Taux	Echéance
CADIF (court terme)	3 ans	immobilier	50 000 000,00	25 000 000,00	taux variable	29/03/2021
CADIF (long terme)	7 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	taux fixe	11/12/2025
CADIF (long terme)	7 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	taux fixe	24/12/2026
SG (court terme)	3 ans	immobilier	50 000 000,00		taux variable	03/03/2022
LCL (long terme)	8 ans	immobilier	100 000 000,00	100 000 000,00	taux fixe	31/03/2026
LCL (long terme)	8 ans et demi	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	taux fixe	30/06/2027
BNP (court terme)	2 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	taux variable	15/01/2022
BECM (court terme)	3 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	taux variable	31/01/2023
CRCAM (long terme)	5 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	taux fixe	22/07/2025
CRCAM (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>475 000 000,00</b>		

### ■ Détail des Emprunts tirés

(en €)	Situation de clôture au 31/12/2020	Moins d'un an	Degré d'exigibilité de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
<b>1 - Emprunts à taux fixe</b>				
CADIF (long terme)	50 000 000,00		50 000 000,00	
CADIF (long terme)	50 000 000,00			50 000 000,00
LCL (long terme)	100 000 000,00			100 000 000,00
LCL (long terme)	50 000 000,00			50 000 000,00
CADIF (long terme)	50 000 000,00		50 000 000,00	
CADIF (long terme)	50 000 000,00			50 000 000,00
<b>Sous-total 1 - emprunts à taux fixe</b>	<b>350 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100 000 000,00</b>	<b>250 000 000,00</b>
<b>2 - Emprunts à taux variable</b>				
CADIF (court terme)	25 000 000,00	25 000 000,00		
BNP (court terme)	50 000 000,00		50 000 000,00	
BECM (court terme)	50 000 000,00		50 000 000,00	
<b>Sous-total 2 - Emprunts à taux variables</b>	<b>125 000 000,00</b>	<b>25 000 000,00</b>	<b>100 000 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total</b>	<b>475 000 000,00</b>	<b>25 000 000,00</b>	<b>200 000 000,00</b>	<b>250 000 000,00</b>

## Variations de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2020
Valeurs mobilières de placement		198 841 754,24	84 625 796,66	114 215 957,58
Fonds de remboursement		30 000 000,00	49 486,76	29 950 513,24
Autres disponibilités	43 611 503,98	4 359 370,90	24 270 579,86	23 700 295,02
<b>Total</b>	<b>43 611 503,98</b>	<b>233 201 125,14</b>	<b>108 945 863,28</b>	<b>167 866 765,84</b>

## Variation du poste de comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2020
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation		466 429,71		466 429,71
Produits constatés d'avance	-45 931,04	-116 807,40		-162 738,44
<b>Total</b>	<b>-45 931,04</b>	<b>349 622,31</b>	<b>0,00</b>	<b>303 691,27</b>

## Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Nombre de parts	10 885 520	966 114	233 559	11 618 075
Valeur nominale (en €)	150,00			150,00
<b>Total</b>	<b>1 632 828 000</b>	<b>144 917 100</b>	<b>35 033 850</b>	<b>1 742 711 250</b>

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	1 632 828 000,00	109 883 250,00				1 742 711 250,00
Prime d'émission	973 574 026,99	116 111 242,11				1 089 685 269,10
Prime de fusion	143 237 442,36					143 237 442,36
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-264 780 552,74	-23 478 803,58				-288 259 356,32
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-26 876 977,89	-6 969 614,26				-33 846 592,15
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	44 668 176,49	8 324 314,08			7 932 822,24	45 059 668,33
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-37 819 096,91			-11 092 735,38		-48 911 832,29
Report à nouveau*	56 027 452,53	6 969 614,26	98 051 692,80	-120 596 551,67		40 452 207,92
Résultat et distribution	-2 816 161,09	2 816 161,09	92 405 511,59	-84 862 395,78		7 543 115,81
<b>Total</b>	<b>2 518 042 309,74</b>					<b>2 697 671 172,76</b>

\* Un acompte exceptionnel sur le résultat 2019 a été versé en avril 2020 au titre de la distribution du 1<sup>er</sup> trimestre 2020.

## Détail des plus ou moins values

(en €)	Début d'exercice	Augmentation	Diminution	Fin d'exercice
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	44 668 176,49	8 324 314,08	7 932 822,24	45 059 668,33
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-37 819 096,91		11 092 735,38	-48 911 832,29
<b>Total</b>	<b>6 849 079,58</b>	<b>8 324 314,08</b>	<b>19 025 557,62</b>	<b>-3 852 163,96</b>

Immeubles	Plus value	Moins value
100/102, place du 8 mai 1945 - 93200 SAINT DENIS		4 542 139,17
3 avenue Gourgaud - 75017 PARIS	961 326,72	
247/255 boulevard Pereire - 75017 PARIS	7 362 987,36	
9-35 rue Pierre de Coubertin - 75013 PARIS		434 178,12
58 rue de Longvic - 21300 CHENOVE		2 602 269,62
33 rue Paul Meurice - 75020 PARIS (SCI LALI)		198 286,39
15 avenue du Québec - 91140 VILLEBON SUR YVETTE (SCI VILLEBON 504)		24 210,47
Centre commercial Géant - avenue de Romans - 26000 VALENCE (SCI AMR)		
Centre commercial Albasud - 115 avenue de l'Europe - 82000 MONTAUBAN (SCI AMR)		
Divers cessions sur exercices antérieurs		131 738,47
<b>Total</b>	<b>8 324 314,08</b>	<b>7 932 822,24</b>

