

LA CONFIANCE  
ÇA SE MÉRITE

**Amundi**  
ASSET MANAGEMENT

*Rapport Annuel 2019*

# RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

SCPI de bureaux à capital variable

Immobilier

---

## SOMMAIRE

|   |    |
|---|----|
| Organes de Gestion et de contrôle               | 3  |
| Edito   | 4  |
| Chiffres clés au 31 décembre 2019               | 5  |
| Conjoncture macro-économique et Immobilière     | 6  |
| Rapport de la Société de Gestion                | 10 |
| Comptes annuels au 31 décembre 2019             | 30 |
| Annexe aux comptes annuels                      | 35 |
| Rapport complémentaire de la Société de Gestion | 50 |
| Rapport général du Conseil de Surveillance      | 52 |
| Rapports des Commissaires aux comptes           | 55 |
| Texte des résolutions                           | 58 |
| Annexe aux résolutions ordinaires               | 60 |



# Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2019

## 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         | Jean-Marc COLY  |
| Directeur Général Délégué | Julien GENIS  |
| Administrateurs           | Olivier TOUSSAINT (jusqu'au 2 septembre 2019) <sup>1</sup><br>Pedro ARIAS<br>Fathi JERFEL |

## Conseil de Surveillance - Rivoli Avenir Patrimoine

|                |  |
|----------------|--|
| Président      | Jean-Jacques DAYRIES   |
| Vice-Président | Pierre LE BOULERE  |
| Membres        | François-Noel BESSE-DESMOULIERES<br>Maelle BRIENS<br>Bernard DEVOS<br>Dominique DUTHOIT<br>Jean-Philippe RICHON<br>Jacques VERNON<br>INSTITUT DE PREVOYANCE BANQUE POPULAIRE représenté par Monsieur Vincent MARZIN<br>SPIRICA représentée par Bruno LACROIX<br>SCI MENHIR AEDIFICIUM représentée par Lucien TULLIO<br>Daniel BUKOWIECKI |

## Commissaires aux comptes

|           |                          |
|-----------|--------------------------|
| Titulaire | PRICEWATERHOUSECOOPERS   |
| Suppléant | Jean-Christophe GEORGHIU |

## Expert en évaluation immobilière

CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION France

## Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

<sup>1</sup> Monsieur Olivier TOUSSAINT a démissionné de son mandat d'administrateur avec effet au 2 septembre 2019 et n'a pas été remplacé.

## Résumé de l'activité de la SCPI

La valorisation des immeubles de Rivoli Avenir Patrimoine avait permis de constater une progression de la valeur de reconstitution de 4,70 % au 31 décembre 2018 et ainsi, afin d'être en adéquation avec la valorisation du patrimoine de votre SCPI, le prix de souscription sur le marché primaire était passé à 298 € par part (soit un prix de retrait de 272,99 € par part) dès le 1<sup>er</sup> avril 2019.

Rivoli Avenir Patrimoine a poursuivi sa politique d'investissement (570 M€ d'investissement réalisés en 2019, en considérant les VEFA pour le montant total de l'engagement de votre SCPI).

La diversification des acquisitions s'est poursuivie en Europe, ainsi que dans d'autres classes d'actifs, tout en répondant toujours aux mêmes critères de sélectivité que ceux que nous appliquons historiquement pour votre SCPI (emplacement recherché, qualité du bâtiment et du locataire, ...). Les investissements ont été réalisés à la fois par la collecte (372 M€ environ de collecte nette investissable - déduction faite des retraits et de la commission de souscription) et par la mise en place de nouveaux financements bancaires (en direct ou au sein des sociétés filiales de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine).

Au total, 11 immeubles et 3 portefeuilles diversifiés ont été achetés :

- 428 M€ en France (soit 75 %), dont 60 % en Bureaux.

Les 256 M€ investis en bureaux sont situés en Ile de France et portent sur 4 actifs, tous en VEFA, d'ores et déjà loués à 95 %.

- 144 M€ sur le reste de l'Europe, en particulier en Allemagne (91 M€ investis dans 3 immeubles de bureaux et un hôtel). Nous avons également réalisé la 1<sup>ère</sup> acquisition en Belgique avec un actif de bureaux de 46 M€ à Bruxelles.

Les 3 portefeuilles de diversification sont situés en France :

- Un portefeuille composé majoritairement de commerces (pieds d'immeubles) en plein cœur du centre-ville de Lyon pour 119 M€.
- Un portefeuille de logistique composé de 3 sites situés en Ile de France pour un total de 15 M€.
- Un portefeuille de parcs d'activité composé de 4 sites situés en Ile de France pour un total de 39 M€.

## Les perspectives 2020

La SCPI va continuer à investir dans les localisations à forte valeur foncière. En plus des 4 immeubles sous promesse d'acquisition fin 2019, votre SCPI Rivoli Avenir Patrimoine a signé une nouvelle promesse d'acquisition pour un immeuble de logistique en Allemagne, entièrement loué au travers d'un bail ferme en février 2020.

La politique d'investissement dans les grandes métropoles européennes va ainsi se poursuivre courant 2020, dans les pays où Rivoli Avenir Patrimoine est déjà présente, et d'autres pays devraient compléter cette ouverture géographique.

En 2020, la SCPI poursuivra sa politique d'investissement dans des actifs permettant à la fois la recherche de performance, tout en préservant la qualité des investissements. Nous réaliserons des investissements socialement responsables en ligne avec une performance compatible avec nos objectifs de rendement. La SCPI Rivoli Avenir Patrimoine poursuivra l'amélioration de la performance environnementale de son parc immobilier et continuera à s'inscrire dans la démarche ESG (Environnement Social et Gouvernance) du Groupe Amundi.

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

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

Des promesses d'acquisition portent également sur 4 actifs pour un total de 93 M€ (dont principalement 2 immeubles de bureaux en Espagne et en Pologne).

La politique de cession s'est également poursuivie en 2019 sur des immeubles ne correspondant plus à la cible de Rivoli Avenir Patrimoine : immeubles vacants, emplacement peu recherché, travaux importants, ... Les cessions ont représenté 92 M€ avec la vente de 6 actifs et des promesses de vente ont été signées sur 2 immeubles pour 9 M€ (la réitération des 2 actes étant intervenue dès le 1<sup>er</sup> trimestre 2020).

Cette stratégie d'investissement, qui vise à investir dans des actifs à forte valeur foncière, a de nouveau impacté positivement les valeurs d'expertise des immeubles au 31 décembre 2019, puisqu'elles ressortent en hausse de 4,6 % sur un an, à périmètre comparable. La valeur de réalisation par part s'élève ainsi à 319,31 € (+5,09 %) au 21/12/2019.

Les relocations et l'amélioration des franchises plus particulièrement ont eu un impact favorable sur le taux d'occupation financier annuel qui ressort à 88,78 % contre 88,09 % en 2018. La vacance de l'ordre de 11,22 % en fin d'année, s'explique à 40 % par des locaux loués, mais sous franchise et pour lesquels Rivoli Avenir Patrimoine percevra des loyers prochainement, lors de la fin des mesures d'accompagnement accordées aux locataires. Le résultat comptable s'établit ainsi à 10,25 € par part en 2019.

Le résultat 2019 de votre SCPI est conforme aux estimations de début d'année. Aussi les 4 acomptes se sont élevés à 2,70 € par part, soit une distribution au titre de l'exercice 2019 de 10,80 € par part.

Sur 2019, 10,25 € par part (de pleine jouissance) ont été distribués par prélèvement sur le résultat (correspondant à l'intégralité du résultat), 0,25 € par prélèvement sur le stock de plus-value réalisée et à hauteur de 0,30 € par l'utilisation du report à nouveau. Après affectation du résultat, le report à nouveau ressort à 5,22 € par part à fin 2019, ce qui représente 5,7 mois de distribution sur la base de la distribution prévisionnelle 2020.

La crise liée au développement du Covid-19 a plongé toutes les économies dans une situation inédite par son ampleur. Toutes les activités sont concernées de manière directe ou indirecte et les impacts porteront à la fois sur les entreprises et les ménages. L'impact sur l'immobilier d'entreprise dépendra de l'amplitude et de la durée de la crise même si certains secteurs sont plus directement touchés et d'autres relativement épargnés. L'hôtellerie et le commerce non alimentaire sont les premiers secteurs fortement affectés. Dans une moindre mesure, la logistique, les parcs d'activités et même les bureaux pourraient être fragilisés. Dans ce contexte, la Société de Gestion anticipe une diminution des encaissements des loyers et charges pour le 2<sup>e</sup> trimestre et probablement pour le début du 2<sup>e</sup> semestre, préalablement à la reprise.

Pour l'ensemble de ces raisons Amundi Immobilier est amené à revoir par prudence la prévision de distribution annuelle de Rivoli Avenir Patrimoine pour tenir compte de l'incertitude créée par ces événements.

C'est la raison pour laquelle dès le 1<sup>er</sup> trimestre 2020, l'acompte prévisionnel a été diminué de 30 %. Votre SCPI dispose de réserves importantes que nous pourrions utiliser en fin d'année pour conforter la distribution et la rapprocher de celle envisagée, avec une meilleure visibilité sur le 1<sup>er</sup> semestre 2020 écoulé et des anticipations de revenus du 2<sup>e</sup> semestre ajustées.

# Chiffres clés - au 31 décembre 2019

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

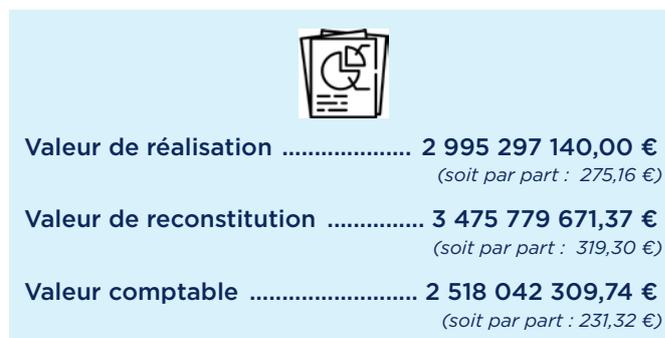
## Les associés



## Le patrimoine immobilier



## Les valeurs de la SCPI



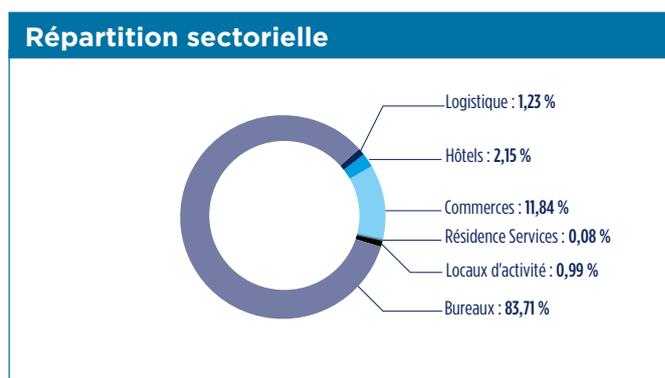
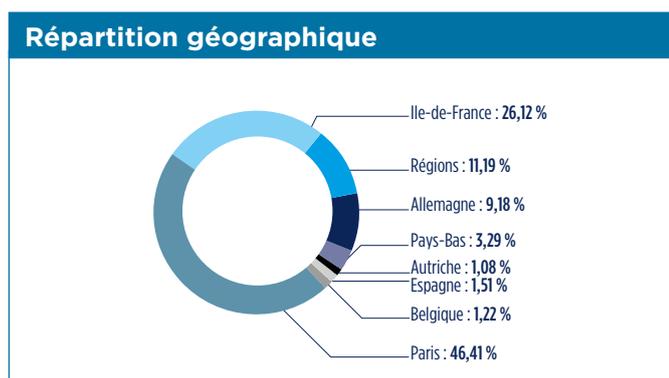
\* Le nombre total d'immeubles n'intègre pas les engagements pris pour la vente à terme de Grand Central à Francfort.

