

Immobilier

RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

SCPI de bureaux à capital variable

Rapport annuel 2024

Sommaire

Organes de gestion et de contrôle	5
Edito	6
Chiffres clés au 31 décembre 2024	8
Conjoncture macro-économique et immobilière	9
L'engagement de la Société de Gestion dans le développement durable	13
Rapport de la Société de Gestion	41
Comptes annuels au 31 décembre 2024	63
Annexe aux comptes annuels	68
Rapport spécial de la Société de Gestion	86
Rapport général du Conseil de Surveillance	88
Rapports des Commissaires aux Comptes	90
Texte des résolutions	93
Annexe aux résolutions ordinaires	107

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

Au 31 décembre 2024

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	Antoine AUBRY
Directeur Général Délégué	Hélène SOULAS

CONSEIL DE SURVEILLANCE - RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
Suppléant	Patrice MOROT

EXPERT EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

CBRE VALUATION

DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK FRANCE

L'activité immobilière de votre SCPI en 2024

L'activité locative

Le taux d'occupation financier (TOF) annuel atteint 88,85 % en 2024 contre 89,57 % en 2023.

Le TOF est resté stable au 1^{er} semestre mais a baissé au 2^e semestre, avec la libération de plusieurs immeubles tels qu'Atrium à Boulogne, les congés de locataires sur Cœur Défense, Les Docks de Marseille, Rue de Provence à Paris. L'année 2024 a permis la signature de 208 baux représentant un loyer annuel de 10,8 M€.

■ Concernant les principaux mouvements locatifs, nous pouvons notamment souligner :

- Le renouvellement du bail d'un actif de bureaux de 5 170 m² à Saint-Denis pour 1,7 M€ de loyer annuel auprès d'une entreprise de service public
- La commercialisation de 1 420 m² de bureaux dans le 8^{ème} arrondissement de Paris pour un loyer annuel de 1 M€
- La commercialisation de 2 518 m² de bureaux au sein de la Tour Egée à La Défense pour un loyer annuel de 1 M€
- La livraison et prise d'effet du bail de la résidence senior situé à Aix-en-Provence représentant un loyer annuel de 340 K€

La Tour Hekla est louée à 17 % au 31 décembre 2024. De nombreuses visites sont intervenues fin 2024 et début 2025 et des négociations sont en cours sur plusieurs étages. L'attractivité de cette Tour et son emplacement prime se confirment et nous permettent d'être confiants sur son remplissage progressif au cours des prochains mois dans un environnement qui reste marqué par une forte concurrence.

Le résultat

Le résultat comptable de Rivoli Avenir Patrimoine est de 114,5 M€ en 2024 quasiment stable par rapport à 2023 (-1,17 %).

Le résultat comptable par part s'élève à 8,86 € au 31 décembre 2024 à comparer à 8,99 € au 31 décembre 2023.

Le résultat de l'activité immobilière est quasiment identique à celle de 2023 (10,61 € par part en 2024 versus 10,60 € par part en 2023) en lien directement avec l'augmentation des taux de financement constatée depuis 2 ans. L'écart de résultat s'explique principalement par la hausse des charges financières qui sont passées de 0,53 € par part en 2023 à 0,68 € par part en 2024.

La distribution

La SCPI a distribué 2,50 € par part sur les 3 premiers trimestres de l'année. Au 4^e trimestre, compte tenu du résultat stable de la SCPI et conforme au prévisionnel, il a été décidé de verser 2,75 € par part, correspondant à une distribution annuelle de 10,25 € par part, équivalente aux quatre années précédentes.

Le taux de distribution offre une performance annuelle courante de votre SCPI de 3,89 % en 2024 sur prix de souscription au 1^{er} janvier 2024 (méthode ASPIM). Ce taux atteint 4,57 % si nous rapportons le dividende brut 2024 (10,42 € par part) au nouveau prix de souscription du 31/03/2025 (228 € par part).

Le taux de distribution intègre 0,17 € par part de fiscalité payée par la SCPI pour le compte des associés.

Acquisitions & Cessions

La SCPI n'a pas réalisé d'acquisitions en 2024. En revanche, la VEFA de la résidence sénior située à Aix-en-Provence a été livrée fin décembre et le bail avec l'exploitant a pris effet immédiatement.

Plusieurs ventes sont intervenues en 2024 :

- un immeuble mixte (bureaux/commerce/habitations) situé Avenue de l'Opéra à Paris, détenu via la SCI Edrim pour un montant de 35 M€, signé le 10 juillet 2024,
- un portefeuille de 4 sites de locaux d'activité (Evry, Cergy, Villebon en Antony) pour un total de 33 M€, signé le 25 juillet 2024.

Valorisation du patrimoine et évolution des Valeurs de parts

En mars 2024, Amundi Immobilier a pris la décision de modifier le prix de souscription afin de tenir compte du marché et de l'évolution baissière des actifs de la SCPI constatée dans le cadre des expertises au 31 décembre 2023. Le prix de souscription a été fixé à 250 € par part pour un prix de retrait de 230,02 € par part.

Courant 2024, les actifs immobiliers ont vu leur valorisation poursuivre leur ajustement à la baisse, mais de façon plus mesurée qu'en 2023. Au 31 décembre 2024, la valeur de réalisation de Rivoli Avenir Patrimoine s'élève à 2 486 M€, soit 193,16 € par part. La valeur de reconstitution s'élève à 230,95 € par part au 31 décembre 2024. La baisse des valeurs d'expertises conjuguée à un effet de levier explique la baisse de 8,84 % de la valeur de réalisation sur un an.

Compte tenu de la baisse des expertises entre fin 2023 et fin 2024 et de son incidence sur les valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI, la société de gestion a décidé de fixer le prix de souscription à 228 € par part pour un prix de retrait de 209,78 € par part dès le 31 mars 2025, soit une baisse de 8,8 % reflétant la baisse des valeurs de réalisation et de reconstitution au cours de l'année 2024.

Liquidité de votre SCPI : Collecte et Retraits

En 2024, le marché de l'investissement est resté fortement ralenti, avec des volumes de transactions enregistrés similaires à ceux de 2023. Le marché des parts des SCPI est également resté atone.

Le nombre de parts en attente de retrait est de 633 164 parts, soit 146 M€ ou 4,9 % de la capitalisation au 31 décembre 2023.

Rivoli Avenir Patrimoine a doté son fonds de remboursement de 30 M€ en juillet 2023, celui-ci a été activé au 4^e trimestre 2024 selon les modalités votées lors de l'Assemblée Générale de juin 2024. Il a été accepté par les vendeurs éligibles à ce dispositif à hauteur de 12,6 M€.

Stratégie ISR

Nous avons procédé aux démarches nécessaires pour renouveler le label ISR pour 3 années supplémentaires fin 2024. Après analyse du portefeuille, compte tenu de l'atteinte des objectifs pour ce 1^{er} cycle et des nouveaux objectifs proposés pour les 3 prochaines années, l'auditeur a reconduit le label ISR de votre SCPI jusqu'à fin 2027.

Perspectives 2025

■ La SCPI va poursuivre le programme d'arbitrage initié au cours des derniers mois, en ciblant les actifs :

- ayant une faible contribution au rendement de la SCPI,
- créateur de plus-value distribuable
- dont la situation locative actuelle ou à venir entraînerait un vide locatif trop important.

Le produit des cessions permettra à la fois de réinvestir dans des actifs de diversification et de rembourser des financements arrivant à échéance, en totalité ou partiellement.

Compte tenu de la hausse des taux de financement, l'écart de taux entre le rendement immobilier des actifs et le coût de la dette ne justifie pas systématiquement de conserver les dettes sauf dans le cas de perspectives d'amélioration des conditions locatives à court/moyen terme de ces immeubles.

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

Les enjeux de Rivoli Avenir Patrimoine sont les suivants :

la diversification de son patrimoine tout en préservant une quote-part importante de son patrimoine à Paris, la consolidation du taux d'occupation financier (TOF) avec un état locatif diversifié et de qualité, la gestion de son endettement et le maintien d'une politique de travaux préservant la qualité des actifs immobiliers.

La distribution

Pour 2025, les équipes d'Amundi Immobilier restent fortement mobilisées pour préserver les revenus du patrimoine immobilier de votre SCPI.

CHIFFRES CLÉS

Au 31 décembre 2024

RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

SCPI de bureaux à capital variable



Date de création
2002

Nombre d'associés
36 851

Nombre de parts souscrites⁽¹⁾
12 869 507

Capitalisation
3 217 M€

Les performances⁽²⁾

(précisions en page 47)

Note ESG **49/100**



Résultat par part
8,86 €



Dividende brut⁽⁴⁾
par part
10,42 €



Report à nouveau
par part⁽⁵⁾ (RAN)
2,29 €



Taux de distribution
3,89 %⁽⁶⁾



Rendement global
immobilier
-4,95 %



Taux de rendement
interne 10 ans
(TRI 2014-2024)
3,39 %

Le patrimoine immobilier



Nombre d'immeubles
183

- Surface du patrimoine
604 298 m²
- Nombre de locataires
1 595
- Taux d'occupation
financier annuel⁽³⁾
88,85 %

Les valeurs de la SCPI



SCPI

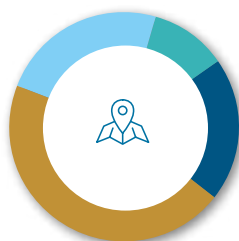
- Valeur comptable
2 972 174 336,43 € **230,95 €**
- Valeur de réalisation
2 485 867 374,05 € **193,16 €**
- Valeur de reconstitution
2 860 267 743,11 € **222,25 €**



Par part

Répartition du patrimoine en valeur vénale

Répartition géographique



France	
■ Paris	45,3 %
■ Île-de-France	23,6 %
■ Régions	10,8 %
■ Étranger :	20,3 %
dont	
■ Allemagne	10,9 %
■ Espagne	3,5 %
■ Pays-Bas	2,6 %
■ Belgique	0,9 %
■ Autriche	0,9 %
■ Rép. Tchèque	0,9 %
■ Pologne	0,6 %

Répartition sectorielle



■ Bureaux	79,3 %
■ Commerces	13,7 %
■ Hôtels	3,3 %
■ Logistique	3,0 %
■ Résidence Services	0,7 %

(1) voir page 45 pour des précisions.

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

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

(4) avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée en France ou à l'étranger par la SCPI pour le compte de l'associé (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées).

(5) Après affectation du résultat 2024.

(6) Taux de distribution correspond au rapport du dividende brut versé au titre de l'année N et du prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

CONJONCTURE MACRO-ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE

Rédaction achevée le 25 mars 2025

Europe : tendances 2024

Contexte économique

En 2024, la croissance du Produit Intérieur Brut (PIB) réel en zone euro s'est établie à +0,8 %. Le taux de chômage est demeuré historiquement bas mais des signes de ralentissement sont apparus sur le marché du travail. En France, la dynamique de croissance économique nationale, portée par le succès des Jeux Olympiques, a été freinée par l'incertitude politique et s'est établie à 1,1 %. En Allemagne, l'affaiblissement du volume des investissements et des exportations a continué à peser sur l'économie nationale ; le PIB s'est contracté à -0,1 % sur un an pour la deuxième année consécutive.

L'inflation dans la zone euro a connu une baisse significative (2,4 % en 2024 contre 5,4 % en 2023), conséquence d'une politique monétaire plus restrictive initiée en 2022, de l'atténuation des chocs d'offre post Covid et de la crise énergétique de 2022. Ce déclin de l'inflation a conduit la Banque Centrale Européenne (BCE) à entamer une première série de baisses de taux en 2024, ramenant le taux de facilité de dépôt (un des taux de référence) de 4 % fin 2023 à 3 % fin 2024.

Cette baisse des taux directeurs des banques centrales a confirmé le mouvement anticipé par les investisseurs, même si ces taux demeurent plus élevés qu'avant la hausse de 2022. Les taux des titres d'Etat en zone euro ont également diminué mais dans une moindre ampleur ; a contrario ils ont augmenté en France en raison de l'incertitude politique.

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

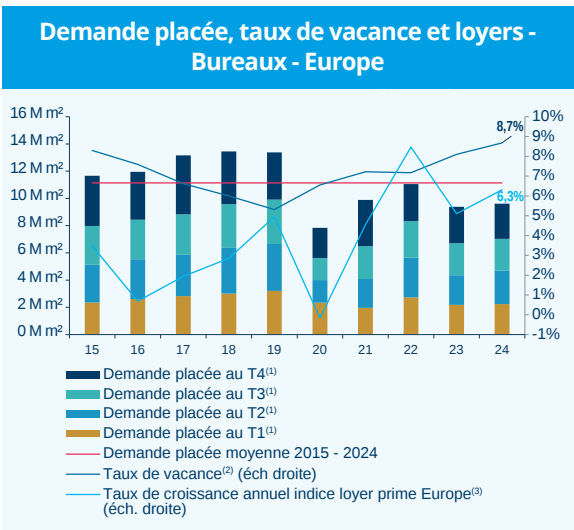
Prévisions au 24 janvier 2025	Croissance du PIB réel (moyenne annuelle, %)			Inflation (variation de l'indice des prix à la consommation, %)		
	2024	2025 (prév.)	2026 (prév.)	2024	2025 (prév.)	2026 (prév.)
Monde	3,2	3	2,9	4,2	3,4	3,0
Zone Euro	0,7	0,8	1,1	2,3	2,0	1,9
Allemagne	-0,1	0,6	0,9	2,4	1,9	1,9
France	1,1	0,7	0,9	2,3	1,7	1,8
Italie	0,5	0,7	0,9	1,1	1,8	1,7
Espagne	3,1	2,2	1,8	2,9	2,4	2,0
Royaume-Uni	0,8	1,0	1,3	2,5	2,6	2,4

Source : Amundi Immobilier sur Amundi Institute (février 2025)

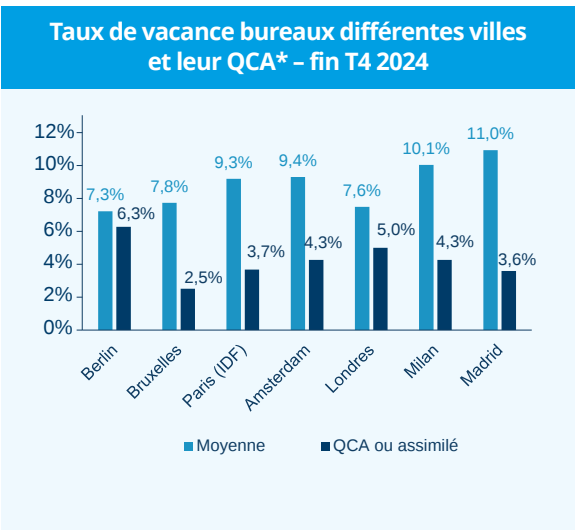
Europe - Marchés de bureaux

Les marchés locatifs de bureaux ont été globalement résistants, tout en étant très segmentés. Dans un échantillon de 28 marchés européens, la **demande placée**⁽¹⁾ de bureaux est en hausse de + 2 % sur 1 an avec plus de 9,6 millions de m² commercialisés en 2024, un niveau toutefois inférieur à la moyenne décennale. En Ile-de-France, la demande placée est en baisse de 10 % sur 1 an ; toutefois, il convient de souligner que le secteur de La Défense est l'un des rares secteurs franciliens à avoir enregistré une activité supérieure à la moyenne décennale.

Le **taux de vacance**⁽²⁾ moyen de ces 28 marchés européens s'accroît, à 8,7 % fin 2024 avec une disparité marquée entre localisations centrales et les autres. La relative rareté de l'offre dans les quartiers centraux des affaires explique la hausse de l'indice de loyer **prime**⁽³⁾ en Europe qui a progressé de + 6,3 % sur 1 an à fin 2024 selon CBRE Recherche. A l'inverse, en périphérie, la vacance plus élevée est défavorable à la dynamique des loyers.



Sources : Amundi Immobilier; CBRE Recherche (2024 T4)



Sources : Amundi Immobilier; CBRE Recherche (2024 T4)
QCA* : Quartier Central des Affaires

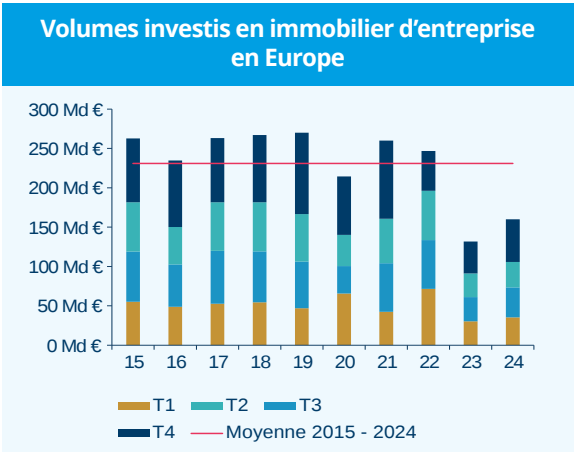
Europe - Marché de l'investissement

La correction des prix de l'immobilier débutée en 2022 s'est globalement poursuivie durant une bonne partie de 2024, en particulier pour les bureaux. L'impact sur les valeurs apparaît plus mesuré qu'en 2023, confirmant que l'effet de la hausse des taux d'intérêt et d'adaptation au nouvel environnement est déjà largement intégré aux taux de rendement et aux valeurs de marché.

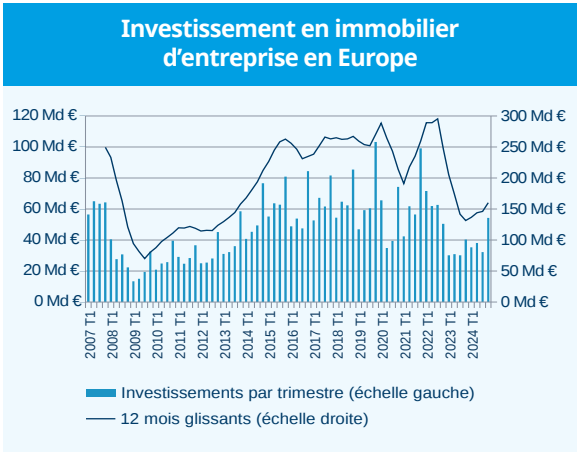
L'année 2024 marque également une relative stabilisation des taux de rendement **prime**⁽⁹⁾, indiquant qu'un plafond a été probablement atteint, dans le contexte de marché actuel, pour les actifs dans les localisations les plus recherchées. En revanche, nous constatons une baisse de valeurs pour les actifs situés en périphérie.

En termes de volumes investis en immobilier, des signes d'amélioration ont été observés, en particulier au 4^e trimestre. Les volumes investis en immobilier d'entreprise européen augmentent en 2024 de près de 20 % sur 1 an mais sont inférieurs de près d'un tiers à la moyenne décennale selon CBRE Recherche.

Les investisseurs ont continué à adopter des stratégies de diversification, en privilégiant notamment les investissements en logistique et résidentiel, bien que les bureaux restent une classe d'actif clé.



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche, brokers (2024 T4)



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche, brokers (2024 T4)

France : tendances 2024

Marché de Bureaux – Ile-de-France

L'activité a été ralentie en 2024 avec une demande placée à 1,75 million de m², inférieure à la moyenne décennale, et en baisse de 11 % sur un an, en partie due à l'incertitude économique et politique. Toutes les typologies de surface ont été impactées, cependant les petites et moyennes surfaces ont mieux résisté.

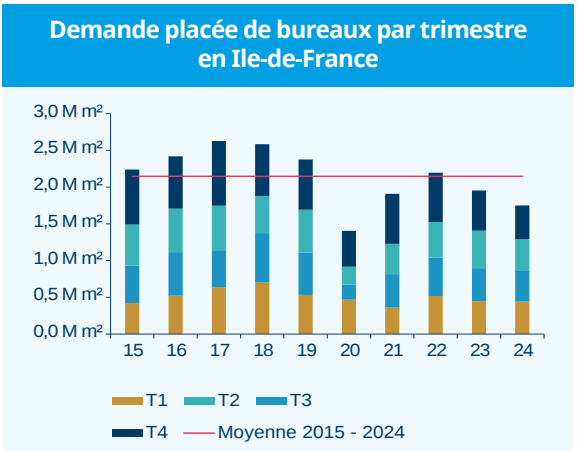
Si la **centralité**⁽⁴⁾ reste un élément important, la demande placée recule de 21 % sur un an dans le quartier central des affaires (QCA) parisien, du fait notamment d'une offre insuffisante sur certains segments de surfaces et d'une hausse des loyers. Dans le reste de Paris, l'activité a été globalement dynamique avec une transaction significative (prise à bail de 40 000 m² dans le 13^{ème} arrondissement).

Le secteur de la Défense clôture l'année avec une dynamique encourageante, totalisant 211 000 m² placés en 2024, soit + 60 % sur un an, portée par une transaction significative de 30 000 m² loués à un grand groupe pharmaceutique. Dans les autres secteurs périphériques, la demande placée est inférieure à la moyenne décennale avec des baisses annuelles observées dans le Croissant Ouest (-31 %) et en Deuxième Couronne (-40 %), et une hausse (+ 8 %) en Première Couronne.

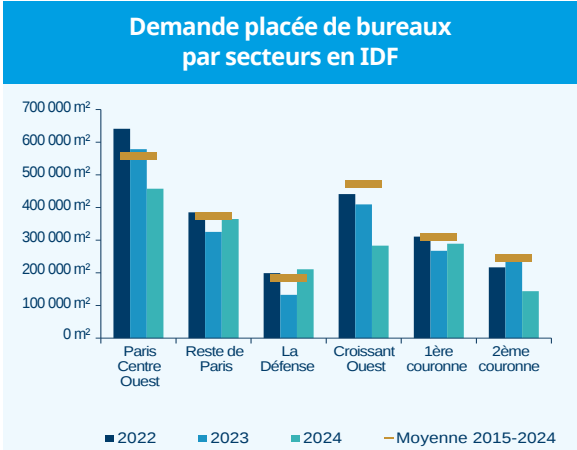
L'offre immédiate⁽⁵⁾ francilienne est en augmentation de + 19 % sur un an et atteint 5,6 millions de m² à fin 2024. Le taux de vacance en Ile-de-France se situe autour de 10 % fin 2024, en hausse sur un an. Toutefois, il convient de souligner une polarisation selon les secteurs géographiques. Le taux de vacance reste faible dans Paris QCA et plus globalement dans Paris intramuros, cependant il augmente et s'établit à plus 15 % dans le Croissant Ouest et la Première Couronne, tandis qu'il reste élevé à La Défense après un pic atteint en 2022 suite à des livraisons et se situe à 14,5 %.

Cette polarisation se traduit par une dynamique de **loyers faciaux**⁽⁶⁾ différenciée, avec par exemple une hausse annuelle des loyers moyens de seconde main dans Paris intramuros et une stabilité voire une baisse dans les secteurs périphériques (source Immostat).

Du côté des avantages commerciaux, le taux d'accompagnement s'élève à 26,3 % fin 2024 pour les surfaces supérieures à 1 000 m². On remarque une certaine hétérogénéité avec par exemple 39,3 % à La Défense et 15 % dans Paris Centre Ouest.



Source : Amundi Immobilier sur données Immostat et CBRE Recherche (2024 T4)



Source : Amundi Immobilier sur données Immostat et CBRE Recherche (2024 T4)

Investissement en immobilier - France

Malgré un début d'année très calme pour les investissements en immobilier d'entreprise (y compris l'hôtellerie), le marché a légèrement repris en cours d'année, totalisant environ 15 milliards d'euros en 2024. Stable sur un an, ce volume reste inférieur à la moyenne décennale. Cela s'explique notamment par une exposition historiquement forte aux bureaux, segment dont les volumes (5 milliards d'euros environ en 2024) sont fortement en retrait par rapport aux années 2010. Les bureaux restent néanmoins une classe d'actif incontournable, avec près d'un tiers des volumes investis en 2024.

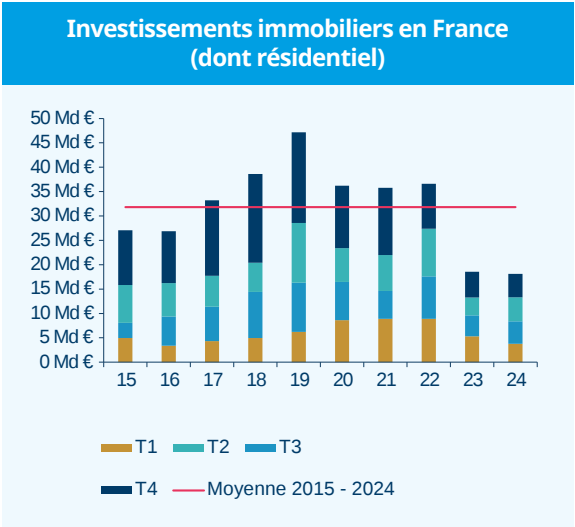
Le segment logistique et locaux d'activités a été un moteur des volumes investis avec près de 5 Milliards d'euros, en hausse de +60 % sur un an.

Les volumes investis en Hôtellerie ont augmenté de près de 10 % sur un an, atteignant 2,7 milliards d'euros.

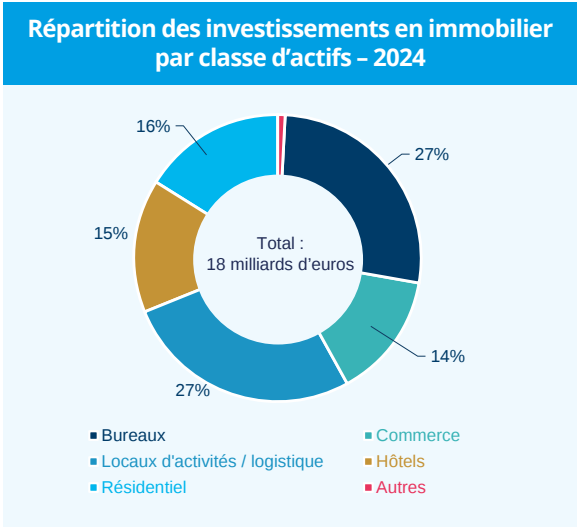
L'investissement en actifs résidentiels atteint près de 3 milliards d'euros en 2024, en baisse de 10 % sur un an.

Les taux de rendement **prime**⁽³⁾ ont connu une relative stabilisation au cours de 2024 dans les secteurs les plus recherchés, avec notamment une compression pour la logistique en fin d'année et pour les bureaux du QCA, à près de 4,3 %. La situation en périphérie est différente, les investisseurs montrant davantage de prudence sur ces localisations.

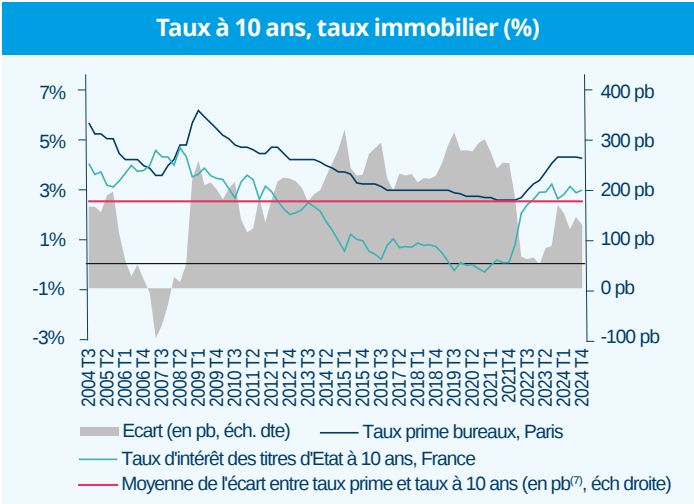
Sources : Amundi Immobilier, Amundi Institute, BCE, Brokers (2024T4)



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (2024 T4)



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (2024 T4)



Sources : Amundi Immobilier (2024 T4) sur Amundi, Bloomberg, BCE, CBRE Recherche ; les taux prime antérieurs au T4 2018 proviennent de CBRE Recherche et sont ensuite une estimation Amundi Immobilier (partiellement sur des données brokers), fin de trimestre

Commerces - France

En 2024 l'indice de chiffre d'affaires du commerce de détail est en baisse de 0.8 % en volume sur un an. La hausse des prix observée a notamment pu peser sur les comportements des consommateurs.

La disparité entre localisations de 1^{er} plan et secondaires, moins demandées, persiste, par exemple, pour les boutiques de pied d'immeuble. Les retail parks continuent à attirer les investisseurs.

Hôtels - France

En 2024, le secteur de l'hôtellerie a été marqué par des variations d'activités significatives liées notamment à l'incertitude politique et aux Jeux Olympiques.

Au final le REVPAR (revenu par chambre disponible) est stable sur un an, à 80 €/nuit en moyenne ; la baisse du taux d'occupation (-100 **points de base**⁽⁷⁾, à 63 %) ayant été compensée par la hausse des tarifs d'après In Extenso Tourisme, Culture & Hôtellerie.

Logistique - France

Le marché utilisateur a montré un fort ralentissement cette année, expliqué par les tensions géopolitiques et économiques. La **demande placée**⁽¹⁾ s'élève à 3 millions de m² en 2024, soit -23 % sur un an.

L'offre immédiate augmente sur un an et le taux de vacance moyen dépasse les 5 % fin 2024 selon CBRE, avec néanmoins une offre qui reste limitée notamment en région Rhône Alpes (4,3 %) et Provence-Alpes-Côte d'Azur (1,7 %)

Convictions et Perspectives économiques 2025 - Europe

Le scénario économique mondial de 2025 d'Amundi Institute (à fin janvier 2025) est celui d'une croissance résiliente mais segmentée selon les régions, sur fond d'inflation plus faible. En zone euro, la croissance économique devrait croître légèrement et s'approcher des 1 %, notamment suite à une amélioration de la croissance en Allemagne. Elle resterait contrainte en France, autour de 0,7 %. L'inflation est attendue à 2 % en zone euro, et la BCE devrait poursuivre sa trajectoire baissière du taux de facilité de dépôt, lequel qui pourrait atteindre 1,75 % dès juillet 2025 selon Amundi Institute soit -125 **point de base**⁽⁷⁾ par rapport à fin 2024. Concernant l'immobilier, la croissance modeste du PIB pourrait continuer à peser sur la demande locative. Nous pensons que 2025 devrait être une année de consolidation pour les marchés immobiliers, lesquels resteraient segmentés entre actifs, et en fonction de leur localisation. Si la baisse des taux directeurs par la BCE se confirmait, cela devrait donner de la lisibilité aux investisseurs. Un consensus semble s'être dégagé sur le fait que les taux **prime**⁽³⁾ immobiliers ont globalement atteint un plafond dans le contexte actuel et nous pensons que des marges de compression (globalement limitées) existent en 2025. Ce consensus apparaît important pour améliorer la confiance des investisseurs et favoriser une reprise des volumes, même modeste. La correction des prix pourrait se poursuivre en périphérie, à minima en début d'année.

Les incertitudes restent marquées, et le contexte économique, financier, géopolitique et politique est volatil et peut impacter les comportements des investisseurs qui resteront attentifs aux évolutions de taux d'intérêt des titres d'Etat à 10 ans, tout en saisissant des opportunités liées au réajustement des valeurs qui a eu lieu. Le potentiel de croissance des loyers de marché dans les localisations prisées pourrait également faire accepter un écart réduit entre taux de rendement prime immédiat et taux à 10 ans. Dans ce marché convalescent et polarisé, notre conviction est que l'essentiel des corrections de valeur de cette phase immobilière est passé.

Définitions

- ⁽¹⁾ **Demande placée** : ensemble des locations ou ventes à l'occupant (par opposition aux ventes à investisseurs) portant sur des locaux à usage de bureaux.
- ⁽²⁾ **Taux de vacance bureaux** : part des surfaces de bureaux sans occupant disponible immédiatement pour une commercialisation, rapportée à l'ensemble des surfaces de bureaux existantes.
- ⁽³⁾ **Prime** : désigne les actifs les plus recherchés par rapport à l'offre disponible. Les loyers prime sont par exemple les loyers les plus hauts pour une catégorie d'actif et un secteur géographique donnés. Les taux de rendement prime sont procurés par la location, aux conditions de marché, des actifs (parfois peu nombreux) les plus recherchés par les investisseurs par rapport à l'offre disponible.
- ⁽⁴⁾ **Recherche de centralité** : recherche de locaux ayant une localisation centrale, généralement bien reliée aux transports en commun.
- ⁽⁵⁾ **Offre immédiate** : toutes les surfaces immobilières disponibles immédiatement.
- ⁽⁶⁾ **Loyer facial** : le loyer facial correspond à la valeur figurant sur le bail initialement acté entre les deux parties.
- ⁽⁷⁾ **Point de base** : en langage financier, un point de base représente un centième de pourcentage. Ainsi, si une banque centrale fixe, par exemple, son taux directeur de 0,50 % à 0,25 %, on dira qu'elle l'a diminué de 25 points de base (0,25 %).

L'ENGAGEMENT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION DANS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

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

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

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

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

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

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

Actions qui seront détaillées ci-après :

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

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

Label ISR



Le fonds RIVOLI AVENIR PATRIMOINE a obtenu le Label ISR en décembre 2021 en satisfaisant à l'ensemble des exigences du Label ISR. La fin du premier cycle de labélisation (durée de 3 ans) est intervenue en Décembre 2024. Le certificateur a validé le renouvellement du label ISR pour trois ans supplémentaires. Le fonds Rivoli Avenir Patrimoine s'engage donc à démontrer l'atteinte des nouveaux objectifs, à savoir atteindre :

- À minima la note seuil de 53/100 pour la poche dite Best in Progress
- Le maintien de la note moyenne initiale de la poche dite Best-in-Class
- Et surperformer aux moins deux des neuf indicateurs de performance ESG à horizon 2027

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

Il présente également les exigences réglementaires suivantes :

- Au plan européen, les réglementations : **SFDR**⁽²⁾ et **Taxonomie**⁽³⁾ :
 - Elles résultent du Pacte vert Européen (Green Deal) annoncé en décembre 2019, dont l'objectif est de rendre l'Europe climatiquement neutre à échéance 2050.
 - Elles visent respectivement à instaurer plus de transparence dans le reporting des produits financiers durables et à diriger les flux d'investissement et d'épargne vers des activités durables au point de vue environnemental.

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

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

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

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

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

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

LA STRATÉGIE ISR DU GROUPE AMUNDI ET D'AMUNDI IMMOBILIER

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

LA STRATÉGIE D'AMUNDI IMMOBILIER DANS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

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

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



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

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

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

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



Amundi Immobilier poursuit son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dont elle est l'un des membres fondateurs en assurant la fonction de Trésorier au sein du conseil d'administration de l'OID. La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier.

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

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

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

LA STRATÉGIE ISR – INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE DU FONDS RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

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

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

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

2) La notation des actifs du Fonds Rivoli Avenir Patrimoine

La méthodologie de notation ESG des actifs immobiliers du fonds Rivoli Avenir Patrimoine a été revue en 2024 afin de préparer le nouveau cycle de labélisation.

Ainsi, la notation a été enrichie de critères supplémentaires mais également par une pondération plus forte sur les thématiques à fort enjeu pour l'immobilier.

La nouvelle méthodologie repose toujours sur 14 thématiques et les trois piliers :

- Environnement 1
- Social 2
- Gouvernance 3

L'échelle de score reste inchangée allant de 0 à 100. Cette note permet ainsi de classer les actifs de A à G , la meilleure note étant A (100).

En décembre 2024, date marquant la fin du premier cycle de trois ans du Label ISR , nous avons procédé aux démarches nécessaires pour renouveler le label ISR pour 3 années supplémentaires.

Après analyse du portefeuille, compte tenu de l'atteinte des objectifs pour ce 1^{er} cycle et de la nouvelle méthodologie de notation des nouveaux objectifs ont été définis pour les 3 prochaines années. L'ensemble des composantes du Label ISR a été revue par l'auditeur qui a reconduit le Label.

Pour ce nouveau cycle de labélisation, une nouvelle note seuil a été définie à 53/100 avec objectif de faire progresser les immeubles de la poche best in progress et de maintenir la note moyenne de la poche best-in-class.

Pour rappel, la poche Best In progress est composée des immeubles affichant une note inférieure à 53/100 lors du renouvellement. La note seuil a été revue en raison de l'évolution de la méthodologie de notation des immeubles. La philosophie du Label ISR étant l'amélioration continue, il était nécessaire de revoir la méthodologie pour intégrer de nouveaux enjeux ESG.





Les actifs dits Best-in-class

bénéficient d'une performance extra-financière satisfaisante.