## Détail du compte de résultat

### Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
<b>Détail des charges refacturées</b>		
- Taxes foncières	4 156 923,48	3 735 818,83
- Taxes bureaux	2 112 894,23	1 815 618,04
- Charges locatives	5 354 874,42	6 585 881,49
- Divers	4 394 329,73	-317 500,48
<b>Total</b>	<b>16 019 021,86</b>	<b>11 819 817,88</b>
<b>Détail des produits annexes</b>		
- Indemnités de remise en état	278 839,50	470 241,35
- Indemnités de résiliation	230 032,75	2 302 339,75
- Divers	46 251,98	12 258,52
<b>Total</b>	<b>555 124,23</b>	<b>2 784 839,62</b>
<b>Détail des transferts de charges</b>		
- Frais acquisitions et cessions	1 555 733,85	710 371,27
- Remboursement assurance	5 598,75	138 003,28
<b>Total</b>	<b>1 561 332,60</b>	<b>848 374,55</b>

### Détail sur certains postes de charges immobilières

	31/12/2020	31/12/2019
<b>Détail des autres charges immobilières</b>		
- Loyer bail à construction	212 154,24	209 049,99
- Charges sur locaux et lots vacants	1 021 325,90	2 559 611,15
- Charges non récupérables	-409 516,98	
- Assurances non récupérables	35 341,60	27 534,29
<b>Total</b>	<b>859 304,76</b>	<b>2 796 195,43</b>
<b>Détail des commissions et honoraires</b>		
- Honoraires de gestion	889 509,46	332 203,93
- Honoraires de relocation	133 017,53	598 835,81
- Honoraires d'expertise	74 771,25	9 468,00
- Honoraires d'avocats	66 015,07	101 333,79
- Commissions d'arbitrage	466 966,04	728 333,39
- Honoraires d'acquisition	41 275,61	
- Honoraires divers	645 247,21	553 185,67
<b>Total</b>	<b>2 316 802,17</b>	<b>2 323 360,59</b>
<b>Détail des impôts et taxes</b>		
- Taxes foncières	668 196,03	775 148,23
- Taxes sur les ordures ménagères	20 046,80	46 629,44
- Taxes sur les bureaux	392 674,97	303 926,31
- Autres taxes	11 852,80	7 849,11
<b>Total</b>	<b>1 092 770,60</b>	<b>1 133 553,09</b>

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

	31/12/2020	31/12/2019
<b>Détail des transferts de charges</b>		
- Frais de souscription	23 272 635,77	36 263 078,33
- Commission sur cessions d'immeubles		1 212 155,09
- Frais d'emprunts	600 000,00	
<b>Total</b>	<b>23 872 635,77</b>	<b>37 475 233,42</b>

## Détail sur certains postes de charges d'exploitation

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
<b>Détail des frais d'assemblées et de conseils</b>		
- Rapports annuels	29 196,00	69 038,00
- Informations associés	147 736,92	130 941,03
- Frais d'assemblée	89 265,30	62 543,87
- Affranchissements	161 885,32	199 401,66
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	-7 327,80	13 089,62
<b>Total</b>	<b>420 755,74</b>	<b>475 014,18</b>
<b>Détail des frais bancaires</b>		
- Commissions et tenue de comptes	316 310,28	286 176,00
- Cautions	21 233,33	
- Commissions d'arrangement	450 000,00	
<b>Total</b>	<b>787 543,61</b>	<b>286 176,00</b>
<b>Détail des cotisations et contributions</b>		
- Cotisation AMF et autres	23 954,00	19 305,00
- Coût dépositaire	182 623,78	161 198,22
- Droits d'enregistrement		
- Cotisation sur la valeur ajoutée	799 822,00	872 288,00
- Impôts étranger	349 965,91	-9 791,87
- Tva non récupérable	-93 986,85	-309 445,83
<b>Total</b>	<b>1 262 378,84</b>	<b>733 553,52</b>
<b>Détail des autres charges d'exploitation</b>		
- Jeton de présence	37 500,00	35 250,00
- Perte sur créances irrécouvrables	71 815,30	592 033,67
- Commission sur les souscriptions	23 272 635,77	36 263 078,33
- Autres charges de gestion courante	12,49	1,37
<b>Total</b>	<b>23 381 963,56</b>	<b>36 890 363,37</b>

## Détail du calcul des commissions

Nature des commissions	Base (en €)	Taux TTI	Commission (en €)
Commission de gestion <sup>(1)</sup>	116 567 319,62	5,25 %	6 119 784,28
Commission de souscriptions <sup>(2)</sup>	291 162 714,50	7,993 %	23 272 635,77
Commission sur cessions <sup>(3)</sup>	58 840 000,00	1,50 %	882 600,00
Commission de financement <sup>(4)</sup>	210 850 000,00	0,15 %	316 275,00
Commission de gestion des sociétés <sup>(5)</sup>			147 722,82
Commission sur frais et pilotage travaux <sup>(6)</sup>	1 898 520,00	3,00 %	56 955,60
<b>Total</b>			<b>30 795 973,47</b>

(1) Pour la gestion et l'administration de la SCPI et la gestion des biens sociaux, la Société de Gestion percevra 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) Le prix de souscription a changé au 01/03/2020, il est passé de 298 € à 304 €.