## Les résultats financiers



(1) Après affectation du résultat 2019.

## Répartition du patrimoine en valeur vénale



# Conjoncture macro-économique et immobilière

## La conjoncture macro-économique

Sur fond d'incertitudes politiques (Brexit, tensions commerciales sino-américaines, ...) l'année 2019 a connu un ralentissement de l'économie dans le monde et en zone euro. Dans celle-ci, le chiffre de la croissance économique en 2019 a par exemple été proche de 1,2 %.

En zone euro, le secteur industriel a été soumis à rude épreuve en 2019 tandis que la propagation des difficultés industrielles aux services est restée limitée. Le taux de chômage a poursuivi sa baisse, atteignant 7,4 % en décembre, très proche de son taux le plus bas depuis la création de l'euro.

Les taux d'intérêt des titres d'Etat à 10 ans ont connu en 2019 une baisse dans nombre de pays européens, l'Allemagne renouant par exemple avec des taux d'intérêt à 10 ans négatifs.

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

### Marchés utilisateurs

#### Bureaux

Au global, les chiffres des **commercialisations de bureaux** en Europe ont été élevés en 2019. Ils ont bénéficié des créations d'emploi - malgré le ralentissement économique - mais également de la place stratégique de l'immobilier pour certaines entreprises : celles-ci font de leurs bureaux un moyen d'attirer et de retenir les collaborateurs. Cela passe par une attention particulière à la localisation, y compris la proximité aux transports en commun, à l'image et la qualité des locaux. Ce mouvement, qui peut également amener à la mise en place de modes de travail plus flexibles, a favorisé la demande placée de bureaux.

Néanmoins les volumes ont pu pâtir d'un manque d'offre, en particulier sur l'offre neuve ou restructurée et bien localisée, et les volumes sur 12 mois glissants ont eu tendance à stagner ces derniers trimestres.

Des marchés comme Berlin, Bruxelles, Düsseldorf, Milan ou Madrid ont été particulièrement actifs en 2019, avec des hausses de demande placée sur 1 an. Les commercialisations sont en revanche en baisse en Ile-de-France (en raison notamment de grandes transactions moins nombreuses), à Londres ou à Munich.

La vacance reste à des niveaux très faibles dans les principaux marchés européens, en particulier dans le centre et sur les surfaces neuves / restructurées / renouvelées. Le taux de vacance moyen à Berlin est particulièrement bas, environ 1,5 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2019. Il est par exemple plus élevé à Milan ou Madrid, mais une certaine rareté de l'offre est observée dans le quartier central des affaires ou équivalent.

Cette rareté de l'offre de bureaux et la difficulté à trouver des surfaces poussent certaines entreprises à rester dans leurs locaux actuels, ou à chercher des locaux de plus en plus tôt avant le terme du bail. Des entreprises sont également amenées à élargir leurs cibles de localisation à des secteurs géographiques proches des quartiers centraux, d'autant que les loyers y sont souvent plus attractifs.

Rareté oblige, l'essentiel des principaux marchés a connu une croissance des loyers faciaux, atteignant des points hauts en 10 ans dans certaines villes. La hausse des loyers a ainsi touché des secteurs proches du quartier central des affaires comme 22@ à Barcelone, ou Mediaspree à Berlin.

#### Logistique

Les **commercialisations d'entrepôts logistiques** sont restées élevées en 2019 dans les principaux pays européens, malgré certaines baisses comme en France. La demande, stimulée notamment par la croissance du e-commerce, fait face à un certain manque d'offre, créant une légère pression haussière sur les loyers de zones établies en sous-offre.

#### Commerces

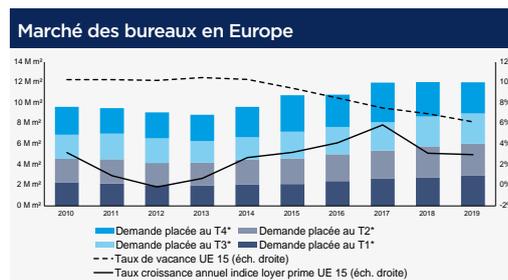
Le **secteur des commerces** continue à faire face à des mutations, avec des stratégies d'enseignes privilégiant les villes et secteurs établis. C'est dans ces zones que les valeurs locatives ont tendance à résister le mieux.

### Marché de l'investissement

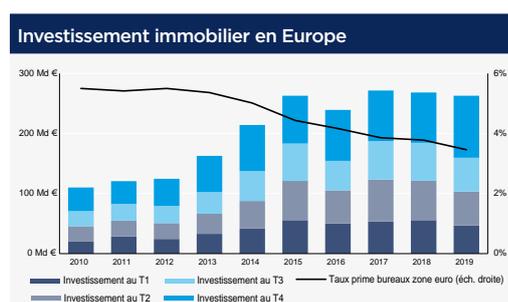
La forte activité du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise observée ces dernières années s'est poursuivie en 2019. Proches de ceux de 2018, les volumes investis ont été très supérieurs à la moyenne décennale.

Les incertitudes sur le Brexit ont pesé sur les volumes investis au Royaume-Uni qui ont sensiblement décliné sur un an alors que l'Allemagne et la France ont connu des niveaux records. Outre un effet hausse des valeurs métriques, les volumes ont bénéficié d'une demande élevée de la part des investisseurs. Dans un environnement de taux bas certains investisseurs ont conservé voire augmenté leur exposition à l'immobilier, d'autant que certains d'entre eux anticipent désormais le maintien de cet environnement pour plus longtemps.

Cet intérêt marqué des investisseurs pour l'immobilier s'est souvent heurté à un manque d'offre pour les actifs *prime* ou localisés dans des secteurs établis. Si cela a été une contrainte aux volumes des marchés les plus recherchés, cela a également favorisé une certaine compression des taux de rendement prime qui sont à des niveaux historiquement bas sur de nombreux marchés et classes d'actifs.



\*30 marchés d'Europe de l'Ouest  
Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2019).



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2019).

## Bureaux

Pour les bureaux, la classe d'actifs majoritaire en Europe, plusieurs marchés - dont Paris - ont rejoint Munich avec des taux de rendement locatif *prime* inférieurs à 3 %, leur plus bas historique. La baisse des taux de rendement a pu également toucher des marchés hors des quartiers centraux des affaires.

Le contexte actuel reste marqué par des écarts de taux de rendement qui ne reflètent plus autant qu'avant les qualités intrinsèques des actifs en fonction de leur localisation (villes ou sous-marques) ou de leur état locatif et technique. C'est un point de vigilance à intégrer aux stratégies de sélection d'actifs, d'autant que les valeurs métriques sont conséquentes.

## Logistique

La logistique a connu en 2019 une baisse des taux de rendement prime, atteignant par exemple des niveaux proches de 4 % en France en fin d'année. Si la prime de risque logistique par rapport aux bureaux est à un point bas dans les principaux pays, elle reste positive et des investisseurs valorisent les changements structurels liés au e-commerce et anticipent des hausses de loyer de marché pour les actifs les mieux localisés.

## Commerces

Les commerces continuent de susciter prudence et forte sélectivité de la part des investisseurs. Cela a pesé sur les volumes investis en Europe même si cela n'a pas empêché des hausses de volumes dans certains pays ; la France a par exemple bénéficié de transactions significatives dans des actifs à la localisation jugée plus résistante. La sélectivité plus forte a notamment impacté les centres commerciaux dont les taux de rendement *prime* ont augmenté dans certains pays, davantage encore pour les centres secondaires. Le taux de rendement *prime* pour les boutiques de pied d'immeuble est resté globalement stable sur un an dans les principales villes.

## Conclusion

Au final, malgré le bas niveau de taux de rendement *prime* observé dans de nombreuses capitales et classes d'actifs, la décreue des taux des titres d'Etat à 10 ans observée en 2019 a maintenu un écart avec les taux prime élevé et supérieur à la moyenne historique.

## Perspectives 2020

Le 1<sup>er</sup> trimestre 2020 a été marqué par la pandémie de Covid-19. Au-delà de ses conséquences sanitaires et humaines, elle a impacté fortement les perspectives de croissance économique et favorisé une certaine incertitude - non dissipée lors de l'écriture du présent texte - qui incite à la prudence dans l'analyse. C'est dans ce contexte que les marchés boursiers ont connu durant la 2<sup>e</sup> moitié du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 des niveaux extrêmes de volatilité. Si les premières semaines d'avril seront cruciales pour observer les effets des mesures de confinement et pour estimer la durée potentielle de contraction de l'économie, nous conservons à ce stade une vue constructive sur la fin de l'année 2020, anticipant une amélioration des conditions économiques après un choc négatif. Les banques centrales et les responsables politiques ont mis en place des mesures et pourraient encore agir pour éviter que la crise ne soit pas trop marquée. Ils tenteront d'éviter que la reprise attendue après la phase de contraction ne se transforme en récession plus longue. Toutes les activités économiques sont touchées de manière directe ou indirecte et l'impact sur l'immobilier d'entreprise dépendra de l'amplitude et de la durée de la crise même si certains secteurs sont plus directement touchés et d'autres relativement épargnés. L'hôtellerie et le commerce non alimentaire sont les premiers secteurs directement impactés. Dans une moindre mesure la logistique, les parcs d'activités et même les bureaux pourraient être fragilisés. De la même façon, le scénario de retour progressif à la normale de l'économie post crise sanitaire se fera plus ou moins rapidement selon les secteurs et les zones géographiques.

## Focus sur les pays où la SCPI est investie

### France

#### Bureaux en Ile-de-France (IDF)

Malgré un léger rebond au 4<sup>e</sup> trimestre, les commercialisations de bureaux franciliens sont en baisse sur 1 an de près de 10 % en 2019, à 2,3 millions de m<sup>2</sup>. Cette baisse touche l'ensemble des segments de surfaces, en particulier les surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>.

Comme dans nombre de villes européennes, la recherche de centralité est un élément important pour certaines entreprises. Les commercialisations de bureaux ont néanmoins diminué dans Paris Centre Ouest (partie nord-ouest de la capitale), en partie en raison d'une offre limitée et certains reports vers des secteurs proches ont été observés. Au final, en 2019, hormis La Défense et la 1<sup>ère</sup> Couronne, les principaux secteurs ont connu une baisse annuelle des commercialisations. La 2<sup>e</sup> Couronne, est néanmoins le seul grand secteur à avoir des commercialisations significativement inférieures à leur moyenne décennale en 2019.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, les surfaces vacantes en Ile-de-France atteignent 2,7 millions de m<sup>2</sup>, soit -8 % en 1 an. Notons que la rareté de l'offre et la hausse des loyers observés dans Paris Centre Ouest (+3 % sur 1 an au T4 2019 pour les surfaces de seconde main) incitent certaines entreprises à reporter leur demande sur des localisations proches. Les loyers faciaux moyens ont légèrement augmenté par rapport à 2018. Après une décreue en cours d'année, les avantages commerciaux des transactions supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> ont rebondi au 4<sup>e</sup> trimestre, à 20,8 % en moyenne (sensiblement moins dans Paris).