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



Les actifs dits Best-in-Progress

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

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



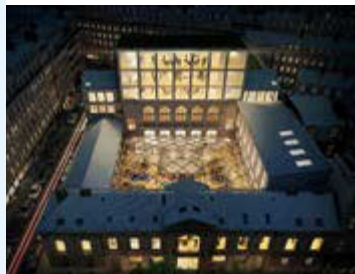
39 Trudaine (Crèche)

39 Avenue Trudaine,
75009 PARIS



Crèche
349 m²

Score ESG
66/100
au 31/12/2024



Environnement : 65/100

Energie :

Réduction des consommations via suivi complet et optimisation énergétique.

Eau :

Installation de dispositifs de récupération d'eau de pluie et suivi détaillé.

Social : 58/100

Accessibilité PMR :

Améliorations des infrastructures pour une pleine conformité.

Bien-être :

Mise en place d'espaces détente et amélioration de la qualité de l'air intérieur.

Gouvernance : 76/100

Certifications :

Maintenir un haut niveau de conformité (HQE ou équivalent).

Contrats :

Inclusion de clauses ESG dans tous les contrats prestataires.

ORA

9 rue Emile Borel,
75017 PARIS



Bureaux
26 304 m²

Score ESG
63/100
au 31/12/2024



Environnement : 60/100

Energie :

L'immeuble dispose d'équipements favorisant un suivi et une maîtrise des consommations d'énergie.

Social : 69/100

Accessibilité PMR :

L'immeuble a été conçu pour permettre aux personnes à mobilité réduite d'accéder à l'ensemble des espaces dédiés aux utilisateurs.

Gouvernance : 63/100

L'immeuble bénéficie d'une triple certification BREEAM in Use de niveau excellent, HQE niveau Exceptionnel et d'un certificat LEED niveau Gold. Ces trois référentiels confirment la qualité intrinsèque de l'immeuble ainsi que du système de management du site.

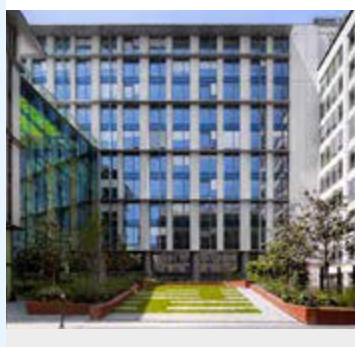
Neuilly Ancelle

2 Rue Ancelle
92200 NEUILLY-SUR-SEINE



Bureaux
17 226 m²

Score ESG
62/100
au 31/12/2024



Environnement : 63/100

Performance Energie/Carbone :

L'immeuble affiche une performance énergétique et carbone satisfaisante

Social : 76/100

Santé et bien-être des occupants :

Les utilisateurs de l'immeuble bénéficient d'espaces de détente aménagés.

Accessibilité PMR :

Le déploiement de l'analyse ESG sur l'immeuble a permis de constater que l'immeuble répondait à l'ensemble des critères défini de notre méthodologie. Ainsi, l'immeuble dispose d'un aménagement adéquat pour faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite.

Gouvernance : 46/100

Certifications :

L'immeuble dispose d'une Certification Breeam In Use récompensant la qualité intrinsèque du bâtiment ainsi que la gestion du site.

Engagement des parties prenantes :

Le gestionnaire de biens en charge de l'immeuble à fait l'objet d'une notation ESG basée sur la prise en compte des 11 principes de notre charte fournisseur. Il obtient une excellente note. Par ailleurs, au cours des prochaines années un travail sera mené pour intégrer des clauses ESG dans le contrat des prestataires intervenant au niveau de l'immeuble (mainteneur technique, ascensoriste, nettoyage, entretien des espaces vert, accueil).

Les 5 actifs immobiliers de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE les moins performants

Ils correspondent aux actifs ayant la notation la plus faible au sein de la SCPI.

Ils font partie de la poche Best-In-Progress. Celle-ci fait l'objet d'un plan d'amélioration dans le but de faire progresser son score ESG moyen à la note seuil de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE : 53/100.

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

Cour des Maréchaux

8 Rue du Werkhof,
68100 MULHOUSE



Centre commercial
1 795 m²

Score ESG
25/100
au 31/12/2024



Environnement : 16/100

Energie :

Le suivi des consommations d'énergie pourrait être amélioré grâce à une plateforme dédiée et un raccordement des équipements à une GTB.

Eau :

Installation de dispositifs de récupération d'eau de pluie et suivi détaillé.

Social : 22/100

Accessibilité PMR :

Il serait pertinent d'améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite par l'ajout de rampes, sanitaires et ascenseurs adaptés.

Bien-être :

Des espaces de détente, tels qu'un jardin ou une cafétéria, pourraient être aménagés pour améliorer le confort des occupants.

Gouvernance : 51/100

Certifications :

L'obtention d'une certification HQE, BREEAM ou LEED pourrait valoriser la durabilité du bâtiment.

Contrats :

L'intégration de clauses ESG dans les contrats des prestataires pourrait garantir une gestion responsable.

Activ-Center Bad Urach

Seilerweg 2-4,
72574 BAD URACH, ALLEMAGNE



Commerce
5 641 m²

Score ESG
28/100
au 31/12/2024



Environnement : 27/100

Energie :

Le suivi des consommations énergétiques pourrait être optimisé via une plateforme dédiée et un raccordement des équipements à une GTB.

Eau :

Des dispositifs pour la récupération d'eau de pluie et une gestion proactive des fuites pourraient être envisagés.

Déchets :

Un local adapté pour le tri des déchets, accompagné d'un suivi mensuel, pourrait être mis en place.

Social : 40/100

Accessibilité PMR :

L'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite pourrait être renforcée avec des rampes, sanitaires et ascenseurs adaptés.

Bien-être :

L'ajout de parkings sécurisés pour vélos et de bornes de recharge pour véhicules électriques pourrait favoriser une mobilité plus respectueuse de l'environnement.

Gouvernance : 15/100

Certifications :

L'obtention de certifications HQE ou BREEAM pourrait valoriser les performances du bâtiment.

Contrats :

L'intégration de clauses ESG dans les contrats des prestataires serait pertinente pour encourager des pratiques durables.

Zone Commerciale Plan de Campagne

ZAC Plan de Campagne - Rue Honoré Martin,
13480 CABRIES



Centre commercial
5 667 m²

Score ESG
28/100
au 31/12/2024



Environnement : 28/100

Energie :

Le raccordement des systèmes de chauffage, ventilation et éclairage à une GTB pourrait permettre un suivi optimisé des consommations.

Eau :

Des dispositifs hydro-économes et des systèmes de récupération des eaux pluviales pourraient être installés pour réduire les consommations.

Déchets :

L'aménagement d'un local conforme pour le tri des déchets, avec un suivi mensuel des volumes, pourrait être envisagé.

Social : 22/100

Accessibilité PMR :

Il serait pertinent d'ajouter des équipements conformes aux normes, tels que rampes, sanitaires adaptés et ascenseurs.

Bien-être :

La création d'espaces de détente, comme des terrasses, jardins ou cafétérias, pourrait améliorer le confort des utilisateurs.

Gouvernance : 34/100

Certifications :

L'obtention d'une certification HQE ou BREEAM pourrait renforcer la valeur environnementale du bâtiment.

Contrats :

L'inclusion de clauses ESG dans les contrats des prestataires pourrait garantir une gestion durable et responsable.

Retail Park d'Angoulins

ZAC Les Fourneaux,
17690 D'ANGOULINS



Commerce
5 175 m²

Score ESG
28/100
au 31/12/2024



Environnement : 32/100

Energie :

Une plateforme de collecte associée à une GTB pourrait être mise en place pour optimiser le suivi énergétique.

Eau :

L'installation de dispositifs de récupération des eaux pluviales pour des usages tels que l'arrosage ou les chasses d'eau pourrait être envisagée.

Social : 21/100

Accessibilité PMR :

Il serait pertinent d'ajouter des rampes, ascenseurs et équipements spécifiques, comme des boutons en braille, pour renforcer l'accessibilité.

Bien-être :

L'aménagement d'espaces de détente, comme des terrasses ou des jardins, pourrait améliorer le confort des utilisateurs.

Gouvernance : 29/100

Certifications :

L'obtention d'une certification HQE ou BREEAM pourrait être envisagée pour valoriser les performances environnementales.

Contrats :

L'inclusion de clauses ESG dans les contrats des prestataires pourrait garantir une gestion plus durable.

38 Quai Georges Gorse

57 Quai Georges Gorse,
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT



Commerce
2 637 m²

Score ESG
29/100
au 31/12/2024



Environnement : 30/100

Energie :

Le suivi des consommations d'énergie pourrait être amélioré grâce à une plateforme dédiée et un raccordement des équipements à une GTB.

Eau :

Des dispositifs hydro-économes pourraient être installés pour réduire les consommations.

Déchet :

Un local adapté pour le tri des déchets, accompagné d'un suivi mensuel, pourrait être mis en place.

Social : 28/100

Procédures d'urgence :

Les procédures d'urgence pourraient être définies pour prendre en compte les menaces associées à tous les aléas naturels pertinents.

Gouvernance : 29/100

Audit :

Afin d'anticiper la vétusté des équipements technique, réaliser un audit technique et mettre en place les actions majeurs identifiées.

Contrats :

L'inclusion de clauses ESG dans les contrats des prestataires pourrait garantir une gestion plus durable.

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

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

136 Champs Élysées

136 Av. des Champs Élysées,
75008 PARIS



Bureaux
6 385 m²

Score ESG
42/100
au 31/12/2024



Environnement : 34/100

Performance énergétique, carbone et eau :

L'immeuble est connecté au Réseau de Chaleur Urbain (CPCU) et au réseau de froid urbain (CLIMESPACE).

Un système de gestion centralisé (GTB) est installé, facilitant la supervision et le pilotage des installations

Social : 65/100

Santé et bien-être des utilisateurs et clients :

Le bâtiment est équipé de dispositifs améliorant le bien-être des utilisateurs et clients tels que : Stores automatiques sur toutes les fenêtres, dispositif individuel de contrôle de la température et de plusieurs espaces de détente.

Services et Transports :

La localisation de l'immeuble permet aux utilisateurs d'avoir accès à des transports en commun et à des services de proximité.

Gouvernance : 39/100

Résilience climatique :

Une étude climatique a été réalisée montrant que le bâtiment est exposé aux phénomènes d'îlots de chaleur en période estivale. Ce phénomène peut entraîner des appels de puissance supplémentaires en froid et des risques de sécheresse.

In Town

4 Place de Budapest,
75009 PARIS



Bureaux
21 326 m²

Score ESG
62/100
au 31/12/2024



Environnement : 65/100

Performance énergétique, carbone et eau :

Le site est raccordé aux réseaux de chaud et froid urbains.

Un système de gestion centralisé (GTB) est installé, facilitant la supervision et le pilotage des installations. La GTB régule l'ensemble des équipements CVC ainsi que l'éclairage

Aucun fluide frigorigène n'est utilisé sur site

Gestion de l'eau :

Des dispositifs hydro économes sont mis en place avec des chasses d'eau double flux.

Social : 68/100

Transports :

Offre multiple de services car la localisation de l'immeuble permet aux utilisateurs d'avoir accès à des transports en commun et à des services de proximité. Aussi, les utilisateurs ont à leur disposition des racks pour vélos bien éclairés et sécurisés avec des casiers et des douches.

Santé et bien-être :

Plusieurs espaces de détente sont aménagés pour les utilisateurs.

Gouvernance : 46/100

Résilience :

Le bâtiment est vulnérable aux inondations et aux tempêtes.

Sécurité :

L'immeuble est doté d'un PC sécurité, de caméras et de contrôle d'accès.

Cœur Défense

100 Esplanade du Général de Gaulle,
92400 COURBEVOIE



Bureaux (IGH)*
170 271 m²

Score ESG
62/100
au 31/12/2024



* Immeuble de Grande Hauteur

Environnement : 61/100

Energie/Carbone :

Cœur Défense a été récompensé à plusieurs reprises du prix Cube attestant son niveau de performance énergétique mais également le travail réalisé au niveau du site par l'équipe de maintenance.

Social : 79/100

Mobilité douce :

L'immeuble dispose d'un espace pour stationner en toute sécurité les vélos des locataires. L'espace de stationnement est complété par un vestiaire comprenant des casiers. Ces aménagements favorisent le recours à des moyens de déplacement moins émetteur de GES (Gaz à effet de Serre).

Gouvernance : 46/100

Engagement des parties prenantes :

Le prestataire chargé d'assurer la maintenance du site s'est engagé via la signature d'un Contrat de Performance Énergétique (CPE) à maîtriser et réduire les consommations au niveau du site. Ainsi, l'immeuble atteint dès à présent les objectifs 2030 fixés par le Dispositif Eco Energie Tertiaire.

39 Trudaine (Bureaux)

39 Avenue Trudaine,
75009 PARIS



Bureaux
7 173 m²

Score ESG
71/100
au 31/12/2024



Environnement : 66/100

Energie :

Réduction des consommations via suivi complet et optimisation énergétique.

Eau :

Installation de dispositifs de récupération d'eau de pluie et suivi détaillé.

Social : 82/100

Accessibilité PMR :

Améliorations des infrastructures pour une pleine conformité.

Bien-être :

Mise en place d'espaces détente et amélioration de la qualité de l'air intérieur.

Gouvernance : 71/100

Certifications :

Maintenir un haut niveau de conformité (HQE ou équivalent).

Contrats :

Inclusion de clauses ESG dans tous les contrats prestataires.

Greenelle

43 quai de Grenelle/ 11 place de Brazzaville
75015 PARIS



Bureaux
14 226 m²

Score ESG
55/100
au 31/12/2024



Environnement : 45/100

Performance énergétique et carbone :

L'immeuble dispose d'une installation complexe (PAC géothermie sur nappe, nombreuses mini-PAC, installations de panneaux solaires).

Un système de gestion centralisé (GTB) est installé, facilitant la supervision et le pilotage des installations.

Social : 81/100

Santé et bien-être des utilisateurs et clients :

L'immeuble est à usage de bureaux avec des services complets : RIE, salle de sport, présence de parking vélo sécurisé sur site et de vestiaires et douches, présence de places de stationnement pour véhicules électriques équipées de borne VE.

Services et Transports :

Le bâtiment est idéalement placé avec des transports en commun et plusieurs services de proximité à moins de 500m.

Gouvernance : 51/100

Résilience climatique :

Une étude climatique a été réalisée montrant que le bâtiment est exposé aux phénomènes d'îlots de chaleur en période estivale. Ce phénomène peut entraîner des appels de puissance supplémentaires en froid. Il est également vulnérable au risque d'inondation.

Certifications et labels :

L'immeuble dispose de plusieurs certifications : HQE rénovation, BREEAM et Bâtiment Basse Consommation en rénovation (BBC).

LE SUIVI DE L'ENGAGEMENT ISR DE LA SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE EN 2024

1) Les neuf indicateurs suivis sur RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

Dans le cadre de sa politique ISR⁽¹⁾, la SCPI suit plus spécifiquement 9 enjeux qui reflètent les aspects principaux de son engagement, parmi les 47 critères analysés dans la notation pour déterminer le score ESG. Cette notation concerne 100 % des actifs immobiliers gérés par Amundi immobilier.

Sur ces 9 axes environnementaux, sociaux et de gouvernance : sont indiquées la note obtenue par RIVOLI AVENIR PATRIMOINE et la note de référence auquel le Fonds peut se comparer.

- Pour les **2 premiers enjeux**, la référence est celle de l'index énergétique et carbone Deepki comparateur international des performances ESG des actifs "réels".
- Pour les **7 enjeux suivants**, la référence est une **référence interne à Amundi Immobilier** qui porte sur l'ensemble du patrimoine immobilier géré. La comparaison est réalisée avec ce référentiel interne car sur la place nationale ou internationale, il n'y a pas encore de normes disponibles sur ces enjeux.

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

Notes obtenues au 31/12/2024 par Rivoli Avenir Patrimoine sur les 9 enjeux environnementaux, sociaux et gouvernance.

Les neuf enjeux environnementaux de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE au 31/12/2024

1 Enjeu énergétique



155 kwh/m² par an
Note Rivoli Avenir Patrimoine

160 kwh/m² par an
Note référence Index
énergétique Deepki*

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

Au 31/12/2024, la moyenne des performances énergétiques des immeubles de Rivoli Avenir Patrimoine est de 155 kWh/m²/an. Pour un fonds identique en termes de typologie des actifs, l'index énergétique Deepki, attribue une performance énergétique de 160 kWh/m²/an. Le fonds Rivoli Avenir Patrimoine est légèrement plus performant sur cet enjeu que le benchmark proposé par l'index énergétique Deepki.

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

2 Enjeu carbone



18 kgCO₂/m²
Note Rivoli Avenir Patrimoine

32 kgCO₂/m²
Note référence Index carbone
Deepki*

► La performance est exprimée annuellement en Kilo grammes de CO₂ par mètre carré. Elle exprime les émissions de gaz à effets de serre (GES) liées aux consommations énergétiques. Le suivi de l'évolution de cette performance dans le temps permet d'apprécier l'amélioration et la contribution de la SCPI dans la lutte contre le réchauffement climatique.

Au 31/12/2024, la moyenne des performances carbone des immeubles de Rivoli Avenir Patrimoine est évaluée à 18 kgCO₂/m² et par an. Pour un fonds identique en termes de typologie des actifs, la notation énergétique Deepki attribue une performance carbone de 32 kgCO₂/m² et par an. Le fonds Rivoli Avenir Patrimoine est donc plus performant sur cet enjeu que le référentiel proposé par l'index carbone Deepki.

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

3 Enjeu mobilité



71
Note Rivoli Avenir Patrimoine

78
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 71/100 : 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



77
Note Rivoli Avenir Patrimoine

78
Note référence
Amundi Immobilier

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

La note de 77/100 à l'échelle du Fonds Rivoli Avenir Patrimoine traduit la note moyenne des performances RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) des Property Managers.

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

5 Enjeu Énergies Renouvelables



58
Note Rivoli Avenir Patrimoine

38
Note référence
Amundi Immobilier

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

La note de 58/100 obtenue sur le fonds Rivoli Avenir Patrimoine traduit la capacité des immeubles à adopter des solutions d'énergies renouvelables pouvant prendre la forme de :

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

Le contrat d'énergie verte ne permet d'obtenir qu'une mineure partie des points tandis que la mise en place d'une solution de production d'énergie ou un raccordement à un réseau de chaleur ou de froid permettent d'obtenir un plus grand nombre de points.

Enfin, la solution d'autoconsommation, jugée comme la solution la plus optimale permet d'obtenir une note de 100/100 sur cet enjeu pour un actif.

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

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

6 Enjeu Potentiel d'accueil de Biodiversité



28
Note Rivoli Avenir Patrimoine

15
Note référence
Amundi Immobilier

► **La note de potentiel d'accueil de biodiversité du bâtiment basé sur la méthodologie de BIODI-Bat.** Cet indicateur est suivi pour les actifs des fonds utilisant la nouvelle méthodologie de notation créée en 2024. Le potentiel d'accueil évalue si les caractéristiques d'un bâtiment et de sa parcelle maximisent ou réduisent la capacité d'accueil de biodiversité. L'évaluation prend en compte 3 types de catégorie répartis en 13 caractéristiques ;

■ **Le bâti et la structure :** 3 caractéristiques (toiture et façade végétalisées et surface vitrée) intrinsèque du bâtiment incluant le gros oeuvre et l'enveloppe ;

■ **Espace extérieurs :** 5 caractéristiques (espace imperméable et semi perméable, espace de pleine terre, espace sur dalle, milieux humide, perméabilité) des espaces extérieurs au sol disponible sur la parcelle ;

■ **Les pratiques de gestion :** 5 caractéristiques (flore, faune, déchets, éclairage et eau) des usages et pratiques qui sont faits du bâtiment et de ses espaces extérieurs, par les gestionnaires et usagers.

La note de 28/100 traduit un potentiel d'accueil de la biodiversité faible. La mise en place de dispositifs favorisant la biodiversité sur l'actif permet d'améliorer la note.

7 Enjeu Places de stationnement pour véhicules électriques avec bornes de recharge



39
Note Rivoli Avenir Patrimoine

42
Note référence
Amundi Immobilier

► **La note de 39/100 traduit la performance du fonds à détenir peu de Places de stationnement pour véhicules électriques avec bornes de recharge.** La SCPI Rivoli Avenir Patrimoine veillera durant ce deuxième cycle à réaliser des travaux pour améliorer cette note.

8

Enjeu résilience aux changements climatiques



52

Note Rivoli Avenir Patrimoine

67

Note référence
Amundi Immobilier

► Il valorise la prise en compte des risques physiques liés aux changements climatiques auxquels sont exposés les actifs gérés et les actions mises en place pour améliorer la résilience de l'actif.

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 52/100 car il a diagnostiqué l'ensemble de son patrimoine immobilier au regard des risques liés aux changements climatiques. Cet enjeu est détaillé au point 3 ci-après.

9

Enjeu Accessibilité aux personnes à mobilité réduite



78

Note Rivoli Avenir Patrimoine

73

Note référence
Amundi Immobilier

► Il valorise la prise en compte de dispositif d'accessibilité aux immeubles pour les personnes à mobilité réduite telles que rampe ou élévateur, des portes automatiques, des sanitaires accessibles, Ascenseurs accessibles, des boutons en braille et des dispositifs sonores.

Rivoli Avenir Patrimoine obtient une note de 78/100 démontrant un patrimoine ayant de nombreux dispositifs permettant aux personnes à mobilité réduite d'accéder aux immeubles.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

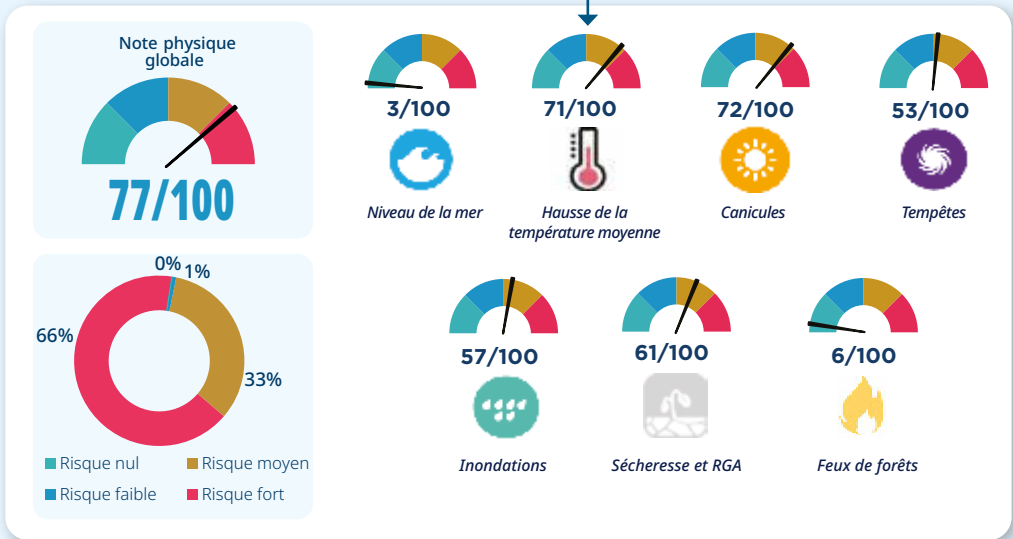
Rivoli Avenir Patrimoine a un risque fort.

2 Il est ensuite complété par l'analyse de l'ensemble des autres risques identifiés pour obtenir la note finale de 77/100.

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

1 La note moyenne des risques physiques liés au changement climatique de Rivoli Avenir Patrimoine est calculée par rapport au risque le plus fort identifié parmi les 7 aléas climatiques.

Il s'agit ici du risque de canicule évalué à 71/100.



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

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

Notre Démarche ESG | Home Amundi Immobilier (amundi-immobilier.com).

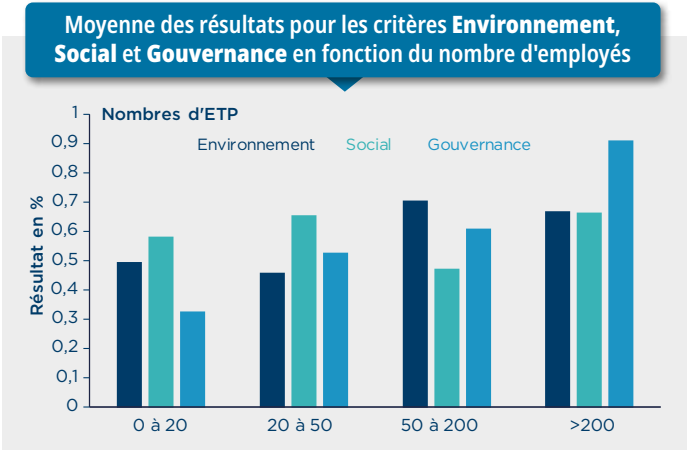
L'adhésion à cette Charte s'accompagne d'un questionnaire permettant d'évaluer le prestataire sur ces 11 principes. Tout comme l'adhésion à la Charte Fournisseurs, Amundi Immobilier invite chaque prestataire à le remplir et à apporter les preuves permettant de justifier les réponses apportées.

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

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

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

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



Ce rapport a pour objectif de mettre en évidence les problématiques récurrentes rencontrées par les Property Managers ainsi que les bonnes pratiques observées. Ce rapport a été complété par nos propres recommandations et a vocation à fournir une palette d'outils visant à améliorer les performances ESG des Property Managers sur les 11 principes de la Charte d'Amundi Immobilier.

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

Prestataire concerné	Nombre de signataires	Nombre total de prestataires	Pourcentage
Property Manager	21	21	100,00 %
Facility Manager	80	88	90,91 %
Promoteurs	1	1	100,00 %

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

L'ensemble des Property Management a été contacté pour diffuser le guide de bonnes pratiques aux locataires.

AU POSTE DE TRAVAIL

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

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

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

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

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

50 mails par jour = **18 km en voiture** en consommation de CO₂.

À LA PHOTOCOPIEUSE

16 % des impressions ne sont jamais lues.

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

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

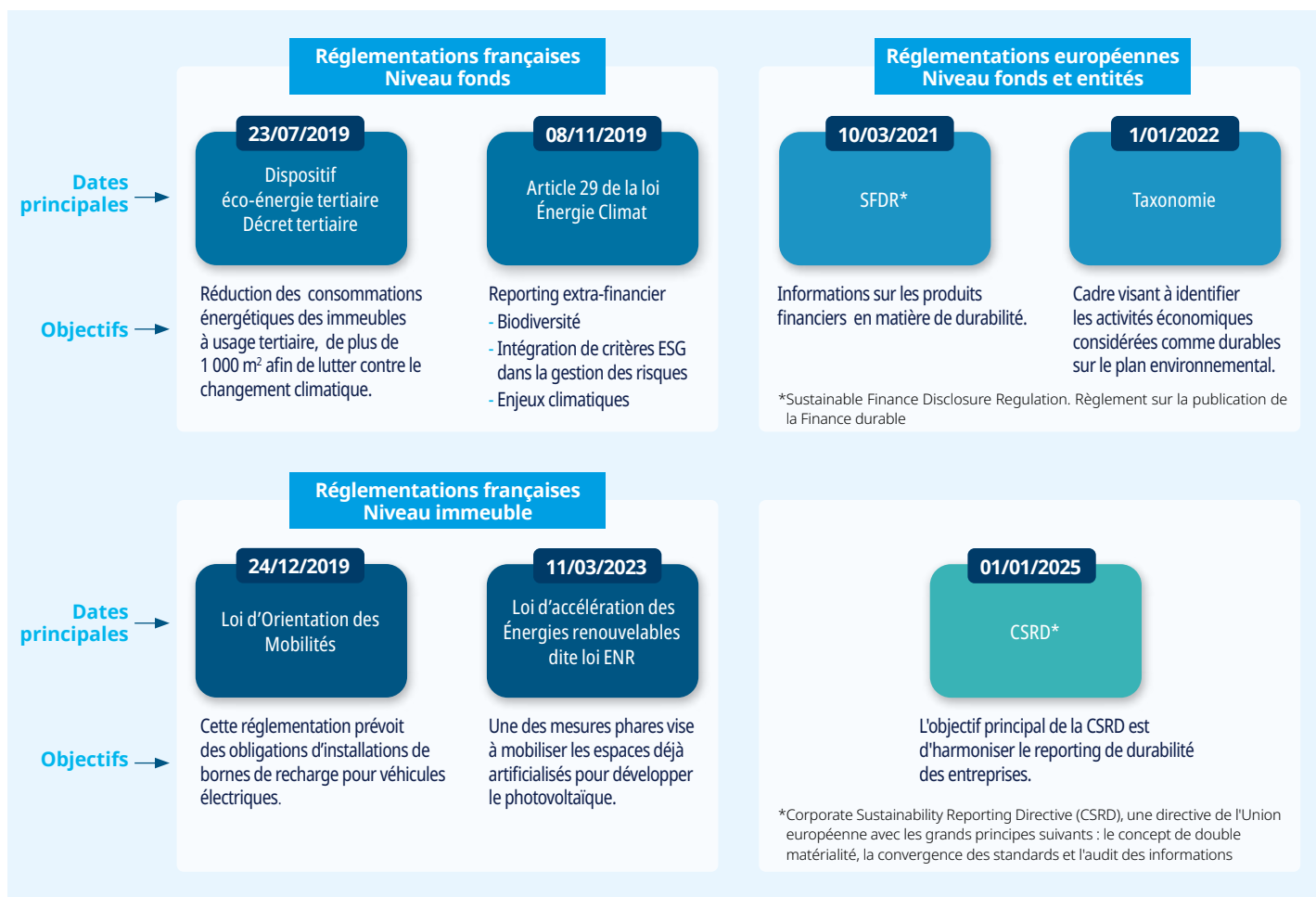
25 % des documents sont jetés en 5 minutes après leur impressions.

COMMENT AGIR ?

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

UN CADRE RÉGLEMENTAIRE POUR SOUTENIR LA FINANCE DURABLE

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



1) Dispositif éco-énergie tertiaire

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

Il vient préciser les modalités d'application de la loi susmentionnée, **qui vise à réduire les consommations énergétiques des immeubles à usage tertiaire marchand ou non marchand** (commerce ; hôtellerie ; bureau ; etc.) d'une surface égale ou supérieure à 1 000 m² afin de lutter contre le changement climatique. Les acteurs qui doivent mettre en œuvre ces mesures sont les propriétaires des bâtiments ou, le cas échéant, les locataires.

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

1. Les actifs concernés, à savoir **les immeubles à usage tertiaire, doivent réaliser**, par rapport à la consommation énergétique d'une année de référence, exprimée en kWh/m², et librement choisie à partir de 2010, **une réduction de la consommation d'énergie de :**
 - 40 % d'ici 2030,
 - 50 % d'ici 2040,
 - 60 % d'ici 2050.
2. Il est également possible, pour les actifs concernés d'être en conformité avec cette réglementation en privilégiant l'atteinte d'un niveau de consommation en valeur absolue exprimé en kWh/an/m². Ce dernier est fixé pour chacune des échéances décennales susmentionnées (2030, 2040, 2050). Il est défini en fonction de l'activité exercée au sein du bâtiment.

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

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

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

Les actions associées sont en cours de déploiement et s'étaleront sur plusieurs exercices à compter de 2024.

2) L'Article 29 de la loi Energie Climat

Dans le cadre de sa politique d'investissement responsable, Amundi immobilier s'est entouré d'entreprises partenaires afin d'être accompagnée dans le déploiement d'une stratégie ESG/climat en ligne avec ses ambitions. L'un des objectifs de l'intervention de ces partenaires est la réalisation d'un état des lieux exhaustif et détaillé du parc immobilier sous gestion des fonds via la réalisation d'audits énergétiques mais également via la collecte de l'historique des données de consommation énergétique.

Ces audits énergétiques ont été réalisés sur une majorité du parc immobilier permettant une première collecte d'information et l'identification des travaux d'amélioration à mettre en place pour atteindre les objectifs de réduction de la consommation énergétique fixés par le Décret Eco Energie Tertiaire. Plus largement, cette démarche de fiabilisation de l'information sur l'ensemble du patrimoine sous gestion servira notamment à calibrer les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre des fonds sous gestion afin de les aligner avec les enjeux climatiques actuels. Une fois définis ces objectifs seront communiqués soit par la mesure de l'augmentation de température implicite qu'ils entraînent (par exemple un objectif de limitation du réchauffement climatique à 1.5°C) ou par le volume d'émissions de gaz à effet de serre qu'ils visent à diminuer.

Face au besoin de faire émerger des indicateurs d'impacts communs, Amundi Immobilier a pris part, en tant que membre fondateur, au programme de recherche sur l'empreinte Biodiversité des bâtiments (BIG - <http://biodiversity-impulsiongroup.fr/>) lancé fin 2021. Le groupe de travail réunit des acteurs de l'immobilier afin de construire un référentiel commun d'analyse sur les principaux impacts du secteur de l'immobilier sur la biodiversité. Le groupe de travail du BIG a déterminé quatre axes majeurs qui structureront la démarche d'intégration des enjeux de biodiversité dans la gestion d'actifs immobiliers

- La sensibilité écologique d'un site combine les indicateurs d'état de la biodiversité et les pressions exercées sur la biodiversité en fournissant une information sur l'environnement autour du bâtiment ou du projet⁽¹⁾
- Le potentiel d'accueil de biodiversité d'un bâtiment existant décrit ci-dessous⁽²⁾
- L'impact d'un projet sur les sols pour les projets en développement⁽³⁾
- Les co-bénéfices liés à la présence de biodiversité sur un bâtiment évaluent la contribution d'un site par rapport à la présence d'éléments de nature à répondre aux défis sociétaux d'un territoire. Les trois co-bénéfices retenus étudiés sont : rafraîchissement⁽⁴⁾, Gestion des eaux pluviales⁽⁵⁾, Santé et bien-être⁽⁶⁾.

Ce groupe de travail a permis de créer un outil, nommé BIODI-Bat⁽⁷⁾, en libre accès sur la plateforme R4RE. BIODI-BAT, est donc un outil qui permet d'obtenir une évaluation par immeuble pour chacun des indicateurs ci-dessous et offrir une solution de pilotage d'une stratégie de préservation de la biodiversité.

En remplissant les informations demandées dans la plateforme, l'utilisateur obtient le résultat de chaque indicateur et sous indicateurs. Il a pour but d'être un outil de pilotage de stratégie biodiversité.

Dans le cadre de son analyse ESG, Amundi Immobilier a intégré dans sa méthodologie de notation les enjeux biodiversité à travers trois indicateurs :

- **Le calcul du coefficient d'emprise au sol,**
- **La prise en compte des actions de préservation de la biodiversité locale** via les types d'aménagements floristiques et faunistiques.

Ces deux indicateurs sont suivis uniquement pour les actifs appartenant aux fonds utilisant la méthodologie de notation 2021-2024.

- **Le potentiel d'accueil de la biodiversité.** Suite à la mise à disposition de l'outil BIODI-Bat, la méthodologie de notation ESG d'Amundi Immobilier a évolué pour prendre en compte la note de potentiel d'accueil de biodiversité du bâtiment. Il s'agit d'évaluer les caractéristiques des bâtiments ainsi que sa parcelle pour comprendre si la configuration maximise ou réduit la capacité d'accueil de la biodiversité. Cette évaluation prend en compte 3 composantes de l'immeuble :

- **Le bâti et la structure** : 3 caractéristiques (toiture et façade végétalisées et surface vitrée) intrinsèque du bâtiment incluant le gros œuvre et l'enveloppe,
- **Les espaces extérieurs** : 5 caractéristiques (espace imperméable et semi perméable, espace de pleine terre, espace sur dalle, milieux humide, perméabilité) des espaces extérieurs au sol disponible sur la parcelle,
- **Les pratiques de gestion** : 5 caractéristiques (flore, faune, déchets, éclairage et eau) des usages et pratiques qui sont faits du bâtiment et de ses espaces extérieurs, par les gestionnaires et usagers.

Ce dernier indicateur est donc suivi pour les actifs des fonds utilisant la nouvelle méthodologie de notation créée en 2024.

Amundi Immobilier a intégré en 2024 plus de 250 immeubles ce qui a permis d'obtenir une cartographie des fonds immobiliers. Cette cartographie permettra de définir des plans d'actions adaptés aux immeubles présentant de forts enjeux biodiversité.

(1) Pour en savoir plus : [Référentiel - Indicateur d'état de la biodiversité](#)

(2) Pour en savoir plus : [Référentiel - Potentiel d'accueil de la biodiversité](#)

(3) Indicateur encore en cours de développement

(4) Pour en savoir plus : [Référentiel - Rafraîchissement](#)

(5) Pour en savoir plus : [Référentiel - Gestion des eaux pluviales](#)

(6) Indicateur encore en cours de développement

(7) Pour en savoir plus : <https://biodiversity-impulsion-group.fr/biodi-bat/>

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

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

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

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

4) Règlement Taxonomie sur les activités durables

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

I - ANNEXE

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

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

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

■ **DÉNOMINATION DU PRODUIT :**
RIVOLI AVENIR PATRIMOIRE
■ **IDENTIFIANT D'ENTITÉ JURIDIQUE :**
969500K5FWUTT1E3GP75

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?	
●● ☐ Oui	●○ ☒ Non
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ____ % ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE. ☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ____ %	☒ Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 31,4 % d'investissements durables. ☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.☒ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.☐ ayant un objectif social. ☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables.