(3) 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.

(4) Commission de financement au taux maximum de 0,2 % 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 €

(5) 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.

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

## Produits et charges financiers

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
<b>1 - Produits financiers</b>		
- Intérêts des comptes courants	2 224 840,53	1 053 176,19
- Intérêts sur VEFA	1 568 459,80	2 470 076,13
- Intérêts sur comptes bancaires		-1 267,17
<b>Total 1 - produits financiers</b>	<b>3 793 300,33</b>	<b>3 521 985,15</b>
<b>2 - Charges financières</b>		
- Intérêts sur emprunts	5 965 211,37	4 855 060,01
- Agios et pertes de change	196 590,93	45 561,11
- Pertes sur créances liées à des participations	692 693,86	
- Dépréciation des charges financières	240 197,47	
<b>Total 2 - charges financières</b>	<b>7 094 693,63</b>	<b>4 900 621,12</b>
<b>Résultat financier (1-2)</b>	<b>-3 301 393,30</b>	<b>-1 378 635,97</b>

## Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
<b>1 - Produits exceptionnels</b>		
- Indemnité diverses		
- produits divers		20 218,30
<b>Total 1 - produits exceptionnels</b>	<b>0,00</b>	<b>20 218,30</b>
<b>2 - Charges exceptionnelles</b>		
- Charges diverses		
- Litige contentieux		
<b>Total 2 - charges exceptionnelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Résultat exceptionnel (1-2)</b>	<b>0,00</b>	<b>20 218,30</b>

## Parties liées

Le tableau ci-dessous présente les transactions réalisées entre :

- la Société de Gestion qui gère la SCPI et cette dernière,
- les sociétés gérées par la même Société de Gestion que celle de la SCPI et cette dernière.

Entreprises liées (en €)	Postes du bilan			Commission de gestion <sup>(4)</sup>	Compte de résultat Produits financiers de participation <sup>(5)</sup>	Produits des comptes courants <sup>(6)</sup>
	Comptes courant rattachés aux participations <sup>(1)</sup>	Autres créances rattachées aux participations <sup>(2)</sup>	Dettes fournisseurs <sup>(3)</sup>			
Amundi immobilier			1 033 051,53	30 795 973,47		
SCI AJP94	15,50	307 500,00			2 325 853,54	
SCI PATRIMONIA - DESSOUS DES BERGES	23 226 387,15	1 691 686,62			1 691 686,62	
SCI PATIO COEUR BOULOGNE		454 689,10			1 710 372,69	
SCI SAINT HONORE BOETIE	263 276,00	475 059,40			475 059,40	
SCI LALI	-104 639,29				107 399,97	
SCI MPA		60 000,00			1 169 296,01	
SCI SEO	7 810,00	1 878 601,56			7 774 227,35	
SCI DE MONARCH	4 551 775,71	1 251 523,62			2 727 759,57	
SCI OMEGA	8 656 500,00				1 218 543,73	
SCI STRESEMANN	1 586 000,00	723 122,94			1 643 176,87	
SCI GREENELLE	13,38	834 596,01			2 887 179,92	344 548,39
SCI EDRIM	224 458,28	315 807,58			897 851,62	
SCI AMR	17 627 175,85	353 719,55			930 636,33	5 083,85
SCI UBERSEERING	307 716,54	296 069,00			1 383 223,20	
SCI DEUTSCHLAND 2018	980 000,00				281 274,00	
OPPCI ERGAMUNDI	54 231 809,52	5 070 191,81			8 244 428,70	993 090,50
SCI EKINOX	40 760,62	2 016 293,48			3 131 076,62	
SCI PARC AVENUE		426 350,28			1 561 903,54	
SCI BUDLON		982 188,48			4 276 877,35	
SCI TITAN		1 164 355,83			1 164 355,83	
SCI MUNICH 104	12 299,00	489 048,00			1 906 700,24	
SCI GEORG	35 000,00	560 495,75			598 634,40	
SCI EVI-DANCE	13 453 085,32	150 785,24			442 385,24	279 778,35
SCI HOLD	8 778 699,25	560 356,15			2 240 543,23	104 226,38
SCI TOUR HEKLA					861 033,20	
SCI AGC	1 701 589,02	13 031,74				7 285,97
SCI BATIGNOLLES LOT 09	15 267 761,08				648 000,00	
SCI TRUDAINE		241 653,51			590 708,58	
SCI AIRS	7 081 342,80					
SCI POSTBOCK	0,01	635 614,43			1 074 934,67	
SCI ANTONY 501	2 403 529,94	181 102,48			388 881,52	48 994,45
SCI CERGY 502	1 613 531,99	92 907,35			243 226,38	32 872,15
SCI EVRY 503	2 920 156,44	229 315,86			608 983,28	62 733,71
SCI VILLEBON 504	2 509 170,98	313 171,32			729 518,72	59 703,71
SCI AVILA	9 744 000,00	111 347,60			404 367,60	
SCI LCPD						
ACI AREELI	32 978 150,29	410 231,52			1 194 989,82	286 523,07
SCI ACADEMIE MONTROUGE	23 921 286,79	100 000,00			400 000,87	
SCI WESTBRIDGE	2 645 498,70				1 215 499,55	
SCI LYON 1					453 876,67	
SCI LYON 2					413 280,62	
SCI NOWO	8 919,40	241 946,00			804 345,12	
SCI LAHRANIS	13 295 612,50					
SCI GANTRAM	651,60	581 756,58			964 256,58	
<b>Total</b>	<b>249 969 344,37</b>	<b>23 214 518,79</b>	<b>1 033 051,53</b>	<b>30 795 973,47</b>	<b>61 786 349,15</b>	<b>2 224 840,53</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 2020.