#### Bureaux en régions

Les commercialisations de bureaux dans les principales villes de région ont au global poursuivi leur bonne dynamique en 2019, en particulier à Bordeaux ou Lyon, avec des niveaux records.

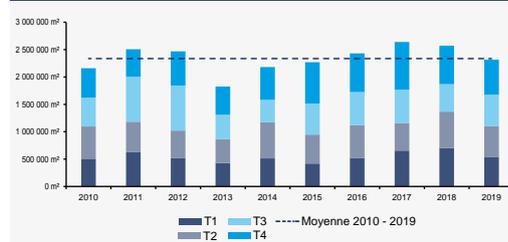
### Estimation de taux de rendement prime bureaux au T4 2019\*

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Amsterdam           | 3,00 % |
| Berlin              | 2,70 % |
| Düsseldorf          | 3,10 % |
| Francfort           | 2,80 % |
| Hambourg            | 2,80 % |
| Londres (West End)  | 3,75 % |
| Madrid              | 3,25 % |
| Milan               | 3,30 % |
| Munich              | 2,60 % |
| Paris Ile-de-France | 2,80 % |
| Prague              | 4,25 % |
| Varsovie            | 4,25 % |
| Vienne              | 3,25 % |

Source : Amundi Immobilier, publications de brokers.

\* données indicatives, pour des actifs prime loués au loyer de marché.

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



Source : Amundi Immobilier sur données Immostat (T4 2019).

Dans ce contexte, les valeurs locatives des meilleures localisations ont augmenté, comme dans le centre de Bordeaux.

## Commerces

Le marché des commerces est resté très segmenté en termes de géographie, les localisations *prime* résistant mieux en termes de valeurs locatives que les secteurs ou centres commerciaux jugés secondaires. L'amélioration de l'expérience client et la recherche d'une bonne articulation entre commerce physique et digital sont restées parmi les préoccupations des enseignes. Notons l'inquiétude de certains commerçants de l'impact sur leur chiffre d'affaires des mouvements sociaux de fin 2019 - début 2020.

## Logistique

Les commercialisations d'entrepôts logistiques à des utilisateurs ont décliné en 2019 après 2 années exceptionnelles.

Les volumes restent supérieurs à la moyenne décennale et cela est davantage considéré comme une performance plus normale qu'une contre-performance, dans un contexte de marché plutôt favorable en raison de la demande liée au e-commerce.

Certains notent une hausse de la vacance qui reste modérée dans l'ensemble (proche de 5 %), avec néanmoins des disparités marquées. La relative rareté dans certaines localisations recherchées a été favorable aux loyers.

## Hôtels

En 2019, une hausse de 1,6 % sur 1 an du revenu moyen par chambre disponible (RevPAR) a été observé en moyenne en France, essentiellement lié à une hausse du revenu moyen par chambre. Le secteur du luxe - haut de gamme voit néanmoins un léger recul sur 1 an de cet indicateur, et la région parisienne semble avoir en particulier souffert des mouvements sociaux de fin d'année (source In Extenso Tourisme Culture & Hôtellerie).

## Santé

Sur les 11 premiers mois de 2019, le niveau quotidien moyen des remboursements du régime général de la Sécurité Sociale - un indicateur de l'activité des établissements de santé - a crû de l'ordre de 2,5 % sur 1 an dans les établissements privés, soit moins que la moyenne historique.

## Résidentiel

En 2019, le marché résidentiel s'est tassé dans le neuf en raison notamment de la relative faiblesse de l'offre et du recentrage des mesures fiscales.

2019 a battu les niveaux records de ventes de logements anciens observés en 2017-2018 (près de 965 000 ventes par an) avec près de 1 068 000 ventes en 2019. Le marché a ainsi été ainsi dynamique, avec une vitesse de rotation du parc élevée.

Outre des facteurs structurels comme la démographie, ce dynamisme est resté porté par des conditions de crédit très avantageuses, entre taux de crédit bas (1,17 % en moyenne en décembre 2019), allongement de la durée des prêts et réduction de l'apport personnel.

Fin 2019, le HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) a mis en garde concernant la dégradation des conditions d'octroi de crédit et recommandé leur resserrement (durée de 25 ans maximum, un taux d'effort à 33 % du revenu net, etc). Cela devrait amener une baisse de la production de crédits en 2020.

La capacité d'achat de logement des ménages s'était nettement redressée entre 2012 et 2016. Depuis, elle semble varier autour d'un niveau légèrement supérieur à la moyenne historique.

À Paris et dans certaines grandes villes de région, la hausse importante des prix a fortement pesé sur la capacité d'achat qui y est significativement inférieure à la moyenne historique ce qui est un point de vigilance.

Après une hausse de 3,2 % sur un an au 4<sup>e</sup> trimestre 2018, les prix des logements anciens ont augmenté de +3,7 % sur 1 an au 4<sup>e</sup> trimestre 2019 en France hors Mayotte, une hausse considérée comme relativement mesurée eu égard notamment au nombre très élevé de ventes.

Les hétérogénéités géographiques restent prononcées. Au 4<sup>e</sup> trimestre 2019, le prix des appartements anciens a crû de 6,6 % sur 1 an à Paris, 4,8 % en Ile-de-France (hors Paris) et 4,8 % en régions (données corrigées des variations saisonnières).

Après +0,7 % sur 1 an au 4<sup>e</sup> trimestre 2018, les loyers des logements du secteur libre (dont loi 1948) en France ont connu une relative accélération avec +1,0 % sur 1 an au 4<sup>e</sup> trimestre 2019 en France métropolitaine. La hausse est de 0,9 % en régions et 1,3 % dans l'agglomération parisienne.

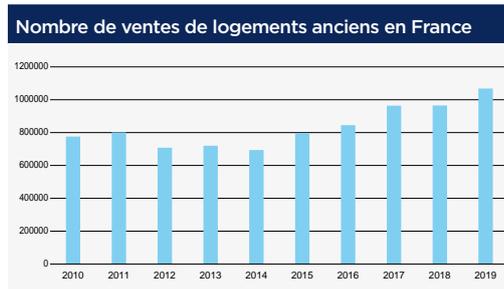
## Marché de l'investissement

Avec comme souvent un dernier trimestre très actif, l'année 2019 a été une année record, avec plus de 35 Mds € investis en immobilier d'entreprise.

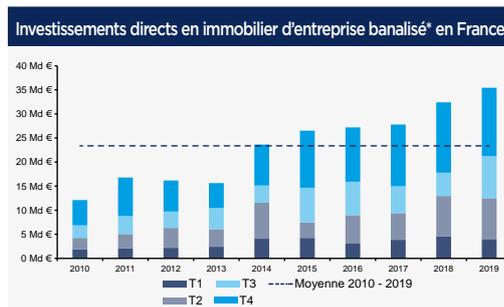
Bien que les commerces continuent de susciter une certaine prudence des investisseurs qui font preuve de sélectivité, les volumes ont connu un regain de dynamisme en 2019. Celui-ci fut porté par des transactions d'envergure sur des actifs considérés comme ayant des fondamentaux solides.

L'internationalisation des investisseurs s'est poursuivie durant l'année 2019 avec notamment le dynamisme des investisseurs sud-coréens.

Le taux de rendement *prime* des bureaux est passé sous la barre des 3 %, à environ 2,8 % et celui de la logistique a diminué pour s'approcher des 4 %. Le taux de rendement *prime* des centres commerciaux subit quant à lui une augmentation dans certaines régions, davantage encore pour les centres secondaires.



Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales.



\* Bureaux, commerces, logistique et locaux d'activités.  
Source : Amundi Immobilier sur données Cushman & Wakefield (T4 2019).

## Allemagne

### Marché des bureaux

Les principaux marchés allemands de bureaux ont été actifs en 2019, affichant au global une des meilleures performances de la décennie.

Malgré le ralentissement économique, la création d'emplois en 2019 et les stratégies immobilières de modernisation des espaces ont alimenté la demande de bureaux.

À Düsseldorf, les commercialisations ont atteint un record. Elles sont en baisse à Munich, mais ont crû à Berlin.

La vacance a diminué en 1 an dans les principaux marchés, atteignant des niveaux parmi les plus bas des 20 dernières années. Cela a été un élément favorable aux loyers prime, dans les quartiers d'affaires mais également en proche périphérie, en raison d'un report de la demande de certaines entreprises face au manque d'offre dans le centre.

### Marché de l'investissement

Le marché de l'investissement est resté particulièrement actif en 2019 malgré le contexte de ralentissement économique marqué en Allemagne. Avec un niveau record d'investissement, l'Allemagne est restée le 1<sup>er</sup> marché en Europe, devant le Royaume-Uni, et a semble-t-il continué à bénéficier des incertitudes sur le Brexit et d'anticipations de hausse des loyers dans les principales villes.

Face à une offre insuffisante par rapport à la demande, les taux *prime* bureaux ont diminué dans les principales villes, ayant baissé sous le seuil des 3 % dans 4 des 5 villes du top 5 (Berlin, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Munich).

## Autriche

### Marché des bureaux (Vienne)

Après un rebond en 2018 la demande placée de bureaux à Vienne est en recul en 2019, devenant inférieur à la moyenne décennale. Malgré cela, compte tenu des livraisons plus modérées observées en 2019, le taux de vacance a diminué, repassant sous la barre des 5 %. Les loyers prime ont été assez stables en 2019.

### Marché de l'investissement

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a été très actif en 2019, atteignant un niveau record. Compte tenu d'un manque d'offre relativement à la demande, le taux de rendement prime bureaux a diminué en 2019.

## Espagne

### Marché des bureaux

Bénéficiant d'une croissance économique supérieure à la moyenne européenne, l'Espagne a vu ses 2 principaux marchés de bureaux performer. Madrid et Barcelone ont affiché des niveaux de commercialisation parmi les plus élevés de ces 10 dernières années.

Le taux de vacance a diminué, tout en restant plus élevé à Madrid, à près de 9 %. Il est néanmoins plus contenu dans le quartier des affaires. Plus globalement, le relatif manque d'offre par rapport à la demande dans les secteurs centraux a favorisé une hausse des loyers *prime* dans ces quartiers, avec une progression également dans des secteurs proches comme 22@ à Barcelone.

### Marché de l'investissement

Le marché de l'investissement espagnol a connu des volumes d'investissement plus modérés en 2019, notamment en raison d'un manque d'offre.

Les taux de rendement *prime* bureaux ont diminué en 2019 à Madrid et Barcelone.

## Pays-Bas

### Marché des bureaux

À Amsterdam, la demande placée a diminué en 2019, même si les sources divergent quant au positionnement par rapport à la moyenne décennale. La vacance y a diminué et est particulièrement faible, atteignant un point bas en 10 ans. Cela est favorable à la croissance du loyer prime dans des secteurs centraux.