I - ANNEXE (SUITE)



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

Au cours de la période, le produit a promu des caractéristiques environnementales et sociales en favorisant l'amélioration des actifs en gestion. Le produit est labellisé ISR (Investissement socialement responsable). Il a cherché tout au long de l'année à promouvoir les 3 dimensions (environnementale, sociale et de gouvernance) en prenant en compte de la notation ESG des immeubles dans la construction du portefeuille.

L'ensemble des actifs immobiliers du produit ont été notés selon la méthodologie ESG d'Amundi Immobilier. Par rapport à l'ensemble des notations réalisées sur les actifs, le produit Rivoli avenir Patrimoine s'est fixé une note dite "seuil" de 53/100 qui permet de répartir les immeubles en deux poches.

Poche d'actifs	Note	Objectif du fonds
Best in Class	>53/ 100	Ces actifs ont pour objectif de maintenir leur performance ESG dans le temps voir de l'améliorer tout au long de leur gestion.
Best in Progress	<53/ 100	Ces actifs feront l'objet d'un plan d'amélioration sous 3 ans afin d'atteindre le niveau de performance ESG minimum fixé par le fonds

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

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

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

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

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

Les 14 piliers retenus sont les suivants :

Aspects environnementaux :

- Énergie
- Émissions de Gaz à effets de serre
- Biodiversité
- Déchets
- Eau
- Pollution

Aspects Sociaux :

- Santé et Bien-être
- Transports
- Équipements

Aspects gouvernances :

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

I - ANNEXE (SUITE)

La note ESG moyenne pondérée du portefeuille est de 49/100

Les indicateurs de durabilité utilisés pour ce produit sont les 9 indicateurs suivants au 31/12/2024 :

Enjeu énergétique	2024
Performance du fonds	155
Index de référence Deepki ou GRESB (en 2024)	160
Enjeu Carbone	2024
Performance du fonds	18
Index de référence Deepki ou GRESB (en 2024)	32
Enjeu mobilité	2024
Performance du fonds	71
Index de référence Deepki ou GRESB (en 2024)	77
Enjeu Parties Prenantes	2024
Performance du fonds	77
Index de référence Deepki ou GRESB (en 2024)	84
Enjeu Energies Renouvelables	2024
Performance du fonds	58
Index de référence Deepki ou GRESB (en 2024)	38
Enjeu potentiel d'accueil de la biodiversité	2024
Performance du fonds	28
Index de référence Deepki ou GRESB (en 2024)	15
Enjeu Places de stationnement pour véhicules électriques avec bornes de recharge	2024
Performance du fonds	39
Index de référence Deepki ou GRESB (en 2024)	32
Enjeu résilience aux changement climatique	2024
Performance du fonds	52
Index de référence Deepki ou GRESB (en 2024)	67
Enjeu Accessibilité aux personnes à mobilité réduite	2024
Performance du fonds	78
Index de référence Deepki ou GRESB (en 2024)	72

...et par rapport aux périodes précédentes ?

Les indicateurs de durabilité ci-dessus n'ont pas été comparés à ceux des périodes précédentes car une nouvelle méthodologie de notation a été déployée.

I - ANNEXE (SUITE)

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

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

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

Tous les indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (inclus dans l'Annexe 1, Tableau 1 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 font l'objet d'un suivi annuel lorsque des données sont disponibles.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Pour des informations supplémentaires sur la manière dont les indicateurs obligatoires des principales incidences négatives sont utilisés, veuillez consulter la Déclaration du Règlement SFDR disponible sur www.amundi.fr.

I - ANNEXE (SUITE)



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : **présents au 31/12/2024**

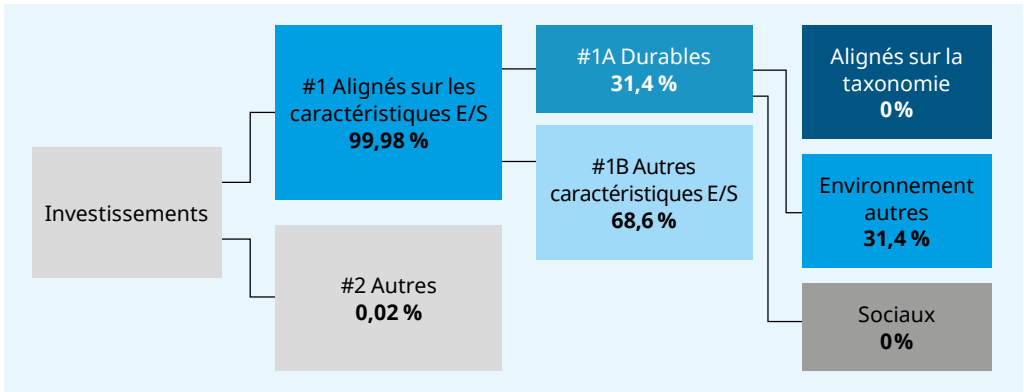
Actifs	Typologie	Poids dans le portefeuille	Pays
136 Av Des Champs Elysées/1Bis Rue Balzac - 75008 Paris (Paris)	Bureaux	6%	France
In Town (Paris)	Bureaux	4%	France
Coeur Défense (Courbevoie)	Bureaux	3%	France
Bureaux - 39 avenue de Trudaine - 75009 Paris (Paris)	Bureaux	3%	France
Greenelle (Paris)	Bureaux	2%	France
Tour HEKLA La Défense (Puteaux)	Bureaux	2%	France
Provence (Paris)	Bureaux	2%	France
2-6 / 8-12 rue des Pirogues de (Paris)	Bureaux	2%	France
3-5 rue Saint-Georges (Paris)	Bureaux	2%	France
SoHo House (Paris)	Hôtel	2%	France
Tour Egée (Courbevoie)	Bureaux	2%	France
64 à 68 rue du Dessous des Berges - Paris 13 (Paris)	Bureaux	2%	France
34/36 Rue Du Louvre - 75001 Paris (Paris)	Bureaux	2%	France
L'Académie - bureaux (Montrouge)	Bureaux	2%	France
Grand Central Building A (Frankfurt am Main)	Bureaux	2%	Allemagne



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

Quelle était l'allocation des actifs ?

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



- La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.
- La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.
- La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :
 - la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ;
 - la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvre les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas qualifiés d'investissements durables.

I - ANNEXE (SUITE)

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

Les investissements immobiliers ont été réalisés dans les secteurs économiques suivants : (situation au 31/12/2024)

Secteur	% dans le portefeuille
Bureaux	78%
Commerces	14%
Hôtel	3%
Logistique	3%
Résidence Services	2%

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage:

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



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

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

Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE¹ ?

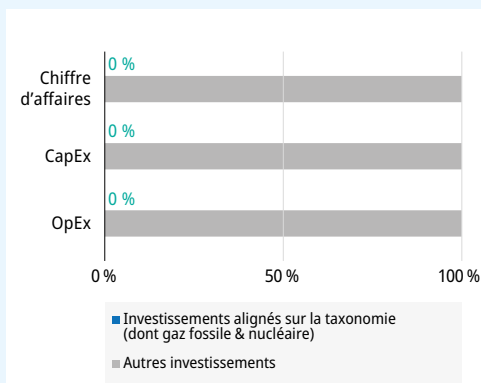
- ☐ Oui ☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire
☒ Non

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

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

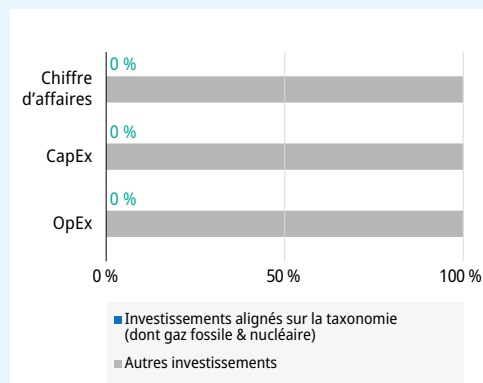
1. Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines incluses*

0 % car les données ne sont pas encore disponibles



2. Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines*

0 % car les données ne sont pas encore disponibles



I - ANNEXE (SUITE)

Les activités habilitantes

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

Les activités transitoires

sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondant aux meilleures performances réalisables.

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

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

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

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



Le symbole représente des investissements durables

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



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

La part des investissements durables avec un objectif environnemental non alignée sur la taxonomie était de 31,4 % à la fin de la période.



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

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



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

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

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

I - ANNEXE (SUITE)



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

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

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

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



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

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

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

Liste des certifications des immeubles

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

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

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

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

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

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

Well Silver : porte sur le bien-être des utilisateurs dans l'entreprise. c'est un label basé sur la mesure, la certification et la surveillance de la performance des caractéristiques de l'environnement bâti qui influent sur la santé humaine et le bien-être : l'air, l'eau, l'alimentation, la lumière, l'activité physique, le confort et l'esprit. WELL Silver garantit que tous les pré-requis applicables sont atteints / WELL Gold garantit en plus que 40 % des optimisations applicables sont obtenues.

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

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

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

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

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

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

Certification DGNB : la certification DGNB est une certification allemande qui évalue à la fois les qualités écologiques, économiques, techniques, et les aspects socio-culturels du bâtiment.

Définitions et Abréviations

GES : gaz à effets de serre

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

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

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

I - PATRIMOINE

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

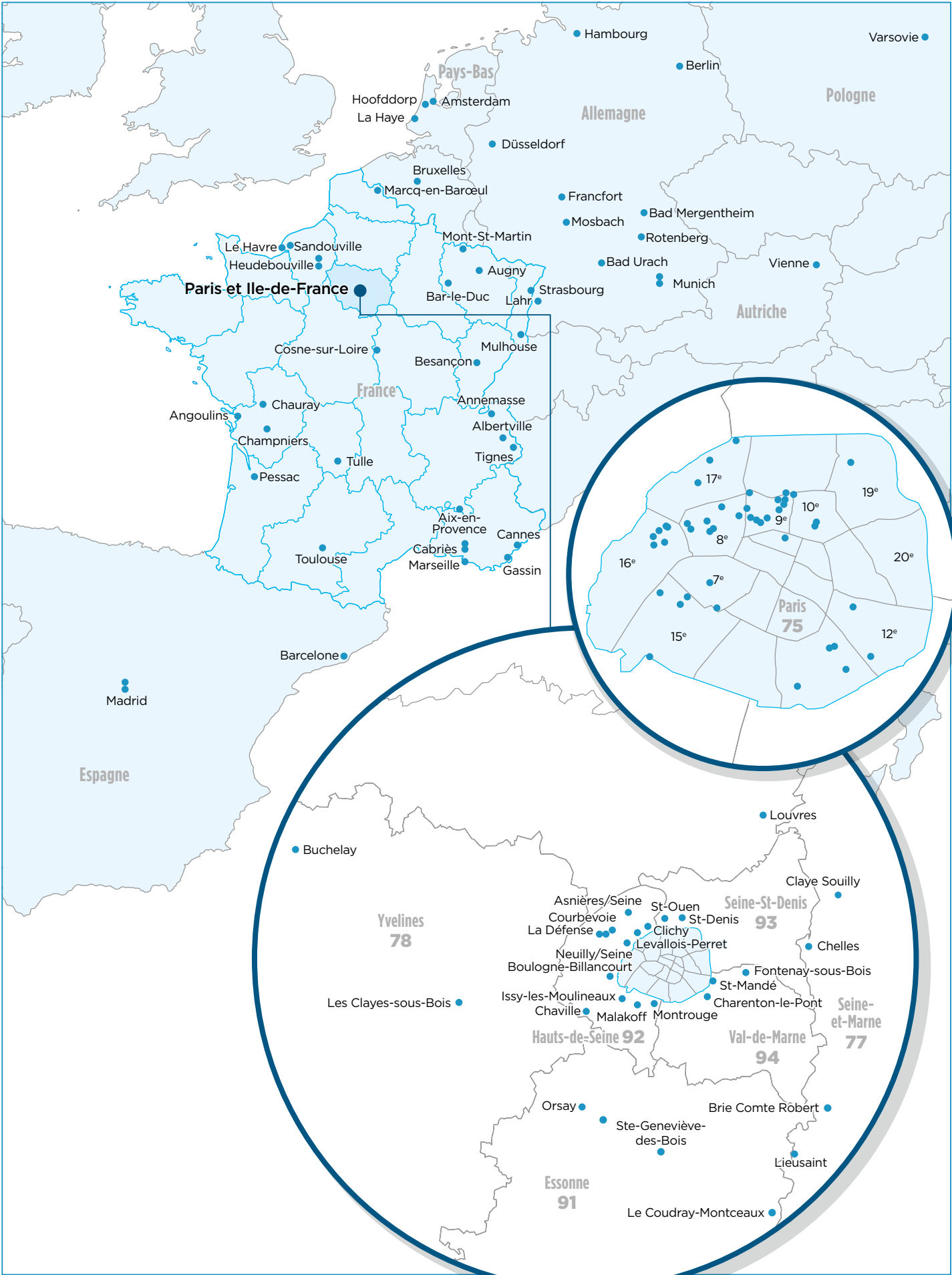
Les acquisitions

Aucune acquisition n'a été réalisée en 2024. En revanche, la résidence senior située à Aix en Provence, acquise en VEFA, a été livrée le 30 décembre 2024.

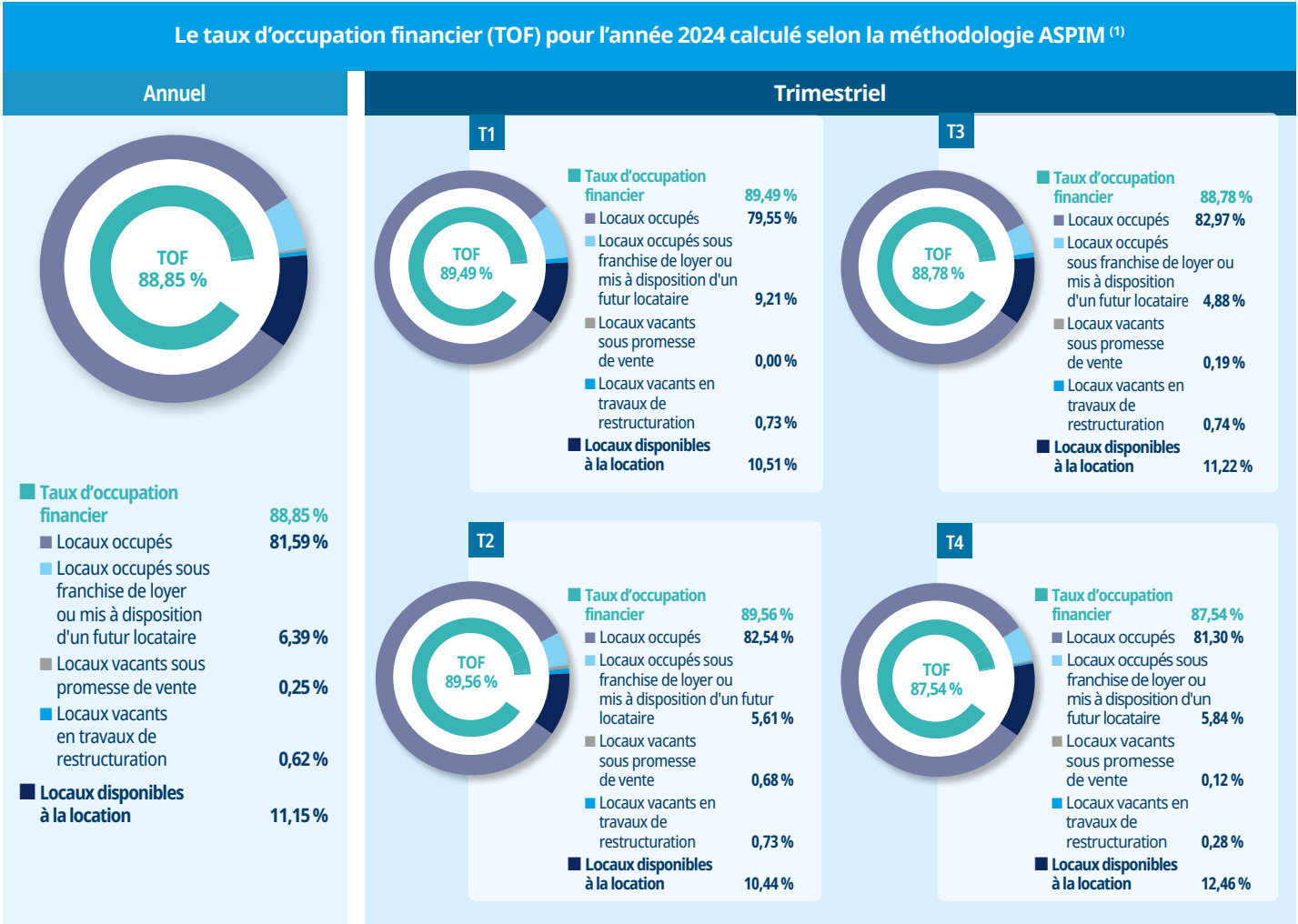
Les cessions

Immeubles détenus au travers de SCI				
Adresse	Type d'actif	Prix de vente (H.D) (€)	Plus/moins-value nette comptable (€)	Impôts (€)
5, avenue de l'Opéra Paris - 75001	Bureaux	34 780 000,00 €	-1 384 969,00 €	
1-13 Rue George Besse 3 rue Jacques Rueff Antony - 92160	Locaux d'activité	7 050 925,08 €	-2 047 986,97 €	
17-21 rue du petit Albi 21-23 rue du Petit Albi Cergy - 95800	Locaux d'activité	4 617 140,35 €	-2 165 210,18 €	
ZA de la Petite Montagne Nord et Sud Evry - 91080	Locaux d'activité	4 758 070,65 €	-6 034 400,59 €	
ZA Courtaboeuf Villebon - 91140	Locaux d'activité	14 232 448,75 €	168 821,10 €	-257 514,88 €

Patrimoine immobilier de Rivoli Avenir Patrimoine



2 - Gestion locative des immeubles



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

(1) Association Française des Sociétés de Placement Immobilier.

Les baux

Durant l'année 2024, 208 baux ont été signés, représentant une surface globale de 32 311 m² et un loyer annuel global HT de 10 786 K€ en année pleine.

Les principaux baux signés en 2024 (en quote-part de la SCPI) :

Adresse	Surface (m²)	Loyer annuel (K€)
17 rue Jean-Philippe Rameau - 2 place aux Etoiles 93418 Saint Denis (en indivision)	5 172	1 680
79 rue de Miromesnil - 75008 Paris	1 422	1 013
9-11 allée de l'Arche - 92400 Courbevoie (via la SCI Seo)	2 518	983

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2024, le stock de locaux vacants s'élevait à 84 804 m², ainsi répartis :

(m²)	Bureaux	Activités	Entrepôts	Commerces	Habitation	Total
Paris	14 063			254		14 317
Île-de-France	35 612			8 490	30	44 132
Province	3 891			8 342		12 233
International	13 838			284		14 122
Total	67 404	0	0	17 370	30	84 804

Les contentieux

Provisions contentieuses

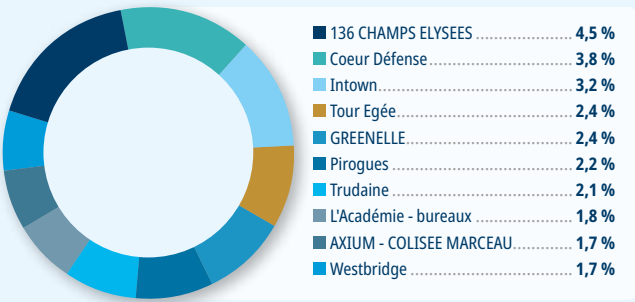
(€)	31/12/2024 (a)	31/12/2023 (b)	Var. (a-b)/b
Provision pour contentieux début de période	-5 933 982,12	-6 771 913,98	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	-1 280 880,76	-1 852 214,41	
Reprise de provisions sur dépréciation de créances	2 634 644,34	2 690 146,27	
Provision pour contentieux fin de période	-4 580 218,54	-5 933 982,12	-22,81 %

Contentieux significatifs

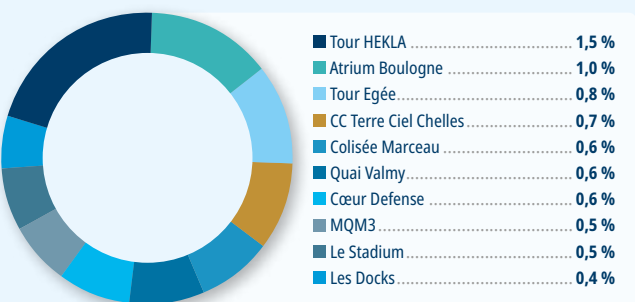
Nom Immeuble	Montant des impayés des contentieux significatifs au 31/12/2024 (K€)
136 CHAMPS ELYSEES	742
RUE DE PROVENCE	626
DESSOUS DES BERGES	503

Dans le cadre du contentieux relatif aux conditions d'acquisition du centre commercial Grand Cap en 2014, la SCI AGC a engagé une action en nullité de la vente à l'encontre du vendeur. Pour mémoire, une décision de justice défavorable à la SCI AGC a été rendue en 1^{ère} instance par le tribunal de judiciaire de Lille en 2021. En décembre 2024, la cour d'appel de Douai a également rendu une décision défavorable. Cette décision étant définitive, la procédure est désormais clôturée.

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



TOP 10 des surfaces vacantes représentant 7,1 % de la surface totale



II - MARCHÉS DES PARTS, CAPITAL ET VALEUR DE LA SCPI

1 - Marché des parts

Marché Primaire

Mois	Souscriptions			Demande de retraits		
	Nombre de parts	Prix de souscription (en €)	Montant souscrit (en €)	Nombre de parts	Montant (en €)	Nombre de parts en attente de retrait
Janvier	1 264	268	338 752 €	1 203	296 635,74	532 527
Février	4 062	268	1 088 616 €	3 991	984 100,78	568 614
Mars	1 971	250	492 750 €	1 908	438 878,16	571 050
Avril	3 002	250	750 500 €	2 940	676 258,8	585 719
Mai	2 212	250	553 000 €	2 141	492 472,82	597 055
Juin	1 183	250	295 750 €	1 123	258 312,46	610 222
Juillet	1 667	250	416 750 €	1 609	370 102,18	623 692
Août	549	250	137 250 €	481	110 639,62	638 020
Septembre	853	250	213 250 €	794	182 635,88	647 511
Octobre	616	250	154 000 €	558	128 351,16	661 829
Novembre	608	250	152 000 €	550	126 511,00	613 609
Décembre	895	250	223 750 €	829	190 686,58	633 161
Total 2024	18 882		4 816 368 €	18 127	4 255 585,18	

Marché secondaire

Néant.

Marché de gré à gré

300 parts ont été échangées de gré à gré au cours de l'exercice 2024.

Fonds de remboursement

La SCPI a doté le fonds de remboursement à hauteur de 30 M€ en juillet 2023, issu du produit de cessions d'actifs. Ce fonds a été utilisé à hauteur de 12,6 M€ au 4^e trimestre 2024. Le solde restant est placé en support monétaire sur un OPCVM sans risque en attendant les prochaines périodes d'utilisation.

	1 ^{er} trimestre 2024	2 ^e trimestre 2024	3 ^e trimestre 2024	4 ^e trimestre 2024	Total 2024
Nombre de parts				63 095	63 095
Prix (€)				199,05	199,05
Montant (€)				12 559 059,75	12 559 059,75

2 - Le capital

Évolution du capital fin de période

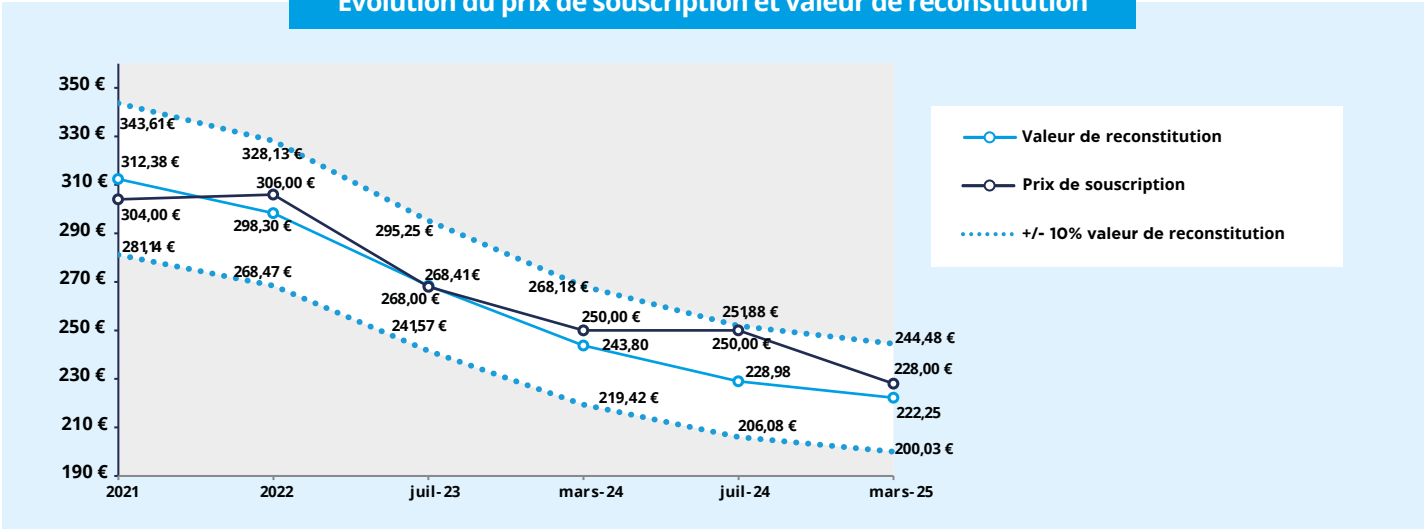
	2020	2021	2022	2023	2024
Montant du capital nominal (€)	1 742 711 250	1 854 894 600	1 932 667 950	1 939 777 200	1 930 426 050
Nombre de parts	11 618 075	12 365 964	12 884 453	12 931 848	12 869 507
Nombre d'associés	34 126	35 427	36 701	37 082	36 851
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (€) ⁽¹⁾	225 994 492	227 358 256	158 657 634	14 499 906	560 783
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (€)	23 272 635,77	23 046 649,99	19 401 216,97	5 283 839,81	384 964,59
Prix d'entrée au 31 décembre (€) ⁽²⁾	304	304	306	268	250

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

Historique des valeurs de souscription depuis 2021

Le prix de souscription d'une SCPI à capital variable est fixé par la Société de Gestion dans un tunnel règlementaire de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution. Au 31 mars 2025, le prix de souscription fixé à 228 € se situe 2,6 % au-dessus de la valeur de reconstitution.

Évolution du prix de souscription et valeur de reconstitution



3 - Les valeurs de la SCPI

Les expertises

Sur la base des expertises et d'autres informations retenues par la Société de Gestion, il ressort que la valeur totale du patrimoine s'élève à 2 913 382 527,78 € hors droits et à 3 059 161 739,24 € droits inclus, soit une baisse de -4,71 % droit inclus entre 2023 et 2024.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs et passifs conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2024 de 2 485 867 374,05 € soit une baisse de -9,28 %.

(€)	31/12/2024	31/12/2023	Évolution 2024/2023
Valeur de réalisation	2 485 867 374,05	2 740 032 074,44	-9,28 %

Les différentes valeurs de la SCPI

Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	31/12/2024	31/12/2023
Valeurs de la société		
Valeur comptable	2 972 174 336,43	3 020 646 634,33
Valeur de réalisation	2 485 867 374,05	2 740 032 074,44
Valeur de reconstitution	2 860 267 743,11	3 152 836 374,60
Valeurs de la société ramenées à une part		
Valeur comptable	230,95	233,58
Valeur de réalisation	193,16	211,88
Valeur de reconstitution	222,25	243,80

Valeur comptable

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

Valeur de réalisation

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

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

Valeur de reconstitution

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

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

III - PERFORMANCE

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

Ainsi, le taux de distribution :

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

Taux de distribution

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

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

	2024	2023
Taux de distribution	3,89%	3,58 %
• Dividende brut par part	10,42 €	10,88 €
- Dont revenus non récurrents ⁽²⁾ en %	13,36%	11,58 %
• Prix de souscription par part au 01/01 - année n	268,00 €	306,00 €

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

Calcul du dividende brut par part	2024	2023
Dividende brut par part = A + B	10,42 €	10,88 €
= Dividende avant impôt sur revenus financiers A	10,25 €	10,25 €
+ Intégration des impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé B = (1)+(2)	0,17 €	0,63 €
• Impôt payé sur la plus-value des cessions d'actifs (1)	0,02 €	0,53 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger (2)	0,15 €	0,10 €
• Impôt payé sur les revenus financiers en France (3) (3)	0,32 €	0,35 €
Dividende par part versé après impôt sur revenus financiers C = A -(3)	9,93 €	9,90 €

(3) Chiffre pouvant varier selon la situation fiscale et les conditions d'imposition à l'étranger des dividendes perçus par les porteurs.

Rendement global immobilier

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



Rendement global Immobilier⁽¹⁾

2024
-4,95 %

2023
-14,63 %

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

	2024	2023	2022	2021	2020
Prix de souscription au 01/01	268,00 €	306,00 €	306,00 €	304,00 €	298,00 €
Variation n/n-1	-12,42 %	0,00 %	0,66 %	2,01 %	2,05 %
Valeur de réalisation par part au 31/12	193,16 *	211,88 €	258,97 €	271,74 €	267,52 €
Variation n/n-1	-8,84 %	-18,18 %	-4,70 %	1,58 %	-2,78 %

* Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 juin 2025.

Taux de rendement interne (TRI)

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



Taux de rendement interne (TRI)⁽¹⁾

10 ans
(2014-2024)
3,39 %

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

IV - LES COMPTES SIMPLIFIÉS

Présentation simplifiée du compte de résultat, des dividendes

Compte de résultat simplifié (€)	31/12/2024 (a)	31/12/2023 (b)	Var (a-b)/b
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	54 010 480,51	51 995 970,63	
Autres produits de l'activité immobilière ⁽²⁾	84 840 903,93	90 047 570,10	
Produits financiers ⁽³⁾	1 641 528,23	857 595,99	
Sous-total produits	140 492 912,67	142 901 136,72	-1,69 %
Charges et provisions			
Charges immobilières ⁽⁴⁾	-2 101 329,50	-3 000 442,13	
Frais généraux	-11 375 532,43	-11 207 939,91	
Travaux de remise en état	-14 975,95	-99 103,22	
Provisions nettes ⁽⁵⁾	-2 591 179,59	-2 707 294,50	
Provisions pour charges non récupérables	-1 205 103,19	-3 040 060,65	
Charges financières sur emprunts	-8 729 860,11	-7 071 608,50	
Sous-total charges et provisions	-26 017 980,77	-27 126 448,91	-4,09 %
Résultat exceptionnel		50 385,00	
Résultat comptable	114 474 931,90	115 825 072,81	-1,17 %
Résultat comptable par part ⁽⁶⁾	8,86	8,99	-1,50 %
Dividendes bruts par part ⁽⁷⁾	-10,25	-10,25	0,00 %
Dont distribution plus-value immobilière		-2,50	n.a
Dont distribution exceptionnelle RAN N-1	-0,48	-0,28	n.a
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part ⁽⁸⁾	2,29	3,67	-37,53 %

(1) Loyers et ensemble des produits annexes de gestion locative. (2) Produits de participations dans les sociétés. (3) Produits de rémunération des placements de trésorerie et des comptes bancaires. (4) Charges d'entretien du patrimoine non récupérables, hors provisions pour charges et impact redevances de charges sur exercices antérieurs. (5) Y compris les pertes sur créances irrécouvrables. (6) Ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance). (7) Pour une part portée en jouissance pour une année. (8) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions. n.a : non applicable.

Précisions sur certains postes de charges

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

(€)	31 décembre 2024 (a)	31 décembre 2023 (b)	Var. (a-b)/b
Entretiens et réparations	-91 956,77	-100 034,84	
Assurances	-9 869,27	-16 254,79	
Honoraires	-767 032,39	-1 319 111,31	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-942 893,71	-1 274 501,45	
Autres	-289 577,36	-290 539,74	
Total	-2 101 329,50	-3 000 442,13	-29,97 %

■ 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 ainsi que des remboursements de sinistres effectués par les assurances.

Les principaux immeubles concernés par les entretiens sont les suivants :

Site	Code postal	Ville	Nature	(€)
4/6 rue Marceau	92040	Issy les Moulineaux	Divers travaux	-23 373,80
19 rue de la Villette	69000	Lyon	Travaux infiltration suite fuite d'eau	-19 302,90
17 rue JP Rameau	93200	Saint Denis	Réparation toiture	-15 051,73
105/109 rue du Faubourg Saint Honoré	75008	Paris	Audit technique production frigorifique + remplacement porte WC et faïence	-13 435,50
136 avenue des Champs-Élysées	75008	Paris	Etudes et déclarations travaux aérodynamiques	-10 250,00
Autres immeubles				-59 276,73
Total				-140 690,66

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

Immeuble	Code postal	Ville	(€)
Immeubles cédés			28 533,69
3-5 rue Saint Georges	75009	Paris	13 621,17
305 avenue Le jour se lève	92100	Boulogne-Billancourt	4 079,03
23 rue Daviel	75013	Paris	2 500,00
Total			48 733,89

■ Dont assurances

Le montant de 9 869,27 € représente l'assurance de l'année.

■ Dont honoraires

Nature	(€)
Honoraires d'avocat, de conseil et de fiscalité	-158 210,12
Honoraires de gestion des administrateurs de biens	-201 727,23
Honoraires d'états des lieux	-15 000,49
Audits techniques et diagnostics	-37 459,36
Honoraires de relocations ⁽¹⁾	-152 635,19
Divers	-202 000,00
Total	-767 032,39

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

Immeuble	Code postal	Ville	(€)
45 rue des Vinaigriers	75010	Paris	-38 200,25
23 rue Daviel	75013	Paris	-30 315,44
105/109 rue du Faubourg Saint Honoré	75008	Paris	-29 385,00
83-85 boulevard Vincent Auriol	75013	Paris	-27 000,00
6 boulevard de Douaumont	92110	Clichy	-14 266,73
98 rue de Sèvres	75007	Paris	-8 622,77
Autres immeubles			-4 845,00
Total			-152 635,19

■ Dont impôts fonciers et fiscalité immobilière

Nature	(€)
Impôts fonciers non refacturables	-631 199,61
Taxes sur bureaux	-293 259,15
Taxes stationnements	-13 221,95
Impôts et taxes diverses	-5 213,00
Total	-942 893,71

■ Dont autres

Nature	(€)
Loyer bail à construction	-258 870,22
Frais d'actes et contentieux	-30 707,14
Total	-289 577,36

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 2025-2029.

Variation PGE non récupérable état du patrimoine	(€)
Provision pour gros entretien final au 31/12/2023	-9 102 943,48
Dotation aux provisions	-787 619,35
Reprise de provisions	11 760,00
Diminution du stock de PGE sur immeubles vendus	56 000,00
Provision pour gros entretien fin de période 31/12/2024	-9 822 802,83
Solde dotation reprise	-775 859,35
Charge de gros entretien	-108 320,62
Impact net gros entretien	-884 179,97

Détail de la charge de gros entretien par immeuble

Immeuble	Code postal	Ville	Nature des travaux	(€)
3-5 rue Saint Georges	75009	Paris	Remplacement d'éléments techniques de la climatisation	-36 660,08
14-18 avenue Gendarme Castermat	77500	Chelles	Réfection portes palières	-24 889,53
11 rue du Rouvray	92200	Neuilly sur Seine	Remplacement interphonie	-11 881,00
12 rue d'Oradour sur Glane	75015	Paris	Entretien d'un élément du réseau électrique	-7 835,50
Autres immeubles				-27 054,51
Total				-108 320,62

Travaux de remises en état

Adresse immeuble	Code postal	Ville	Nature	(€)
4/6 rue Marceau	92040	Issy les Moulineaux	Remplacement système porte coulissante hall bât C/D	-14 975,95
Total				-14 975,95

Frais généraux

(€)	31 décembre 2024 (a)	31 décembre 2023 (b)	Var. (a-b)/b
Rémunération de gestion	-8 380 890,47	-7 534 216,14	
Honoraires de Commissaires aux comptes	-69 212,52	-48 229,00	
Frais divers de gestion	-2 246 689,13	-2 760 480,90	
Impôts étrangers	-678 740,31	-865 013,87	
Total	-11 375 532,43	-11 207 939,91	1,50 %

Les frais généraux incluent :

- La rémunération de gestion incluant :
 - La commission de gestion, calculée au taux de 5,25 % TTI sur les produits locatifs encaissés (dont SCI) et sur les produits financiers nets encaissés, qui s'élève à 8 208 098,00 € en 2024.
 - La commission de gestion des sociétés (frais de fund management) dans lesquelles la SCPI détient une participation : il sera appliqué un montant de 10 000 € par an et par participation, réparti à due proportion du pourcentage de détention de la SCPI au sein de la participation, pour 172 792,47 €.
- Les frais divers de gestion pour un montant de 2 246 689,13 € incluent notamment :
 - Des honoraires d'Expert-Comptable (692 433,17 €)
 - Des honoraires d'expertise immobilière (195 727,47 €)
 - Des honoraires divers (285 503,27 €)
 - Des coûts liés à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales (476 582,97 €)
 - La cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (114 633 €),
 - Des frais bancaires (155 628,17 €),
 - Le coût dépositaire (129 890,24 €).
 - La prime de CAP (couverture de change Zloty) (101 663,95 €).