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

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

(5) Les produits financiers de participations sont constitués des dividendes reçus et à recevoir au titre de l'exercice 2020.

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

# Rapport complémentaire de la Société de Gestion

## Fonds de Remboursement

Lors de l'Assemblée Générale de juillet 2020, la Société de Gestion avait souhaité doter le fonds de remboursement constitué par des ventes de 2019 pour faire face à une possible augmentation des besoins de liquidités des associés.

Rivoli Avenir Patrimoine n'ayant finalement pas eu à faire face à des problèmes de liquidité en 2020, Amundi Immobilier a donc décidé en 2021 de proposer aux associés de solder le fonds de remboursement pour investir les capitaux disponibles (30 M€) dans l'acquisition de nouveaux immeubles (décision soumise au vote des associés en Assemblée Générale)

## Délai de jouissance

Compte tenu des conditions actuelles de marchés (flux de collecte stabilisés et dynamisme du marché de l'investissement immobilier), la Société de Gestion a décidé de réduire le délai de jouissance de 5 mois (jouissance au

1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois suivant la souscription) à 2 mois (jouissance au 1<sup>er</sup> jour du 3 mois suivant la souscription) à compter du 1<sup>er</sup> mai 2021.

## Stratégie d'investissement et de gestion

Maintien de la stratégie "core" (immeubles de qualité, bien placés). La stratégie va se décomposer de la façon suivante :

### Investissements

- Continuer à rechercher de la performance dans des actifs de Diversification (Commerce, Résidentiel, Logistique...) et privilégier des actifs offrant un rendement immédiat
- Recherche d'opportunités d'investissement en zone euro et hors zone euro (Grande Bretagne, Pologne...) avec une couverture de change adaptée à chaque situation.
- Accompagner l'engagement d'Investissements Socialement Responsables du groupe Amundi en privilégiant les immeubles récents labellisés et adaptés aux nouvelles attentes des preneurs.

### Stratégie locative

- Dans les secteurs à forte concurrence accepter les mesures d'accompagnements nécessaires (franchises, accompagnements travaux).
- Lorsqu'un immeuble bien placé se vide : analyser systématiquement l'arbitrage entre vente ou opération de restructuration puis commercialisation tout en restant vigilant sur la durée de portage de l'opération et le poids de cet actif dans le patrimoine de la SCPI.

### Stratégie de Modernisation du Patrimoine au vue de la labellisation en cours de votre SCPI :

Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) : Assurer la livraison des VEFA en construction. En fonction des opportunités de marché, acheter des VEFA louée avec des délais de livraisons proches pour assurer un revenu rapide et maintenir le renouvellement du patrimoine immobilier.

### Politique de travaux

Analyser l'intégralité du patrimoine et estimer les coûts nécessaires à la mise aux normes des bâtiments aux nouvelles normes : décret tertiaire et label ISR

### Stratégie d'arbitrage

Maintenir la stratégie consistant à céder les immeubles à risque locatif (vides ou loués) afin de réinvestir le produit de ces ventes dans des immeubles neufs ou récents dans des localisations confirmées ou à devenir.

Arbitrer les immeubles incompatibles avec les nouvelles normes environnementales

### Financements

Effet de levier avec une fourchette cible de l'ordre de 25-30 % de la valeur des actifs de la SCPI.



# Rapport général du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L214-99 du code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social de Rivoli Avenir Patrimoine clos le 31 décembre 2020.

Au cours de cette année 2020 le Conseil de Surveillance s'est réuni quatre fois, toutes en conférence téléphonique ou vidéo conférence compte tenu des conditions sanitaires et en conformité avec la réglementation. Ces réunions ont permis de procéder aux débats nécessaires, formuler des propositions et des observations dans l'intérêt de la SCPI. Elles ont également permis au Conseil de Surveillance d'assurer pleinement sa mission générale de vérification et de contrôle. Vous noterez aussi que le Commissaire aux Comptes, participant à toutes les réunions du Conseil de Surveillance, a lui aussi répondu autant de fois que nécessaires aux différentes interrogations.