À Rotterdam, la demande placée a diminué en 1 an mais reste supérieure à la moyenne décennale. Malgré une baisse, le taux de vacance est resté significatif, à près de 10 % fin 2019. Cela n'a pas empêché une légère hausse du loyer prime en 2019.

### Marché de l'investissement

Le marché de l'investissement est resté actif aux Pays-Bas en 2019, avec des niveaux supérieurs à la moyenne décennale malgré une offre limitée.

La concurrence pour les actifs les plus recherchés est forte et a amené une compression des taux de rendement à Amsterdam et à Rotterdam.

### Définitions

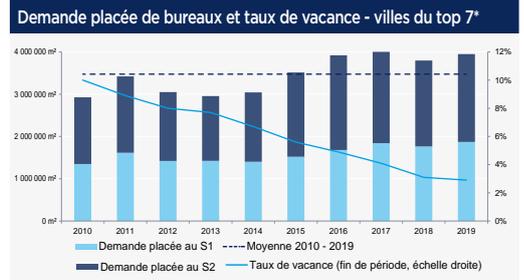
**Loyer prime** : Loyer des actifs les plus recherchés par rapport à l'offre disponible. C'est le loyer le plus haut pour une catégorie d'actif et un secteur géographique donnés.

**Taux de vacance bureaux** : Part des surfaces de bureaux sans occupant disponible immédiatement pour une commercialisation, rapportée à l'ensemble des surfaces de bureaux existants.

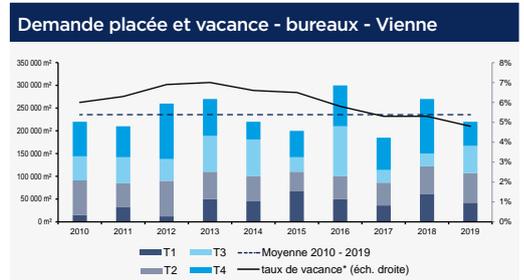
**Taux de rendement prime** : Taux de rendement procuré par la location aux conditions de marché des actifs - parfois peu nombreux - les plus recherchés par les investisseurs par rapport à l'offre disponible. C'est le taux le plus bas pour une catégorie d'actif et un secteur géographique donnés.

**Demande placée** : Surfaces louées ou acquises pour utilisation propre. Cela ne comprend pas les renouvellements de baux.

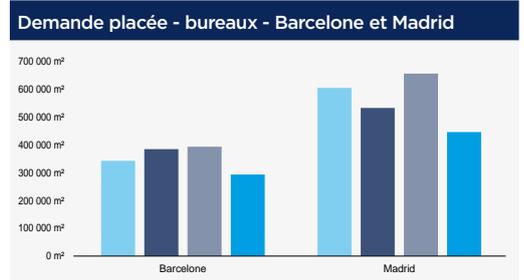
**Sources** : Amundi Immobilier, Amundi Recherche, brokers, CBRE Recherche, CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales, Colliers, Crédit Agricole SA/ECO, Cushman & Wakefield, EHL Market Research, Immostat, In extenso Tourisme Culture & Hôtellerie, Notaires Paris - Ile-de-France, Notaires de France - base de données PERVAL



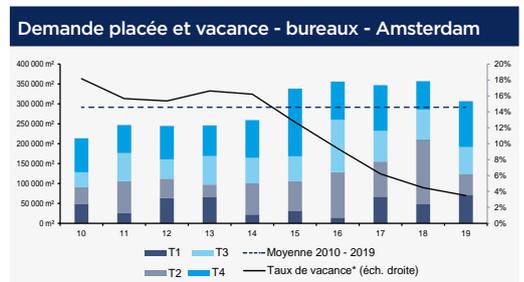
\* Berlin, Cologne, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Munich, Stuttgart.  
Source : Amundi Immobilier sur données Colliers (T4 2019).



\* Fin de période.  
Source : Amundi Immobilier sur données EHL Market Research (T1 2020).



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2019).



\* Fin de période.  
Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2019).

# Rapport de la Société de Gestion

## I - Patrimoine

### 1 - Évolution du patrimoine

#### ■ Les acquisitions

En 2019, les acquisitions se sont faites via des sociétés.

#### Titres de participation

| Adresse  | Type d'actif                      | Surface(m <sup>2</sup> ) | Prix d'acquisition AEM (en €) | Date d'acquisition | Date prévisionnelle de livraison |
|--|-----------------------------------|--------------------------|-------------------------------|--------------------|----------------------------------|
| <b>SCI Postbock (24 % de la SCI)</b>   |                                   |                          |                               |                    |                                  |
| Potsdamer Platz 10 - 10963 BERLIN - Allemagne  | Bureaux                           | 4 927                    | 43 485 582                    | 29/03/2019         |                                  |
| Bockenheimer Anlage 46 - 60322 FRANCFORT - Allemagne                                   | Bureaux                           | 1 647                    | 16 747 668                    | 29/03/2019         |                                  |
| <b>SCI Trudaine (70 % de la SCI)</b>   |                                   |                          |                               |                    |                                  |
| 39 avenue Trudaine - 75009 PARIS   | Bureaux                           | 5 115                    | 104 284 320                   | 23/01/2019         | 4 <sup>e</sup> trimestre 2020    |
| <b>SCI Antony 501 (19 % de la SCI)</b>   |                                   |                          |                               |                    |                                  |
| ZA Antonympole - 92160 ANTONY  | Parc d'activités                  | 7 281                    | 8 248 369                     | 31/01/2019         |                                  |
| <b>SCI Cergy 502 (19 % de la SCI)</b>  |                                   |                          |                               |                    |                                  |
| Parc d'activités de l'Horloge - 95000 CERGY  | Parc d'activités                  | 6 580                    | 5 554 152                     | 31/01/2019         |                                  |
| <b>SCI Evry 503 (19 % de la SCI)</b>   |                                   |                          |                               |                    |                                  |
| ZA de la Petite Montagne - 91003 EVRY  | Parc d'activités                  | 10 918                   | 9 659 381                     | 31/01/2019         |                                  |
| <b>SCI Villebon 504 (19 % de la SCI)</b>   |                                   |                          |                               |                    |                                  |
| ZA Courtaboef - 91140 VILLEBON   | Parc d'activités                  | 16 463                   | 15 108 099                    | 31/01/2019         |                                  |
| <b>SCI Lyon 1 (14 % de la SCI)</b>   |                                   |                          |                               |                    |                                  |
| Rue de la République / rue Confort - 69002 LYON  | Commerces / Résidentiel / Bureaux | 4 222                    | 40 695 008                    | 04/12/2019         |                                  |
| <b>SCI Lyon 2 (14 % de la SCI)</b>   |                                   |                          |                               |                    |                                  |
| Rue de la République / rue des Archers - 69002 LYON                                    | Commerces / Résidentiel / Bureaux | 3 351                    | 32 924 481                    | 04/12/2019         |                                  |
| <b>SCI West Bridge (17,87 % de la SCI)</b>   |                                   |                          |                               |                    |                                  |
| 145-149 rue Anatole France - 92300 LEVALLOIS-PERRET                                    | Bureaux                           | 2 729                    | 72 031 189                    | 22/10/2019         | 4 <sup>e</sup> trimestre 2020    |
| <b>SCI AREELI (10 % de la SCI)</b>   |                                   |                          |                               |                    |                                  |
| ZAC des Haies Blanches - 91 830 LE COUDRAY-MONTCEAUX                                   | Logistique                        | 5 231                    | 7 330 000                     | 09/07/2019         | 1 <sup>er</sup> trimestre 2020   |
| ZAC de la Butte aux Bergers - 95 380 LOUVRES   | Logistique                        | 2 816                    | 3 390 000                     | 09/07/2019         |                                  |
| ZAC les hauts prés - 77 170 BRIE COMTE ROBERT  | Logistique                        | 3 641                    | 4 011 074                     | 26/07/2019         | 2 <sup>e</sup> trimestre 2020    |
| <b>SCI Académie Montrouge (25 % de la SCI)</b>   |                                   |                          |                               |                    |                                  |
| 89-91 rue Gabriel Péri - 92120 MONTROUGE   | Bureaux                           | 2 946                    | 67 375 000                    | 15/07/2019         | 2 <sup>e</sup> trimestre 2021    |
| <b>SCI Deutschland 2018 (35 % de la SCI) - Livraison vente à terme signée en 2017.</b> |                                   |                          |                               |                    |                                  |
| 16-19 Mühlenstrasse - 10243 BERLIN - Allemagne   | Hotel                             | 4 750                    | 25 123 387                    | 28/02/2019         |                                  |
| <b>SCI EVI-DANCE (12 % de la SCI)</b>  |                                   |                          |                               |                    |                                  |
| ZAC des Docks - 93400 SAINT OUEN   | Bureaux                           | 1 816                    | 11 943 566                    | 24/07/2019         | 2 <sup>e</sup> trimestre 2021    |
| <b>SCI de Monarch (30 % de la SCI)</b>   |                                   |                          |                               |                    |                                  |
| 41-63 Neptunstraat HOOFDDORP - Pays-Bas  | Bureaux                           | 2 552                    | 7 164 300                     | 01/08/2019         |                                  |
| <b>OPPCI ERGAMUNDI (43 % de l'OPPCI)</b>   |                                   |                          |                               |                    |                                  |
| 13-17 Marnixlaan - 1000 BRUXELLES - Belgique   | Bureaux                           | 9 856                    | 45 666 000                    | 06/08/2019         |                                  |
| Europaallee 12-22 - 60327 FRANCFORT - Allemagne  | Bureaux                           | 1 005                    | 5 323 400                     | 24/04/2019         |                                  |
| Rue Grolée / rue Carnot - 69002 LYON   | Commerces / Résidentiel / Bureaux | 5 237                    | 45 318 738                    | 04/12/2019         |                                  |