Provision pour charges non récupérables

La provision pour charges non récupérables se décompose comme suit :

- les charges sur locaux vacants pour 893 105,13 €,
- les charges non récupérables suite à la nature de celles-ci ou à des baux spécifiques pour 141 529,70 €,
- les charges sur exercices antérieurs (impact négatif des redevances de charges) pour 170 468,36 €.

Charges financières sur emprunts

Banque	Date du prêt	Montant contracté (K€)	Type de prêt	Montant des intérêts (K€)	Remboursement en 2024
SG	18/11/2022	50 000	Court terme	2 075	Non
SG	13/01/2023	50 000	Court terme	685	Non
CADIF	11/12/2018	50 000	Long terme	913	Non
CADIF	24/12/2019	50 000	Long terme	598	Non
LCL	17/12/2018	50 000	Long terme	951	Non
LCL	18/05/2018	100 000	Long terme	1 876	Non
BNP	02/12/2022	50 000	Court terme	260	Non
BECM	31/01/2020	75 000	Court terme	198	Non
CADIF	22/07/2020	50 000	Long terme	564	Non
CADIF	22/07/2020	50 000	Long terme	610	Non

La distribution

Distribution et report à nouveau 2024

(en € en cumul)	2024	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	47 464 247,08	3,67
Résultat comptable	114 474 931,90	8,86
Distribution brute annuelle	-126 256 222,94	-9,77
Distribution de plus-value immobilière	-	0,00
Distribution exceptionnelle de RAN exercice antérieur	-6 205 163,98	-0,48
Report à nouveau comptable après affectation du résultat ⁽¹⁾	29 501 812,76	2,29

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

Distribution prévisionnelle 2025

Pour 2025, les équipes d'Amundi Immobilier restent fortement mobilisées pour préserver les revenus du patrimoine immobilier de votre SCPI.

Vision directe des filiales - Transparisation des comptes de la SCPI

Rivoli Avenir Patrimoine

Amundi Immobilier et les autres Sociétés de Gestion membres de l'ASPIM ont travaillé en 2022 pour apporter un éclairage immobilier sur les produits financiers issus de filiales détenant des immeubles. Ces produits proviennent principalement des dividendes des filiales de la SCPI, comme les SCI et OPPCI professionnels qui portent aussi au sein de leurs structures des immeubles.

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

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

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

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

- Actifs immobiliers,
- Financements,
- Résultat de la SCPI.

Tableau des actifs immobiliers détenus, selon leur typologie

Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Logistique / Hébergements / Parc d'activités	TOTAL
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	391 604	109 073	103 621	604 298
Prix d'acquisition à l'acte hors droit ⁽¹⁾	2 894 031 562	529 290 592	282 810 643	3 706 132 797
Valeurs brutes fin de période ⁽²⁾	2 835 820 520	538 444 097	334 900 969	3 709 165 586
Valeurs estimées du patrimoine ⁽³⁾	2 453 891 784	407 455 842	255 793 165	3 117 140 792

(1) valeurs d'achat AEM des immeubles à la date d'acquisition. (2) valeurs comptables brutes des immeubles, à fin 2024. (3) valeurs estimées résultant des expertises 2024

Tableau des financements mis en place

(€)	SCPI Direct	Filiales			Total du périmètre
		Bureaux	Commerces	Sous total filiales	
Emprunts affectés à l'immobilier	-417 500 000	-358 691 063	-103 028 342	-461 719 405	-879 219 405
Emprunts affectés à l'exploitation					
Lignes de crédits					
Découverts bancaires	-31 606			-169 357	-200 963

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

(€)	Immeubles détenus en direct	Immeubles détenus par les filiales	Total du périmètre	
Résultat de l'activité immobilière				
Loyers	54 010 480,51	112 227 029,01	166 237 509,52	100 %
Charges non récupérables	-3 321 408,64	-11 089 984,00	-14 411 392,64	-9 %
Travaux non récupérables et gros entretien ⁽¹⁾	-884 179,97	-	-884 179,97	-1 %
Impact des douteux	-355 906,00	-767 879,47	-1 123 785,47	-1 %
Frais de gestion et de fonctionnement				
Commission de gestion de la SGP ⁽²⁾	-8 380 890,47	306 298,70	-8 074 591,77	-5 %
Autres charges d'exploitation ⁽³⁾	-2 994 680,66	-3 474 168,60	-6 468 849,26	-4 %
Résultat de l'activité financière				
Intérêts des emprunts	-8 729 860,11	-10 577 112,80	-19 306 972,91	-12 %
Autres charges financières	38,70	-1 038 678,66	-1 038 639,96	-1 %
Produits financiers	1 641 528,23	1 426 191,37	3 067 719,60	2 %
Résultat exceptionnel				
Résultat exceptionnel	-	-194 018,61	-194 018,61	0 %

(1) Les travaux et entretiens des immeubles de SCPI font l'objet d'une provision pour gros entretien, autorisée par leurs règles comptables spécifiques. Cette provision ne l'est pas pour les immeubles des filiales. (2) La commission de gestion payée par la SCPI seule pour 8 110 949,71 € est réellement afférente aux loyers de la SCPI et des filiales. (3) La SCPI supporte seule un certain nombre de frais notamment relatif à sa structure propre et à la vie sociale inhérente d'une SCPI.

Fiscalité pour une part (€)

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable ⁽¹⁾	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers ⁽¹⁾	Produits financiers ⁽²⁾
8,86	10,25	10,00	8,76	1,24

Pour les personnes morales, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable ⁽¹⁾	Dividendes bruts	Revenus imposables ⁽³⁾
8,86	10,25	-0,16

(1) Calculé sur la base du nombre moyen de parts en jouissance au 31/12/2024.
(2) Calculé sur la base du nombre de parts en jouissance au 31/12/2024.
(3) Calculé sur la base du nombre de parts souscrites au 31/12/2024.

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 2024 de la SCPI, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement du fonds.

a. Risque d'investissement immobilier

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

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

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

- Les indicateurs suivants rendent compte de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement et du pilotage des risques de concentration : ratios d'exposition (tant réglementaires que contractuels), répartition du patrimoine immobilier par pays et par typologie, répartition des revenus locatifs, poids des plus gros actifs ;
- Le risque locatif est suivi grâce à des indicateurs tels que le Taux d'Occupation Financier (TOF) et la durée résiduelle des baux ;

- Les risques de toute nature sont appréhendés à chaque investissement ; il en est tenu compte dans les plans d'affaires des opérations. Les investissements et désinvestissements sont soumis à la validation d'un Comité d'Investissement et de Désinvestissement ;
- Les principales décisions liées à la gestion d'un immeuble en portefeuille sont soumises à un Comité de Gestion. Un suivi des plans pluriannuels de travaux est assuré.

b. Risque de contrepartie

Les risques de contrepartie sont :

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

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

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

c. Risque de liquidité

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

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

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

Des stress tests de liquidité périodiques sont mis en œuvre.

d. Risque lié au levier

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

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

- Le plafond d'endettement est de 40 % ; le niveau d'endettement au 31 décembre 2024 est de 26,5 %, 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 2024 est de 0,01 %.

Indicateurs de levier "AIFM" :

- levier méthode brute : 134,4%
- levier méthode de l'engagement : 135,5 %

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 2024 a prévu la couverture du montant des investissements en actifs immobiliers hors zone euro, via l'utilisation de dérivés (tels que change à terme, swaps de change ou options) régulièrement ajustée. Le fonds peut néanmoins présenter un risque de change accessoire.

f. Risque opérationnel

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

V - RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LA PRÉPARATION ET L'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES APPLIQUÉES À LA SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

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

I - Conseil de Surveillance

Présentation du Conseil

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

L'ordonnance du 12 Mars 2025 a modifié l'article L214-99 du Code Monétaire et financier et introduit une disposition impérative prévoyant que le Conseil de surveillance est désormais composé de trois à douze membres.

Cette modification n'a pas d'impact sur l'organisation du Conseil de surveillance de votre SCPI dans la mesure où le nombre maximum de poste est inchangé.

En revanche, une résolution sera proposée afin d'autoriser la mise à jour des Statuts pour porter le nombre minimum de membres à 3.

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

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

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

Les statuts sont soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale et le règlement intérieur est précisé et complété par le Conseil de Surveillance.

Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de Surveillance est plus particulièrement chargé d'assister la Société de Gestion. Il présente, chaque année, à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, et donne son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par les associés par écrit ou en Assemblée Générale. Dans l'exercice de sa mission, le Conseil s'abstient de tout acte de gestion de manière directe ou indirecte.

Le Conseil de Surveillance est réuni aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige.

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

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

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

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

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

II – Dispositif de contrôle interne, de conformité, et de gestion des risques

1. Textes de référence

L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur de la banque, des services de paiement et des services d'investissement soumises au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution,
Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,
Le Code Monétaire et Financier,
Le Code de Commerce,
Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,
Les normes et procédures internes définies par la Société de Gestion pour son activité, s'inscrivant dans le cadre général des procédures du groupe Amundi et du groupe Crédit Agricole.

2. Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

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

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

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

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

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

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

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

C) Description du dispositif

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

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

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

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

- **Le contrôle permanent de 1^{er} niveau**, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles au sein desquelles chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
- **Le contrôle permanent de 2^e niveau**, ou deuxième ligne de défense, est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance. A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière). Le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Un dispositif de contrôle interne particulier concerne les prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE). Les dispositifs de contrôle interne de la sécurité des systèmes d'informations, des risques relatifs à la protection des données personnelles et du plan de continuité d'activités (PCA) s'appuient sur une délégation au groupe Amundi. Les Responsables de la Conformité et des Risques et du Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.
- **Le contrôle périodique, dit contrôle de 3^e niveau**, ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi. Il s'assure de la régularité, de la sécurité et de l'efficacité des opérations et de la maîtrise des risques de toute nature.

3. Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité (Compliance) d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus et notice d'information d'un produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG et l'ASPIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Les contrôles de conformité recouvrent notamment :
 - la sécurité financière, qui comprend le respect des dispositions législatives et réglementaires relatives aux Sanctions Internationales ainsi qu'à la prévention du blanchiment des capitaux et à la lutte contre le financement du terrorisme. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre, en particulier en matière de connaissance des relations d'affaires,
 - la protection de l'intérêt des clients et leur information : classification clients/produits conformément à la Directive MIF, suivi des réclamations clients, contrôle de la documentation juridique et commerciale, validation du lancement de nouveaux produits, etc...
 - l'éthique professionnelle : remise d'un manuel de déontologie à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur et suivi du respect de leurs dispositions,
 - la gestion des conflits d'intérêts,
 - la prévention de la fraude et de la corruption,
 - l'intégrité des marchés.

- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.
- L'investisseur peut retrouver sur le site www.Amundi-Immobilier.com les informations relatives à la sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et pour l'exécution des ordres (best execution).

4. Risques et Contrôle Permanent

- Le dispositif de gestion des risques vise à :
 - s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
 - s'assurer qu'elle dispose de données fiables sur les aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation,
 - à informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau des risques liés à l'activité.
- Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et les équipes opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a un double rattachement :
 - rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
 - rattachement à un responsable de pôle de la Ligne Métier Risques du groupe Amundi.
- La fonction permanente de gestion des risques d'Amundi Immobilier applique ainsi les principes fondamentaux établis par la Ligne Métier Risques du groupe Amundi avec les ajustements nécessaires à la gestion de Fonds immobiliers et bénéficie du support des équipes de la Ligne Métier.
- La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).
- La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.
- Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

III - Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

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

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

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 1^{er} février 2024, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2023 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2024.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2024, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

1. Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2024, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (137 bénéficiaires¹) s'est élevé à 12 247 086 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 567 701 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 (y compris actions de performance) et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 679 385 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, aucune somme correspondant à un retour sur investissement dans des parts de carried interest n'a été versée pour l'exercice.

Sur le total des rémunérations (fixes et variables différées et non différées) versées sur l'exercice, 1 572 604 euros concernaient les "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (7 bénéficiaires).

1 Nombre de collaborateurs (CDI, CDD) payés au cours de l'année, qu'ils aient été ou non encore présents au 31/12/2024

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

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

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

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

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

1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères quantitatifs :

- RI/Sharpe sur 1, 3 et 5 ans
- Performance brute/absolue/relative

des stratégies d'investissement (basées sur des composites GIPS) sur 1,3, 5 ans, perspective principalement axée sur 1 an, ajustée sur le long terme (3,5 ans)

- Performance en fonction du risque basée sur RI/Sharpe sur 1, 3 et 5 ans
- Classements concurrentiels à travers les classements Morningstar
- Collecte nette / demande de soumission, mandats réussis
- Performance fees
- Quand cela est pertinent, évaluation ESG des fonds selon différentes agences de notation (Morningstar, CDP...)
- Respect de l'approche ESG "Beat the benchmark", de la politique d'exclusion ESG et de l'index de transition climatique

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales

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

2. Fonctions commerciales

Critères quantitatifs :

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

Critères qualitatifs :

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

3. Fonctions de support et de contrôle

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

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

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

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

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

A ce titre, notamment :

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

V - COMPLÉMENTS ET TABLEAUX ANNEXES

1 - La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2025

Les développements ci-après ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable aux revenus imposables au titre de l'année 2024. Les détenteurs de parts de la SCPI sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

Régime fiscal général des Sociétés Civiles de Placement Immobilier

Aux termes de l'article 239 septies du Code général des impôts ("CGI"), les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés ("IS") mais chacun de leurs membres est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu ("IR"), soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt.

Il en résulte que 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

Le régime fiscal décrit ci-dessous concerne les investisseurs personnes physiques, résidant fiscalement en France et agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé.

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

Impôt sur le revenu et prélèvement à la source

Lorsque les porteurs de parts sont des personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, 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 % (étant toutefois précisé qu'une fraction de la CSG, à hauteur de 6,8 %, est déductible du revenu global de l'année de son paiement).

Aux termes de l'article 28 du CGI, le revenu foncier imposable est égal à la différence entre le revenu brut défini à l'article 29 du CGI (qui correspond aux loyers et ses accessoires encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété définies à l'article 31 du CGI (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.

Depuis le 1^{er} janvier 2019, un prélèvement à la source s'applique au titre de l'IR. 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'IR 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 et 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^{er} 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.

Le prélèvement à la source ne modifie pas l'obligation d'établir en année N, une déclaration des revenus perçus en N-1. L'imposition correspondant aux revenus N-1 donne lieu au cours de l'année N à l'établissement d'un avis d'imposition des revenus de l'année N-1 et la liquidation définitive de l'IR tient compte des prélèvements acquittés en N-1.

Les revenus fonciers de source étrangère

Le régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI à raison des immeubles situés à l'étranger dépend des conventions fiscales en vigueur entre l'Etat de source des revenus (Etat de situation de l'immeuble) et la France.

Dans le cas des SCPI gérées par Amundi Immobilier, les revenus immobiliers provenant d'Allemagne, d'Espagne, de Pologne ou des Pays-Bas sont imposés dans ces Etats. En France, le traitement fiscal applicable à ces revenus est le suivant :

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

Le démembrement de propriété sur les parts de la SCPI

• Répartition du résultat

Sauf convention contraire prévoyant une répartition particulière des résultats entre usufruitier et nu-propiétaire, l'ensemble du bénéfice foncier courant dégagé par la SCPI est imposable au nom du seul usufruitier (la décision ultérieure d'affectation du résultat que vote l'assemblée est sans incidence sur l'établissement de l'IR).

La jurisprudence récente reconnaît à l'usufruitier des parts d'une société relevant de l'article 8 du CGI, la possibilité d'être titulaire de la part du déficit correspondant à ses droits dans la société.

Une répartition différente de la charge fiscale entre le nu-propiétaire et l'usufruitier peut être prévue dans les statuts ou dans une convention de répartition des résultats régulièrement conclue et enregistrée avant la clôture de l'exercice, pour autant qu'elle soit fondée économiquement.

S'agissant des démembrements de propriété organisés par Amundi Immobilier, une information spécifique est fournie dans le bulletin de demande de souscription en nue-propiété des parts de SCPI concernées.

• Intérêts d'emprunts contractés pour l'acquisition des droits sur les parts

Les intérêts d'emprunts effectivement payés par l'usufruitier de parts d'une SCPI détenant un immeuble loué, destinés à financer l'acquisition de l'usufruit de ces parts, sont déductibles de la quote-part du bénéfice foncier de la SCPI au titre de laquelle il est imposable (sous réserve que l'associé soit placé sous le régime réel d'imposition des revenus fonciers).

En revanche, les intérêts d'emprunts contractés personnellement par le nu-propiétaire de parts d'une société détenant un immeuble loué, pour financer l'acquisition de la nue-propiété de ces parts, ne peuvent être déduits des revenus fonciers, dès lors que ces charges financières ne peuvent être considérées comme engagées directement en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un revenu ou de la propriété de l'immeuble donné en location.

Les régimes de déclaration des revenus fonciers (réel et micro-foncier)

Deux régimes de déclaration des revenus fonciers sont susceptibles de s'appliquer : le régime réel et le régime micro-foncier.

Le régime réel

Le porteur de parts de SCPI est obligatoirement soumis au régime réel notamment si les revenus fonciers de son foyer fiscal :

- proviennent uniquement de parts de SCPI/SCI/GF/FPI ; ou

- proviennent à la fois d'immeubles loués nus détenus en direct et de parts de SCPI/SCI/GF et sont supérieurs à 15 000 €.

Les revenus fonciers sont à déclarer via le formulaire n°2044 en précisant les revenus fonciers bruts, les charges déductibles et les intérêts d'emprunt, pour calculer le revenu net imposable, lequel est reporté sur le formulaire n°2042.

Le régime micro-foncier

Aux termes de l'article 32 du CGI, et sauf exclusions spécifiques visées ci-après, le porteur de parts de SCPI est placé de plein droit sous le régime du micro-foncier, si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- les revenus proviennent à la fois de locations d'immeubles non meublés détenus en direct et de parts de SCPI/SCI/GF/FPI ;
- le revenu foncier brut cumulé de l'année civile est inférieur ou égal à 15 000 €.

Ce régime donne droit à un abattement forfaitaire de 30 % sur les revenus fonciers bruts, représentatif de l'ensemble des charges réelles déductibles (aucune autre déduction ne peut être opérée sur le revenu brut). Aucun déficit ne peut être constaté.

Les porteurs de parts soumis de plein droit au régime du micro-foncier peuvent opter pour le régime réel d'imposition. Dans ce cas, l'option est globale et s'applique à l'ensemble des revenus fonciers réalisés par le foyer fiscal. Elle s'applique irrévocablement pour une durée de trois ans, à l'issue de cette période le contribuable peut y renoncer à tout moment en se plaçant sous le régime du micro-foncier (sous réserve que ses conditions d'application soient toujours réunies). Dans le cas où le porteur de parts sort du champ d'application du régime du micro-foncier, l'option cesse de produire ses effets et le régime réel s'applique de plein droit.

Le régime du micro-foncier n'est pas applicable lorsque le contribuable ou un membre de son foyer fiscal est propriétaire d'investissements ouvrant droit à certains dispositifs de déduction fiscale (notamment Robien, Besson, Périssol et Cosse), au titre de la période pendant laquelle le bénéfice de dispositions dérogatoires est demandé ou sur les années au titre desquelles les déductions spécifiques en fonction du revenu brut se trouvent applicables.

A l'inverse, la circonstance que le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt Duflot, Pinel, Denormandie, Scellier ou Malraux (régime après 2009) ne fait pas obstacle au régime micro-foncier.

Les revenus bruts sont à déclarer directement sur le formulaire de déclaration de revenus n°2042.

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

Les produits du portefeuille-titres et des placements financiers réalisés par la SCPI sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers. Il peut s'agir :

- de dividendes et distributions assimilées ;
- de produits de placements à revenu fixe (intérêts).

Dans le respect de l'objet social de la SCPI, ces produits représentent une valeur accessoire par rapport aux loyers, excepté pendant les phases de constitution du patrimoine ou de liquidation.

Les revenus financiers perçus par la SCPI sont soumis, en principe, au prélèvement forfaitaire unique ("PFU") au taux de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %, soit une imposition globale de 30 %.

Concernant l'impôt sur le revenu

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 % (PFU) 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 le taux de l'IR est identique 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. En ce cas, l'abattement de 40 % s'applique aux dividendes éligibles et une fraction de la CSG est déductible.

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

- S'agissant des dividendes : une dispense de prélèvement peut être sollicitée par les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 50 000 € (pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à

75 000 € (pour les contribuables soumis à une imposition commune). La demande de dispense, qui prend la forme d'une attestation sur l'honneur rédigée sur papier libre, par laquelle le contribuable indique à l'établissement payeur, outre son identité, le fait que son revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas 50 000 € ou 75 000 €, doit être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du versement des revenus en principe soumis au prélèvement ;

- S'agissant des produits de placement à revenu fixe : une dispense de prélèvement peut être demandée dans les mêmes conditions que celles prévues pour les dividendes sous réserve toutefois de la condition tenant au montant du revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année, qui ne doit pas excéder dans ce cas, 25 000 € (pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou 50 000 € (pour les contribuables soumis à une imposition commune).

Concernant les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %

La société de gestion, conformément à la réglementation en vigueur, applique à la source les prélèvements sociaux sur les produits de placement.

Régime d'imposition des plus-values immobilières sur cession des parts de SCPI par le porteur ou sur cession d'immeubles par la SCPI

Les plus-values réalisées (i) par le porteur de parts à l'occasion de la cession des 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, en règle générale, par la SCPI pendant au moins cinq ans.

Détermination de l'assiette imposable

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) ou de l'immeuble (en cas de cession d'un immeuble par la SCPI) et le prix d'acquisition majoré le cas échéant des frais d'acquisition.

Le prix d'acquisition peut être majoré des dépenses suivantes :

1. En cas de cession des parts de SCPI par le porteur
Le prix d'acquisition des parts est majoré des frais d'acquisition des parts (limitativement énumérés par la loi) pour leur montant réel.
2. En cas de cession d'un immeuble par la SCPI
La plus-value de cession est exonérée lorsque le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 €, ce seuil s'appréciant bien par bien. Le prix d'acquisition de l'immeuble est majoré des frais d'acquisition de l'immeuble pour leur montant réel ou pour un montant forfaitaire égal à 7,5 % du prix d'acquisition. Le prix d'acquisition est également majoré des éventuelles dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement et d'amélioration pour leur montant réel ou un montant forfaitaire égal à 15 % du prix d'acquisition de l'immeuble, s'il est cédé plus de 5 ans après son acquisition.
3. Dans les deux cas (cession des parts ou cession d'un immeuble)
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 :
 - a. Pour la détermination du montant des plus-values immobilières imposables à l'IR, l'abattement pour durée de détention est déterminé comme suit :
 - 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année et jusqu'à la vingt-et-unième ;
 - 4 % au titre de la vingt-deuxième année de détention.
 Il en résulte que les plus-values sont exonérées d'IR à l'expiration d'une durée de détention de vingt-deux ans.
 - b. Pour la détermination du montant des plus-values immobilières imposables aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est déterminé comme suit :
 - 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année et jusqu'à la vingt-et-unième ;
 - 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
 - 9 % par année de détention au-delà de la vingt-deuxième année.
 Il en résulte que les plus-values sont exonérées de prélèvements sociaux à l'expiration d'une durée de détention de trente ans.

Modalités d'imposition

Les plus-values sont soumises à l'IR au taux forfaitaire de 19 % majoré des prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %, soit une imposition globale de 36,2 %.

Sauf exception, la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits immobiliers cédés n'est imputable ni sur les plus-values de même nature, ni sur le revenu global.

Taxe sur les plus-values immobilières élevées

Les plus-values nettes imposables d'un montant supérieur à 50 000 € (après abattement pour durée de détention retenu pour l'IR) réalisées dans le cadre de la cession d'immeubles par la SCPI ou de parts de SCPI sont assujetties à une contribution supplémentaire dont le taux progresse par tranche, variant de 2 % pour les plus-values supérieures à 50 000 € jusqu'à 6 % pour les plus-values supérieures à 260 000 €. Dès lors que le seuil de 50 000 € est dépassé, la taxe est applicable dès le premier euro sur le montant total de la plus-value nette imposable.

En cas de plus-value immobilière réalisée par une SCPI, le seuil de 50 000 € est apprécié au niveau de la SCPI au regard du montant de la plus-value imposable correspondant aux droits des seuls associés redevables de l'IR. Ainsi, il n'est pas tenu compte pour l'appréciation du seuil de 50 000 € de la quote-part de plus-value revenant à des associés soumis à l'impôt sur les sociétés.

Modalités de déclaration des plus-values

En cas de cession de parts, la société de gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement constatée. En pratique, cet impôt sera déduit du prix de vente au moment du règlement.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux global de 36,2 %) 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'IR dans la catégorie des plus-values immobilières.

En outre, la Société de Gestion indique le montant des plus-values immobilières dans les informations fiscales annuelles adressées aux associés pour remplir leurs déclarations de revenus. Ces données sont à reporter sur la déclaration de revenus n°2042 C afin que l'Administration fiscale calcule le revenu fiscal de référence des contribuables.

Les plus-values immobilières réalisées à l'étranger

Le régime d'imposition des plus-values sur cession d'immeubles situés à l'étranger dépend des conventions fiscales en vigueur entre l'Etat de source des revenus (Etat de situation de l'immeuble) et la France.

Dans le cas des SCPI gérées par Amundi Immobilier, les plus-values immobilières provenant d'Allemagne, d'Espagne, de Pologne ou des Pays-Bas sont imposables dans ces Etats.

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

Régime d'imposition des 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 prise en compte, au niveau de l'associé et à proportion de ses droits dans les bénéfices, afin de déterminer le gain ou la perte nette au niveau de son foyer fiscal au titre de l'année d'imposition. En cas de gain net, ce gain est soumis à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 %, ou sur option globale (visant les plus-values, dividendes et intérêts perçus par le foyer au cours de l'année) et annuelle du contribuable au barème progressif de l'IR. Dans ce dernier cas, une fraction de la CSG est déductible.

Aux termes de l'article 150-0 D du CGI, lorsque le contribuable a exercé l'option globale pour l'imposition des revenus relevant du PFU au barème progressif, les plus-values de cession de titres acquis ou souscrits avant le 1^{er} janvier 2018 sont susceptibles de bénéficier d'un dispositif d'abattement. Le dispositif de droit commun conduit à appliquer 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, les plus-values sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %. Les prélèvements sociaux s'appliquent sur le montant de la plus-value, sans prise en compte d'abattement.

Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus

Les porteurs de parts dont le foyer fiscal a un revenu fiscal de référence supérieur à 250 000 € (célibataires, divorcés, séparés ou veufs) ou 500 000 € (mariés ou pacsés, soumis à imposition commune) sont susceptibles d'être soumis à raison des revenus et des plus-values à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Cette contribution est prélevée au taux de 3 % (pour la fraction de revenu fiscal de référence comprise entre 250 000 et 500 000 € pour les contribuables célibataires, divorcés, séparés ou veufs ; et celle comprise entre 500 000 et 1 000 000 € pour les contribuables mariés ou pacsés, soumis à une imposition commune) ou 4 % (pour la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 500 000 € pour les contribuables célibataires, divorcés, séparés ou veufs ; et celle supérieure à 1 000 000 € pour les contribuables mariés ou pacsés, soumis à une imposition commune).

Contribution différentielle sur les hauts revenus

L'article 10 de la loi de finances pour 2025 a instauré une nouvelle contribution différentielle sur les hauts revenus (CDHR), visant à assurer une imposition minimale de 20 % à l'IR pour les contribuables disposant des revenus les plus élevés. Cette contribution est en principe temporaire puisqu'elle s'applique pour un an seulement, au titre de l'imposition des revenus de l'année 2025. Elle s'ajoute à l'IR et à la CEHR.

Les contribuables concernés par le CDHR sont ceux fiscalement domiciliés en France au sens de l'article 4B du CGI, dont le revenu fiscal de référence (après retraitement de certains revenus ou abattements exclus du calcul ou pris en compte partiellement) excède :

- 250 000 € pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés ;
- 500 000 € pour les contribuables mariés ou pacsés soumis à une imposition commune.

Ces limites s'apprécient au niveau du foyer fiscal, sans majoration pour personnes à charge.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Depuis le 1^{er} janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune a été remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière ("IFI"). Ce dernier est assis sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par le contribuable et s'applique dès lors que le patrimoine immobilier net taxable du foyer fiscal (couples mariés ou liés par un PACS ou concubins notoires et leurs enfants mineurs) excède 1 300 000 € au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Pour les associés d'une SCPI, la valeur des parts de la SCPI à retenir dans la déclaration d'IFI correspond en principe à la fraction de la valeur des parts représentative de biens ou droits immobiliers imposables à l'IFI détenus directement ou indirectement par la SCPI au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Chaque année, la société de gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de référence. Ce ratio tient compte des biens situés en France ainsi que, sous réserve des conventions internationales, des biens situés à l'étranger.

A la valeur de référence est réintégrée la part des dettes non déductibles, notamment celles qui font l'objet d'un calcul spécifique lorsque la SCPI a souscrit des prêts in fine pour financer l'acquisition de ses actifs immobiliers et celles afférentes aux actifs non imposables le cas échéant.

En cas de démembrement de la propriété des parts de la SCPI, l'usufruitier est en principe seul imposable sur la valeur en pleine propriété des parts. Par exception, il existe certains cas (limitativement énumérés à l'article 968 du CGI) dans lesquels l'usufruitier et le nu-propiétaire sont imposés séparément sur la valeur de leur droit, à condition que l'usufruit ne soit ni vendu ni cédé à titre gratuit par son titulaire.

L'IFI se déclare en même temps que la déclaration d'IR n°2042 via le formulaire n°2042-IFI.

Pour la détermination de leur patrimoine taxable, les associés sont tenus de prendre en compte la fraction de la valeur taxable au 1^{er} janvier des parts de SCPI qu'ils détiennent. Lorsque les parts de SCPI ont été acquises moyennant un emprunt, est déductible au titre de l'IFI (i) le capital restant dû au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, (ii) les intérêts échus et non payés au 1^{er} janvier et (iii) les intérêts courus au 1^{er} janvier. La déduction du passif est réalisée au prorata de la valeur taxable des parts. Des règles particulières s'appliquent en cas de prêt prévoyant le remboursement du capital au terme du contrat (prêt "in fine") ou sans terme.

Fiscalité des associés personnes morales résidents fiscaux français

Le régime fiscal décrit ci-dessous concerne les investisseurs personnes morales, établis fiscalement en France.

Les personnes physiques associées de personnes morales sont invitées à se reporter aux indications données en partie I en ce qui concerne l'impôt sur la fortune immobilière (sous réserve de certaines particularités en matière d'impôt sur la fortune immobilière).

Régime d'imposition des loyers et des produits de placement de trésorerie perçus par la SCPI

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

- Si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif du bilan de personnes morales soumises à l'IS, celles-ci intègrent la quote-part de résultat, calculée par la société de gestion, dans leur résultat fiscal annuel. La quote-part est déterminée selon les règles de l'IS et imposée au taux de droit commun ;
- Si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif du bilan de personnes morales translucides fiscalement et dont les résultats sont calculés selon les règles des bénéfices industriels et commerciaux ("BIC") ou des bénéfices agricoles ("BA") (selon le régime réel), dont les titres sont détenus par des personnes physiques, ces personnes peuvent (sur option expresse) intégrer la quote-part de résultat de la SCPI dans leur résultat fiscal professionnel annuel, si l'ensemble des produits de l'activité non professionnelle n'excède pas 5 % du total des produits de l'entreprise, ou 10 % si la condition de 5 % était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II-3 du CGI). Lorsque ce seuil est dépassé (ou à défaut d'option), la quote-part de résultat de la SCPI susvisée doit être extournée du résultat professionnel afin d'être imposée à l'IR au niveau des associés selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques de la SCPI agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé (revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers) ;
- Si les parts de la SCPI sont détenues par une société civile, soumise également à l'IR, ayant une activité patrimoniale, détenue par des personnes physiques dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, les règles de taxation sont similaires à la situation dans laquelle les parts sont détenues directement par des associés personnes physiques (pour plus de détails, cf. I. ci-dessus) ;
- Si les parts de la SCPI sont détenues par un organisme sans but lucratif, la quote-part correspondant aux revenus fonciers devrait être exonérée (en ce sens BOI-IS-CHAMP-10-50-20-20 n°260 et 270).

Les revenus fonciers de source étrangère

Le régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI à raison des immeubles situés à l'étranger dépend des conventions fiscales en vigueur entre l'Etat de source des revenus (Etat de situation de l'immeuble) et la France.

Dans le cas des SCPI gérées par Amundi Immobilier, les revenus immobiliers provenant d'Allemagne, d'Espagne, de Pologne ou des Pays-Bas seront imposés dans ces Etats.

En France, le traitement fiscal applicable à ces revenus est le suivant :

- Pour les personnes morales relevant de l'IS, ces revenus sont exonérés du fait de l'application d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français (s'agissant des revenus provenant d'Allemagne et d'Espagne) ou d'une exonération d'IS (s'agissant des revenus provenant des Pays-Bas et de Pologne).

- Pour les associés personnes physiques (résidents fiscaux français) d'une personne morale translucide fiscalement :

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

Régime d'imposition des plus-values immobilières (sur cession des parts de SCPI par le porteur ou sur cession d'immeubles par la SCPI) et mobilières (sur cession de valeurs mobilières issues du placement de la trésorerie)

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

- La quote-part de plus-value revenant à un associé personne morale soumis à l'IS relève du régime des plus-values professionnelles à court terme (la quote-part y afférente est intégrée dans le résultat imposable à l'IS au taux de droit commun) ;
- La quote-part de plus-value revenant à un associé personne morale translucide fiscalement et dont les résultats relèvent de la catégorie des BIC ou BA (selon le régime réel et dont les parts de SCPI sont inscrites à l'actif), dont les associés sont des personnes physiques, relève en principe du régime des plus-values (immobilières ou mobilières selon les cas) prévu pour les personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé ;
- 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.

Les plus-values immobilières réalisées à l'étranger

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 gérées par Amundi Immobilier, les plus-values immobilières provenant d'Allemagne, d'Espagne, de Pologne ou des Pays-Bas sont imposables dans ces Etats.

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

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

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents fiscaux français

Le régime fiscal décrit ci-dessous concerne les investisseurs personnes physiques, ne résidant fiscalement pas en France et agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé.

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

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

Un taux de prélèvement majoré de 75 % peut s'appliquer lorsque les paiements sont faits dans certains Etats ou territoires non coopératifs au sens de l'article 238-0 A du CGI (ETNC) (selon la nature du revenu, une analyse spécifique est nécessaire). D'après l'arrêté du 3 février 2023, la liste des ETNC est la suivante : Îles Vierges britanniques, Anguilla, les

Bahamas, les Fidji, Guam, les Îles Turques et Caïques, les Îles Vierges américaines, Palaos, le Panama, les Samoa, les Samoa américaines, les Seychelles, Trinité-et-Tobago et le Vanuatu. La liste des ETNC a été mise à jour par un arrêté du 16 février 2024 (Antigua-et-Barbuda, le Belize et la Russie ont été ajoutés ; les Îles Vierges britanniques ont été retirées).