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

Compte tenu de la crise sanitaire impactant l'économie depuis le mois de mars 2020, le résultat de Rivoli Avenir Patrimoine est en baisse au 31 décembre 2020.

Il ressort notamment que, globalement, les produits qui s'établissent à 117 183 364 € sont en baisse de 1 %; la marge brute est stable à 113 491 262 € et le résultat comptable ressort à 92 405 511 €, en diminution de 6 % d'une année sur l'autre.

Compte tenu de l'augmentation du nombre de parts sociales souscrites, ces différents agrégats ramenés à la part unitaire, évoluent effectivement de la façon suivante : produits (10,73 €) : -13 %; marge brute (10,39 €) : -12 %; résultat comptable (8,46 €) : -17 %.

Outre la baisse du taux d'occupation de notre patrimoine, la crise économique et sanitaire que nous avons connue, a entraîné la constitution d'une provision de 2 670 000 € pour créances douteuses et d'une provision de 545 000 € pour risques liés aux reports d'échéances des créances COVID 19.

Les plus values immobilières réalisées et un prélèvement sur le report à nouveau permettent de distribuer à chaque part en pleine jouissance annuelle, un dividende de 10,50 €, quelque peu inférieur à celui versé au titre de l'année 2019 (10,80 €).

Le solde de report à nouveau s'établira à 4,22 € par part, ce qui représente environ 5 mois de distribution sur la base d'un dividende annuel de 10,50 €.

La crise sanitaire et économique intervenue début 2020 avec le Covid 19 a conduit la Société de Gestion à réviser les acomptes des 3 premiers trimestres 2020 à 1,89 €, 2,16 € puis 2,30 € par part soit respectivement 70 % par précaution, puis 80 % et 85 % du montant prévisionnel en ligne avec les encaissements. Un 4<sup>e</sup> acompte a permis de rattraper le un niveau de distribution annuel très proche du prévisionnel avec montant de 4,15 € / part, soit une distribution annuelle de 10,50 € représentant 97 % du prévisionnel.

## Gestion du patrimoine

La stratégie d'allocation parisienne est toujours payante avec un quasi maintien des valeurs d'expertises du patrimoine constaté en 2020 malgré un contexte sanitaire et économique défavorable.

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

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

La SCPI reste investie à plus de 42 % dans Paris intramuros et va continuer à garder ce cap vers les actifs à forte valeur foncière, caractéristique principale de la SCPI et garante de sa performance.

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

La SCPI s'est engagée dans des acquisitions pour plus de 400M€ en 2020 et a acquis des immeubles en direct ou à titre de participation, dont vous retrouvez le détail dans le rapport de la société de gestion.

Ces immeubles s'inscrivent dans la stratégie d'allocation de la SCPI à savoir : Bureau à Paris (Bd Vincent Auriol), au sein de la 1<sup>ère</sup> couronne parisienne (SCI Tangram) et dans les grandes métropoles européennes (avec une ouverture vers la Pologne et la livraison de la vente à terme "Grand Central" à Francfort) complété par une diversification dans le commerce alimentaire (SCI AMR et SCI Ekinox) et la logistique (SCI Areeli).

Par ailleurs, Rivoli Avenir Patrimoine a procédé à la cession de 9 immeubles pour un total de 100 ME.

Les cessions réalisées en 2020 sur des actifs non stratégiques (tels que l'Avenue Gourgaud ou le Boulevard Pereire à Paris, les Centres Commerciaux de Dijon Chenove, Montauban et Valence) ont également permis de recentrer le patrimoine de Rivoli Avenir Patrimoine vers des actifs bien placés et répondant aux standards de qualité exigés par les locataires.

### Le marché des parts : Marché Primaire

La SCPI a collecté plus de 291M€ en 2020, soit 203M€ net investissable après déduction des retraits et des frais de souscription. La collecte s'est principalement faite au cours du 1<sup>er</sup> trimestre de l'année et, même si Rivoli Avenir Patrimoine n'a pas eu de problème de liquidité, les montants collectés ont baissé en période de confinement.

Le nombre de parts nouvellement créées au 31 décembre 2020 est de 732 555 parts.

Le prix de souscription a augmenté au 1<sup>er</sup> mars 2020, de façon à accompagner la hausse des valeurs d'expertises et est passé de 298 € à 304 € / part. Ainsi, le prix d'achat moyen pondéré 2020 ressort à 301,326 € par part.

Les transactions de gré à gré restent non significatives.

## Commentaires sur les valeurs de la société

Ces valeurs sont soumises à votre approbation dans une résolution lors de la prochaine Assemblée Générale.

- la valeur nette comptable s'élève à 2.697.671.172,76 € soit 232,20 € 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 3.108.089.908,00 € soit 267,52 € 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 3.588.179.301,04 € soit 308,84 € par part.

La valeur de réalisation est en baisse de 3,28 %. Cette baisse s'explique principalement par la baisse des valeurs d'expertises à la Défense et dans le commerce non alimentaire.

En complément de la valorisation du prix de la part évoqué précédemment, le rendement 2020 sur la base du prix de souscription de 304 € par part et d'un dividende annuel de 10,50 €, est de 3,45 % pour une part ayant jouissance l'année entière.