#### ■ Les cessions

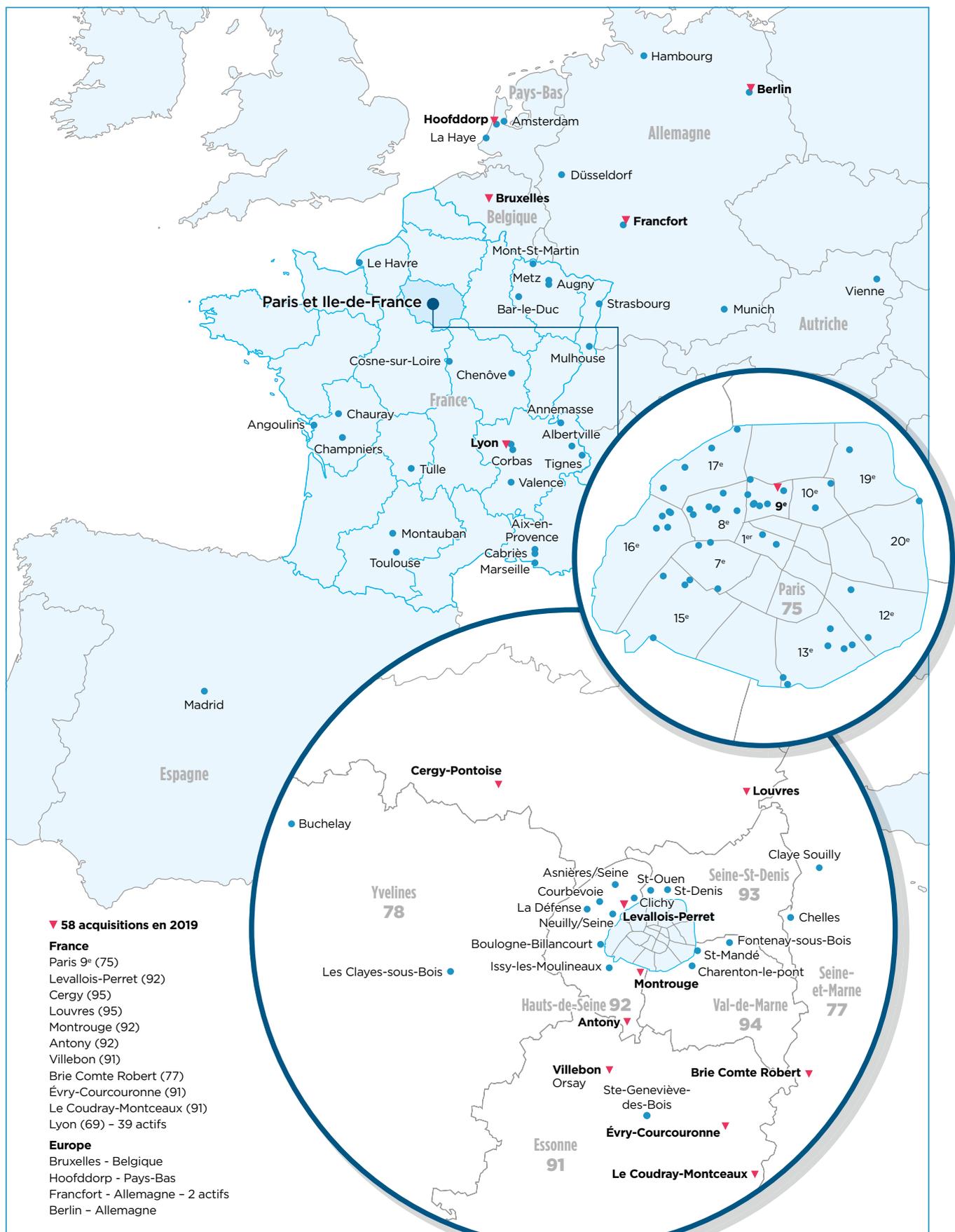
#### Titres de participation

| Adresse  | Type d'actif | Prix de vente (H.D) (en €) | Plus/moins value comptable (en €) | Impôts (en €) |
|--|--------------|----------------------------|-----------------------------------|---------------|
| Fascinatïo Boulevard 350 ROTTERDAM (Pays-Bas) (30 % de la SCI) | Bureaux      | 11 400 000                 | -2 281 201                        |               |

#### Immeubles en direct

| Adresse   | Type d'actif        | Prix de vente (H.D) (en €) | Plus/moins value comptable (en €) | Impôts (en €) |
|---|---------------------|----------------------------|-----------------------------------|---------------|
| 1 rue André Voguet - 94200 IVRY SUR SEINE       | Bureaux             | 5 150 000                  | 400 031                           |               |
| Centre Dauphine - 15 rue Bossuet - 21000 DIJON  | Bureaux / Commerces | 1 000 000                  | -2 581 000                        |               |
| 7-25 boulevard Gabriel Péri - 92240 MALAKOFF    | Bureaux             | 15 690 339                 | 7 292 171                         | 1 168 637     |
| 18-24 rue Garibaldi - 69006 LYON                | Bureaux             | 13 000 000                 | 2 403 820                         | 2 870         |
| 50 quai Charles Pasqua - 92300 LEVALLOIS-PERRET | Bureaux             | 45 970 000                 | 7 174 481                         | 528 468       |

# Le patrimoine immobilier de Rivoli Avenir Patrimoine



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

Le groupe Amundi développe une politique d'Investissement Responsable et de gestion engagée. Cet engagement sociétal est un des piliers stratégiques du groupe Amundi qui lui permet d'apporter une réponse aux défis sociaux et environnementaux actuels et à venir à travers une gouvernance transparente et de qualité. En 2018, cet engagement s'est traduit par l'annonce d'un plan

d'actions à 3 ans pour donner une nouvelle portée à ses ambitions, avec comme principaux objectifs une intégration ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) à 100 % dans la notation, la gestion et les votes. Amundi poursuit activement la mise en œuvre de ce plan.



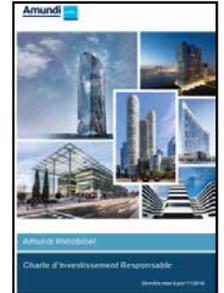
*Signature des Principes de l'Investissement Responsable développés sous l'égide des Nations Unies dès 2006.*

Amundi s'est une nouvelle fois vu attribuer en 2019 le score le plus élevé (A+) selon le rapport d'évaluation annuel établi par les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) dans la catégorie "Stratégie & Gouvernance" et pour son approche d'investissement responsable dans la gestion des actions cotées et des titres à revenu fixe.

Engagé dans le sillage du groupe Amundi et convaincu que la prise en compte des critères ESG consolide la performance financière des actifs immobiliers et des Fonds propriétaires, Amundi Immobilier a développé dès 2011, une charte

d'Investissement Responsable (auditée par le cabinet Ernst & Young) portant sur les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles.

Une nouvelle Charte a été publiée en 2019 pour intégrer et renforcer la réponse d'Amundi Immobilier aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance. Elle est accessible sur le site internet d'Amundi Immobilier.



### 20 L'évaluation des actifs

L'outil de notation créé en 2012 a été entièrement revu pour prendre en compte les enjeux environnementaux et sociaux actuels et accompagner les engagements pris par les Etats signataires de l'Accord de Paris, dont la France, lors de la COP 21 en 2015. Ainsi nous avons intégré dans notre nouvelle analyse des thématiques telles que la quantité de gaz à effet de serre émis par les actifs sous gestion ou encore leur exposition face aux changements climatiques. Le déploiement de la méthodologie associée à la nouvelle charte s'opère sur les exercices 2019 et 2020.

#### Les nouveautés de notre outil

##### 1/ L'analyse des performances environnementales et sociales

Cette partie est principalement basée sur le référentiel international BREEAM-In-Use part 1. La notation se fait autour de 8 axes principaux sur lesquels les performances intrinsèques du bâtiment sont évaluées. La moyenne pondérée des notes obtenues sur ces 8 axes permet d'obtenir la note finale de l'actif établie sur une échelle de A à G, A étant la meilleure note.

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

- **A l'acquisition** : elle mesure les performances environnementales et sociales des actifs permettant d'exclure tout actif ayant une note inférieure à D dans le cadre de fonds à vocation d'Investissement Socialement Responsable (ISR). Pour tous les autres fonds, tout actif ayant une note inférieure à E est automatiquement exclu.
- **En phase de gestion courante** : la notation est révisée tous les 3 ans ou chaque fois que des évolutions notables comme des travaux surviennent sur l'immeuble. Si la note de l'actif se détériore et passe en dessous des seuils évoqués précédemment, les équipes de gestion mettent en place un plan d'action pour porter la note de l'actif à un niveau acceptable ou arbitre l'actif.

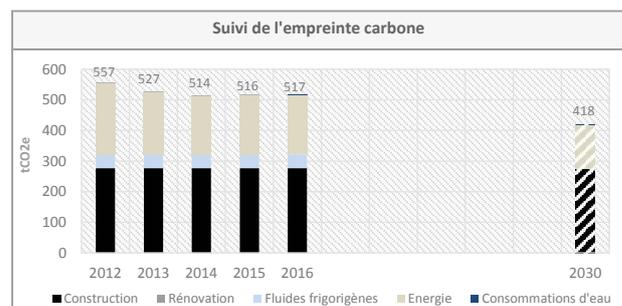
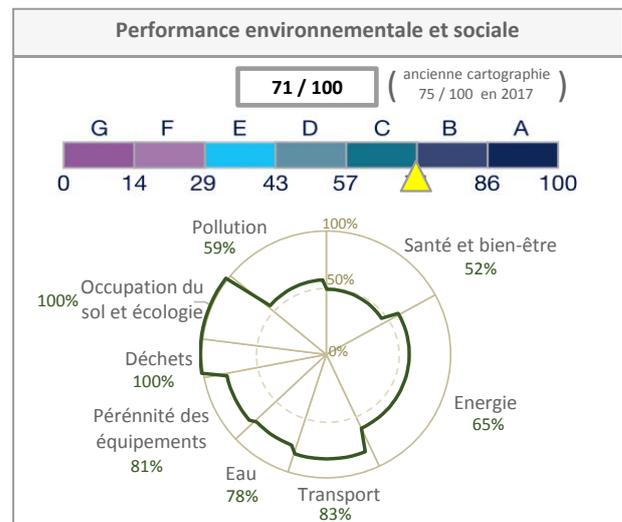
##### 2/ Les émissions de gaz à effet de serre

Un bilan carbone de chaque actif est réalisé prenant en compte les 3 sources d'émissions existantes :

- les émissions directes : émissions liées au gaz, fioul et fuites de fluides frigorigènes ;
- les émissions indirectes liées aux consommations énergétiques : émissions liées à l'électricité, l'eau, les réseaux de chaleur et de froid ;
- les autres émissions indirectes : émissions liées aux matériaux de construction / rénovation.

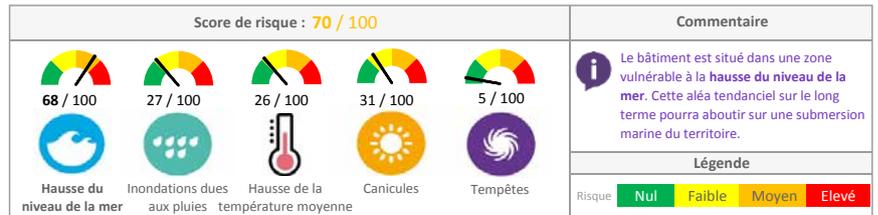
Ce bilan est représenté pour chaque actif, sous forme de graphique. Il permet d'élaborer l'empreinte carbone cible compatible avec une trajectoire 2°C (limitation du réchauffement climatique à 2°C au-dessus des températures préindustrielles - Accord de Paris) déterminant ainsi les réductions d'émissions de Gaz à effet de serre à réaliser.

Exemple : un actif dont la note "Performance environnementale et sociale" est de 71/100



### 3/ L'exposition des actifs aux risques climatiques

Les risques liés aux changements climatiques se traduisent par des événements chroniques (élévation du niveau de la mer et de la température) et exceptionnels (canicules, inondations, tempêtes) pouvant endommager le bâtiment ou ses équipements. Cette étude nous permet donc d'identifier les actifs qui pourrait subir les conséquences de ces changements et de prévoir des mesures d'adaptation et de prévention pour favoriser leur résilience.