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

Les revenus fonciers de source française réalisés par une société semi-transparente française sont, sous réserve des conventions fiscales comportant des dispositions spécifiques aux sociétés de personnes, imposables en France quel que soit l'Etat de résidence fiscale de l'associé. En ce qui concerne le calcul de l'impôt, il convient de retenir les règles de droit commun applicables aux contribuables résidents fiscaux français

sous réserve de la spécificité suivante : afin de ne pas avantager indûment les contribuables domiciliés hors de France, qui sont imposés à raison de leurs seuls revenus de source française, par rapport aux contribuables domiciliés en France, un taux minimum d'imposition est institué.

Pour les revenus perçus ou réalisés depuis le 1er janvier 2018, l'impôt ne peut être inférieur à un montant calculé en appliquant un taux de 20 % à la fraction du revenu net imposable inférieure ou égale à la limite supérieure de la deuxième tranche du barème de l'IR et un taux de 30 % à la fraction supérieure de cette limite.

Le taux minimum de 20 % n'est pas applicable si le contribuable justifie que le taux moyen qui résulterait de l'imposition en France de l'ensemble de ses revenus de source française et étrangère serait inférieur à ce taux minimum.

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

Les associés non-résidents sont tenus de déposer une déclaration annuelle faisant état de ces revenus ⁽¹⁾.

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 l'Etat de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

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

Régime d'imposition des plus-values immobilières sur cession des parts de la SCPI par le porteur ou sur cession d'immeubles par la SCPI

L'imposition des plus-values sur cessions d'immeubles situés en France réalisés 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 réalisées à titre occasionnel et 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 au prélèvement spécifique de l'article 244 bis A du CGI. Le taux du prélèvement est fixé à 19 %. Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents fiscaux français décrites ci-dessus, 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 € et la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus sont également applicables.

En outre, les plus-values réalisées par les non-résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %. Toutefois, ne sont pas redevables de la CSG et de la CRDS les personnes relevant d'un régime de sécurité sociale au sein de l'Espace économique européen (Union-Européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou de la Suisse et qui ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français. Ces personnes demeurent redevables du prélèvement de solidarité au taux de 7,5 %.

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 l'Etat 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, celles-ci ne sont pas imposables en France. La situation des associés non-résidents doit être examinée au regard des règles applicables dans leur Etat de résidence et notamment, de la convention fiscale applicable le cas échéant.

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 % (article 119 bis du CGI).

La possibilité pour un associé personne physique d'une SCPI, non domicilié fiscalement en France, de se prévaloir du taux réduit de retenue à la source prévue par la convention fiscale liant la France à son Etat de résidence, est incertaine ⁽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 le cas échéant.

Produits de placement à revenu fixe

En application des dispositions de l'article 125 A du CGI, les produits de placements à revenu fixe, ne sont pas soumis à une retenue à la source (sauf paiement dans un Etat ou territoire non coopératif).

L'imposition de ces sommes dans le pays de résidence fiscale de l'associé est déterminée 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 et son foyer fiscal (époux, partenaires de PACS et concubins, ainsi que leurs enfants mineurs) dès lors que la valeur nette taxable de ce patrimoine immobilier excède 1 300 000 € au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Sous réserve des conventions fiscales, les parts de SCPI détenues par des non-résidents sont en principe assujetties à l'IFI à hauteur de la fraction de leur valeur taxable qui est représentative de biens ou droits immobiliers situés en France.

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

(2) L'administration exclut cette possibilité dans certains cas visés par sa doctrine : la convention fiscale conclue entre la France et la Suisse (BOI-INT-CVB-CHE-10-20-30-20150812, n°50) et celle conclue entre la France et la Belgique (BOI-INT-CVB-BEL-10-40-20120912, n°180)

2 - Tableaux annexes

Évolution du marché des parts

	2020	2021	2022	2023	2024
Nombre de parts cédées ou retirées	233 559	200 855	274 278	161 802	18 127
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	2,01	1,62	2,13	1,25	0,14 %
Demandes de cession ou de retraits en attente		-	-	483 364	633 161
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	1 mois	1 mois	1 mois	plusieurs mois	plusieurs mois
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € TTI)					

Évolution du dividende par part 5 ans

(€ par part)	2020	2021	2022	2023	2024
Report à nouveau avant affectation du résultat	5,22	4,22	5,18	3,95	3,67
Dividende avant impôt sur revenus financiers	10,50	10,25	10,25	10,25	10,25
Dont distribution de plus-value immobilière	0,99	2,50		0,98	
Dont distribution exceptionnelle de RAN sur exercice antérieur	1,89	0,28	0,47	0,25	0,48
Résultat de l'exercice	8,46	8,70	9,03	8,99	8,86
Report à nouveau après affectation du résultat ⁽¹⁾	4,22	5,18	3,95	3,67	2,29
Plus ou moins-values comptables sur cessions d'immeubles	-0,34	-0,69		0,01	0,01

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

Emploi des fonds

(€)	2023	Variation	2024
I - FONDS COLLECTÉS	3 346 339 877,51	38 508 252,42	3 384 848 129,93
Capital	1 939 777 200,00	-9 351 150,00	1 930 426 050,00
Primes nettes de souscription / fusion ⁽¹⁾	1 051 562 677,51	-14 640 597,58	1 036 922 079,93
Financements / emprunt	355 000 000,00	62 500 000,00	417 500 000,00
II - EMPLOIS DES FONDS	-3 317 190 981,21	-75 469 525,96	-3 392 660 507,17
Plus ou moins-values comptables	136 224,45		136 224,45
Réserves			
Report à nouveau	47 809 938,45	-6 526 834,65	41 283 103,80
Investissements	-3 365 137 144,11	-68 942 691,31	-3 434 079 835,42
Total I+II	29 148 896,30	-36 961 273,54	-7 812 377,24
III - ENGAGEMENTS			
Sommes restant à payer sur VEFA ⁽²⁾			
Total III	0,00	0,00	0,00
Montant restant à investir	29 148 896,30	-36 961 273,54	-7 812 377,24

(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 31/12/2024 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		15	19	23	303	360
Montant total des factures concernées (en € HT)		246 304,66	-308 778,20	379 806,78	1 681 732,79	1 999 066,03
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		0,37 %	-0,47 %	0,58 %	2,55 %	3,03 %

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

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

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

Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2024 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		6	12	28	52	98
Montant total des factures concernées (en € HT)		265 804	104 491	104 358	78 211	552 864,17
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice		0,99 %	0,39 %	0,39 %	0,29 %	2,06 %

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

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

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

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

	2020		2021		2022		2023		2024	
Pour une part en jouissance	en €	% total revenus	en €	% total revenus	en €	% total revenus	en €	% total revenus	en €	% total revenus
Revenus ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	4,88	44,89 %	4,18	38,84 %	4,16	37,83 %	3,95	35,62 %	4,13	38,01 %
Produits financiers non soumis au prélèvement forfaitaire libératoire	5,8	53,32 %	6,42	59,62 %	6,77	61,49 %	6,99	63,01 %	6,56	60,39 %
Produits financiers	0,14	1,32 %	0,03	0,27 %	0,04	0,34 %	0,07	0,60 %	0,13	1,17 %
Produits divers	0,05	0,47 %	0,14	1,27 %	0,04	0,34 %	0,09	0,77 %	0,05	0,43 %
Total des revenus	10,88	100,00 %	10,77	100,00 %	11,01	100,00 %	11,10	100,00 %	10,87	100,00 %
Charges externes ⁽¹⁾										
Commission de gestion	0,61	5,59 %	0,64	5,94 %	0,68	6,20 %	0,72	6,46 %	0,65	5,97 %
Autres frais de gestion	0,27	2,51 %	0,28	2,60 %	0,28	2,52 %	0,13	1,20 %	0,36	3,27 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,03	0,26 %	0,02	0,21 %	0,02	0,14 %	0,03	0,29 %	0,02	0,20 %
Charges locatives non récupérables	0,35	3,20 %	0,33	3,07 %	0,33	2,98 %	0,45	4,06 %	0,25	2,27 %
Sous-total charges externes	1,26	11,56 %	1,27	11,82 %	1,30	11,84 %	1,33	12,01 %	1,27	11,71 %
Charges internes ⁽¹⁾										
Amortissements										
– patrimoine		0,04 %	0,01	0,05 %	0,01	0,05 %	0,01 %	0,09 %	0,01	0,09 %
– autres										
Provision nette ⁽²⁾										
– pour travaux	0,26	2,40 %	0,16	1,51 %			0,18	1,62 %	0,06	0,55 %
– autres	0,3	2,79 %	0,01	0,09 %	0,06	0,59 %	0,01	0,13 %	0,00	0,04 %
Sous-total charges internes	0,57	5,24 %	0,18	1,65 %	0,07	0,63 %	0,19	1,75 %	0,06	0,59 %
Total des charges	1,83	16,80 %	1,45	13,47 %	1,37	12,47 %	1,53	13,76 %	1,34	12,30 %
Produits financiers										
Charges financières	0,59	5,39 %	0,63	5,81 %	0,60	5,47 %	0,58	5,23 %	0,68	6,22 %
Résultat courant	8,46	77,81 %	8,7	80,72 %	9,03	82,06 %	8,99	81,02 %	8,86	81,48 %
Produits exceptionnels	8,46			80,72 %		0,03 %		0,04 %		
Charges exceptionnelles										
Résultat net comptable	8,46	77,81 %	8,7	80,72 %	9,03	82,09 %	8,99	81,05 %	8,86	81,48 %
Variation du report à nouveau ⁽³⁾ - Dotation (-) Reprise (+)	1,12	10,26 %	-0,90	-8,31 %	1,22	11,09 %	0,28	2,49 %	1,39	12,80 %
Revenu brut distribué	10,5	96,53 %	10,25	95,15 %	10,25	93,13 %	10,25	92,38 %	10,25	94,29 %
Dont distribution exceptionnelle de RAN exercice antérieur					0,47	4,27 %	0,25	2,25 %	0,48	4,42 %
Dont plus-value immobilières réalisées ⁽⁴⁾	0,99	9,10 %	2,5	23,21 %			0,98	8,83 %		

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

COMPTES ANNUELS - AU 31 DÉCEMBRE 2024

ÉTAT DU PATRIMOINE

(€)	31 décembre 2024		31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
1 - Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	1 011 794 601,21	1 118 434 908,51	1 005 085 502,81	1 170 289 648,07
Immobilisations en cours	754 841,49	754 841,49	1 167 051,93	1 167 051,93
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	1 012 549 442,70	1 119 189 750,00	1 006 252 554,74	1 171 456 700,00
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Provision pour gros entretien	-9 822 802,83		-9 102 943,48	
Provision pour risques et charges				
Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers	-9 822 802,83	0,00	-9 102 943,48	0,00
3 - Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	1 881 216 064,22	1 253 878 449,28	1 931 314 380,42	1 458 411 300,08
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provision pour risques et charges	-24 811 830,71		-18 293 714,71	
Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés	1 856 404 233,51	1 253 878 449,28	1 913 020 665,71	1 458 411 300,08
Total I - Placements immobiliers	2 859 130 873,38	2 373 068 199,28	2 910 170 276,97	2 629 868 000,08
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	540 314 328,50	540 314 328,50	427 570 208,95	427 570 208,95
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
Total II - Immobilisations financières	540 314 328,50	540 314 328,50	427 570 208,95	427 570 208,95
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
1 - Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	424 764,76	424 764,76	422 668,09	422 668,09
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	424 764,76	424 764,76	422 668,09	422 668,09
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	11 270 138,39	11 270 138,39	12 683 488,16	12 683 488,16
Provisions pour dépréciation des créances	-4 580 218,54	-4 580 218,54	-5 933 982,12	-5 933 982,12
Autres créances	35 509 679,85	35 509 679,85	39 593 471,10	39 593 471,10
Sous-total 2 - Créances	42 199 599,70	42 199 599,70	46 342 977,14	46 342 977,14

ÉTAT DU PATRIMOINE (SUITE)

(€)	31 décembre 2024		31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement			26 799 991,30	26 799 991,30
Fonds de remboursement	17 838 070,47	17 838 070,47	30 457 363,16	30 457 363,16
Autres disponibilités	10 636 297,33	10 636 297,33	20 523 159,57	20 523 159,57
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	28 474 367,80	28 474 367,80	77 780 514,03	77 780 514,03
Total III - Actifs d'exploitation	71 098 732,26	71 098 732,26	124 546 159,26	124 546 159,26
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-2 413 228,63	-2 413 228,63	-1 257 629,73	-1 257 629,73
Dettes				
Dettes financières	-426 669 776,42	-426 669 776,42	-364 145 350,24	-364 145 350,24
Dettes d'exploitation	-5 986 307,00	-5 986 307,00	-10 211 070,46	-10 211 070,46
Dettes diverses	-63 530 561,14	-63 530 561,14	-66 338 904,19	-66 338 904,19
Total IV - Passifs d'exploitation	-498 599 873,19	-498 599 873,19	-441 952 954,62	-441 952 954,62
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation	244 288,28		312 283,00	
Produits constatés d'avance	-14 012,80	-14 012,80	660,77	660,77
Total V - Comptes de régularisation actif et passif	230 275,48	-14 012,80	312 943,77	660,77
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	2 972 174 336,43		3 020 646 634,33	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		2 485 867 374,05		2 740 032 074,44

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

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Affectation du résultat 31/12/2023	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2024
1 - Capital				
Capital souscrit	1 939 777 200,00		-9 351 150,00	1 930 426 050,00
Capital en cours de souscription				
Sous-total 1 - Capital	1 939 777 200,00		-9 351 150,00	1 930 426 050,00
2 - Primes d'émission				
Prime d'émission ou de fusion	1 451 819 658,44		-2 647 376,93	1 449 172 281,51
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-400 256 980,93		-11 993 220,65	-412 250 201,58
Sous-total 2 - Primes d'émission	1 051 562 677,51		-14 640 597,58	1 036 922 079,93
3 - Autres capitaux propres				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-18 293 714,71		-6 518 116,00	-24 811 830,71
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	136 224,45			136 224,45
Réserves				
Report à nouveau ⁽¹⁾	47 809 938,45	-345 691,37	-6 181 143,28	41 283 103,80
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	29 652 448,19	-345 691,37	-12 699 259,28	16 607 497,54
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	115 825 072,81	-115 825 072,81	114 474 931,90	114 474 931,90
Acomptes sur distribution	-116 170 764,18	116 170 764,18	-126 256 222,94	-126 256 222,94
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	-345 691,37	345 691,37	-11 781 291,04	-11 781 291,04
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)	3 020 646 634,33	0,00	-48 472 297,90	2 972 174 336,43

(1) Le report à nouveau tient compte d'une part de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions pour 24 020,70 € 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 2024 sur le résultat 2023 de 6 205 163,98 € conformément à la résolution n°6 de l'Assemblée Générale du 25/06/2024.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

(€)	31/12/2024	31/12/2023
Engagements donnés		
Engagements reçus ⁽¹⁾	107 500 000,00	170 000 000,00
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions	8 499 209,30	7 105 350,87

(1) Un emprunt pour 50 000 000 € contracté auprès de la BNP, pour 57 000 000 contracté auprès de la BECM et pour 500 000 € contracté auprès de la Société Générale ne sont pas tirés au 31 décembre 2024.

ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES

Aucun engagement réciproque n'a été contracté.

COMPTE DE RÉSULTAT

(€)	31 décembre 2024		31 décembre 2023	
	Détail	Total	Détail	Total
I - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits immobiliers				
Loyers	53 404 171,29		50 708 616,00	
Charges facturées	11 961 724,15		9 300 056,10	
Produits des participations contrôlées	79 810 055,63		84 707 632,99	
Produits annexes	606 309,22		1 099 087,92	
Reprise de provisions	11 760,00		10 000,00	
Transfert de charges immobilières	76 583,89		1 312 045,51	
Sous total 1 - Produits immobiliers		145 870 604,18		147 137 438,52
2 - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	11 961 724,15		9 300 056,10	
Travaux de gros entretien	108 320,62		153 773,65	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	179 022,95		262 734,14	
Dotation aux provisions pour gros entretiens	787 619,35		2 309 995,34	
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	3 218 969,58		7 188 917,37	
Sous total 2 - Charges immobilières		16 255 656,65		19 215 476,60
Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)		129 614 947,53		127 921 961,92
II - RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	1 257 629,73			
Reprises de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	2 634 644,34		2 690 146,27	
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation	1 228 404,20		6 946 996,80	
Autres produits	8 867,62		10,94	
Sous total 1 - Produits d'exploitation		5 129 545,89		9 637 154,01
2 - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de gestion	9 096 830,08		9 224 951,17	
Charges d'exploitation de la société	2 979 766,11		3 188 154,85	
Diverses charges d'exploitation	2 139 199,46		205 947,12	
Dotation aux amortissements d'exploitation			1 852 214,41	
Dotation aux provisions d'exploitation	2 608 723,35		833 225,62	
Dépréciation des créances douteuses	1 280 880,76		5 396 878,65	
Sous total 2 - Charges d'exploitation		18 105 399,79		20 701 371,82
Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)		-12 975 853,90		-11 064 217,81

COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)

(€)	31 décembre 2024		31 décembre 2023	
	Détail	Total	Détail	Total
III - RÉSULTAT FINANCIER				
1 - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants	5 030 848,30		5 339 937,11	
Autres produits financiers	1 641 579,90		1 046 147,42	
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous total 1 - Produits financiers		6 672 428,20		6 386 084,53
2 - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	8 729 860,11		7 071 608,50	
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	5 065,87		-13 801,13	
Dépréciation financières	101 663,95		411 333,46	
Sous total 2 - Charges financières		8 836 589,93		7 469 140,83
Total III - Résultat financier (1-2)		-2 164 161,73		-1 083 056,30
IV - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL				
1 - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels			50 385,00	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous total 1 - Produits exceptionnels		0,00		50 385,00
2 - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles				
Dotation aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Sous total 2 - Charges exceptionnelles		0,00		0,00
Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)		0,00		50 385,00
Résultat net (I+II+III+IV)		114 474 931,90		115 825 072,81

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Règles et méthodes comptables

Faits caractérisitiques de l'exercice

Les comptes annuels au 31 décembre 2024 ont été préparés dans un contexte économique complexe, caractérisé par des taux directeurs élevés malgré quelques baisses au cours de l'exercice, ainsi qu'un ralentissement de l'inflation. Ces conditions ont eu des répercussions notables sur les états financiers de la Société, notamment en ce qui concerne l'évolution des loyers et des charges, la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant), ainsi que la liquidité, avec une attention particulière portée au respect des covenants bancaires et aux conditions de financement actuelles et futures.

Ce contexte est également marqué par une volatilité accrue des marchés immobiliers, des incertitudes géopolitiques internationales (Ukraine, Moyen Orient, investiture du nouveau président américain) et une instabilité politique intérieure en France.

Ces facteurs peuvent influencer rapidement le comportement des utilisateurs et des investisseurs. Il est donc important de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes de la Société.

Nous noterons que depuis le début de l'année 2025, les préoccupations des sociétés continuent d'évoluer, et le secteur immobilier doit s'adapter à plusieurs défis et opportunités. La croissance mondiale reste stable mais limitée (prévue à 3,0 %* en 2025), avec une divergence entre l'économie américaine solide et une croissance plus faible dans la zone euro. Les prévisions d'inflation en France montrent une diminution progressive, atteignant environ 1,7 %* en 2025. En résumé, bien que certaines conditions économiques montrent des signes de stabilisation, la prudence reste essentielle en raison des nombreuses incertitudes qui persistent.

* source Amundi Immobilier sur Amundi Institute (février 2025)

Evènements post clôture

Compte tenu de la baisse des expertises entre fin 2023 et fin 2024 et de son incidence sur les valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI, la société de gestion a décidé de fixer le prix de souscription à 228 € par part pour un prix de retrait de 209,78 € par part dès le 31 mars 2025, soit une baisse de 8,8 % reflétant la baisse des valeurs réalisation et de reconstitution au cours de l'année 2024.

Le fonds de remboursement a été de nouveau activé sur le 2e trimestre 2025 et proposé aux associés éligibles.

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 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^{er} 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 tiennent compte dans leur valorisation des éléments prévisionnels de travaux. Sont souvent utilisées, conjointement ou non, les méthodes par capitalisation (capitalisation de loyers par un taux de capitalisation), la méthode des cash-flows actualisés ou Discounted Cash-flows method (actualisation des flux financiers futurs générés par l'actif) et la méthode par comparaison (établissement de la valeur via la comparaison avec des transactions ou éléments comparatifs existants). Toutefois, la Société de Gestion peut choisir de retenir une valeur différente de celle de l'expert, lorsqu'elle estime que les prix de transactions sont susceptibles d'en différer significativement. Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 20 février 2025.

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

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

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

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

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

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

L'actif net réévalué des titres et parts de sociétés immobilières contrôlées par la SCPI est déterminé en tenant compte des valeurs vénales des immeubles détenus par la société, de la valeur nette des autres actifs détenus et de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

La Société de Gestion distingue deux méthodes pour l'évaluation de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilières :

- soit l'actif net réévalué correspond à l'actif net comptable de la société réévalué des éventuelles plus-values sur les immeubles valorisés hors droits ; cet actif net comptable tenant déjà compte le cas échéant des éventuelles pertes de valeur. Cette méthode a été choisie pour les sociétés ayant acquis des immeubles terminés depuis moins de 5 ans ou un portefeuille hétérogène (typologie d'actifs et objectif de délai de détentions différents), ou en VEFA, ainsi que pour les immeubles étrangers. Dans cette hypothèse, l'actif immobilier serait vendu.
- soit l'actif net réévalué correspond à l'actif net comptable de la société réévalué des éventuelles plus-values sur les immeubles valorisés droits inclus et diminué des droits d'enregistrement sur les parts. Cette méthode a été choisie pour les sociétés ayant acquis des immeubles terminés depuis plus de 5 ans. Dans cette hypothèse, la société serait vendue.

Modalités de détermination des dépréciations sur titres contrôlés

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

Créances et dettes

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

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

Dettes : Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Provisions pour créances locataires

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non recouvrement. La provision est calculée sur la créance, en fonction de l'appréciation de ce risque.

Le dépôt de garantie est défalqué du montant de la créance douteuse et la créance est provisionnée à 50 % si l'antériorité est supérieure à 3 mois et à 100 % si l'antériorité est supérieure à 6 mois.

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

Charges prélevées sur la prime d'émission

Les frais de prospection des capitaux sont amortis sur l'exercice au cours duquel ils sont engagés par prélèvement sur la prime d'émission. En cas de revente, les frais initiaux sont repris et viennent en diminution des prélèvements sur prime.

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

Au sens de l'article 606 du Code Civil, les grosses réparations sont les charges concernant les travaux de réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des parties et des couvertures entières. Celui des digues des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien. Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

Travaux de remise en état

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

Provision pour gros entretiens

En conformité avec le plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretiens. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans). Seules les dépenses prévues au plan et non immobilisables font l'objet de la provision.

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2025-2029) a été établi en concertation avec les gérants des immeubles et les locataires afin de garantir l'état et la valorisation du patrimoine. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

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

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

Commissions de la Société de Gestion

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

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

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

- Commission de gestion : 5,25 % TTI du montant des produits locatifs hors taxes nets et des autres produits encaissés par la SCPI.
- Commission de cession et de réemploi des fonds TTI :
 - Taux fixe de 1,25 % du prix de vente net vendeur lors de la cession d'actifs immobiliers avec possibilité de majoration de 20 % ou de minoration de 20 % dans l'hypothèse où le bien est cédé au-dessus ou en dessous de la valeur d'expertise.
 - Taux fixe de 1,25 % du prix d'acquisition net vendeur en cas de réinvestissement du produit de cession d'actifs immobiliers.
 - Taux fixe de 0,75 % pour la vente et l'acquisition en cas de transaction conclue entre deux sociétés gérées par Amundi Immobilier
- Commission de financement : un minimum de 50 000 euros et un maximum de 2 000 000 euros TTI pour chaque projet de financement en fonction des tranches suivantes :
 - 0,150 % jusqu'à 250 millions € ;
 - 0,125 % sur le montant entre 250 millions € et 500 millions € ;
 - 0,100 % sur le montant entre 500 millions € et 750 millions € ;
 - 0,075 % sur le montant excédant 750 millions €.
- Commission de gestion des sociétés (frais de fund management) dans lesquelles la SCPI détient une participation : 10 000 euros TTI par an et par participation, réparti à due proportion du pourcentage de détention de la SCPI au sein de la participation.
- Commission sur frais et pilotage de la réalisation des travaux : 3 % TTI au titre des travaux (travaux d'amélioration, d'agrandissement...) hors travaux d'entretien courant des immeubles.

Provision pour risques et charges

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

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

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

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

Engagements hors bilan

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

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

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(€)	31 décembre 2024		31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Bureaux	773 828 288,99	938 769 750,00	768 707 096,02	987 863 700,00
Commerces	164 621 441,66	120 920 000,00	163 819 939,45	123 693 000,00
Hébergements / Loisirs	24 530 775,29	26 300 000,00	24 179 994,29	26 500 000,00
Locaux d'activités et mixtes	10 251 093,90	5 000 000,00	10 246 399,65	5 200 000,00
Résidences seniors	39 317 842,87	28 200 000,00	39 299 125,33	28 200 000,00
Immobilisations en cours				
Sous-total terrains et constructions locatives	1 012 549 442,70	1 119 189 750,00	1 006 252 554,74	1 171 456 700,00
TITRES ET CRÉANCES DE PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
Bureaux / commerces	2 421 530 392,74	1 794 192 777,50	2 358 884 589,41	1 885 981 509,07
Sous-total titres et créances de participations contrôlées	2 421 530 392,74	1 794 192 777,50	2 358 884 589,41	1 885 981 509,07
Total	3 434 079 835,44	2 913 382 527,50	3 365 137 144,15	3 057 438 209,07

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

SITUATION DES INVESTISSEMENTS

Adresse	Code postal - Ville	Date d'acquisition	Année de construction	Affectation	Surface (m²)	Valeur vénale hors droits (€)	Droits (€)	Prix d'acquisition (€)	Travaux (€)	Valeur nette comptable (€)
Bureaux Paris										
45 rue des Vinaigriers	75010 PARIS	29/12/2014	1994	Bureaux	5 484			32 799 500,00	1 579 484,89	34 378 984,89
12 rue d'Oradour sur Glane (40 % de l'indivision)	75015 PARIS	20/10/2014	2001	Bureaux	3 064			21 124 000,00	5 945 497,13	27 069 497,13
44 avenue George V	75008 PARIS	10/07/2013	1959	Bureaux	1 917			22 072 033,00	434 902,63	22 506 935,63
12 rue des Pirogues - Bercy (50 % de l'indivision)	75012 PARIS	20/12/2011	2011	Bureaux	6 450			45 191 026,60	8 071 825,46	53 262 852,06
136 avenue des Champs Elysées	75008 PARIS	01/01/2001	1899	Bureaux	6 353			40 335 315,00	8 806 877,29	49 142 192,29
9 rue Leo Delibes	75016 PARIS	01/01/2001	1890	Bureaux	456			2 700 000,00	498 160,44	3 198 160,44
79 rue de Miromesnil	75008 PARIS	01/01/2001	1899	Bureaux	1 407			7 230 000,00	3 441 361,55	10 671 361,55
98 rue de Sèvres / 60 Rue de Saxe	75007 PARIS	19/02/1975	1930	Bureaux	1 539			8 450 000,00	1 231 269,41	9 681 269,41
187 -189 quai de Valmy	75010 PARIS	26/09/2008	1989	Bureaux	3 546			18 000 000,00	541 289,82	18 541 289,82
Lot 203 du Lot 105 rue du Faubourg-Saint-Honoré	75008 PARIS	20/07/2022		Bureaux	286			4 800 000,00	531 922,26	5 331 922,26
166 rue du Faubourg-Saint-Honoré	75008 PARIS	05/02/2007	1880	Bureaux	1 387			14 619 054,27	3 554 913,96	18 173 968,23
83-85 boulevard Vincent Auriol	75013 PARIS	01/01/2002	1973	Bureaux	2 249			4 802 144,00	5 412 225,03	10 214 369,03
34-36 rue du Louvre	75001 PARIS	01/01/2002	1897	Bureaux	4 199			15 549 799,00	10 288 311,99	25 838 110,99
105 rue du Faubourg Saint-Honoré	75008 PARIS	20/05/2015	1972	Bureaux	1 969			21 584 700,00	2 438 978,92	24 023 678,92
3-5 rue St Georges (60 % de l'indivision)	75009 PARIS	26/11/2015	1880	Bureaux	3 735			48 600 000,00	1 380 192,45	49 980 192,45
20 rue Hector Malot	75012 PARIS	12/01/2016		Bureaux	5 233			42 863 000,00	1 051 059,60	43 914 059,60
140 boulevard Malesherbes (60 % de l'indivision)	75017 PARIS	02/06/2016	1963	Bureaux	3 525			43 173 200,00	848 650,63	44 021 850,63
83-85 boulevard Vincent Auriol	75013 PARIS	10/09/2020	1973	Bureaux	3 146			22 500 000,00	3 787 716,45	26 287 716,45
23-27 rue Daviel	75013 PARIS	10/02/2022	1969	Bureaux	6 042			60 650 000,00	18 494,29	60 668 494,29
Total Bureaux Paris				19	61 987	775 160 000,00	57 545 553,00	477 043 771,87	59 863 134,14	536 906 906,01
Commerces Paris										
33 rue de Maubeuge	75009 PARIS	01/01/2002	1899	Commerces	1 534			1 682 370,28	908 462,73	2 590 833,01
66 avenue Victor Hugo	75016 PARIS	01/01/2001	1896	Commerces	115			2 400 000,00	17 094,29	2 417 094,29
117-127 rue de Flandre	75019 PARIS	08/07/1994	1994	Commerces	2 840			8 700 000,00	30 603,19	8 730 603,19
60-62 avenue de la Motte Picquet	75015 PARIS	15/04/2008	2007	Commerces	1 350			11 255 139,00	15 494,29	11 270 633,29
4 place Clichy	75009 PARIS	01/01/2018		Commerces	258			7 500 000,00	17 916,82	7 517 916,82
14 rue du commerce	75015 PARIS	01/01/2018		Commerces	102			8 100 000,00	15 494,29	8 115 494,29
Total Commerces Paris				6	6 199	43 600 000,00	3 236 733,00	39 637 509,28	1 005 065,59	40 642 574,87
122-126 rue du Château des Rentiers (50 % de l'indivision)	75013 PARIS	02/07/2013	1979	Résidence Senior	3 931			39 291 125,29	26 717,58	39 317 842,87
Total Résidence Senior Paris				1	3 931	28 200 000,00	2 093 483,00	39 291 125,29	26 717,58	39 317 842,87
Bureaux Région Parisienne										
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	12 694,29	28 176 219,87
4-6 rue Marceau (55 % de l'indivision)	92130 ISSY LES MOULINEAUX	21/12/2012	1996	Bureaux	8 480			49 451 080,00	3 116 023,90	52 567 103,90
24 boulevard Vital Bouhot (50 % de l'indivision)	92200 NEUILLY SUR SEINE	13/11/2012	2009	Bureaux	3 462			31 500 850,00	86 667,28	31 587 517,28
11 rue de Rouvray	92200 NEUILLY SUR SEINE	31/05/2011	1991	Bureaux	4 267			24 050 000,00	5 473 674,48	29 523 674,48
6 boulevard de Douaumont (41 % de l'indivision)	92110 CLICHY	21/05/2015	2017	Bureaux	3 066			17 053 110,81	431 186,69	17 484 297,50
2 avenue Pasteur (17,5 % de l'indivision)	94160 SAINT MANDE	02/05/2017	2020	Bureaux	3 614			29 695 195,00	19 466,72	29 714 661,72
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	266 057,86	37 786 057,86
Total Bureaux Région Parisienne				7	33 527	151 309 750,00	11 232 782,00	217 433 761,39	9 405 771,20	226 839 532,59

Adresse	Code postal - Ville	Date d'acquisition	Année de construction	Affectation	Surface (m²)	Valeur vénale hors droits (€)	Droits (€)	Prix d'acquisition (€)	Travaux (€)	Valeur nette comptable (€)
Commerces Région Parisienne										
13 rue Alexandre Fleming	91400 ORSAY	01/01/2001	1972	Commerces	2 902			1 630 000,00	29 531,79	1 659 531,79
14-18 avenue Gendarme Castermat (30 % de l'indivision)	77500 CHELLES	19/01/2007	2007	Commerces	7 412			18 210 000,00	5 472 179,91	23 682 179,91
90 à 94 rue Delayrac	94120 FONTENAY SOUS BOIS	01/01/2018		Commerces	1 970			9 700 000,00	12 694,29	9 712 694,29
38 quai Georges Gorse	92100 BOULOGNE BILLANCOURT	01/01/2018	2014	Commerces	2 637			13 700 000,00	22 494,29	13 722 494,29
Total Commerces Région Parisienne				4	14 921	23 300 000,00	1 729 722,00	43 240 000,00	5 536 900,27	48 776 900,27
Entrepôts Région Parisienne										
11 avenue de La Résistance	91700 SAINTE GENEVIÈVE DES BOIS	01/01/2002	1976	Entrepôts	11 475			4 878 369,00	5 372 724,90	10 251 093,90
Total Entrepôts Région Parisienne				1	11 475	5 000 000,00	371 185,00	4 878 369,00	5 372 724,90	10 251 093,90
Bureaux Régions										
19 rue de la Villette	69003 LYON	29/01/2008	1986	Bureaux	3 903			7 700 000,00	2 381 850,39	10 081 850,39
Total Bureaux Régions				1	3 903	12 300 000,00	913 115,00	7 700 000,00	2 381 850,39	10 081 850,39
Commerces Régions										
36-38 avenue de Ventadour	19000 TULLE	30/04/2008	2008	Commerces	5 629			11 094 011,68	558 680,20	11 652 691,88
Place des Jacobins - 84 rue du Président Edouard Herriot	69002 LYON	01/01/2001	1900	Commerces	589			3 000 000,00	153 839,75	3 153 839,75
Cour des Maréchaux	68100 MULHOUSE	28/12/1989	1989	Commerces	1 795			10 037 667,70	91 035,15	10 128 702,85
Zone Actisud - Route des Gravières	57685 AUGNY	29/12/2006	2006	Commerces	6 992			17 500 000,00	136 429,29	17 636 429,29
24 rue Grignan	13001 MARSEILLE	08/10/2015		Commerces	1 221			13 400 000,00	16 528,29	13 416 528,29
Chablay parc	74100 ANNEMASSE	01/01/2018	2014	Commerces	1 938			11 800 000,00	34 366,71	11 834 366,71
ZAC des Fourneaux - rue du Moulin de la Pierre	17690 ANGOULINS	01/01/2018	2014	Commerces	5 175			7 200 000,00	179 407,77	7 379 407,77
Total Commerces Régions				7	23 339	54 020 000,00	4 010 283,00	74 031 679,38	1 170 287,14	75 201 966,52
Hôtel / Hébergement Régions										
Lieudit Val Claret (50 % de l'indivision)	73320 TIGNES	14/10/2013	1976	Hébergement	5 992			21 280 000,00	3 250 775,29	24 530 775,29
Total Hôtel / Hébergement Régions				1	5 992	26 300 000,00	1 952 433,00	21 280 000,00	3 250 775,29	24 530 775,29
Total Rivoli Avenir Patrimoine 2024 (direct)				47	165 274	1 119 189 750,00	83 085 289,00	924 536 216,21	88 013 226,49	1 012 549 442,70
Total Rivoli Avenir Patrimoine 2023 (direct)				47	165 274	1 171 456 700,00	86 962 838,00	924 536 216,21	81 716 338,53	1 006 252 554,74