## Avis du Conseil de Surveillance sur les résolutions ordinaires

Lors de notre préparation à la présente Assemblée, nous avons, comme chaque année, pu débattre du projet de rapport de la Société de gestion ainsi que des résolutions qui vous sont proposées.

A notre avis, rien ne s'oppose à leur 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 2020

A 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 2020, 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 2020 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

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

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

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

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

### Vérifications spécifiques

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

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

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

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

### 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 14 mai 2021

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

# Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

A l'Assemblée Générale

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation. Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

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

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

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

Nous vous informons par la présente que les conventions suivantes entrent dans le champ d'application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier ont été conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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

- SCI WESTBRIDGE pour un montant de 2 645 498,70 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI LARHANIS pour un montant de 13 295 612,50 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI NOWO pour un montant de 8 919,40 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI AMR pour un montant de 17 627 175,85 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2020 pour un montant de 5 083,85 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI GANTRAM pour un montant de 651,60 €. Cette avance n'est pas rémunérée.

## Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

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

#### Avec la Société de Gestion Amundi Immobilier

##### - Rémunération de la gestion locative

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

Au titre de l'exercice 2020, la rémunération s'est élevée à 6 119 784,28 €.

##### - 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 2020, cette commission s'élève à 882 600 €.

##### - 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 2020, 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 2020, cette commission s'élève à 56 955,60 €.

##### - 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 2020 cette commission s'élève à 23 272 635,77 €.

##### - 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 2020, 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 2020, 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 2020, cette rémunération s'élève à 316 275,00 €.

##### - Rémunération sur participations

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

Pour l'exercice 2020, cette rémunération s'élève à 147 722,82 €.

## Convention d'avances en compte courant

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

- SCI AJP94 pour un montant de 15,50 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI DESSOUS DES BERGES pour un montant de 23 226 387,15 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI SAINT HONORE BOETIE pour un montant de 263 276,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI LALI pour un montant de -104 639,29 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI SEO pour un montant de 7 810,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI DE MONARCH pour un montant de 4 551 775,71 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI OMEGA pour un montant de 8 656 500,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI IRAF pour un montant de 13,38 €. Cette avance a été rémunérée au taux de 1,34 %. Au titre de l'année 2020 les intérêts sont de 344 548,39 €.
- SCI AGC pour un montant de 1 701 589,02 €. Cette avance a été rémunérée au taux de 1,51 %. Au titre de l'année 2020 les intérêts sont de 7 285,97 €.
- SCI UBERSEERING pour un montant de 307 716,54 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI DEUTSCHLAND 2018 pour un montant de 980 000,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI EKINOX pour un montant de 40 760,62 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI MUNICH 104 pour un montant de 12 299,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI EVI-DANCE pour un montant de 13 453 085,32 €. 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 2020 les intérêts sont de 279 778,35 €.
- SCI HOLD pour un montant de 8 778 699,25 €. Sa rémunération se calcule au taux annuel prévu à l'article 39-1 3° du Code général des impôts. Au titre de l'année 2020 les intérêts sont de 104 226,38 €.
- SCI STRESEMANN pour un montant de 1 586 000,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI GEORG pour un montant de 35 000,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI BATIGNOLES LOT 09 pour un montant de 15 267 761,08 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI AIRS pour un montant de 7 081 342,80 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI POSTBOCK pour un montant de 0,01 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI ACADEMIE MONTRouGE pour un montant de 23 921 286,79 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI ANTONY 501 pour un montant de 2 403 529,94 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2020 pour un montant de 48 994,45 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI CERGY 502 pour un montant de 1 613 531,99 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2020 pour un montant de 32 872,15 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI EVRY 503 pour un montant de 2 920 156,44 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2020 pour un montant de 62 733,71 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI VILLEBON 504 pour un montant de 2 509 170,98 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2020 pour un montant de 59 703,71 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI AREELI pour un montant de 32 978 150,29 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2020 pour un montant de 286 523,07 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI AVILA pour un montant de 9 744 000 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- OPPCI ERGAMUNDI pour un montant de 54 231 809,52 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2020 pour un montant de 993 090,50 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1°-3 du code général des impôts.
- SCI EDRIM pour un montant de 224 458,28 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI HEKLA. Cette avance a fait l'objet d'un remboursement intégral au cours de l'année 2020.
- SCI TRUDAINE. Cette avance a fait l'objet d'un remboursement intégral au cours de l'année 2020.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 14 mai 2021

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

# Texte des résolutions

## À titre ordinaire

### Première résolution

(Approbation des comptes annuels)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports :

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

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

### Deuxième résolution

(Approbation des conventions réglementées)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,

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

### Troisième résolution

(Quitus à la Société de Gestion)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance,

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

### Quatrième résolution

(Quitus au Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

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

### Cinquième résolution

(Maintenance 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 6 969 614,26 € prélevée sur la prime d'émission, permettant de reconstituer, pour les porteurs présents au 31 décembre 2020 leur niveau de report à nouveau par part nette du report à nouveau distribué en 2021.