#### L'implication d'Amundi Immobilier dans son secteur d'activité



Amundi Immobilier est un des premiers signataires (octobre 2013) de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés à l'initiative du Plan Bâtiment Durable. Amundi Immobilier a réaffirmé son implication en adhérant à la mise à jour de cette charte en 2017.

Dans la continuité, la société de gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en œuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, fédérateur d'un large réseau d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier. Ainsi, différents dispositifs sont déployés au sein des actifs sous gestion visant à favoriser la gestion de l'énergie et son économie.

Depuis 2018, Amundi Immobilier participe activement au Groupe de Travail pour la création d'un label ISR d'Etat des Fonds immobiliers qui puisse être lisible et compréhensible de tous.

En amont, Amundi Immobilier a, au sein de l'ASPIM, activement contribué à la rédaction d'une Charte d'Engagement en faveur du Développement de la gestion ISR en immobilier, gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs finaux.



Amundi Immobilier perpétue son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dont elle est l'un des membres fondateurs en assurant la fonction de secrétaire général au sein du conseil d'administration de l'OID. La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier par la diffusion de statistiques sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France mais également en étant 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.



#### L'action d'Amundi Immobilier sur la biodiversité et la végétalisation en ville



Dans la continuité de l'engagement d'Amundi pour la biodiversité à travers l'initiative Act4nature, Amundi Immobilier a renforcé sa politique d'intégration de critères ESG et instauré en 2017 un axe biodiversité dans la gestion de son parc d'immeubles en gestion. Cet axe prend deux formes principales :

1. L'installation de ruches en toiture des bâtiments dans le but de participer à la promotion de l'apiculture urbaine et lutter contre le fléau que constitue la disparition des insectes pollinisateurs. Chaque année, un atelier pédagogique est organisé dans les immeubles concernés afin de sensibiliser les occupants et exploitants à cette problématique. Pour la mise en œuvre de ce projet, Amundi Immobilier a décidé de nouer un partenariat et d'accompagner dans son développement tant économique qu'humain une PME (Petite et Moyenne Entreprise) d'apiculture urbaine. La population d'abeilles domestiques a considérablement augmenté dans Paris, aussi, Amundi Immobilier n'a pas installé de ruches en 2019 et gèrera au cas par cas les installations de nouvelles ruches vis-à-vis des enjeux locaux.
2. La végétalisation des immeubles. Celle-ci peut prendre 3 formes différentes en fonction des enjeux et du contexte de l'actif :
  - a. La biodiversité : une végétalisation qui va favoriser la restauration et la continuité des habitats naturels du territoire.
  - b. L'agriculture urbaine : une végétalisation qui va favoriser la culture de plantes aromatiques ou de fruits/légumes qui pourront ensuite être

distribués aux locataires. Ce type de projet permet généralement de créer une activité intéressante sur l'actif à travers la formation d'un club potager, de fournir une ressource pour les pollinisateurs et d'accroître la satisfaction des utilisateurs en leur proposant des produits directement cultivés sur place.

- c. L'agrément des utilisateurs : une végétalisation qui est tournée vers la création d'un lieu de repos ou de travail alternatif sur l'actif permettant aux utilisateurs de bénéficier d'un nouvel espace de vie conçu comme un cocon de verdure.



Végétalisation de 400 m<sup>2</sup> effectuée en 2019 sur l'actif United situé à Clichy (92). Les aspects biodiversité (photo de droite) et agriculture urbaine (photo de gauche) ont été mis en avant.



#### La production d'énergie renouvelable

Dans le but de contribuer à la transition énergétique, Amundi Immobilier veille à favoriser la mise en place de sources de production d'énergies renouvelables sur ses actifs. La production de ces dispositifs est soit utilisée par les locataires pour leur propre consommation soit revendue au réseau électrique pour verdier le mix énergétique (renforcement des énergies renouvelables).

Ombrières de parking installées sur un centre commercial à Montauban. La production annuelle du projet atteint environ 3 000 MWh par an.

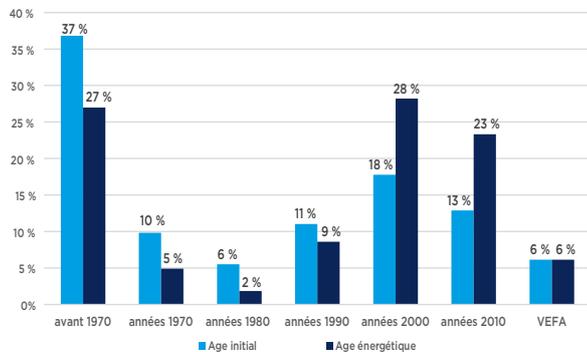


## Concernant Rivoli Avenir Patrimoine

La nouvelle politique mise en œuvre au travers de la Charte d'Amundi Immobilier permet à la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine d'accroître ses exigences environnementales et sociales. Cela se matérialise de différentes manières.

### Répartition des actifs selon leur âge énergétique

Un suivi de la répartition des actifs selon leur âge énergétique est effectué annuellement. Cela permet de mesurer le rajeunissement énergétique au travers des acquisitions/cessions réalisées et les travaux et/ou rénovations effectués sur les bâtiments.



L'Age initial (couleur plus claire) représente l'année de construction des actifs, tandis que l'âge énergétique (couleur plus foncée) représente l'année de construction ou de la dernière rénovation des actifs.

Globalement, le fonds Rivoli Avenir Patrimoine dispose principalement d'immeubles de constructions récentes ou rénovés récemment, 57 % ont moins de 20 ans. Cela permet d'assurer une bonne performance environnementale puisqu'à minima les actifs intègrent les réglementations thermiques les plus récentes.

### La politique de certification

Afin de pouvoir mesurer les progrès effectués par rapport à des référentiels objectifs et publics, une démarche de certification de certains immeubles a été engagée depuis plusieurs années.

A ce jour, 25 immeubles sont certifiés contre 20 l'année dernière. Ces immeubles représentent dorénavant 33 % de la dernière valeur d'expertise du Fonds contre 30,5 % en 2018. Cela traduit la volonté du Fonds d'accorder davantage d'importance aux performances environnementales dans ses choix d'investissements et de gestion active des immeubles.

Ci-dessous la liste des immeubles certifiés au 31 décembre 2019.

| Immeuble                      | Adresse  | Certifications et labels   |
|-------------------------------|--|--|
| <b>France</b>                 |  |  |
| GREENELLE                     | 43 quai de Grenelle - 75015 Paris                        | HQE Construction ou Rénovation (HQE AWARD 2018 pour la meilleure rénovation bureau de l'année - atteinte du niveau "exceptionnel", plus haut niveau de la certification HQE)<br>BREEAM Refurbishment (Very good) |
| UNITED                        | 6 boulevard de Douaumont - 92110 Clichy                  | HQE Construction ou Rénovation (HQE AWARD 2018 pour la meilleure construction catégorie commerce - atteinte du niveau "excellent")<br>BREEAM Europe Commercial (Very Good)                                       |
| THE VIEW                      | rue Paul Meurice - 75020 Paris                           | HQE Construction ou Rénovation<br>BREEAM Design Stage (Excellent)<br>WIRED SCORE (Silver)  |
| ANCELLE                       | 2-8 rue Ancelle - 92200 Neuilly-sur-Seine                | HQE Construction ou Rénovation<br>BREEAM Design Stage (Excellent)  |
| TOUR EGÉE                     | 9-11 allée de l'Arche - 92400 Courbevoie                 | HQE bâtiment durable (Très Bon) et Gestion Durable (Excellent)<br>BIU Asset et BIU building management (Very Good)   |
| COEUR DEFENSE                 | 5-7 place de la Défense - 92400 Courbevoie               | BREEAM in Use Asset (Very Good)<br>BREEAM in Use Building Management (Excellent)<br>HQE Exploitation Bâtiments Durable (Très Bon)<br>HQE Gestion Durable (Exceptionnel)  |
| SECTIONS DES DOCKS            | 10 place de la Joliette - 13002 Marseille                | HQE Gestion et Bâtiment Durable<br>BREEAM In Use (Good)<br>WIREDSCORE (Gold)   |
| ORA                           | rue Emile Borel - 75017 Paris                            | WIREDSCORE (Platinum)<br>HQE Construction ou Rénovation  |
| IN TOWN                       | place de Budapest - 75009 Paris                          | HQE Construction ou Rénovation<br>BREEAM Europe Commercial (Very Good)<br>Label HPE  |
| NOUVEAU BERCY                 | 10-12 avenue Charles de Gaulle - 94220 Charenton-le-Pont | HQE Construction ou Rénovation<br>Label HPE  |
| HORIZON 17                    | 140 boulevard Malesherbes - 75017 Paris                  | HQE Gestion Durable (Très bon)   |
| CORUSCANT                     | 17 rue Jean Philippe Rameau - 93200 Saint-Denis          | Label HPE  |
| CHABLAIS PARC                 | 74100 Annemasse  | Label HPE  |
| ENJOY                         | 81 rue Mstislav Rostropowith - 75017 Paris               | HQE Construction (Exceptionnel)<br>BREEAM Construction (Very Good)<br>Biodiversity<br>BEPOS Effinergie 2013  |
| LE STADIUM                    | 266 avenue du Président Wilson - 93210 Saint Denis       | HQE Bâtiment et Gestion Durable (Très bon)   |
| Centre Commercial Niort       | 79000 Niort  | BREEAM In Use (Good)   |
| TOUR AREVA                    | 1 place de la coupole - 92400 Courbevoie                 | HQE Gestion et Bâtiment Durable (Très bon)   |
| Centre Commercial Albertville | 73200 Albertville  | BREEAM In Use (Good)   |
| <b>Allemagne</b>              |  |  |
| THREE GEORGES                 | Georg-Glock-Strasse 3 - 40474 Düsseldorf                 | LEED (Gold)  |
| NORD 1                        | Europaallee 12-22 - 60327 Francfort                      | DGNB Nouvelle Construction   |
| TELEKOM CAMPUS                | Ubersering 2 - 22297 Hambourg                            | LEED (Gold)  |

| Immeuble             | Adresse                                      | Certifications et labels   |
|----------------------|--|--|
| <b>Espagne</b>       |  |  |
| EL PORTICO           | La Mahonia 2 - 28043 Madrid                  | BREEAM In Use (Very Good)  |
| <b>Pays-Bas</b>      |  |  |
| PRINCESS BEATRIXLAAN | Prinses Beatrixlaan 5-7 - 2595AK La Haye     | BREEAM Construction (Excellent)<br>Label énergétique local (A+++)  |
| ATRIUM               | Strawinskylaan 3001-4111 - 1077 ZX Amsterdam | ATRIUM Strawinskylaan 3001-4111 - 1077 ZX Amsterdam BREEAM Construction (Excellent)<br>BREEAM In Use (Very Good) |
| NOW                  | 16 Taurusavenue - 2132 LS Hoofddorp          | BREEAM Construction (Excellent)  |

### La valorisation des énergies renouvelables

Des panneaux photovoltaïques sont présents sur plusieurs actifs du Fonds (Enjoy et The View à Paris et Atrium situé à Amsterdam). L'objectif étant de favoriser la production d'une énergie d'origine renouvelable directement utilisée par les utilisateurs du bâtiment ou revendu au réseau électrique de manière à contribuer à l'amélioration du mix énergétique du pays dans lequel l'immeuble est situé.