Nom	Affectation	Date d'acquisition / constitution de la société	Nombre d'immeubles	Surface (m²)	Valeur vénale hors droits (€)	Droits (€)	Prix d'acquisition (€)	Travaux (€)	Valeur nette comptable (€)
SCI PATRIMONIA - DESSOUS DES BERGES	Titres & créances	30/09/2014	1	8 480			41 122 910,53		41 122 910,53
SCI SAINT HONORE BOETIE	Titres & créances	16/10/2015	1	1 922			24 184 276,00		24 184 276,00
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	Titres & créances	29/10/2015	1	5 547			31 943 839,40		31 943 839,40
SCI AJP94	Titres & créances	20/05/2015	1	4 135			25 253 603,17		25 253 603,17
SCI MPA	Titres & créances	24/03/2016	1	2 067			32 564 425,00		32 564 425,00
SCI OMEGA	Titres & créances	13/04/2016	1	3 729			29 345 274,60		29 345 274,60
SCI DE MONARCH	Titres & créances	11/07/2016	4	11 697			56 825 541,11		56 825 541,11
SCI SEO	Titres & créances	22/09/2016	3	21 150			195 720 041,46		195 720 041,46
SCI EDRIM OPERA	Titres & créances	16/12/2016	0	0			7 414 953,18		7 414 953,18
SCI GREENELLE	Titres & créances	20/12/2016	1	7 113			43 177 614,52		43 177 614,52
SCI AMR	Titres & créances	28/12/2016	9	8 984			80 518 330,54		80 518 330,54
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			106 494 865,20		106 494 865,20
SCI HEKLA	Titres & créances	17/10/2017	1	11 002			92 501 433,40		92 501 433,40
SCI GEORG	Titres & créances	30/11/2017	1	3 743			29 603 000,00		29 603 000,00
SCI BUDLON	Titres & créances	12/12/2017	1	8 751			143 705 899,11		143 705 899,11
SCI PARC AVENUE	Titres & créances	27/07/2017	0	0			18 571 740,00		18 571 740,00
SCI ARPE (EKINOX)	Titres & créances	07/07/2017	23	45 299			158 108 035,68		158 108 035,68
SCI MUNICH 104	Titres & créances	29/09/2017	1	12 276			41 116 299,00		41 116 299,00
SCI EVI-DANCE	Titres & créances	19/10/2017	2	4 300			30 881 892,45		30 881 892,45
SCI UBERSEERING	Titres & créances	31/03/2017	1	8 245			21 408 966,54		21 408 966,54
OPPCI ERGAMUNDI	Titres & créances	01/06/2017	28	87 496			378 429 008,02		378 429 008,02
SCI DEUTSCHLAND 2018	Titres & créances	28/02/2019	1	4 750			24 489 500,00		24 489 500,00
SCI TITAN	Titres & créances	18/07/2018	1	9 783			57 288 300,00		57 288 300,00
SCI AGC	Titres & créances	01/01/2018	1	2 401			5 738 790,16		5 738 790,16
SCI BATIGNOLLES Lot 09	Titres & créances	12/12/2018	1	4 073			58 302 036,85		58 302 036,85
SCI TRUDAINE	Titres & créances		2	5 334			108 496 273,03		108 496 273,03
SCI AIRS	Titres & créances	28/12/2018	2	4 010			25 450 184,80		25 450 184,80
SCI POSTBOCK	Titres & créances		2	6 575			38 948 027,31		38 948 027,31
SCI AVILA	Titres & créances	07/04/2020	1	2 916			20 497 860,55		20 497 860,55
SCI LCPD	Titres & créances		1	2 818			70 201 050,00		70 201 050,00
SCI ALICE (ARELI)	Titres & créances		6	70 645			101 270 198,36		101 270 198,36
SCI ACADEMIE MONTROUGE	Titres & créances		2	8 424			41 810 600,73		41 810 600,73
SCI WESTBRIDGE	Titres & créances		1	5 007			45 471 740,19		45 471 740,19
SCI LYON 1	Titres & créances		17	4 484			24 711 836,84		24 711 836,84
SCI LYON 2	Titres & créances		11	3 446			21 194 502,16		21 194 502,16
SCI NOWO	Titres & créances	15/04/2020	1	4 612			25 920 919,40		25 920 919,40
SCI LAHRANIS	Titres & créances		2	15 959			77 109 612,50		77 109 612,50
SCI GANTRAM	Titres & créances	27/07/2020	1	6 074			37 680 699,60		37 680 699,60
SCI LCPD5	Titres & créances		0				70 311,35		70 311,35
Total Rivoli Avenir Patrimoine 2024 (indirect)			136	439 024	1 794 192 777,50	62 693 922,46	2 421 530 392,74		2 421 530 392,74
Total Rivoli Avenir Patrimoine 2023 (indirect)			141	482 365	1 885 981 509,07	72 920 565,39	2 358 884 589,41		2 358 884 589,41
Total Rivoli Avenir Patrimoine 2024 (direct et indirect)			183	604 298	2 913 382 527,50	145 779 211,46	3 346 066 608,95	88 013 226,49	3 434 079 835,44
Total Rivoli Avenir Patrimoine 2023 (direct et indirect)			188	647 639	3 057 438 209,07	159 883 403,39	3 283 420 805,62	81 716 338,53	3 365 137 144,15

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

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

PLAN PLURI-ANNUEL DE GROS ENTRETIEN

Article 150-66 du nouveau plan comptable

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Dotation		Reprise		Situation de clôture au 31/12/2024
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2024	Vente immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2024	
Dépenses prévisionnelles sur exercices antérieurs	2 211 891,87		5 000,00	56 000,00		2 160 891,87
Dépenses prévisionnelles sur 2025	6 743 545,38		753 667,75			7 497 213,13
Dépenses prévisionnelles sur 2026	87 306,41		19 016,60			106 323,01
Dépenses prévisionnelles sur 2027	53 329,82		4 635,00			57 964,82
Dépenses prévisionnelles sur 2028	6 870,00		3 200,00		11 760,00	-1 690,00
Dépenses prévisionnelles sur 2029			2 100,00			2 100,00
Total	9 102 943,48	0,00	787 619,35	56 000,00	11 760,00	9 822 802,83

Plan quinquennal

(€)	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Plan gros entretien au 31/12/2024	9 805 611,23	23 770,75	7 725,00	-21 400,00	10 500,00	9 826 206,98
%	100	80	60	40	20	
Total provision au 31/12/2024	9 805 611,23	19 016,60	4 635,00	-8 560,00	2 100,00	9 822 802,83

TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2024
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	923 745 166,21	646 863,29		924 392 029,50
Agencements et installations	81 340 336,60	6 062 235,11		87 402 571,71
Immobilisations en cours	1 167 051,93	266 059,56	678 270,00	754 841,49
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	1 913 020 665,71	9 347 621,34	65 964 053,54	1 856 404 233,51
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	2 919 273 220,45	16 322 779,30	66 642 323,54	2 868 953 676,21
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	422 668,09	3 044,22	947,55	424 764,76
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations	427 570 208,95	161 231 575,83	48 487 456,28	540 314 328,50
Sous-total 3 - Immobilisations financières	427 992 877,04	161 234 620,05	48 488 403,83	540 739 093,26
Total	3 347 266 097,49	177 557 399,35	115 130 727,37	3 409 692 769,47

TITRES DE PARTICIPATION

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

(€)	Immeubles	Dettes	Autres actifs et passifs	Total	Ecart d'acquisition	Prix d'acquisition	Valeur estimée
SCI AJP94	50 506 860,50	-30 000 000,00	-35 044 248,08	-14 537 387,58	38 690 975,25	24 153 587,67	31 081 649,46
SCI PATRIMONIA - DESSOUS DES BERGES	37 042 767,96		-22 928 491,38	14 114 276,58	2 970 364,42	17 084 641,00	32 550 732,61
SCI PATIO COEUR BOULOGNE	45 253 882,77		-17 091 918,37	28 161 964,40	2 525 000,00	30 686 964,40	12 628,27
SCI SAINT HONORE BOETIE	22 568 216,60		31 783,40	22 600 000,00		22 600 000,00	16 692 426,80
SCI MPA	31 602 639,21		961 785,79	32 564 425,00		32 564 425,00	21 225 956,37
SCI SEO	184 939 494,09	-62 125 000,00	6 824 505,91	129 639 000,00		129 639 000,00	57 041 607,97
SCI DE MONARCH	59 322 280,73		-8 625 971,73	50 696 309,00		50 696 309,00	31 408 971,65
SCI OMEGA	29 017 272,21	-8 761 500,00	433 002,39	20 688 774,60		20 688 774,60	16 499 838,30
SCI STRESEMANN	44 956 571,86		1 143 428,14	46 100 000,00	300 000,00	46 400 000,00	45 785 430,85
SCI GREENELLE	38 814 230,50	-32 500 000,00	-7 435 633,84	-1 121 403,34	44 281 027,34	43 159 624,00	47 879 913,22
SCI EDRIM	-	-	459 872,90	459 872,90	6 955 080,28	7 414 953,18	898 394,82
SCI AMR	81 459 814,60	-17 489 275,75	-16 386 907,34	47 583 631,51	14 957 268,41	62 540 899,92	36 416 861,53
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	18 999 667,67
SCI DEUTSCHLAND 2018	24 498 313,70		-1 581 151,25	22 917 162,45	522 337,55	23 439 500,00	24 255 085,26
OPPCI ERGAMUNDI			327 895 478,01	327 895 478,01		327 895 478,01	209 193 370,88
SCI EKINOX	153 576 327,75	-43 390 898,17	67 696 039,98	177 881 469,56	-19 814 194,50	158 067 275,06	103 477 923,74
SCI PARC AVENUE			278 025,29	278 025,29	18 293 714,71	18 571 740,00	264 327,67
SCI BUDLON	144 044 904,66	-55 055 000,00	-281 735,22	88 708 169,44		88 708 169,44	92 941 244,04
SCI TITAN	55 723 037,38		394 962,62	56 118 000,00		56 118 000,00	39 520 876,00
SCI MUNICH 104	54 982 176,17	-21 280 000,00	737 823,83	34 440 000,00		34 440 000,00	18 115 112,57
SCI GEORG	26 725 027,66		2 419 472,34	29 144 500,00	441 000,00	29 585 500,00	20 432 216,66
SCI EVI-DANCE	27 014 701,08		-11 579 341,27	15 435 359,81	7 207 200,00	22 642 559,81	10 412 924,30
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	28 983 230,80
SCI HEKLA	43 080 251,54		1 738 523,46	44 818 775,00		44 818 775,00	15 969 628,92
SCI AGC	9 494 749,02	-4 637 490,00	945 407,98	5 802 667,00	-1 738 641,20	4 064 025,80	-977 387,44
SCI BATIGNOLLES LOT 09	28 327 528,15		-15 226 130,83	13 101 397,32	30 203 118,45	43 304 515,77	34 444 383,95
SCI TRUDAINE	36 279 531,40		53 221 768,60	89 501 300,00		89 501 300,00	67 800 308,83
SCI AIRS	4 218 666,26	16 732 000,00	-4 178 666,26	16 772 000,00		16 772 000,00	13 412 770,83
SCI POSTBOCK	60 272 448,42	-22 798 754,64	1 474 333,53	38 948 027,31		38 948 027,31	27 075 749,89
SCI AVILA	20 164 610,20		-5 455 749,65	14 708 860,55		14 708 860,55	12 888 138,66
SCI LCPD	65 362 398,93	-62 146 000,00	309 651,07	3 526 050,00		3 526 050,00	6 905 682,32
SCI AREELI	94 552 598,03		-28 787 232,12	65 765 365,90		65 765 365,90	57 820 268,08
SCI ACADEMIE MONTROUGE	67 616 237,50	-26 300 000,00	-8 715 737,50	32 600 500,00		32 600 500,00	20 777 338,95
SCI WESTBRIDGE	57 538 297,60	-28 988 178,68	3 617 125,30	32 167 244,22	7 475 152,38	39 642 396,60	15 136 318,49
SCI LYON 1	38 154 122,02	-18 468 517,90	-11 847 373,41	7 838 230,71	16 873 606,12	24 711 836,84	17 199 780,27
SCI LYON 2	30 862 028,40	-13 722 130,38	-4 526 417,85	12 613 480,17	8 581 021,99	21 194 502,16	16 242 697,56
SCI NOWO	25 779 263,20		-311 263,20	25 468 000,00		25 468 000,00	18 755 664,82
SCI LAHRANIS	10 933 464,00		-10 883 464,00	50 000,00	40 000 000,00	40 050 000,00	8 621 304,33
SCI GANTRAM	59 715 153,00	-22 500 000,00	464 895,00	37 680 048,00		37 680 048,00	17 645 409,38
SCI LCPD5			70 000,00	70 000,00		70 000,00	70 000,00
Total	1 991 305 409,76	-544 430 745,52	215 209 717,53	1 662 084 381,77	219 131 682,43	1 881 216 064,22	1 253 878 449,28

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

Titres contrôlés	Commentaires
SCI AJP94	- La SCI a été acquise le 22/12/2015. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2015, - Mise en place d'un emprunt en 2020.
SCI PATRIMONIA - DESSOUS DES BERGES	La SCI a été acquise le 29/07/2014. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2014.
SCI PATIO COEUR BOULOGNE	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI SAINT HONORE BOETIE	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI MPA	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI SEO	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI DE MONARCH	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI OMEGA	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI STRESEMANN	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI GREENELLE	- La SCI a été acquise le 21/12/2016. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2016. Au 31/12/2019, l'écart d'acquisition a été modifié suite à la recapitalisation pour 15 350 000 €, - Mise en place d'un emprunt en 2020.
SCI EDRIM	L'actif de la SCI a été vendu en 2024.
SCI AMR	La SCI a été acquise le 29/12/2016. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux du 31/12/2016.
SCI UBERSEERING	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI DEUTSCHLAND 2018	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
OPPCI ERGAMUNDI	L'OPPCI détient des titres de participation. Des augmentations de capital sont réalisées au fur et à mesure des acquisitions d'actifs.
SCI EKINOX	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI PARC AVENUE	L'actif de la SCI a été vendu en 2023.
SCI BUDLON	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI TITAN	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI MUNICH 104	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI GEORG	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI EVI-DANCE	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI HOLD	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI TOUR HEKLA	SCI créée puis ayant ensuite acquis l'immeuble en VEFA
SCI AGC	SCI acquise le 6/11/2014. Les comptes retenus sont ceux du 31/12/2014. La société était détenue par la SCPI GEMMEO COMMERCE.
SCI BATIGNOLLES LOT 09	Acquisition de parts de la SCI au cours de l'exercice 2018. La SCI a acquis un immeuble à Paris 17 ^{ème} (3 224 m ²).
SCI TRUDAINE	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI AIRS	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI POSTBOCK	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI AVILA	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI LCPD	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI ARELLI	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI ACADEMIE MONTROUGE	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles. - Mise en place d'un emprunt en 2021.
SCI WESTBRIDGE	La SCI a été acquise le 31/12/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI LYON 1	La SCI a été acquise le 22/12/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI LYON 2	La SCI a été acquise le 22/12/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI NOWO	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI LAHRANIS	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI GANTRAM	- SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles. - Mise en place d'un emprunt courant 2020.
SCI LCPD5	SCI créée en 2020. Pas d'immeuble détenu au 31/12/2024.

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

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

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

- L'actif immobilier fait l'objet d'une expertise annuelle par l'expert indépendant mandaté par la SCI. La méthodologie est identique à celle retenue pour les immeubles détenus directement par la SCPI. Un test de dépréciation est réalisé en fin d'exercice afin de provisionner les pertes éventuelles au sein de la SCI.
- Les emprunts sont valorisés à leur valeur nominale. Les intérêts courus non échus y afférents sont provisionnés.

TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2024
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
2 - Immobilisations corporelles				
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				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

DÉTAIL DES AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Moins d'un an	Degré de liquidité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2024
Créances locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	5 483 445,82	5 199 200,44			5 199 200,44
Locataires douteux	7 200 042,34	6 070 937,95			6 070 937,95
Dépréciation des créances	-5 933 982,12	-4 580 218,54			-4 580 218,54
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir	25 911 547,12	20 634 844,33			20 634 844,33
Etat et autres collectivités	2 809 752,97	2 611 437,92			2 611 437,92
Associés opération sur capital	2 690 199,84	2 690 199,84			2 690 199,84
Syndic					
Autres débiteurs	8 181 971,17	9 573 197,76			9 573 197,76
Total	46 342 977,14	42 199 599,70			42 199 599,70

TABLEAU DE VARIATION DE PROVISION - ACTIF

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Dotations	Reprises	Diminutions immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2024
Provision pour gros entretiens	9 102 943,48	787 619,35	11 760,00	56 000,00	9 822 802,83
Total	9 102 943,48	787 619,35	11 760,00	56 000,00	9 822 802,83

DÉTAIL DES AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Moins d'un an	Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2024
Provisions pour risques et charges	-1 257 629,73		-2 413 228,63		-2 413 228,63
Dépôts de garantie reçus	-8 289 319,46			-8 639 221,93	-8 639 221,93
Dettes auprès d'établissements de crédit	-355 856 030,78	50 000 000,00	-417 500 000,00		-418 030 554,49
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-10 211 070,46	-5 986 307,00			-5 986 307,00
Dettes sur immobilisations	-2 118 883,57	-1 486 043,57			-1 486 043,57
Locataires créditeurs	-3 550 450,59	-3 127 332,11			-3 127 332,11
Dettes aux associés	-43 914 691,02	-42 784 311,07			-42 784 311,07
Dettes fiscales	-5 229 364,93	-5 436 492,46			-5 436 492,46
Autres dettes diverses	-11 525 514,08	-10 696 381,93			-10 696 381,93
Total	-441 952 954,62	-19 516 868,14	-419 913 228,63	-8 639 221,93	-498 599 873,19

TABLEAU DE VARIATION DE PROVISION - PASSIF

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2024
Dépréciations pour charges vacant et non récupérables				
provision pour litiges		453 947,41		453 947,41
Provision pour risques	816 616,73	1 959 281,22	816 616,73	1 959 281,22
Provision pour charges	441 013,00		441 013,00	
Total	1 257 629,73	2 413 228,63	1 257 629,73	2 413 228,63

EMPRUNTS

Emprunts

Etablissement	Durée	Nature	Capacité d'emprunt (€)	Emprunts tirés (€)	Taux	Echéance
CADIF (long terme)	7 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	taux fixe	11/12/2025
CADIF (long terme)	7 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	taux fixe	24/12/2026
SG (court terme)	2 ans	immobilier	50 000 000,00		taux variable	13/01/2025
SG (court terme)	3 ans	immobilier	50 000 000,00	49 500 000,00	taux variable	17/11/2025
LCL (long terme)	8 ans	immobilier	100 000 000,00	100 000 000,00	taux fixe	31/03/2026
LCL (long terme)	8 ans et demi	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	taux fixe	30/06/2027
BNP (court terme)	3 ans	immobilier	50 000 000,00		taux variable	02/12/2025
BECM (court terme)	3 ans	immobilier	75 000 000,00	18 000 000,00	taux variable	31/01/2026
CADIF (long terme)	5 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	taux fixe	22/07/2025
CADIF (long terme)	7 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	taux fixe	22/07/2027
Total			575 000 000,00	417 500 000,00		

Détail des emprunts tirés

(€)	Situation de clôture au 31/12/2024	Degré d'exigibilité		
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
1 - Emprunts à taux fixe				
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	
Sous-total 1 - emprunts à taux fixe	350 000 000,00	0,00	350 000 000,00	0,00
2 - Emprunts à taux variable				
SG (court terme)	49 500 000,00	49 500 000,00		
BECM (court terme)	18 000 000,00		18 000 000,00	
Sous-total 2 - Emprunts à taux variables	67 500 000,00	49 500 000,00	18 000 000,00	0,00
Total	417 500 000,00	49 500 000,00	368 000 000,00	0,00

VARIATIONS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Variation		Situation de clôture au 31/12/2024
		Augmentations	Diminutions	
Valeurs mobilières de placement	26 799 991,30		26 799 991,30	
Fonds de remboursement	30 457 363,16		12 619 292,69	17 838 070,47
Autres disponibilités	20 523 159,57	3 356 830,95	13 243 693,19	10 636 297,33
Total	77 780 514,03	3 356 830,95	52 662 977,18	28 474 367,80

VARIATION DU POSTE DE COMPTES DE RÉGULARISATION

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Variation		Situation de clôture au 31/12/2024
		Augmentations	Diminutions	
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation	312 283,00		67 994,72	244 288,28
Produits constatés d'avance	660,77		14 673,57	-14 012,80
Total	312 943,77	0,00	82 668,29	230 275,48

DÉTAIL DES CAPITAUX PROPRES

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	12 931 848	18 881	81 222	12 869 507
Valeur nominale (en €)	150,00			150,00
Total	1 939 777 200	2 832 150	12 183 300	1 930 426 050

Capitaux propres (€)	Début d'exercice	Augmentations	Affectation du résultat		Diminutions	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	1 939 777 200,00	113 100,00			9 464 250,00	1 930 426 050,00
Prime d'émission	1 308 582 216,08	447 432,82			3 094 809,75	1 305 934 839,15
Prime de fusion	143 237 442,36					143 237 442,36
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-358 572 816,57	-11 969 199,95				-370 542 016,52
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-41 684 164,36	-24 020,70				-41 708 185,06
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-18 293 714,71	-6 518 116,00				-24 811 830,71
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	90 739 144,61	15 300 817,37			15 300 817,37	90 739 144,61
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-90 602 920,16					-90 602 920,16
Report à nouveau*	47 809 938,45	24 020,70	115 825 072,81	-122 375 928,16		41 283 103,80
Résultat et distribution	-345 691,37	345 691,37	114 474 931,90	-126 256 222,94		-11 781 291,04
Total	3 020 646 634,33					2 972 174 336,43

* Un acompte exceptionnel sur le résultat 2023 a été versé en avril 2024 au titre de la distribution du 1^{er} trimestre 2024.

DÉTAIL DES PLUS OU MOINS-VALUES

(€)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2024
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles*	90 739 144,61	10 797 377,68	10 797 377,68	90 739 144,61
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-90 602 920,16			-90 602 920,16
Total	136 224,45	10 797 377,68	10 797 377,68	136 224,45

* En vertu de la neuvième résolution de l'AG du 25 juin 2024 il a été décidé d'imputer le solde du compte des plus ou moins-values débiteur sur la prime d'émission.

DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(€)	31/12/2024	31/12/2023
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières	2 695 065,11	3 382 791,71
- Taxes sur les bureaux	1 395 685,88	1 487 749,31
- Taxes sur les stationnements	-19 223,73	47 612,34
- Charges locatives	5 436 007,13	4 710 171,22
- Divers	2 454 189,76	-328 268,48
Total	11 961 724,15	9 300 056,10
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état	526 040,41	258 456,58
- Indemnités de résiliation	28 297,00	765 438,53
- Divers	51 971,81	75 192,81
Total	606 309,22	1 099 087,92
Détail des transferts de charges		
- Honoraires et frais de cession	27 850,00	1 247 222,23
- Remboursement assurance	48 733,89	64 823,28
Total	76 583,89	1 312 045,51

Détail sur certains postes de charges immobilières

(€)	31/12/2024	31/12/2023
Détail des autres charges immobilières		
- Loyer bail à construction	258 870,22	238 783,86
- Charges sur locaux et lots vacants	618 086,57	2 325 869,65
- Charges non récupérables	661 281,42	787 788,47
- Assurances non récupérables	9 869,27	16 254,79
Total	1 548 107,48	3 368 696,77
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de gestion	104 106,09	265 704,74
- Honoraires de relocation	152 635,19	573 053,75
- Honoraires d'avocats	143 108,12	188 103,20
- Honoraires et frais de cession		1 226 482,03
- Honoraires d'acquisition		5 100,00
- Honoraires divers	328 118,99	287 275,43
Total	727 968,39	2 545 719,15
Détail des impôts et taxes		
- Taxes foncières	558 047,17	845 301,63
- Taxes sur les ordures ménagères	73 152,44	65 490,81
- Taxes sur les bureaux	293 259,15	313 066,08
- Taxes sur les stationnements	13 221,95	24 215,19
- Autres taxes	5 213,00	26 427,74
Total	942 893,71	1 274 501,45

Détail sur certains postes de produits d'exploitation

(€)	31/12/2024	31/12/2023
Détail des transferts de charges		
- Frais de souscription	384 964,59	5 283 839,81
- Commission sur cessions d'immeubles	715 939,61	1 588 156,99
- Frais d'emprunts	127 500,00	75 000,00
Total	1 228 404,20	6 946 996,80

Détail sur certains postes de charges d'exploitation

(€)	31/12/2024	31/12/2023
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	50 336,00	56 715,00
- Informations associés	176 147,89	150 543,30
- Frais d'assemblée	63 000,00	65 057,20
- Affranchissements	187 099,08	147 080,71
- Conseil de surveillance - remboursement de frais	8 702,85	11 918,20
Total	485 285,82	431 314,41
Détail des frais bancaires		
- Commissions et tenue de comptes	150 575,27	133 828,23
- Cautions		5 000,00
- Commissions d'arrangement		18 010,05
Total	150 575,27	156 838,28
Détail des cotisations et contributions		
- Dons		
- Cotisation AMF et autres	50 265,04	41 825,48
- Coût dépositaire	129 890,24	176 520,49
- Droits d'enregistrement		
- Cotisation sur la valeur ajoutée et CFE	114 633,00	182 627,00
- Impôts étranger	678 740,31	865 013,87
- Autres impôts		-6 044,00
Total	973 528,59	1 259 942,84
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jeton de présence	44 550,00	60 750,00
- Perte sur créances irrécouvrables	1 709 669,58	52 284,63
- Commission sur les souscriptions	384 964,59	5 283 839,81
- Autres charges de gestion courante	15,32	4,21
Total	2 139 199,49	5 396 878,65

Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux TTI	Commission (en €)
Produits financiers perçus	1 850 443,62	5,25 %	97 148,29
Commission de gestion ⁽¹⁾	154 494 280,19	5,25 %	8 110 949,71
Commission de souscriptions	4 816 271,61	7,993 %	384 964,59
Commission sur cessions ⁽²⁾	47 729 307,33	1,50 %	715 939,61
Commission de financement ⁽³⁾		0,15 %	
Commission de gestion des sociétés ⁽⁴⁾			172 792,47
Commission sur frais et pilotage travaux ⁽⁵⁾		3,00 %	
Total			9 481 794,67

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

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

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

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

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

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

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

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

Produits et charges financiers

(€)	31/12/2024	31/12/2023
1 - Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants	5 030 848,30	5 339 937,11
- Intérêts sur VEFA		187 475,34
- Intérêts sur comptes bancaires	1 641 579,90	858 672,08
- Reprise provision des charges financières		
Total 1 - produits financiers	6 672 428,20	6 386 084,53
2 - Charges financières		
- Intérêts sur emprunts	8 729 860,11	7 071 608,50
- Agios et pertes de change	5 065,87	4 402,69
- Pertes sur placements		-18 203,82
- Pertes sur créances liées à des participations		
- Dépréciation des charges financières	101 663,95	411 333,46
Total 2 - charges financières	8 836 589,93	7 469 140,83
Résultat financier (1-2)	-2 164 161,73	-1 083 056,30

Produits et charges exceptionnels

(€)	31/12/2024	31/12/2023
1 - Produits exceptionnels		
- Indemnité diverses		
- produits divers		50 385,00
Total 1 - produits exceptionnels	0,00	50 385,00
2 - Charges exceptionnelles		
- Charges diverses		
- Litige contentieux		
Total 2 - charges exceptionnelles	0,00	0,00
Résultat exceptionnel (1-2)	0,00	50 385,00

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 (€)	Poste du bilan			Compte de résultat		
	Comptes courant rattachés aux participations ⁽¹⁾	Autres créances rattachées aux participations ⁽²⁾	Dettes fournisseurs ⁽³⁾	Commissions ⁽⁴⁾	Dividendes de participations ⁽⁵⁾	Produits des comptes courants ⁽⁶⁾
Amundi immobilier			176 329,21	9 481 794,67		
SCI AJP94	1 100 015,50	957 380,28			2 310 569,85	
SCI PATRIMONIA - DESSOUS DES BERGES	24 038 269,53	1 363 609,53			2 514 757,23	
SCI PATIO COEUR BOULOGNE	1 256 875,00	312 114,66			1 175 966,57	
SCI SAINT HONORE BOETIE	1 584 276,00	168 787,40			565 080,85	
SCI MPA		420 000,00			1 320 000,00	
SCI SEO	66 081 041,46	1 642 617,92			5 067 419,30	
SCI DE MONARCH	6 129 232,11	1 031 262,42			2 011 423,56	
SCI OMEGA	8 656 500,00				782 632,65	
SCI STRESEMANN	1 586 000,00	529 078,89			1 887 890,42	
SCI GREENELLE	17 990,52				3 430 399,24	
SCI EDRIM						25 195,75
SCI AMR	17 977 430,62	422 452,21			2 253 078,34	706 814,86
SCI UBERSEERING	1 003 966,54	287 049,50			1 152 179,93	
SCI DEUTSCHLAND 2018	1 050 000,00	266 000,00			1 453 491,95	
OPPCI ERGAMUNDI	50 533 530,00	2 049 567,63			8 329 024,19	1 793 681,22
SCI ARPE (Ex EKINOX)	40 760,62	2 258 224,01			8 368 395,67	
SCI PARC AVENUE						
SCI BUDLON	54 997 729,67				4 488 115,66	
SCI TITAN	1 170 300,00	1 279 993,71			1 693 022,19	
SCI MUNICH 104	6 676 299,00	695 688,00			1 766 599,80	
SCI GEORG	17 500,00	376 250,00			765 216,08	
SCI EVI-DANCE	8 239 332,64	100 800,00			100 800,00	456 090,69
SCI HOLD	35 607 406,00				1 357 113,17	1 233 247,68
SCI TOUR HEKLA	47 682 658,40					
SCI AGC	1 674 764,36					83 623,32
SCI BATIGNOLLES LOT 09	14 997 521,08				1 777 783,34	442 619,46
SCI TRUDAINE	18 994 973,03	499 800,00			3 349 700,39	
SCI AIRS	8 678 184,80	209 146,84			791 940,47	
SCI POSTBOCK		470 393,55			1 669 080,72	
SCI ANTONY 501					157 665,72	73 374,20
SCI CERGY 502					143 349,32	49 256,99
SCI EVRY 503					149 287,52	89 330,71
SCI VILLEBON 504					257 601,72	77 613,42
SCI AVILA	5 789 000,00	213 465,07			794 654,12	
SCI LCPD	53 175 000,00	1 148 797,50			3 410 557,35	
SCI ALICE (Ex AREELI)	35 504 832,17	1 123 116,55			4 728 966,90	
SCI ACADEMIE MONTROUGE	9 210 100,73				4,23	
SCI WESTBRIDGE	5 829 343,59	745 572,33			2 411 454,95	
SCI LYON 1		195 860,00			889 276,40	
SCI LYON 2		227 920,00			911 682,70	
SCI NOWO	452 919,40	156 800,00			500 567,06	
SCI LAHRANIS	50 559 612,50	862 875,00			3 009 680,05	
SCI GANTRAM	651,60	542 840,94			2 063 626,02	
SCI LCPD5	311,35					
Total	540 314 328,22	20 557 463,94	176 329,21	9 481 794,67	79 810 055,63	5 030 848,30

(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 2024.

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

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

(5) Constitué des dividendes reçus et à recevoir au titre de l'exercice 2024.

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

RAPPORT SPÉCIAL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

À l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 24 juin 2025

1. Autorisation en vue de la reconstitution du fonds de remboursement

Afin de répondre aux besoins en liquidité de certains porteurs dont les demandes de retrait étaient en attente d'exécution faute de souscriptions en montant suffisant, Amundi Immobilier a proposé en septembre 2024 le fonds de remboursement aux porteurs éligibles de la SCPI.

Conformément aux conditions et limites d'utilisation votées lors de l'Assemblée Générale de juin 2024, le fonds de remboursement a été proposé aux porteurs ayant une demande de retrait en attente d'exécution depuis au moins 6 mois, en limitant le nombre de parts proposés au montant figurant dans la demande retrait initiale jusqu'à un montant plafonné de 300 parts par associé.

La société de gestion a décidé compte-tenu du contexte de faible collecte de renouveler l'opération en proposant le fonds de remboursement aux porteurs éligibles en date du 31 mars 2025.

Le montant de 30 M€ doté en fonds de remboursement en juillet 2023 sera consommé totalement ou partiellement à la fin du 1^{er} semestre 2025.

Afin de pouvoir continuer à utiliser le fonds de remboursement si les circonstances de marché et la liquidité des parts le justifient, la société de gestion propose de faire voter à l'Assemblée Générale l'autorisation de pouvoir reconstituer le fonds de remboursement, dans la limite du plafond de 30 M€ après apurement complet des 30 M€ dotés en juillet 2023.

2. Modifications statutaires liées aux évolutions législatives

Des évolutions dans la législation applicable aux SCPI sont intervenues en juillet 2024 puis en mars 2025 impliquant des modifications des statuts et de la note d'information.

L'ordonnance du 3 juillet 2024 ⁽¹⁾, prise par le gouvernement en application de la Loi du 23 octobre 2023 dite "Industrie Verte" ayant pour objectif de faire de la France le leader de l'industrie et des technologies vertes en Europe et de verdir les industries existantes notamment en améliorant le financement de la transition énergétique, a apporté un certain nombre de modifications au régime des fonds d'investissements.

Concernant les SCPI, les principales modifications sont les suivantes :

- Simplification du processus de validation des valeurs de parts :
 - Les valeurs de réalisation, de reconstitution et la valeur nette comptable sont désormais **arrêtées par la société de gestion**. Les modalités de publication de ces valeurs par la société de gestion restent toutefois à préciser dans le cadre d'un décret d'application qui n'est pas encore paru à ce jour ;
 - Elles **ne font plus l'objet d'une approbation par l'Assemblée Générale** ;
 - En cas de modifications de ces valeurs en cours d'année, il n'est plus nécessaire de faire intervenir le Conseil de Surveillance ;
 - Ces valeurs doivent désormais être **actualisées chaque semestre** (pour les SCPI à capital variable).

La fréquence des expertises devrait également être modifiée par le décret d'application à paraître.

- Elargissement de l'objet social et des actifs éligibles pour les SCPI pour intégrer :
 - la détention de **meubles et biens d'équipement** affectés à l'exploitation des immeubles ;
 - la détention et l'exploitation des **procédés d'énergies renouvelables** ;
 - la détention de **SCI de SCI** et de **titres de sociétés de capitaux** (SA, SAS ou véhicules de droit étranger).
- Suppression de la **valeur nominale minimale de 150 €** par part.

Amundi Immobilier a jugé opportun de modifier la documentation de la SCPI afin d'y intégrer ces évolutions législatives.

Thème de la modification	Documents concernés par la modification	Modifications et commentaires
Objet social de la SCPI	Article 2 des statuts	Ajout de la possibilité de détenir des meubles meublants , des procédés de production d'énergies renouvelables
Actifs éligibles	Articles 2.1 (Politique de gestion) et 2.2 (politique d'investissement) de la note d'information	Ajout de la possibilité de détenir des meubles meublants , des procédés de production d'énergies renouvelables et des participations directes ou indirectes dans des sociétés
Processus de validation des valeurs de parts	Statuts articles 6.4 (Retrait des associés), 7 (Augmentation du capital effectif) et 20.5 (Pouvoirs du Conseil de Surveillance)	Suppression de toute référence à l'approbation des valeurs de parts par l'AG et de l'autorisation du CS en cas de modification en cours d'exercice Ajout de l' actualisation semestrielle des valorisations
Fréquence des expertises	Statuts article 23	Suppression de la mention de l'expertise quinquennale pour renvoyer à la fréquence prévue par la réglementation
Suppression de la valeur nominale minimum de 150 €	Statuts Note d'information	Réduction de la valeur nominale de 150 à 1 euro et affectation de la différence au compte « prime d'émission », afin de ne pas être contraints par la valeur nominale si la société de gestion était amenée à l'avenir à réduire le prix de souscription à un montant inférieur à 150 €

⁽¹⁾ Une ordonnance est un texte normatif présenté par le Gouvernement dans un domaine qui relève en principe de la loi. Une ordonnance permet d'adopter des mesures sans passer par la procédure législative ordinaire (examen du texte par l'Assemblée nationale et le Sénat, navette parlementaire, etc.). Le Parlement doit préalablement autoriser le gouvernement à prendre une ordonnance dans un domaine précis (par une loi d'habilitation, par exemple). Les ordonnances publiées peuvent ensuite acquérir une valeur législative à condition que le projet de loi de ratification soit déposé dans le délai prévu.

L'ordonnance du 12 mars 2025, prise en application de la Loi du 13 juin 2024 dite "Attractivité" ayant pour objectif d'accroître le financement des entreprises et l'attractivité de la France, a apporté plusieurs mesures de simplification pour la vie sociale des fonds d'investissement, en particulier :

- Assouplissement des règles de quorum pour la tenue des Assemblées Générales
 - suppression du quorum de 25 % pour les AGO
 - suppression du quorum de 50 % pour les AGE
- Modification du nombre de membres des Conseils de surveillance, qui se composent désormais de 3 à 12 membres maximum
- Possibilité de tenir les Assemblées Générales par voie dématérialisée (les modalités concernant la tenue de ces assemblées par voie de télécommunication, et la communication aux associés des documents préalablement à l'Assemblée Générale restent encore à préciser par un décret d'application qui n'est pas encore paru à ce jour)

Thème de la modification	Documents concernés par la modification	Modifications et commentaires
Suppression des règles de quorum	Articles 22, 23, 24, et 25 des statuts	Suppression de toute référence aux règles de quorum pour les AGO, AGE et consultations écrites
Composition du Conseil de Surveillance	Article 20 des statuts	Modification des statuts pour prévoir que le CS se compose désormais de 3 à 12 membres
Possibilité de tenir les Assemblées Générales par voie de télécommunication	Article 22 des statuts	Ajout d'un paragraphe pour indiquer que les associés peuvent, à l'initiative de la société de gestion, être autorisés à participer aux AG et à voter par un moyen de télécommunication permettant leur identification

3. Harmonisation de la présentation des frais entre les statuts et la note d'information

Dans le cadre du rapport annuel 2020 sur l'exercice 2019, Amundi Immobilier avait fait part aux associés de la SCPI de son changement de régime de TVA à compter du 1^{er} janvier 2020, qui avait eu pour conséquence la fin de l'assujettissement à la TVA de ses commissions. Ces modifications avaient été introduites dans la note d'information dès juin 2020. Nous proposons de profiter de la tenue d'une AGE cette année pour intégrer ces modifications également dans les statuts (taux TTI et non TTC) pour toutes les rémunérations de la Société de Gestion.