### 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 : 92 405 511,59 €
  - augmenté du report à nouveau antérieur de : 33 482 593,66 €
  - augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de : 6 969 614,26 €
- constitue un bénéfice distribuable de : 132 857 719,51 €

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 88 072 070,91 €  
dont : 84 862 395,78 €

Soit : 7,62 € 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 2020,

dont : 3 209 675,13 €  
Soit 0,28 € par part correspondant au montant de l'acompte versé aux associés en Avril 2021

- au compte de "report à nouveau" à hauteur de : 44 785 648,60 €

L'Assemblée Générale prend acte que le report à nouveau, avant prise en compte de l'acompte versé aux associés en avril 2021, ressortirait à 47 995 323,73 €, soit 4,22 € par part de la SCPI en pleine jouissance au 31 décembre 2020.

### Septième résolution

(Reprise de la dotation du fonds de remboursement)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, et après lecture du rapport de la Société de Gestion conformément à l'article 422-233 du Règlement Général de l'AMF

Après avoir rappelé que par la résolution n°18, l'Assemblée Générale en date du 28 juin 2019 a :

- décidé de constituer un fonds de remboursement dont le montant global des dotations ne peut excéder 15 % de la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos
- autorisé sans limitation de durée, la Société de gestion à doter le fonds de remboursement dans le respect de cette limite,
- que le fond a été doté de la somme de 30 000 000 euros en 2020.

**Décide** d'affecter l'intégralité du fonds de remboursement s'élevant pour information au 31 décembre 2020 à la somme de 29 950 513,24 euros du compte "fonds de remboursement" au compte "Autres disponibilités".

**Prend acte** que le montant du fonds de remboursement s'élève après affectation à la somme de 0 euro.

### Huitième résolution

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

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

**prend acte** de la distribution de sommes d'un montant total de 11 092 735,38 €, soit 0,99 € par part en pleine jouissance, prélevées sur le compte de réserve des "plus ou moins-value sur cessions d'immeubles", conformément à la 7<sup>e</sup> résolution de la précédente Assemblée Générale,

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

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

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



## Neuvième résolution

(Impôt sur les plus-values immobilières)

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

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

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

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

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

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 1 493 786,06 €.

et **prend acte** que le montant versé au titre de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au profit des associés non assujettis ou partiellement assujettis s'élève à 1 262 607,26 €.

## 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 : 2 697 671 172,76 €, soit 232,20 € par part,
- Valeur de réalisation : 3 108 089 908,25 €, soit 267,52 € par part,
- Valeur de reconstitution : 3 588 179 301,04 €, soit 308,84 € par part.

## Onzième résolution

(Rémunération du Conseil de Surveillance)

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

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

- une somme forfaitaire de 750 € par réunion à titre de jetons de présence, cette somme étant majorée de 50 % pour le Vice-président du Conseil de surveillance et de 100 % pour le Président du Conseil de surveillance,
- le remboursement des frais et dépenses qu'il aura effectivement engagés dans l'intérêt de la Société dans la limite d'une somme de 2 800 € annuels.

## Douzième résolution

(Nomination de membres du Conseil de Surveillance)

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

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

**prend acte** de l'arrivée à terme des mandats de 3 membres du Conseil de surveillance de la SCPI (Mme BRIENS, M. DUTHOIT, M. RICHON,) à l'issue de la présente Assemblée Générale et qu'un poste est à pourvoir suite à la démission de M. LE BOULERE.

**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

## Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

Président	Jean-Philippe RICHON
Vice-Président	Daniel BUKOWIECKI
Membres	François-Noël BESSE-DESMOULIERES Maëlle BRIENS Jean-Jacques DAYRIES Bernard DEVOS Dominique DUTHOIT Jacques VERNON MACSF Représentée par Nicolas LEPERE SCI MENCHIR AEDIFICIUM Représentée par Lucien TULLIO SPIRICA représentée par Bruno LACROIX

Madame Maëlle BRIENS, Messieurs Dominique DUTHOIT et Jean-Philippe RICHON ont été nommés par l'Assemblée Générale du 15/06/2018 pour un mandat de 3 exercices expirant lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020. De plus un poste laissé vacant suite à la démission de Monsieur Pierre LE BOULERE est à pourvoir.

Au total, 4 postes sont à pourvoir.

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

Prénom Nom	Date de naissance	Activités ou références professionnelles au cours des cinq dernières années	Nombre de parts détenues dans RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées ou non par Amundi Immobilier
Dominique DUTHOIT	21/06/1954	Médecin Gérant de sociétés immobilières	200	Membre du CS de SG PIERRE PATRIMOINE Président du CS de SG PIERRE PATRIMOINE 2
Jean-Philippe RICHON	16/07/1956	Docteur en chirurgie dentaire Gérant des SCI RIGA et JPTQR Associé de la SAFRU	1737	Président du CS de la SCPI Laffitte Pierre Vice-Président du CS de la SCPI Placement Pierre Membre du CS de FRUCTIREGIONS EUROPE Membre du CS de FRUCTIPIERRE