Aujourd'hui la production assurée par ces différents projets sur Rivoli Avenir Patrimoine est d'environ 4 136 337 KWh/an soit la consommation moyenne de 827 foyers français<sup>1</sup>.

De plus, un système innovant de récupération d'énergie a été déployé sur l'immeuble Atrium lors de la construction des nouvelles tours permettant de réutiliser l'énergie dégagée lors du freinage des ascenseurs dans la consommation générale de l'immeuble.

L'immeuble ENJOY dispose également d'un système de production d'énergie renouvelable en géothermie. Celui-ci utilise la chaleur contenue dans une nappe d'eau chaude souterraine pour assurer la production d'eau chaude sanitaire et de chauffage. La production d'énergie générée par ce système couplée à la production issue des panneaux photovoltaïques et des performances environnementales exceptionnelles font de cet actif un bâtiment à énergie positive. C'est-à-dire que les installations présentes sur site produisent plus d'énergie que n'en consomme l'immeuble.

1 Sur la base d'une consommation électrique moyenne annuelle pour un foyer français en 2015 de 5000 kWh.



Photo du toit d'Atrium situé à Amsterdam aux Pays-Bas

### La végétalisation sur Rivoli Avenir Patrimoine

Dans la volonté permanente d'améliorer son action environnementale, Rivoli Avenir Patrimoine a renforcé l'axe Biodiversité qui se concentre sur une végétalisation aux nombreux avantages environnementaux et sociaux et la mise en place d'habitats qui contribuent à la restauration d'une faune urbaine.

En ce sens, 86 021 m<sup>2</sup> des actifs du fonds sont végétalisés en 2019. Cette végétalisation peut être réalisée sur les toitures des actifs mais aussi sur les terrasses et les jardins/patios.

Amundi Immobilier a en outre finalisé cette année un projet de végétalisation sur l'immeuble United à Clichy (92) valorisant à la fois l'agriculture urbaine et la biodiversité locale. L'ensemble de la production aromatique qui est réalisée sur site est ensuite mise à disposition des locataires pour la concoction de thés et tisanes.



Projet de végétalisation sur l'actif Telekom Campus situé à Hambourg

En parallèle, le fonds Rivoli Avenir Patrimoine est doté de huit ruches en toiture de ses immeubles :

- Le Coruscant à Saint Denis (93) (2 ruches)
- Le Sofitel à La Défense (92) (1 ruche)
- Le Prime à Boulogne-Billancourt (92) (1 ruche)
- Le Stadium, Saint Denis (93) (2 ruches)
- Le Mazagran Paris 13<sup>e</sup> (75) (2 ruches)

Une ruche supplémentaire a été installée en 2019 sur l'immeuble Le Stadium à Saint Denis (93) à la demande des locataires qui ont adhéré à la démarche et souhaité installer une seconde ruche pour leur usage exclusif. Des ateliers ont été organisés au sein des immeubles afin de sensibiliser les occupants sur la question de la disparition des insectes pollinisateurs et le sens de l'action d'Amundi Immobilier en termes de réimplantation de biodiversité dans nos 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.

**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.

**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.

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

**Certification 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.

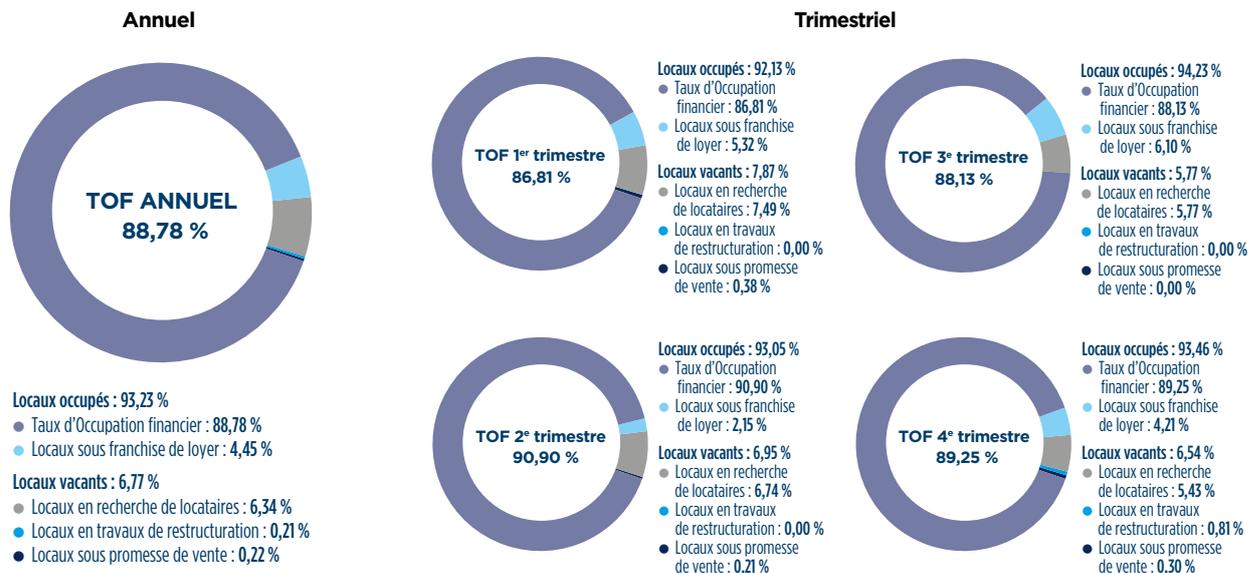
**Certification BEPOS** : Label pilote, applicable à court terme, il s'appuie sur la RT 2012 et le label effnergie+ pour valoriser les bâtiments à énergie positive, c'est-à-dire les bâtiments qui produisent plus d'énergie (issue de sources renouvelables) qu'ils n'en consomment.

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

### 3 - Gestion locative des immeubles

#### ■ Le taux d'occupation financier annuel

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



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

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

#### ■ Les baux

Durant l'année 2019, 40 baux ont été signés, représentant une surface globale de 19 491 m<sup>2</sup> et un loyer annuel global HT de 9 258 K€ en année pleine.

Les principaux baux signés en 2019 (en quote part) :

| Adresse immeuble   | Surface              | Loyer annuel (K€) |
|--|----------------------|-------------------|
| 12 rue des Pirogue - 75012 PARIS                             | 6 588 m <sup>2</sup> | 3 483             |
| 79 rue de Miromesnil - 75008 PARIS                           | 1 451 m <sup>2</sup> | 943               |
| 94 rue de Provence - 75009 PARIS (50 % de la SCI)            | 765 m <sup>2</sup>   | 518               |
| 34-36 rue du Louvre - 75001 PARIS                            | 1 011 m <sup>2</sup> | 500               |
| 3-5 rue St Georges - 75009 PARIS                             | 693 m <sup>2</sup>   | 419               |
| 64 rue du Dessous des Berges - 75013 PARIS (100 % de la SCI) | 829 m <sup>2</sup>   | 341               |
| 140 boulevard Malesherbes - 75017 PARIS                      | 415 m <sup>2</sup>   | 248               |

#### ■ Les locaux vacants

Au 31 décembre 2019, le stock de locaux vacants s'élevait à 44 776 m<sup>2</sup> ainsi répartis :

| (en m <sup>2</sup> ) | Bureaux       | Activités<br>Entrepôts | Commerces     | Commerces  | Total         |
|----------------------|---------------|------------------------|---------------|------------|---------------|
| Paris                | 5 405         | 428                    | 106           |            | 5 939         |
| Ile-de-France        | 9 801         |                        | 13 584        |            | 23 385        |
| Province             | 6 348         |                        | 7 023         | 217        | 13 588        |
| Etranger             | 1 864         |                        |               |            | 1 864         |
| <b>Total</b>         | <b>23 418</b> | <b>428</b>             | <b>20 713</b> | <b>217</b> | <b>44 776</b> |

#### ■ Les contentieux

| (en €)  | 31 décembre 2018     | 31 décembre 2019<br>(b) | Var.<br>(b-a)/a |
|---|----------------------|-------------------------|-----------------|
| Stock début de période                                | -3 100 839,41        | -3 281 803,02           |                 |
| Dotation aux provisions pour dépréciation de créances | -744 895,60          | -938 003,96             |                 |
| Reprises de provisions sur dépréciation de créances   | 563 931,99           | 970 432,12              |                 |
| <b>Total</b>  | <b>-3 281 803,02</b> | <b>-3 249 374,86</b>    | <b>-0,99 %</b>  |

#### Contentieux significatifs

Aucun contentieux significatif au regard de la taille de la SCPI n'a été significatif durant l'exercice 2019.

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

### 1 - Marchés des parts

#### ■ Marché Primaire

|                                       | Total année 2019 |
|---------------------------------------|------------------|
| <i>Souscriptions</i>                  |                  |
| Nombre de parts                       | 1 532 789        |
| Montant (en €)                        | 453 685 454      |
| <i>Retraits</i>                       |                  |
| Nombre de parts                       | 162 070          |
| Montant (en €)                        | 43 936 428       |
| Nombre de parts en attente de retrait | 0                |

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

| Mois         | Nombre de parts  | Prix de souscription (en €) | Montant souscrit (en €) |
|--------------|------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Janvier      | 126 854          | 292                         | 37 041 368              |
| Février      | 115 952          | 292                         | 33 857 984              |
| Mars         | 215 541          | 292                         | 62 937 972              |
| Avril        | 87 083           | 298                         | 25 950 734              |
| Mai          | 91 332           | 298                         | 27 216 936              |
| Juin         | 110 041          | 298                         | 32 792 218              |
| Juillet      | 164 240          | 298                         | 48 943 520              |
| Août         | 61 168           | 298                         | 18 228 064              |
| Septembre    | 75 435           | 298                         | 22 479 630              |
| Octobre      | 111 535          | 298                         | 33 237 430              |
| Novembre     | 77 511           | 298                         | 23 098 278              |
| Décembre     | 134 027          | 298                         | 39 940 046              |
| <b>Total</b> | <b>1 370 719</b> |                             | <b>405 724 180</b>      |

#### ■ Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2019.

#### ■ Marché de gré à gré

977 parts ont été échangées de gré à gré au cours de l'exercice 2019.