Thème de la modification	Documents concernés par la modification	Modifications et commentaires
Harmonisation de la présentation des frais entre la note d'information et les statuts	Article 19 des statuts	Suppression de la mention des taux TTC puisque la TVA n'est plus facturée. Mention des taux en TTI
Modification de la présentation de la commission de gestion	Article 19	Suppression de la mention du taux TT Mention d'un taux HT Ajout d'une mention pour préciser que la commission de gestion maximum de 10% HT couvre les frais courants d'administration et de gestion de la Société et ceux relatifs aux property management (gestion opérationnelle des immeubles) et aux prestations comptables de la Société. Seule la rémunération des property managers et celle des prestataires comptables sera majorée de la TVA au taux en vigueur

4. Harmonisation des statuts avec le règlement intérieur du Conseil de Surveillance s'agissant des conditions d'éligibilité

Enfin, la rédaction de l'article 20 des statuts ne tenant pas compte des dernières évolutions du règlement intérieur du Conseil de Surveillance relatives aux conditions d'éligibilités des membres, nous vous proposons de modifier cet article pour l'aligner sur la rédaction du règlement intérieur.

Thème de la modification	Documents concernés par la modification	Modifications et commentaires
Harmonisation des statuts avec le règlement intérieur du CS	Harmonisation des statuts avec le règlement intérieur du CS Article 20 des statuts	Nombre minimum de parts à détenir : 80 Age maximum des membres au jour de leur nomination ou de leur renouvellement : 77 ans

RAPPORT GÉNÉRAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport pour la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2024 et à divers aménagements statutaires

Au cours de l'année 2024, le Conseil de Surveillance s'est réuni cinq fois dont une fois en juillet par visioconférence afin de procéder dans le prolongement de l'Assemblée annuelle à l'élection d'un nouveau bureau – Président et Vice-Président. Comme chaque année, le Conseil de Surveillance a également visité deux actifs de la SCPI : l'immeuble WEST BRIDGE rue Anatole France à Levallois-Perret et l'immeuble TOUR ÉGÉE Allée de l'Arche à Paris La Défense. Ces réunions, qui se tiennent en présence du Commissaire aux Comptes, ont fait l'objet d'échanges approfondis avec la société de gestion sur l'activité et la situation financière de notre SCPI, Elles nous permettent ainsi d'assurer dans de bonnes conditions notre mission générale de vérification et de contrôle, dont il vous est rendu compte dans le présent rapport.

Évolution des principaux indicateurs et chiffres clefs

Le contexte inédit de tensions internationales et, sur le plan national, d'instabilité institutionnelle et de déficits des finances publiques, s'est aggravé en 2024, créant une situation d'insécurité dommageable en particulier pour le secteur de l'immobilier de bureaux dont relève RIVOLI AVENIR PATRIMOINE.

Les principaux indicateurs et chiffres clefs de notre SCPI, présentés pour 2024 en perspective avec les deux années précédentes, traduisent cette situation.

Évolution des principaux

Indicateurs et chiffres clefs	2022	2023	2024	À effet du 31/03/025
Évolution globale				
Collecte brute	243 M€	63 M€	ns	
Capitalisation	3 943 M€	3 466 M€	3 217 M€	
Nombre de parts	12 884 453	12 931 848	12 869 507	
Parts en attente de retrait	0	483 364	633 161	
Surface du Patrimoine	712 738 m²	647 639 m²	604 298 m²	
Taux d'Occupation Financier	90,46 %	89,67 %	88,85 %	
Taux de contentieux	1,64 %	3,57 %	3,16 %	
Évolution par part				
Résultat Net Comptable	9,03 €	8,99 €	8,86 €	
Dividende brut	10,88 €	10,88 €	10,42 €	
Dividende net hors impôt sur revenus financiers	10,25 €	10,25 €	10,25 €	
RAN après distribution	3,95 €	3,67 €	2,29 €	
Valeur Nette comptable (31/12/N)	235,65 €	233,58 €	230,95 €	
Valeur de Réalisation (31/12/N)	258,97 €	211,88 €	193,16 €	
Valeur de Reconstitution (31/12/N)	298,30 €	243,80 €	222,25 €	
Valeur de Souscription (01/01/N)	306,00 €	268,00 €	250,00 €	228,00 €
Valeur de Retrait (31/12/N)	281,54 €	243,80 €	230,02 €	209,78 €
Rendement Global Immobilier	-1,32 %	-14,63 %	-4,95 %	
Dont taux de distribution sur Valeur Souscription	3,38 %	3,56 %	3,89 %	
Dont taux de variation de Valeur Réalisation	-4,70 %	-18,18 %	-8,84 %	
TRI sur 10 ans	5,23 %	4,08 %	3,39 %	

Collecte, capitalisation et liquidité des parts

La collecte, quasiment à l'arrêt depuis le milieu de l'année 2023, a été inexistante en 2024.

La capitalisation, après une baisse de 466 M€ en 2023, enregistre une nouvelle baisse de 249 M€, soit en 2 ans une diminution de plus de 18 %, passant de 3 943 M€ à 3 217 M€.

Le nombre de parts en attente de retrait a de nouveau augmenté pour s'établir fin 2024 à 633 161 parts soit 4,9 % du total. Le fonds de remboursement doté de 30 M€ a été activé au 4^{ème} trimestre 2024, dans les limites et critères fixés par l'Assemblée de l'an dernier, et utilisé à hauteur de 12,6 M€, laissant un solde disponible de 17,4 M€. La société de gestion a prévu de relancer régulièrement l'activation du fonds sur les mêmes bases et propose à cet effet une résolution à l'Assemblée l'autorisant à reconstituer le fonds en tant que de besoin, à hauteur de son niveau initial de 30 M€.

Arbitrage et gestion patrimoniale

Dans un contexte d'insuffisance de ressources, aucun investissement nouveau n'a été engagé en 2024.

Au titre des arbitrages, 5 actifs ont été cédés : le portefeuille ARC comportant 4 sites de locaux d'activité en Ile de France pour 31 M€ ainsi que l'immeuble de bureaux Edrim avenue de l'Opéra à Paris pour 35 M€.

La surface du patrimoine de la SCPI, composé désormais de 183 immeubles, a été ramenée en 2 ans de 712 738 m² à 604 298 m², soit -18%. Conformément à sa vocation initiale, il reste axé pour l'essentiel sur l'immobilier de bureaux (79 % du total) et sa répartition géographique est stable avec une prépondérance toujours marquée dans Paris intra-muros (45,31 % du total)

Fin 2024, la société de gestion a mené les démarches nécessaires pour renouveler le label ISR. Celui-ci a pu être ainsi reconduit jusqu'à fin 2027.

Sur le plan de la gestion locative, une amélioration est constatée au titre des contentieux dont le taux a été ramené à 3,16 %. En revanche le taux d'occupation financier a baissé de nouveau pour se situer à 88,85 % ; ce qui demeure un réel sujet de préoccupation en particulier sur le secteur de Paris La Défense où la vacance est importante, sujet que nous évoquons à chacune de nos réunions de Conseil avec la société de gestion.

Comptes sociaux et distribution

Les comptes sociaux ressortent avec un résultat net comptable de 114 M € soit 8,86 € par part, montant supérieur au budget mais en légère baisse par rapport aux exercices précédents. Ce résultat souffre en fait du niveau trop élevé déjà signalé de la vacance immobilière et du coût des emprunts qui pèse de plus en plus, au fil notamment des refinancements d'emprunts antérieurs souscrits à des périodes où les taux d'intérêts étaient nettement plus bas.

Le dividende net a été maintenu au même montant que les années précédentes soit 10,25 € par part mais au prix d'une nouvelle mobilisation du report à nouveau, RAN, ramené à 2,29 € par part fin 2024 ; la question de la reconstitution à court terme de ce RAN est donc désormais posée si on souhaite assurer durablement le niveau du dividende.

Valeur des parts et Rendement global

Conformément aux préconisations de l'AMF, RIVOLI AVENIR PATRIMOINE fait l'objet d'une actualisation des expertises du patrimoine deux fois par an :

- Les expertises ainsi réalisées depuis 2022 ont acté d'une baisse régulière de la valeur de reconstitution qui est passée de 298,30 € à 222,25 € par part soit une baisse de 25,4 % en 2 ans avec toutefois une inflexion significative de la baisse à partir de 2024 et notamment sur le second semestre,
- Cette situation a conduit la société de gestion à ajuster à plusieurs reprises le prix de souscription, qui a été ramené successivement de 306 € en 2022, à 268 € en juillet 2023, à 250 € en mars 2024 puis à 228 € par part au 31/03/2025 soit une baisse de 25,49 % en un peu plus de 2 ans. Parallèlement la valeur de retrait a été réduite dans les mêmes proportions de 281,54 € à 209,78 € par part.

De son côté, le taux de rendement global immobilier, calculé selon les critères de l'ASPIIM (cumul du taux de distribution sur le prix de souscription et du taux de variation de la valeur de réalisation) reste cette année encore négatif à - 4,95 %. De même le TRI à 10 ans a baissé à 3,39 %.

Ces éléments traduisent clairement l'enjeu intrinsèque de rendement auquel notre SCPI est confrontée maintenant depuis plusieurs années.

Stratégie de la société de gestion et perspectives

En définitive l'exercice 2024 aura été une année complexe s'inscrivant dans la continuité des deux années précédentes avec des résultats toujours contraints et en recul.

En réponse à nos inquiétudes et interrogations formulées lors de nos réunions, la Société de Gestion a toujours affirmé sa conviction sur la qualité du patrimoine de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE et sur la capacité de notre SCPI à progressivement inverser la tendance baissière et retrouver des résultats plus porteurs.

Pour l'instant, dans le contexte actuel d'instabilité économique et financière, la société de gestion a indiqué s'être donnée comme objectif prioritaire de rechercher les conditions visant à préserver un niveau de distribution soutenable, en travaillant à la fois sur une consolidation de l'exploitation des immeubles (résorption de la vacance et gestion de l'endettement notamment) et sur un plan d'arbitrage d'actifs permettant d'améliorer la performance de la SCPI.

Dans le même temps, elle a initié une démarche de reprise d'investissement mesurée et diversifiée sur des secteurs d'activité moins perturbés que l'immobilier de bureaux et ayant vocation à dégager de meilleurs rendements.

Sans interférer dans la gestion qui n'est pas de son ressort, votre Conseil a incité la société de gestion à la plus grande vigilance sur la pertinence et l'économie financière des choix d'arbitrage qui seront opérés et ce, en regard des intérêts collectifs des porteurs de parts. Votre Conseil a également fait part de ses préoccupations en matière d'investissement nouveau, considérant que les conditions de marché ne sont pas encore suffisamment réunies pour s'engager sans risques dans cette démarche et que le travail de rationalisation mené sur la gestion des actifs actuels reste à renforcer.

Avis du conseil de surveillance sur les projets de résolutions en formation ordinaire

Les projets de résolutions soumis à votre approbation, nous ont été présentés lors de notre réunion du 25 mars 2025. A l'appui du rapport de la société de gestion et des rapports du Commissaire aux Comptes, Ils n'appellent pas d'observation particulière de notre part en dehors de celles évoquées précédemment et, tenant compte du contexte rappelé ci-dessus, nous vous recommandons de les approuver dans leur ensemble.

Avec la présente Assemblée, viennent à expiration les mandats de 3 membres du Conseil de Surveillance (JPM MANAGEMENT, M. Charles NORMAND, SAS LE PROVOST). Sur les 4 postes à pourvoir, ceux-ci ont fait acte de candidature pour leur renouvellement et, compte-tenu de leur implication dans les travaux du Conseil, nous vous recommandons d'y donner une suite favorable.

Avis du conseil de surveillance sur les projets de résolutions en formation extraordinaire

Lors de notre réunion du 25 mars 2025, la société de gestion nous a également informé d'évolutions législatives applicables aux SCPI - intervenues le 3 juillet 2024 (Ordonnance "Industrie Verte") et 12 mars 2025 (Ordonnance "Attractivité") - et impliquant des modifications des statuts et de la note d'information de RIVOLI AVENIR PATRIMOINE. Pour l'essentiel, les nouvelles dispositions qui en résultent visent à assouplir et à fluidifier le fonctionnement opérationnel des SCPI.

Le rapport de la société de gestion reprend en détail ces dispositions et les modifications statutaires proposées en application de celles-ci. Il intègre également une mise en cohérence des statuts avec la note d'information sur la rédaction des frais facturés sans TVA conformément au régime de TVA d'AMUNDI IMMOBILIER appliqué depuis le 1^{er} janvier 2020.

L'ensemble des propositions formulées dans ce rapport n'appelle pas d'observation particulière de notre part et nous vous recommandons d'approuver les projets de résolutions soumises à votre appréciation

Nous vous remercions de votre confiance dans cette période particulièrement délicate que nous traversons et restons à votre disposition. Tels sont, Mesdames, Messieurs, les informations et commentaires que nous avons estimé utiles de porter à votre connaissance pour notre Assemblée annuelle.

Le Président du Conseil de surveillance.
M. Bertrand GOUJON

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée générale,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SCPI Rivoli Avenir Patrimoine relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la Société de Gestion

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative

résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 22 mai 2025

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Frédéric TROUILLARD MIGNEN

RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Sur les conventions réglementées (Assemblée relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024)

À l'Assemblée,

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

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 22 mai 2025

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Frédéric TROUILLARD MIGNEN

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

À titre ordinaire

Première résolution

(Approbation des comptes annuels)

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

- de la Société de gestion,
- du Conseil de surveillance,
- et du Commissaire aux Comptes,

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

Deuxième résolution

(Approbation des conventions réglementées)

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

approuve les conventions visées dans ces rapports.

Troisième résolution

(Quitus à la Société de Gestion)

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

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

Quatrième résolution

(Quitus au Conseil de Surveillance)

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

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

Cinquième résolution

(Maintien du report à nouveau unitaire)

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

Prend acte, de l'affectation au poste report à nouveau d'une somme de 24 020,70 € prélevée sur la prime d'émission, permettant de reconstituer, pour les porteurs présents au 31 décembre 2024 leur niveau de report à nouveau par part nette du report à nouveau distribué en 2025.

Sixième résolution

(Résultat et fixation du dividende)

- le résultat du dernier exercice clos de : 114 474 931,90 €
 - augmenté du report à nouveau antérieur de : 47 464 247,08 €
 - augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de : 24 020,70 €
- constitue un bénéfice distribuable de : 161 963 199,68 €

- décide de l'affecter :
 - à la distribution d'un dividende à hauteur de : 131 017 363,59 €
 - Dont : 126 256 222,94 €
 - Soit : 9,81 € par part de la SCPI en pleine jouissance, correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés
 - Dont : 4 761 140,65 €
 - Soit 0,37 € par part
 - Correspondant au prélèvement sur le report à nouveau versé aux associés en Avril 2025

- au compte de "report à nouveau" à hauteur de : 30 945 836,09 €
 - Soit 2,40 €
 - Par part de la SCPI

L'assemblée générale prend acte que le report à nouveau, avant prise en compte de l'acompte versé aux associés en avril 2025, ressortirait à 35 706 946,74 €, soit 2,77 € par part de la SCPI en pleine jouissance au 31 décembre 2024.

Septième résolution

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

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

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

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

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

Huitième résolution

(Impôt sur les plus-values immobilières)

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

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

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

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

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

et prend acte que le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées au cours du dernier exercice clos s'élève à 135 600 €.

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 121 914,88 €.

Neuvième résolution

(Autorisation d'imputation du compte des plus ou moins-values de cession débiteur sur la prime d'émission)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport de la Société de Gestion,

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

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

Dixième résolution

(Approbation des valeurs de la SCPI)

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

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

- Valeur nette comptable : 2 972 174 336,43 €, soit 230,95 € par part,
- Valeur de réalisation : 2 485 867 374,05 €, soit 193,16 € par part,
- Valeur de reconstitution : 2 860 267 743,11 €, soit 222,25 € par part.

Onzième résolution

(Rémunération du Conseil de Surveillance)

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

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

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

Douzième résolution

(Nomination de membres du Conseil de Surveillance)

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

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

prend acte que 1 poste vacant est à pourvoir au Conseil de Surveillance de la SCPI à l'issue de la présente Assemblée Générale,

prend acte de l'arrivée à terme des mandats de 3 membres du Conseil de surveillance de la SCPI (JPM MANAGEMENT, M. Charles NORMAND, SAS LE PROVOST) à l'issue de la présente Assemblée Générale,

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

Treizième résolution

(Modification du montant de dotation du fonds de remboursement)

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

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

rappelle que l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 juin 2019 a décidé de créer et de doter un fonds de remboursement dans la limite d'un montant maximum de dotation de 15 % de la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos, et d'autoriser la Société de Gestion, sans limitation de durée, à doter le fonds de remboursement dans la limite de l'autorisation accordée par l'Assemblée Générale Ordinaire, dès qu'elle le jugera opportun, en fonction des arbitrages effectués sur le patrimoine,

prend acte que conformément à cette autorisation, la Société de Gestion a doté le fonds de remboursement à hauteur de trente millions (30.000.000) d'euros ;

rappelle que l'Assemblée Générale Ordinaire du 25 juin 2024 a modifié les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement prévus dans la note d'information de la SCPI ;

prend acte du fait qu'au 31 décembre 2024 ce montant a été consommé à hauteur de de 12 559 059,75 €.

autorise la Société de Gestion, sans limitation de durée, et dès qu'elle le jugera opportun en fonction des arbitrages effectués sur le patrimoine, à reconstituer le fonds de remboursement en le dotant dans la limite de trente millions (30.000.000) d'euros, et à modifier la note d'information de la SCPI afin d'y refléter ce changement.

À titre extraordinaire

Quatorzième résolution

(Réduction du capital social non motivée par des pertes par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales sans impact sur le prix de souscription)

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

rappelle que la valeur nominale des parts de la SCPI telle que prévue par les statuts est de cent cinquante (150) euros ;

rappelle que l'article 12 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 (l' "Ordonnance 2024") portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs a supprimé pour les SCPI l'exigence d'un montant nominal minimal de cent cinquante (150) euros par part ;

décide à compter de la date d'adoption de la présente résolution :

- de diminuer la valeur nominale des parts sociales de la SCPI à hauteur de cent quarante-neuf (149) euros, pour la ramener de cent cinquante (150) euros à un (1) euro ;
- d'affecter corrélativement sur le compte prime d'émission le produit de la réduction de capital ;

constate que, compte tenu des modalités de réduction du capital, la répartition du capital social de la SCPI ne sera pas modifiée du fait de la réduction de capital, et que le nombre de parts possédées par chacun des associés demeurera inchangé.

constate que la réduction de capital n'aura pas d'incidence sur le prix de souscription et sur le prix de retraits qui resteront inchangés.

donne pouvoir à la Société de Gestion :

-de constater le montant effectif du capital social à l'issue de la réduction de capital décidée par la présente résolution ; et

-d'inscrire dans les statuts et la note d'information le montant effectif du capital social tel qu'il résulte de l'opération de réduction de capital

autorise la Société de Gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI afin d'y insérer le nouveau montant de la valeur nominale des parts de la SCPI.

Quinzième résolution

(Alignement du montant des frais prévus dans les statuts sur le montant des frais prévus par la note d'information de la SCPI)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, rappelle que dans le cadre de la loi de finances pour 2020, le régime de TVA applicable aux frais de gestion des fonds d'investissement, en ce compris des SCPI, a été modifié afin d'aligner la législation française sur le droit européen ; rappelle que à compter du 1^{er} janvier 2020, les commissions relatives à la gestion financière (fund management) et à la gestion stratégique (asset management) de la SCPI n'ont plus été assujetties à la TVA, à la différence de la commission relative à la gestion locative (property management) et aux frais de comptabilité ; rappelle que la note d'information de la SCPI avait été mise à jour pour refléter ces nouvelles modalités ; décide, dans un souci d'alignement avec la note d'information, de procéder à une simple mise à jour des statuts, sans que cela n'implique une augmentation des frais et commissions à la charge des associés ; décide corrélativement d'apporter à l'article 19 "RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 19 après modification" :

Rédaction de l'article 19 avant modification	Rédaction de l'article 19 après modification
ARTICLE 19 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION [...] La société de gestion perçoit, pour les fonctions ci-après : a) études et recherches effectuées en vue d'augmenter le patrimoine immobilier : prospection et collecte des capitaux et préparation des augmentations de capital : une commission de 10 % maximum HT (soit 10,4 % maximum TTC) du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées, quelles que soient les modalités de libération des parts prévues. Le taux effectif de cette commission est fixé par la société de gestion, dans la limite du taux maximum mentionné ci-dessus. Il est mentionné dans le bulletin de souscription et le bulletin de retrait et il est publié sur le site internet de la société de gestion. b) administration de la société et gestion des biens sociaux : une commission de gestion d'un montant maximum de 10 % hors taxes (soit 12 % TTC) du montant 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 autres produits encaissés, en ce compris notamment les dividendes provenant de participations dans des sociétés, les rémunérations de comptes courants d'associé et distributions de prime. Cette rémunération est destinée à couvrir les frais courants d'administration et de gestion de la Société. c) une commission de 5 % hors taxes (soit 6 % TTC), calculée sur le montant de la transaction lorsqu'elle s'effectue à partir du registre prévu à l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier en rémunération de l'établissement du prix d'exécution. d) une commission d'arbitrage se décomposant comme suit : - Lors de la cession d'actifs immobiliers ou de participations : 1,25 % HT (soit 1,50 % TTC) du prix de vente net vendeur, ce taux pouvant être : • Soit majoré de 20 %, soit 1,50 % HT (1,80 % TTC), 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 % HT (1,20 % TTC), 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 % HT (soit 1,50 % TTC) du prix d'acquisition net vendeur. Le taux effectif sera de 0,75 % HT (soit 0,90 % TTC) en cas de transaction (cession ou acquisition) conclue entre deux sociétés gérées par Amundi Immobilier. Cette commission sera facturée à la Société ou aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant par la société de gestion, et prélevée par la société de gestion à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble. Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas d'acquisition ou de cession de parts ou actions de sociétés dans lesquelles elle détient une participation, l'assiette des commissions d'arbitrage correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont acquises ou cédées telle retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la Société.	ARTICLE 19 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION [...] La société de gestion perçoit, pour les fonctions ci-après : a) études et recherches effectuées en vue d'augmenter le patrimoine immobilier : prospection et collecte des capitaux et préparation des augmentations de capital : une commission de 10 % maximum HT (soit 10,4 % maximum TTC) TTI du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées, quelles que soient les modalités de libération des parts prévues. Le taux effectif de cette commission est fixé par la société de gestion, dans la limite du taux maximum mentionné ci-dessus. Il est mentionné dans le bulletin de souscription et le bulletin de retrait et il est publié sur le site internet de la société de gestion. b) administration de la société et gestion des biens sociaux : une commission de gestion d'un montant maximum de 10 % hors taxes (soit 12 % TTC) du montant 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 autres produits encaissés, en ce compris notamment les dividendes provenant de participations dans des sociétés, les rémunérations de comptes courants d'associé et distributions de prime. Cette rémunération est destinée à couvrir les frais courants d'administration et de gestion de la Société. La société de gestion et les éventuels délégués perçoivent à titre de commission de gestion une rémunération plafonnée à un montant correspondant à dix (10) % maximum HT du montant : • 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 ; • des autres produits encaissés, en ce compris notamment les dividendes provenant de participations dans des sociétés, les rémunérations de comptes courants d'associé et distributions de prime. Cette rémunération est destinée à couvrir les frais courants d'administration et de gestion de la Société, ainsi que ceux relatifs aux property management (gestion opérationnelle des immeubles) et aux prestations comptables de la Société. Seule la rémunération des property managers et celle des prestataires comptables sera majorée de la TVA au taux en vigueur. c) une commission de 5 % hors taxes (soit 6 % TTC) TTI, calculée sur le montant de la transaction lorsqu'elle s'effectue à partir du registre prévu à l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier en rémunération de l'établissement du prix d'exécution. d) une commission d'arbitrage se décomposant comme suit : - Lors de la cession d'actifs immobiliers ou de participations : 1,25 % HT TTI du prix de vente net vendeur, ce taux pouvant être : • Soit majoré de 20 %, soit 1,50 % HT (1,80 % TTC) 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 % HT (1,20 % TTC) 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 % HT (soit 1,50 % TTC) TTI du prix d'acquisition net vendeur. Le taux effectif sera de 0,75 % HT (soit 0,90 % TTC) TTI en cas de transaction (cession ou acquisition) conclue entre deux sociétés gérées par Amundi Immobilier. Cette commission sera facturée à la Société ou aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant par la société de gestion, et prélevée par la société de gestion à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble. Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas d'acquisition ou de cession de parts ou actions de sociétés dans lesquelles elle détient une participation, l'assiette des commissions d'arbitrage correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont acquises ou cédées telle retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la Société.

Rédaction de l'article 19 avant modification	Rédaction de l'article 19 après modification
e) pour tout retrait de parts : la société de gestion peut percevoir une commission en cas de retrait de parts de la Société de 1 % HT maximum (soit 1,20 % TTC maximum) 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. Il est mentionné dans le bulletin de retrait et est publié sur le site internet de la société de gestion ; f) mise en place de financements bancaires : une commission de financement d'un montant de 0,2 % HT maximum (soit 0,24 % TTC maximum) du montant du prêt bancaire négocié par la société de gestion, pour le compte de la Société ou de ses filiales ; g) gestion des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation : des frais de fund management au titre de la gestion des participations d'un montant de 10 000 euros HT par an et par participation, à due proportion du pourcentage de détention de la Société au sein de la participation.	e) pour tout retrait de parts : la société de gestion peut percevoir une commission en cas de retrait de parts de la Société de 1 % T 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. Il est mentionné dans le bulletin de retrait et est publié sur le site internet de la société de gestion ; f) mise en place de financements bancaires : une commission de financement d'un montant de 0,2 % HT maximum (soit 0,24 % TTC TTI) du montant du prêt bancaire négocié par la société de gestion, pour le compte de la Société ou de ses filiales ; g) gestion des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation : des frais de fund management au titre de la gestion des participations d'un montant de 10 000 euros HT TTI par an et par participation, à due proportion du pourcentage de détention de la Société au sein de la participation.

L'Assemblée Générale Extraordinaire précise que les autres dispositions de l'article 19 "RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION" ne sont pas modifiées.

Seizième résolution

(Modification des statuts pour tenir compte des évolutions législatives 2024)

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

rappelle que **Ordonnance 2024** a modifié le régime juridique des SCPI. L'Assemblée Générale constate en particulier que :

- l'article 8 de l'Ordonnance 2024 a étendu l'objet et les actifs éligibles des SCPI notamment pour leur permettre de s'adapter aux nouveaux besoins des locataires et contribuer davantage à la transition écologique ;
- l'article 11 de l'Ordonnance 2024 a modifié le régime de validation des valeurs de reconstitution et de réalisation des SCPI, en supprimant le recours à une assemblée générale ou au conseil de surveillance, et en obligeant les SCPI à capital variable à arrêter ces valeurs à la fin de chaque premier semestre ainsi qu'à la clôture de chaque exercice ;

constate que certains articles des statuts de la SCPI ne tiennent pas compte des récentes évolutions législatives et réglementaires des SCPI ;

décide de modifier, afin de tenir compte des évolutions apportées par l'Ordonnance 2024, certaines dispositions des statuts ;

décide de modifier, afin de tenir compte des évolutions apportées par l'Ordonnance 2024, la stratégie d'investissement de la note d'information de la SCPI ;

décide en conséquence de modifier les statuts selon les modalités suivantes :

- d'apporter à l'article 2 "OBJET" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 2 après modification" :

Rédaction de l'article 2 avant modification	Rédaction de l'article 2 après modification
ARTICLE 2 – OBJET La Société a pour objet en France et à l'étranger : - l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ; - l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ; Pour les besoins de cette gestion, la Société peut, directement et indirectement, conformément au cadre législatif et réglementaire, notamment : - procéder directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, leur transformation, leur changement de destination ou leur restructuration ; - acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ; - céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ; - détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier ; - détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D.211-1 A-I-1 du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux ; - réaliser plus généralement toutes opérations prévues par l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.	ARTICLE 2 – OBJET La Société a pour objet en France et à l'étranger : - l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ; - l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ; Pour les besoins de cette gestion, la Société peut, directement et indirectement, conformément au cadre législatif et réglementaire, notamment : - procéder directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, leur transformation, leur changement de destination ou leur restructuration ; - <u>acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles</u> acquérir des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ; - céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ; - procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables (en ce compris, la revente de l'électricité produite) ; - détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier ; - détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D.211-1 A-I-1 L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux ; - réaliser plus généralement toutes opérations prévues par compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

• d'apporter à l'article 6 "APPORTS - CAPITAL SOCIAL - VARIABILITÉ DU CAPITAL SOCIAL - RETRAITS DES ASSOCIÉS" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 6 après modification" :

Rédaction de l'article 6 avant modification	Rédaction de l'article 6 après modification
ARTICLE 6 – APPORTS - CAPITAL SOCIAL - VARIABILITÉ DU CAPITAL SOCIAL - RETRAITS DES ASSOCIÉS [...] 4) Retrait des associés • Prix de retrait [...] • Retrait non-compensé Dans l'hypothèse où le retrait n'est pas compensé par une souscription, le remboursement pourra être réalisé par prélèvement sur le fonds de remboursement. Il pourra s'effectuer à un prix qui ne peut être : (i) ni supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription, (ii) ni inférieur à la dernière valeur de réalisation adoptée par l'assemblée générale des associés, ou le cas échéant fixée en cours d'exercice par la société de gestion après autorisation du conseil de surveillance de la Société, diminuée de 10 %, sauf accord préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.	ARTICLE 6 – APPORTS - CAPITAL SOCIAL - VARIABILITÉ DU CAPITAL SOCIAL - RETRAITS DES ASSOCIÉS [...] 4) Retrait des associés • Prix de retrait [...] • Retrait non-compensé Dans l'hypothèse où le retrait n'est pas compensé par une souscription, le remboursement pourra être réalisé par prélèvement sur le fonds de remboursement. Il pourra s'effectuer à un prix qui ne peut être : (i) ni supérieur au prix de souscription en vigueur au jour du retrait diminué de la commission de souscription, (ii) ni inférieur à la dernière valeur de réalisation adoptée par l'assemblée générale des associés, ou le cas échéant fixée en cours d'exercice par la société de gestion après autorisation du conseil de surveillance de la Société arrêtée par la société de gestion, diminuée de 10 %, sauf accord préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.

L'Assemblée Générale Extraordinaire précise que les autres dispositions de l'article 6 "APPORTS - CAPITAL SOCIAL - VARIABILITÉ DU CAPITAL SOCIAL - RETRAITS DES ASSOCIÉS" ne sont pas modifiées par la présente résolution.

• d'apporter à l'article 7 "AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 7 après modification" :

Rédaction de l'article 7 avant modification	Rédaction de l'article 7 après modification
ARTICLE 7 – AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF [...] • Prix de souscription En vertu de la législation relative aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société. Tout écart supérieur à 10 % (dix pour cent) entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution de la Société telle que définie à l'article L 214-109 du Code Monétaire et Financier, ramenée à une part, devra être autorisé par l'assemblée générale des associés. La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice.	ARTICLE 7 – AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF [...] • Prix de souscription En vertu de la législation relative aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société. Tout écart supérieur à 10 % (dix pour cent) entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution de la Société telle que définie à l'article L 214-109 du Code Monétaire et Financier, ramenée à une part, devra être autorisé par l'assemblée générale des associés. La valeur de reconstitution de la Société est établie à la clôture de chaque exercice et à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice, sur la base de la valeur de réalisation et est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre ou à la date de clôture de l'exercice.

L'Assemblée Générale Extraordinaire précise que les autres dispositions de l'article 7 "AUGMENTATION DU CAPITAL EFFECTIF" ne sont pas modifiées.

• d'apporter à l'article 20 "CONSEIL DE SURVEILLANCE" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 20 après modification" :

Rédaction de l'article 20 avant modification	Rédaction de l'article 20 après modification
ARTICLE 20 – CONSEIL DE SURVEILLANCE [...] 5) Pouvoirs du Conseil de Surveillance Le Conseil de Surveillance a pour mission : - d'assister la société de gestion, - de présenter, chaque année, à l'assemblée générale, un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il donne son avis sur le rapport de la société de gestion et signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion de la Société. A cette fin, il peut à toute époque de l'année, après vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société, - d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés de la Société, - de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale, - de convoquer sans délai, en cas de défaillance de la société de gestion, une assemblée générale des associés de la Société devant pourvoir au remplacement de la société de gestion. En outre, en cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la Société sur rapport motivé de la société de gestion.	ARTICLE 20 – CONSEIL DE SURVEILLANCE [...] 5) Pouvoirs du Conseil de Surveillance Le Conseil de Surveillance a pour mission : - d'assister la société de gestion, - de présenter, chaque année, à l'assemblée générale, un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il donne son avis sur le rapport de la société de gestion et signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion de la Société. A cette fin, il peut à toute époque de l'année, après opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société, - d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés de la Société, - de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale, - de convoquer sans délai, en cas de défaillance de la société de gestion, une assemblée générale des associés de la Société devant pourvoir au remplacement de la société de gestion. En outre, en cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la Société sur rapport motivé de la société de gestion.

Rédaction de l'article 20 avant modification	Rédaction de l'article 20 après modification
Chaque année, la société de gestion communiquera au Conseil de Surveillance la stratégie d'investissement de la Société pour l'année à venir, incluant la stratégie qui sera menée en termes d'endettement, de VEFA, d'acquisition et les cessions en France ou à l'étranger. Enfin, la société de gestion informera, les cas échéant, le Conseil de Surveillance concernant : - l'activité locative en cours ; - les financements en cours et réalisés sur la période écoulée ; - les opérations d'acquisition en cours et réalisées sur la période écoulée ; - les opérations de cession en cours et réalisées sur la période écoulée ; - les opérations d'acquisition de terrains nus avec contrat de promotion immobilière, en cours et réalisées sur la période écoulée ; - les travaux en cours sur le patrimoine immobilier, hors travaux courants. Le Conseil de Surveillance devra s'abstenir de tout acte de gestion.	Chaque année, la société de gestion communiquera au Conseil de Surveillance la stratégie d'investissement de la Société pour l'année à venir, incluant la stratégie qui sera menée en termes d'endettement, de VEFA, d'acquisition et les cessions en France ou à l'étranger. Enfin, la société de gestion informera, les cas échéant, le Conseil de Surveillance concernant : - l'activité locative en cours ; - les financements en cours et réalisés sur la période écoulée ; - les opérations d'acquisition en cours et réalisées sur la période écoulée ; - les opérations de cession en cours et réalisées sur la période écoulée ; - les opérations d'acquisition de terrains nus avec contrat de promotion immobilière, en cours et réalisées sur la période écoulée ; - les travaux en cours sur le patrimoine immobilier, hors travaux courants. Le Conseil de Surveillance devra s'abstenir de tout acte de gestion.

L'Assemblée Générale Extraordinaire précise que les autres dispositions de l'article 20 "CONSEIL DE SURVEILLANCE" ne sont pas modifiées.

autorise en conséquence la société de gestion à modifier la note d'information pour refléter les changements décidés ci-dessus.