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

Prénom Nom	Date de naissance	Activités ou références professionnelles au cours des cinq dernière années	Nombre de parts détenues dans RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées ou non par Amundi Immobilier
Louis DEBEURAIN	04/12/1986	Conseiller en gestion de fortune AXA WEALTH MANAGEMENT Banquier privé Banque RICHELIEU Conseiller Banque Privée LCL BANQUE PRIVEE	192	Aucun
Olivier LAVIROTTE	24/02/1964	Gérant de la société Olivier Lavirotte Consulting EURL Représentant France et Maghreb & Afrique Francophone du Groupe Italien coté Mairé Technimont	175	Membre du Conseil de Surveillance d'AMUNDI SÉLECTION LOGEMENT Vi-Président du Conseil de Surveillance d'AMUNDI DÉFI FONCIER
Max WATERLOT	01/08/1951	Ingénieur en BTP en retraite depuis 2014 Expert honoraire	994	Membre du Conseil de Surveillance de REXIMMO PATRIMOINE 3 Secrétaire du Conseil de Surveillance d'AMUNDI DÉFI FONCIER 2 Membre du Conseil de Surveillance d'EDISSIMMO Membre du Conseil de Surveillance de PARTICIPATION FONCIERE OPPORTUNITE Membre du Conseil de Surveillance de PARTICIPATION FONCIERE OPPORTUNITE 2
Bertrand GOUJON	7/10/1950	Ex Dirigeant de sociétés dans le secteur du logement social et intermédiaire	1702	Membre du Conseil de Surveillance d'AMUNDI DÉFI FONCIER
Philippe CHAIX	19/12/1953	Administrateur civil hors classe Secrétariat Général du Ministère de l'intérieur (2013-2020) Directeur Général EPASA (La Défense) 2007 - 2013	360	Aucun
Paul FREIERMUTH	03/09/1945	Retraité	880	Membre du Conseil de Surveillance de SELECTINVEST 1
Sébastien RODECURT	26/08/1978	Ingénieur dans le secteur de l'énergie	100	Aucun
Jean-Claude FINEL	06/08/1956	Responsable gestion patrimoine immobilier au ministère de l'intérieur	848	Aucun
Christophe de TESSIERES de BLANZAC	08/07/1969	Pilote de Ligne compagnie Air France	514	Aucun
Xavier DUFOUR	2/05/1959	Pharmacien 2010 – sept 2016 remplaçant dans plusieurs officines Sept 2016 – nov 2020 Pharmacien responsable intérimaire Société répartition pharmaceutique PHICTAL D2P	104	Aucun
Christian DELHOMME	04/02/1954	Directeur Général SAS Pâtisserie DELHOMME et retraité depuis 2014	1729	Aucun
Guillaume LE DORTZ	03/06/1971	Directeur d'une division de formation d'officiers-Armée Acheteur à l'OTAN-Naples Italie Acheteur d'équipement pour l'armée	833	Aucun
Maxime GOHIN	14/09/1983	Depuis le 01/03/2018 Banquier privé, gérant de fortune pour la Caisse d'Epargne de Normandie 2016 – 2018 : Conseiller gestion de patrimoine pour la Caisse d'Epargne de Normandie	180	Aucun
Thierry VIAROUGE	15/06/1965	Cadre supérieur bancaire (Représentant de place) à la Banque Postale	360	Membre du CS de la SCPI ACTIPIERRE EURO Membre du CS de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION Membre du CS de la SCPI CILOGER HABITAT Membre du CS de la SCPI SELECTINVEST 1
SCI BOBRICK	14/12/1973	Son représentant légal Monsieur Christian GAETA WITTNER est chargé de clientèle de particulier au Crédit Agricole Centre Est depuis 2003 Bailleur privé depuis 1995 et Gérant de SCI depuis 2011	300	Aucun
Damien GIUSTINIANI	07/04/1983	Cadre bancaire	180	Aucun
Farid OUABDESSELAM	04/03/1949	Professeur émérite et Président honoraire de l'Université Joseph Fourier (Grenoble) Responsable des "Initiatives d'excellence" à l'Agence Nationale de la Recherche Directeur de l'Institut Carnot « Logiciels et Systèmes Intelligents » Membre du Conseil de Surveillance du CHU de Grenoble Membre du Conseil de Surveillance de la filiale de valorisation de l'Université de Grenoble	90	Aucun
Jean Luc NIVAT	5/04/1963	Chef de service (système et logiciel) Enseignant à l'université Paul Sabatier de Toulouse (informatique) Ingénieur, chef de projet (système et logiciel) spécialité Aéronautique, Spatial et télécoms Président du club de tennis de table de Voisins le Bx (3 <sup>e</sup> club des Yvelines, 150 membres)	508	Membre du Conseil de Surveillance de PREMELY HABITAT 2
Jim KURTZ	21/07/1970	Apporteur d'Affaires FCI immobilier Directeur de magasin (Groupe La Foirfouille) 2013 -2017	350	Aucun







RIVOLI AVENIR PATRIMOINE – Société Civile de Placement Immobilier Visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) SCPI N° 20-02 du 24 janvier 2020  
Siège Social : 91/93, boulevard Pasteur - 75015 PARIS - Adresse postale : 90 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 PARIS CEDEX 15

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

© Photos : RyanWolff - Conception graphique : Atelier Art'6.

**Amundi**  
ASSET MANAGEMENT