Dix-septième résolution

(Modification de la note d'information pour tenir compte des évolutions législatives)

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

rappelle que l'Ordonnance 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs a modifié le régime juridique des SCPI. L'Assemblée Générale constate en particulier que l'article 8 de l'Ordonnance 2024 a étendu l'objet et les actifs éligibles des SCPI notamment pour leur permettre de s'adapter aux nouveaux besoins des locataires et contribuer davantage à la transition écologique ;

constate que la stratégie d'investissement prévue par la note d'information de la SCPI ne tient pas compte des récentes évolutions législatives et réglementaires des SCPI ;

décide de modifier, afin de tenir compte des évolutions apportées par l'Ordonnance 2024, la politique de gestion et d'investissement de la note d'information de la SCPI ;

décide en conséquence d'apporter à l'article 2 "POLITIQUE DE GESTION ET D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI" de la note d'information les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 2 après modification" :

Rédaction de l'article 2 avant modification	Rédaction de l'article 2 après modification
2.1 Politique de gestion La SCPI a pour objet : • l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ; • l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ; • pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut, directement ou indirectement, conformément au cadre législatif et réglementaire : - procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, leur transformation, leur changement de destination ou leur restructuration ; - acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ; - céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. Le présent paragraphe s'applique que la SCPI détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société ; - détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier ; - détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D. 211-1 A-I-1 du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux. Les travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction représenteront au maximum 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos. Conformément à l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier. La SCPI peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover. Les parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, dont la gestion peut être assurée par la société de gestion, peuvent représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI.	2.1 Politique de gestion La SCPI a pour objet : • l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ; • l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ; • pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut, directement ou indirectement, conformément au cadre législatif et réglementaire : - procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, leur transformation, leur changement de destination ou leur restructuration ; - acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ; - céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. Le présent paragraphe s'applique que la SCPI détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société ; - détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier ; - détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D. 211-1 A-I-1 L211-1 II du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux. Les travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction représenteront au maximum 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos. Conformément à l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier. La SCPI peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover. Les parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, dont la gestion peut être assurée par la société de gestion, peuvent représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI.

Rédaction de l'article 2 avant modification	Rédaction de l'article 2 après modification
La SCPI peut détenir, en France et à l'étranger, les actifs listés ci-après aux (i) à (iii), étant précisé qu'une limite distincte de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier, s'applique aux actifs mentionnés au (i), au (ii) et au (iii) : (i) des parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ; (ii) des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI), et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, ces différents fonds pouvant être ou non gérés par Amundi Immobilier ou une entité liée ; (iii) des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme. Les cessions d'éléments du patrimoine immobilier de la SCPI se réalisent dans les conditions définies à l'article R. 214-157 3° du Code monétaire et financier.	La SCPI peut détenir, en France et à l'étranger, les actifs listés ci-après aux (i) à (iii), étant précisé qu'une limite distincte de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier, s'applique aux actifs mentionnés au (i), au (ii) et au (iii) : (i) des parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ; (ii) des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI), et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, ces différents fonds pouvant être ou non gérés par Amundi Immobilier ou une entité liée ; (iii) des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme. Le patrimoine de la SCPI pourra ainsi être constitué : a) d'immeubles construits ou acquis en état futur d'achèvement (VEFA) ou dans le cadre de vente à terme, en vue de la location, ainsi que des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que tout procédé de production d'énergies renouvelables en vue de la location ou de l'exploitation ou de ces deux finalités, et des droits réels portant sur de tels biens (en ce compris emphytéose, bail à construction...); b) de parts ou actions de sociétés à prépondérance immobilière mentionnées au 2° et au 2 bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, telles que des sociétés civiles immobilières (SCI), des sociétés par actions simplifiées (SAS), les parts ou actions de ces sociétés pouvant représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI ; c) dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier : de parts ou actions de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° et au 2° bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ; de parts de SCPI, de parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (« OPCI ») ou d'organismes de placement collectif immobilier professionnels (« OPPCI ») et d'actions ou droits détenus dans tout autre type de fonds de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme ; de terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme. Les actifs mentionnés au a et b ci-dessus pourront représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI. Les cessions d'éléments du patrimoine immobilier de la SCPI se réalisent dans les conditions définies à l'article R. 214-157 3° du Code monétaire et financier. L'actif des sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier dont la SCPI détient des parts pourra comprendre outre des immeubles acquis ou construits en vue de la location et de droits réels portant sur de tels biens : des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ; tout procédé de production d'énergies renouvelables en vue de la location ou de l'exploitation ou de ces deux finalités ; des participations directes ou indirectes répondant aux conditions du 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier. L'actif des sociétés mentionnées au 2 bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier dont la SCPI détient des parts ou actions sera principalement constitué : d'immeubles construits ou acquis, ou de droits réels portant sur de tels biens ; de meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ; tout procédé de production d'énergies renouvelables en vue de la location ou de l'exploitation ou de ces deux finalités ; de participations directes ou indirectes dans des sociétés répondant aux conditions des a, b et d du 2° ou du 2° bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ; d'avances en compte courant consenties à ces sociétés.

2.2 Politique d'investissement

La stratégie d'investissement de la SCPI porte sur l'immobilier d'entreprise, notamment les immeubles à usage de bureaux, et sur tous types d'actifs immobiliers professionnels (commerces, logistiques et locaux d'activité), murs d'hôtel, santé, entrepôts, plateformes logistiques, résidences seniors ou étudiantes, loisirs, etc.), ainsi que sur les actifs résidentiels.

Les actifs immobiliers sont situés en France et à l'étranger. Ces actifs de qualité bénéficient d'emplacements et de locataires dans des secteurs économiques divers. La SCPI peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles, et détenir des installations de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil (et notamment des panneaux photovoltaïques), ou toutes autres formes d'énergie nouvelles, dont les générateurs sont fixés ou intégrés aux bâtiments dont elle est propriétaire.

La société de gestion peut dans le cadre de son pouvoir de gestion procéder, si elle l'estime opportun, à la transformation de l'usage des immeubles (bureaux en habitation ou résidences de services et inversement par exemple).

Chaque année, la société de gestion présentera au Conseil de Surveillance la stratégie d'investissement de la SCPI pour l'année à venir, incluant la stratégie qui sera menée en termes d'endettement, de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) d'acquisition et de cessions en France ou à l'étranger.

Afin que la SCPI puisse utiliser un effet de levier, elle est autorisée à contracter des emprunts et à assumer des dettes, dans la limite d'un montant égal à 40 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date de clôture du dernier exercice comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer, à laquelle s'ajoute la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel.

L'Assemblée générale ordinaire du 28 juin 2019 a en effet autorisé la société de gestion, sans limitation de durée et étant précisé en tant que de besoin qu'aucune autorisation supplémentaire par l'assemblée générale ne sera nécessaire, à contracter des emprunts pour le compte de la SCPI dans la limite de 40% de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date de clôture du dernier exercice comptable, diminuée de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer, et à laquelle s'ajoute la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel. Ce montant restera compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI et de ses filiales sur la base de ses recettes ordinaires pour les intérêts d'emprunts et la valeur du patrimoine pour les dettes. Cette limite d'endettement tient compte de l'endettement des sociétés visées au 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SCPI détient une participation (rapportée au niveau de la participation de la SCPI).

La SCPI peut conditionner ces emprunts à la constitution de sûretés et est autorisée à avoir recours à des instruments de couverture du risque de taux. L'Assemblée générale ordinaire du 28 juin 2019 a par ailleurs décidé d'augmenter la limite d'engagement de la SCPI lui permettant de réaliser des opérations à terme (en ce compris, les ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), etc.).

A cette fin, l'Assemblée générale ordinaire du 28 juin 2019 a autorisé la société de gestion, sans limitation de durée et étant précisé en tant que de besoin qu'aucune autorisation supplémentaire par l'assemblée générale ne sera nécessaire, à procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 20 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date de clôture du dernier exercice comptable, tant que cette limite est en adéquation avec ses capacités d'engagement.

S'agissant d'une limite d'engagement, cette limite de 20 % s'apprécie en prenant en compte la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer, et en déduisant la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel.

Chaque année, à l'occasion de la présentation des comptes annuels, la société de gestion présentera au Conseil de Surveillance de la SCPI sa stratégie s'agissant de l'endettement et des acquisitions payables à terme pour l'année à venir.

[...]

2.2 Politique d'investissement

La stratégie d'investissement de la SCPI porte, **dans les limites prévues à l'article 2.1 (Politique de gestion)**, sur l'immobilier d'entreprise, notamment les immeubles à usage de bureaux, et sur tous types d'actifs immobiliers professionnels (commerces, logistiques et locaux d'activité), murs d'hôtel, santé, entrepôts, plateformes logistiques, résidences seniors ou étudiantes, loisirs, etc.), ainsi que sur les actifs résidentiels.

Les actifs immobiliers sont situés en France et à l'étranger. Ces actifs de qualité bénéficient d'emplacements et de locataires dans des secteurs économiques divers. La SCPI peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles, et détenir des installations de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil (et notamment des panneaux photovoltaïques), ou toutes autres formes d'énergie nouvelles, dont les générateurs sont fixés ou intégrés aux bâtiments dont elle est propriétaire.

La société de gestion peut dans le cadre de son pouvoir de gestion procéder, si elle l'estime opportun, à la transformation de l'usage des immeubles (bureaux en habitation ou résidences de services et inversement par exemple).

Chaque année, la société de gestion présentera au Conseil de Surveillance la stratégie d'investissement de la SCPI pour l'année à venir, incluant la stratégie qui sera menée en termes d'endettement, de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) d'acquisition et de cessions en France ou à l'étranger.

Afin que la SCPI puisse utiliser un effet de levier, elle est autorisée à contracter des emprunts et à assumer des dettes, dans la limite d'un montant égal à 40 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date de clôture du dernier exercice comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer, à laquelle s'ajoute la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel.

L'Assemblée générale ordinaire du 28 juin 2019 a en effet autorisé la société de gestion, sans limitation de durée et étant précisé en tant que de besoin qu'aucune autorisation supplémentaire par l'assemblée générale ne sera nécessaire, à contracter des emprunts pour le compte de la SCPI dans la limite de 40% de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date de clôture du dernier exercice comptable, diminuée de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer, et à laquelle s'ajoute la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel. Ce montant restera compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI et de ses filiales sur la base de ses recettes ordinaires pour les intérêts d'emprunts et la valeur du patrimoine pour les dettes. Cette limite d'endettement tient compte de l'endettement des sociétés visées au 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SCPI détient une participation (rapportée au niveau de la participation de la SCPI).

La SCPI peut conditionner ces emprunts à la constitution de sûretés et est autorisée à avoir recours à des instruments de couverture du risque de taux. L'Assemblée générale ordinaire du 28 juin 2019 a par ailleurs décidé d'augmenter la limite d'engagement de la SCPI lui permettant de réaliser des opérations à terme (en ce compris, les ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), etc.).

A cette fin, l'Assemblée générale ordinaire du 28 juin 2019 a autorisé la société de gestion, sans limitation de durée et étant précisé en tant que de besoin qu'aucune autorisation supplémentaire par l'assemblée générale ne sera nécessaire, à procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 20 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date de clôture du dernier exercice comptable, tant que cette limite est en adéquation avec ses capacités d'engagement.

S'agissant d'une limite d'engagement, cette limite de 20 % s'apprécie en prenant en compte la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer, et en déduisant la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel.

Chaque année, à l'occasion de la présentation des comptes annuels, la société de gestion présentera au Conseil de Surveillance de la SCPI sa stratégie s'agissant de l'endettement et des acquisitions payables à terme pour l'année à venir.

[...]

L'Assemblée Générale Extraordinaire précise que les autres dispositions de l'article 2 "POLITIQUE DE GESTION ET D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI" de la note d'information ne sont pas modifiées.

Dix-huitième résolution

(Modification des statuts pour tenir compte des évolutions législatives 2025)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, rappelle que l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 (l' "Ordonnance 2025") relative aux organismes de placement collectif a modifié le régime juridique des SCPI. L'Assemblée Générale constate en particulier que :

- l'article 4 de l'Ordonnance 2025 a supprimé les conditions de quorum pour que l'assemblée générale délibère valablement ; et
- l'article 8 de l'Ordonnance 2025 a modifié les règles de composition du conseil de surveillance en prévoyant qu'il peut être composé de 3 à 12 membres maximum

constate que certains articles des statuts de la SCPI ne tiennent pas compte des récentes évolutions législatives des SCPI ;

décide de modifier, afin de tenir compte des évolutions apportées par l'Ordonnance 2025, les statuts selon les modalités suivantes :

- d'apporter à l'article 22 "ASSEMBLÉES GÉNÉRALES" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 22 après modification" :

Rédaction de l'article 22 avant modification	Rédaction de l'article 22 après modification
ARTICLE 22 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables. Les associés sont réunis chaque année en assemblée générale ordinaire par la société de gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu (au siège social, ou tout autre endroit de Paris ou des départements limitrophes) indiqués par l'avis de convocation. À défaut, l'Assemblée Générale peut être convoquée par : - le Conseil de Surveillance, - le ou les Commissaires aux comptes, - un mandataire désigné en justice, à la demande : • soit de tout intéressé en cas d'urgence, • soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social, - les liquidateurs. Les assemblées sont qualifiées "d'extraordinaires" lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts et "d'ordinaires" lorsque leurs décisions se rapportent à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts. Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi, par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté. Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique. Ils devront informer la société de gestion de toute modification d'adresse le cas échéant. Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. Dans ce cas, le montant des frais de recommandation est à la charge de la Société. Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante. Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part de capital social. L'assemblée générale est présidée par la société de gestion, à défaut, l'assemblée élit son Président ; sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction. Le bureau de l'assemblée est formé du Président et de deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés. Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la société de gestion. L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article R 214-138 du Code Monétaire et Financier.	ARTICLE 22 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables. Les associés sont réunis chaque année en assemblée générale ordinaire par la société de gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu (au siège social, ou tout autre endroit de Paris ou des départements limitrophes) indiqués par l'avis de convocation. À défaut, l'Assemblée Générale peut être convoquée par : - le Conseil de Surveillance, - le ou les Commissaires aux comptes, - un mandataire désigné en justice, à la demande : • soit de tout intéressé en cas d'urgence, • soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social, - les liquidateurs. Les assemblées sont qualifiées "d'extraordinaires" lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts et "d'ordinaires" lorsque leurs décisions se rapportent à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts. Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi, par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté. Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique. Ils devront informer la société de gestion de toute modification d'adresse le cas échéant. Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. Dans ce cas, le montant des frais de recommandation est à la charge de la Société. Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante. Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part de capital social. L'assemblée générale est présidée par la société de gestion, à défaut, l'assemblée élit son Président ; sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction. Le bureau de l'assemblée est formé du Président et de deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés. Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la société de gestion. L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article R 214-138 du Code Monétaire et Financier.

Rédaction de l'article 22 avant modification	Rédaction de l'article 22 après modification
Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée, sans autres limites que celles qui résultent des dispositions légales fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence. Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant. Tout associé peut voter également par correspondance. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société avant la réunion de l'assemblée, dans le délai fixé par les dispositions légales et réglementaires.	Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée, sans autres limites que celles qui résultent des dispositions légales fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence. Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant. Tout associé peut voter également par correspondance. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société avant la réunion de l'assemblée, dans le délai fixé par les dispositions légales et réglementaires.

* d'apporter à l'article 23 "ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 23 après modification" :

Rédaction de l'article 23 avant modification	Rédaction de l'article 23 après modification
ARTICLE 23 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux comptes. Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition du bénéfice. Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et arrête chaque année, en rémunération de leur fonction, un budget dont la répartition entre les membres du Conseil de Surveillance, à est définie dans le règlement intérieur du Conseil de Surveillance. Elle se prononce sur la candidature de l'Expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine, préalablement à sa désignation par la société de gestion pour une durée de 5 ans. Elle nomme le Dépositaire et le Commissaire aux Comptes. Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion, en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 16. Elle fixe le maximum dans la limite duquel la société de gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme. Ces opérations se réaliseront aux conditions et modalités arrêtées par la société de gestion et feront l'objet d'une information annuelle du Conseil de Surveillance pour les opérations écoulées et en cours. Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où ses pouvoirs seraient insuffisants. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Elle statue sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier. Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social. Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours calendaires d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés. L'assemblée générale ordinaire approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, arrêtées par la société de gestion dans un état annexe au rapport de gestion.	ARTICLE 23 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux comptes. Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition du bénéfice. Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et arrête chaque année, en rémunération de leur fonction, un budget dont la répartition entre les membres du Conseil de Surveillance, à est définie dans le règlement intérieur du Conseil de Surveillance. Elle se prononce sur la candidature de l'Expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine, préalablement à sa désignation par la société de gestion pour la durée prévue par la réglementation. Elle nomme le Dépositaire et le Commissaire aux Comptes. Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion, en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 16. Elle fixe le maximum dans la limite duquel la société de gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme. Ces opérations se réaliseront aux conditions et modalités arrêtées par la société de gestion et feront l'objet d'une information annuelle du Conseil de Surveillance pour les opérations écoulées et en cours. Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où ses pouvoirs seraient insuffisants. Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Elle statue sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier. Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social. Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours calendaires d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés. L'assemblée générale ordinaire approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, arrêtées par la société de gestion dans un état annexe au rapport de gestion.

• d'apporter à l'article 24 "ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 24 après modification" :

Rédaction de l'article 24 avant modification	Rédaction de l'article 24 après modification
ARTICLE 24 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la Société. Elle peut décider notamment : • la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée à faire offre au public, • l'augmentation ou la réduction du capital social. L'assemblée peut déléguer à la société de gestion le pouvoir de : • fixer les conditions de l'augmentation ou de la réduction du capital, • constater les augmentations et les réductions du capital, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts. Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.	ARTICLE 24 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la Société. Elle peut décider notamment : • la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée à faire offre au public, • l'augmentation ou la réduction du capital social. L'assemblée peut déléguer à la société de gestion le pouvoir de : • fixer les conditions de l'augmentation ou de la réduction du capital, • constater les augmentations et les réductions du capital, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts. Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions <u>Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.</u> Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

• d'apporter à l'article 25 "CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 25 après modification" :

Rédaction de l'article 25 avant modification	Rédaction de l'article 25 après modification
ARTICLE 25 – CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés. Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des résolutions qu'elle propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles. Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la société de gestion qui ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter. La société de gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats de vote. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la société de gestion. Les décisions collectives prises par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales.	ARTICLE 25 – CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés. Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des résolutions qu'elle propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles. Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la société de gestion qui ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter. La société de gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats de vote. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la société de gestion. Les décisions collectives prises par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum et et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales.

• d'apporter à l'article 20 "CONSEIL DE SURVEILLANCE" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 20 après modification" :

Rédaction de l'article 20 avant modification	Rédaction de l'article 20 après modification
ARTICLE 20 – CONSEIL DE SURVEILLANCE 1) Composition Le conseil est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus nommés par l'assemblée générale ordinaire de la Société. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés parmi les associés de la Société. Dans l'hypothèse où un membre du Conseil de Surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office.	ARTICLE 20 – CONSEIL DE SURVEILLANCE 1) Composition Le conseil est composé de sept trois membres au moins et de douze membres au plus nommés par l'assemblée générale ordinaire de la Société. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés parmi les associés de la Société. Dans l'hypothèse où un membre du Conseil de Surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office.

Rédaction de l'article 20 avant modification	Rédaction de l'article 20 après modification
Lorsqu'une personne morale devient membre du Conseil de Surveillance, elle est tenue de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil de Surveillance en son nom propre sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Lorsque la personne morale révoque son représentant, elle est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent. Lorsque, par suite de vacance, décès ou démission, le nombre de membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au minimum légal, le Conseil de Surveillance peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Les nominations provisoires effectuées par le Conseil de Surveillance sont soumises à ratification de la prochaine assemblée générale ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil de Surveillance n'en demeurent pas moins valables. Le membre du Conseil de Surveillance nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur. Les membres du Conseil de Surveillance de la Société ne peuvent exercer simultanément plus de cinq 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). L'associé qui présentera sa candidature aux fonctions de membre du Conseil de Surveillance conformément au paragraphe 2 ci-dessous, devra communiquer à la société de gestion la liste des mandats de membre de Conseil de Surveillance qu'il occupe dans d'autres sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine. [...]	Lorsqu'une personne morale devient membre du Conseil de Surveillance, elle est tenue de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil de Surveillance en son nom propre sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Lorsque la personne morale révoque son représentant, elle est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent. Lorsque, par suite de vacance, décès ou démission, le nombre de membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au minimum légal, le Conseil de Surveillance peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Les nominations provisoires effectuées par le Conseil de Surveillance sont soumises à ratification de la prochaine assemblée générale ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil de Surveillance n'en demeurent pas moins valables. Le membre du Conseil de Surveillance nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur. Les membres du Conseil de Surveillance de la Société ne peuvent exercer simultanément plus de cinq 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). L'associé qui présentera sa candidature aux fonctions de membre du Conseil de Surveillance conformément au paragraphe 2 ci-dessous, devra communiquer à la société de gestion la liste des mandats de membre de Conseil de Surveillance qu'il occupe dans d'autres sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine. [...]

Dix-neuvième résolution

(Possibilité d'organiser des assemblées générales par voie de télécommunication)

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

rappelle que l'article 8 de l'Ordonnance 2025 a permis aux SCPI d'organiser leurs assemblées générales par voie de télécommunication,

décide en conséquence de modifier les statuts selon les modalités suivantes :

- d'apporter à l'article 22 "ASSEMBLÉES GÉNÉRALES" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 22 après modification":

Rédaction de l'article 22 avant modification	Rédaction de l'article 22 après modification
ARTICLE 22 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables. Les associés sont réunis chaque année en assemblée générale ordinaire par la société de gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu (au siège social, ou tout autre endroit de Paris ou des départements limitrophes) indiqués par l'avis de convocation. À défaut, l'Assemblée Générale peut être convoquée par : - le Conseil de Surveillance, - le ou les Commissaires aux comptes, - un mandataire désigné en justice, à la demande : • soit de tout intéressé en cas d'urgence, • soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social, - les liquidateurs. Les assemblées sont qualifiées "d'extraordinaires" lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts et "d'ordinaires" lorsque leurs décisions se rapportent à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.	ARTICLE 22 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables. <u>A l'initiative de la société de gestion, les associés peuvent être autorisés à participer et à voter à l'assemblée générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification, conformément à l'article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier et dans le respect des conditions d'application fixées par décret en Conseil d'Etat.</u> Les associés sont réunis chaque année en assemblée générale ordinaire par la société de gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu (au siège social, ou tout autre endroit de Paris ou des départements limitrophes) indiqués par l'avis de convocation. À défaut, l'Assemblée Générale peut être convoquée par : - le Conseil de Surveillance, - le ou les Commissaires aux comptes, - un mandataire désigné en justice, à la demande : • soit de tout intéressé en cas d'urgence, • soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social, - les liquidateurs. Les assemblées sont qualifiées "d'extraordinaires" lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts et "d'ordinaires" lorsque leurs décisions se rapportent à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

Rédaction de l'article 22 avant modification	Rédaction de l'article 22 après modification
Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi, par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté. Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique. Ils devront informer la société de gestion de toute modification d'adresse le cas échéant. Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. Dans ce cas, le montant des frais de recommandation est à la charge de la Société. Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante. Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part de capital social. L'assemblée générale est présidée par la société de gestion, à défaut, l'assemblée élit son Président ; sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction. Le bureau de l'assemblée est formé du Président et de deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés. Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la société de gestion. L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article R 214-138 du Code Monétaire et Financier. Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée, sans autres limites que celles qui résultent des dispositions légales fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence. Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant. Tout associé peut voter également par correspondance. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société avant la réunion de l'assemblée, dans le délai fixé par les dispositions légales et réglementaires.	Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi, par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté. Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique. Ils devront informer la société de gestion de toute modification d'adresse le cas échéant. Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. Dans ce cas, le montant des frais de recommandation est à la charge de la Société. Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante. Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part de capital social. L'assemblée générale est présidée par la société de gestion, à défaut, l'assemblée élit son Président ; sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction. Le bureau de l'assemblée est formé du Président et de deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés. Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la société de gestion. L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article R 214-138 du Code Monétaire et Financier. Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée, sans autres limites que celles qui résultent des dispositions légales fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence. Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant. Tout associé peut voter également par correspondance. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société avant la réunion de l'assemblée, dans le délai fixé par les dispositions légales et réglementaires.

Vingtième résolution

(Harmonisation des Statuts avec le règlement intérieur du Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, rappelle que l'article 20 des Statuts prévoit comme condition d'éligibilité au Conseil de Surveillance :

- Que le nombre minimum de part à détenir est de 1
- Ne contient aucune condition d'éligibilité liée à l'âge

Rappelle que l'article II A. 1. du règlement intérieur prévoit que :

- Que le nombre minimum de part à détenir est de 80
- Que l'âge maximum au jour de la nomination ou du renouvellement est de 77 ans

constate que l'article susvisé des statuts de la SCPI de tiennent pas compte des récentes évolutions du règlement intérieur ;

décide en conséquence de modifier l'article 20 des Statuts comme suit :

Rédaction de l'article 20 avant modification	Rédaction de l'article 20 après modification
ARTICLE 20 - CONSEIL DE SURVEILLANCE 1) composition <i>Le conseil est composé de trois membres au moins et de douze membres au plus nommés par l'assemblée générale ordinaire de la Société. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés parmi les associés de la Société. Dans l'hypothèse où un membre du Conseil de Surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office.</i> Lorsqu'une personne morale devient membre du Conseil de Surveillance, elle est tenue de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil de Surveillance en son nom propre sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Lorsque la personne morale révoque son représentant, elle est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent. Lorsque, par suite de vacance, décès ou démission, le nombre de membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au minimum légal, le Conseil de Surveillance peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Les nominations provisoires effectuées par le Conseil de Surveillance sont soumises à ratification de la prochaine assemblée générale ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil de Surveillance n'en demeurent pas moins valables. Le membre du Conseil de Surveillance nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur. Les membres du Conseil de Surveillance de la Société ne peuvent exercer simultanément plus de cinq 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). L'associé qui présentera sa candidature aux fonctions de membre du Conseil de Surveillance conformément au paragraphe 2 ci-dessous, devra communiquer à la société de gestion la liste des mandats de membre de Conseil de Surveillance qu'il occupe dans d'autres sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine [...]	ARTICLE 20 - CONSEIL DE SURVEILLANCE 1) composition <i>Le conseil est composé de trois membres au moins et de douze membres au plus nommés par l'assemblée générale ordinaire de la Société. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés parmi les associés de la Société. Dans l'hypothèse où un membre du Conseil de Surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office.</i> <u>Les membres du Conseil de Surveillance doivent posséder au minimum quatre-vingts (80) parts.</u> <u>Un membre ne peut être âgé de plus de 77 ans au jour de sa nomination ou de son renouvellement.</u> Lorsqu'une personne morale devient membre du Conseil de Surveillance, elle est tenue de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil de Surveillance en son nom propre sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Lorsque la personne morale révoque son représentant, elle est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent. Lorsque, par suite de vacance, décès ou démission, le nombre de membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au minimum légal, le Conseil de Surveillance peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Les nominations provisoires effectuées par le Conseil de Surveillance sont soumises à ratification de la prochaine assemblée générale ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil de Surveillance n'en demeurent pas moins valables. Le membre du Conseil de Surveillance nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur. Les membres du Conseil de Surveillance de la Société ne peuvent exercer simultanément plus de cinq 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). L'associé qui présentera sa candidature aux fonctions de membre du Conseil de Surveillance conformément au paragraphe 2 ci-dessous, devra communiquer à la société de gestion la liste des mandats de membre de Conseil de Surveillance qu'il occupe dans d'autres sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine [...]

Le reste de l'article est inchangé.

Vingt-et-unième résolution

(Pouvoirs en vue des formalités)

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

ANNEXE AUX RÉSOLUTIONS ORDINAIRES

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

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

Monsieur Charles NORMAND ainsi que les sociétés JPM MANAGEMENT et SAS LE PROVOST ont été nommés par l'Assemblée Générale du 29 juin 2022 pour un mandat de trois exercices expirant lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024. De plus un poste resté vacant est à pourvoir.

Au total, 4 postes sont à pourvoir.

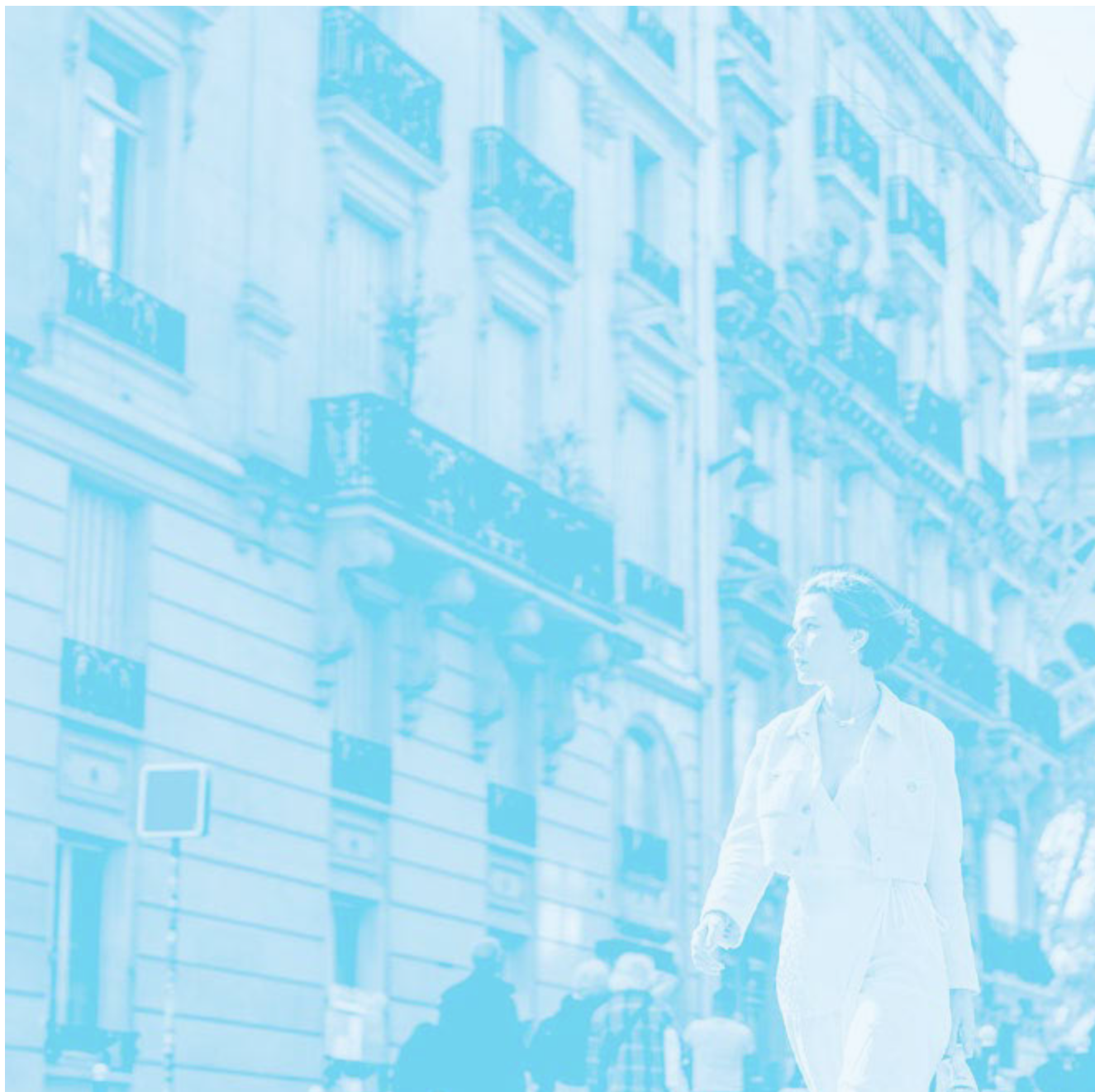
Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants : (par ordre alphabétique)

Prénom Nom	Date de naissance	Activités ou références professionnelles au cours des cinq dernière années	Nombre de parts détenues dans RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées ou non par Amundi Immobilier
Charles NORMAND	01/02/1979	Expert-comptable, Associé cabinet Emerson Audit et Conseil (depuis 2021) Expert-comptable, gérant fondateur, Normand Expertise (depuis 2013)	335	Aucun
SAS JPM MANAGEMENT Représentée par Jean-Pierre MARCHENAY	De son représentant permanent : 24/12/1956	Du représentant permanent : Président SAS JPM MANAGEMENT Juge consulaire TC Avignon, Président de chambre Administrateur Crédit Agricole, Vice-Président Avignon Administrateur fondation Crédit Agricole Vaucluse Diplômé en droit Panthéon Sorbonne Paris 1	1 645	Aucun
SAS LE PROVOST Représentée par Philippe LE PROVOST	De son représentant permanent : 27/06/1960	Du représentant permanent : Docteur en pharmacie (retraité)	2 000	Du représentant permanent : Membre du CS d'EDISSIMMO

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
Jean-Philippe RICHON	16/07/1956	Docteur en chirurgie dentaire Associé société aménagement foncier et rénovation urbaine (SAFRU) Vice-Président AGC LORLIB (Gestion et expertise comptable) Investisseur Privé	1 737	Président du CS de FRUCTIPIERRE Membre du CS de LAFFITE PIERRE Membre du CS de AEW OPPORTUNITES EUROPE Vice-Président de PLACEMENT PIERRE
Michel MOUCHBAHANI	03/03/1965	Depuis 2019 associé-gérant d'un cabinet de gestion de patrimoine à Lyon Auparavant 22 ans en banque dont 17 ans au Crédit Agricole sur différents métiers de directeurs d'agence et centre de patrimoine	200	Aucun
Jean-Claude FINEL	06/08/1956	Diplômé sciences po Paris (section économique et financière) Août 2018 – 31/12/2022 Responsable gestion immobilière au Ministère de l'intérieur 2017-2018 Responsable juridique au Ministère de l'écologie	848	Membre du CS de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

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
Emmanuel KERISOUET	30/12/1967	Manager d'équipes depuis 20 ans au sein d'un groupe d'assurance leader en France par laquelle il a acquis une expertise dans les domaines financiers et comptables ainsi que juridiques, tant sur le plan contractuel que réglementaires. Expertise qu'il souhaite mettre au service de la SCPI RIVOLI Avenir PATRIMOINE	210	Aucun
Thierry VIAROUGE	15/06/1965	Cadre supérieur bancaire Banque Postale - Représentant de place - Inspection Générale	360	Membre du CS d'AEW CIOGER HABITAT, Membre du CS de PRIMOVIE, Membre du CS d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, Membre du CS d'AEW COMMERCES EUROPE,
Alain FONTANESI	12/08/1960	Expert-Comptable depuis le 13 mai 1985	80	Membre du CS d'EDISSIMMO
Evelyne BLANC-COQUAND	27/08/1959	D'octobre 2021 à ce jour : retraitée De 2017 à septembre 2021 : Directrice comptable et fiscale groupe RAZEL BEC Avant 2017 : Directrice comptabilité et fiscalité internationale RAZEL BEC	460	Aucun
SCI AAAZ représentée par Jocelyn BLANC	De son représentant permanent : 01/05/1978	Du représentant permanent : Ingénieur militaire en charge de la transformation du Service des d'Infrastructures du Ministère de la Défense (SID)	219	Membre du CS de NCAP CONTINENT Membre du CS de LF GRAND PARIS PATRIMOINE
Guillaume ROUÉ	14/07/1956	Depuis 2021 Retraité de l'agriculture Avant 2021 Gérant de sociétés agricoles	250	Aucun
Jean-Luc JOURDAIN	09/08/1960	Informaticien dans une grande ESN depuis plus de 5 ans	465	Aucun
Laurent BOUSQUET	1/03/1972	Investisseur en immobilier commercial & résidentiel depuis plus de 30 ans Associé de plusieurs SCPI depuis plus de 25 ans Cadre commercial au sein d'un leader mondial des logiciels de gestion Gérant d'une SCI	117	Membre du CS d'AMUNDI SELECTION LOGEMENT Membre du CS de SELECTINVEST 1
Cyrille SERVE	02/04/1978	Banquier d'affaires (fusions & acquisitions) depuis 2002 Bryan, Garnier & Co (depuis décembre 2021) – Paris/Londres Commerzbank AG, London Branch (jusqu'à novembre 2021 à Londres)	347	Aucun
Jacky LE MEUR	31/03/1960	Gérant de deux sociétés en SARL (laverie et station de lavage) Gérant de 3 SCI immobilières	86	Aucun



© Crédits photos : GettyImages - Réalisation graphique : Atelier Art'6 / Ateliers Hiver.

Amundi
Investment Solutions

La confiance, ça se mérite

RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

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

SOCIÉTÉ DE GESTION – Amundi Immobilier, société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers
sous le n° GP 07000033 en date du 26/06/2007. Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660 euros.
Siège social : 91-93 boulevard Pasteur 75710 - Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837.
Site internet : www.amundi-immobilier.com
Conception graphique : Atelier Art'6.