## 2 - Le capital

#### ■ Évolution du capital fin de période

|   | 2015        | 2016          | 2017          | 2018          | 2019          |
|---|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)  | 881 694 000 | 1 086 185 400 | 1 248 583 200 | 1 427 220 150 | 1 632 828 000 |
| Nombre de parts au 31 décembre  | 5 877 960   | 7 241 236     | 8 323 888     | 9 514 801     | 10 885 520    |
| Nombre d'associés au 31 décembre  | 25 058      | 26 486        | 28 289        | 30 650        | 33 013        |
| Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année <sup>(1)</sup> (en €) | 354 470 894 | 378 990 728   | 303 544 952   | 260 349 088   | 409 749 026   |
| Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (en €)           | 31 219 029  | 32 443 433    | 28 909 117    | 25 524 622,54 | 36 263 078,33 |
| Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(2)</sup> (en €)  | 278         | 278           | 286           | 292           | 298           |

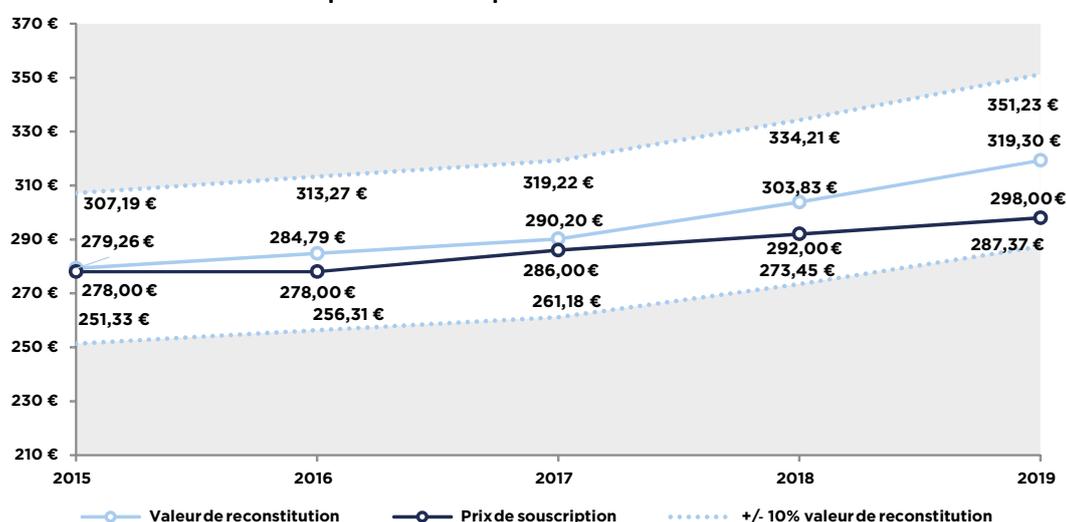
(1) diminué des retraits. (2) prix payé par le souscripteur.

Le prix de souscription a évolué de 260 euros à 278 euros le 1<sup>er</sup> juillet 2015, de 278 euros à 286 euros le 1<sup>er</sup> mai 2017 et de 286 euros à 292 euros le 1<sup>er</sup> mai 2018 et de 292 euros à 298 euros le 1<sup>er</sup> avril 2019.

#### ■ Historique des valeurs de souscription depuis 2015

Le prix de souscription d'une SCPI à capital variable est fixé par la Société de Gestion dans un tunnel réglementaire de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution. Au 31 décembre 2019, le prix de souscription fixé à 298 € se situe 6,67 % au-dessous de la valeur de reconstitution.

#### Evolution du prix de souscription et valeur de reconstitution RAP



## ■ Performance

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

**Taux de rentabilité interne (TRI) à 5 ans** 5,28 %

**Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans** 7,55 %

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

|   | 2019                  | 2018                  | 2017                  | 2016   | 2015                  | 2014   | 2013   | 2012   | 2011   | 2010   | 2009   |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Distribution (en €)                               | 10,80                 | 10,80                 | 11,18                 | 11,50  | 12,50                 | 12,50  | 12,50  | 12,50  | 12,73  | 13,00  | 13,00  |
| dont revenus non récurrents (en %) <sup>(2)</sup> | 5,09                  | 1,02                  | 9,93                  | 3,57   | 8,32                  | 16,00  | 6,88   | 7,92   | 25,61  | 18,31  | 0,46   |
| Prix n (en €)                                     | 295,99 <sup>(6)</sup> | 289,82 <sup>(5)</sup> | 280,97 <sup>(4)</sup> | 278,00 | 265,41 <sup>(3)</sup> | 260,00 | 260,00 | 260,39 | 232,25 | 216,65 | 195,30 |
| Taux de distribution (en %)                       | 3,65                  | 3,73                  | 3,98                  | 4,14   | 4,71                  | 4,81   | 4,81   | 4,80   | 5,48   | 5,99   | 6,65   |

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

(2) Revenus non récurrents : variation au Report à Nouveau (RAN) et de la Plus Value Immobilière (PVI)

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

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

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

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

### Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année <sup>(6)</sup>

|                        | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   | 2015   | 2014   | 2013   | 2012   | 2011   | 2010   | 2009   |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Prix n (en €)          | 295,99 | 289,82 | 280,97 | 278,00 | 265,41 | 260,00 | 260,00 | 260,39 | 232,25 | 216,65 | 195,30 |
| Variation n/n-1 (en %) | 2,13   | 3,15   | 1,07   | 4,74   | 2,08   | 0,00   | -0,15  | 12,12  | 7,20   | 10,93  | 1,68   |

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

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

## 3 - Les valeurs de la SCPI

### ■ Les expertises

La société CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION France, Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2019 à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles détenus en direct qui constituent le patrimoine de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine.

Des expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 3 295 201 044,70 € hors droits et à 3 495 910 583,21 € droits inclus, soit une hausse de 17,99 % entre 2018 et 2019.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs et passifs conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2019 de 2 995 297 140 €, soit une hausse de 20,78 %.

| (en €)                | 2018             | 2019             | Évolution 2018/2019 |
|-----------------------|------------------|------------------|---------------------|
| Valeur de réalisation | 2 479 955 390,53 | 2 995 297 140,00 | 20,78 %             |

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

### ■ Les différentes valeurs de la SCPI

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

| (en €)  | 2018             | 2019             |
|---|------------------|------------------|
| <b>Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution</b> |                  |                  |
| Valeur comptable  | 2 139 591 567,31 | 2 518 042 309,74 |
| Valeur de réalisation   | 2 479 955 390,53 | 2 995 297 140,00 |
| Valeur de reconstitution                                      | 2 890 891 823,92 | 3 475 779 671,37 |
| <b>Valeurs de la société pour une part</b>                    |                  |                  |
| Valeur comptable  | 224,87           | 231,32           |
| Valeur de réalisation   | 260,64           | 275,16           |
| Valeur de reconstitution                                      | 303,83           | 319,30           |

#### Valeur comptable

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

#### Valeur de réalisation

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

La valeur vénale des immeubles est déterminée par la Société de Gestion sur la base des analyses de l'expert externe en évaluation.

#### Valeur de reconstitution

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

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

### III - Les comptes simplifiés

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

| Compte de résultat simplifié<br>(en €)                                 | 31/12/2018<br>(a)     | 31/12/2019<br>(b)     | Var<br>(b-a)/a |
|--|-----------------------|-----------------------|----------------|
| <b>Produits</b>  |                       |                       |                |
| Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>                      | 64 667 223,56         | 59 787 537,15         |                |
| Autres produits  | 554 858,10            | 2 783 365,97          |                |
| Produits financiers <sup>(2)</sup>                                     | 51 217 254,20         | 58 160 286,43         |                |
| <b>SOUS-TOTAL PRODUITS</b>   | <b>116 439 335,86</b> | <b>120 731 189,55</b> | <b>3,69 %</b>  |
| <b>Charges et provisions</b>   |                       |                       |                |
| Charges immobilières <sup>(3)</sup>                                    | -3 715 569,91         | -2 188 205,05         |                |
| Frais généraux   | -12 437 277,76        | -11 639 273,56        |                |
| Travaux de remise en état  | -177 387,95           | -164 531,92           |                |
| Provisions nettes <sup>(4)</sup>                                       | -1 290 570,68         | -1 071 202,07         |                |
| Provisions pour charges non récupérables                               | -2 472 065,31         | -2 781 442,44         |                |
| Charges financières sur emprunts                                       | -4 346 394,36         | -4 855 060,01         |                |
| <b>SOUS-TOTAL CHARGES ET PROVISIONS</b>                                | <b>-24 439 265,97</b> | <b>-22 699 715,05</b> | <b>-7,12 %</b> |
| Résultat exceptionnel  | 12 099,10             | 20 218,30             |                |
| <b>RÉSULTAT COMPTABLE</b>  | <b>92 012 168,99</b>  | <b>98 051 692,80</b>  | <b>6,56 %</b>  |
| Résultat comptable par part <sup>(5)</sup>                             | 10,69                 | 10,25                 | -4,08 %        |
| Dividendes bruts par part <sup>(6)</sup>                               | -10,80                | -10,80                | 0,00 %         |
| Dont distribution plus-value immobilière                               | -2,58                 | -0,25                 | n.a            |
| R.A.N. comptable après affectation du résultat par part <sup>(7)</sup> | 5,52                  | 5,22                  | -5,48 %        |

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

#### ■ Précisions sur certains postes de charges

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

| Détails de certains postes de charges<br>(en €) | 31/12/2018<br>(a)    | 31/12/2019<br>(b)    | Var.<br>(b-a)/a |
|---|----------------------|----------------------|-----------------|
| Entretiens et réparations                       | -247 804,49          | -178 253,35          |                 |
| Assurances                                      | -39 793,40           | -27 534,29           |                 |
| Honoraires                                      | -1 658 325,23        | -717 105,46          |                 |
| Impôts fonciers et fiscalité immobilière        | -1 547 134,66        | -1 133 553,09        |                 |
| Autres  | -222 512,13          | -131 758,86          |                 |
| <b>Total</b>                                    | <b>-3 715 569,91</b> | <b>-2 188 205,05</b> | <b>-41,11%</b>  |

##### Dont entretiens et réparations

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

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

| Sites                  |                      |                     | (en €)             |
|------------------------|----------------------|---------------------|--------------------|
| 50 Quai Charles Pasqua | Levallois-Perret     | Aménagements        | -37 465,92         |
| 12 rue des Pirogues    | Paris                | Travaux d'entretien | -21 179,86         |
| 112-118 rue de Sully   | Boulogne-Billancourt | Travaux d'ascenseur | -17 139,42         |
| Autres immeubles       |                      |                     | -102 468,15        |
| <b>Total</b>           |                      |                     | <b>-178 253,35</b> |

##### Dont assurances

Ce montant représente la quote-part des cotisations d'assurance non récupérables et sur les locaux vides au 31 décembre 2019.

##### Dont honoraires

| Nature  | (en €)             |
|---|--------------------|
| Honoraires d'avocat, de conseil et de fiscalité   | -200 765,85        |
| Honraires de gestion des administrateurs de biens | -192 471,74        |
| Honoraires d'états des lieux                      | -51 800,93         |
| Audits techniques et diagnostics                  | -240 149,45        |
| Divers  | -31 917,50         |
| <b>Total</b>                                      | <b>-717 105,47</b> |

##### Dont impôts fonciers et fiscalité immobilière

| Libellés                          | (en €)               |
|-----------------------------------|----------------------|
| Impôts fonciers non refacturables | -821 777,67          |
| Taxes sur bureaux                 | -303 926,31          |
| Impôts et taxes diverses          | -7 849,11            |
| <b>Total</b>                      | <b>-1 133 553,09</b> |

## Dont autres

| Nature                      | (en €)             |
|-----------------------------|--------------------|
| Loyer bail à construction   | -209 049,99        |
| Frais d'acte et contentieux | -57 392,15         |
| Panneau publicitaire        | -3 320,00          |
| Remboursement assurance     | 138 003,28         |
| <b>Total</b>                | <b>-131 758,86</b> |

## Provision pour gros entretien (PGE)

La constitution de la provision pour gros entretiens 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 5 années en fonction du plan quinquennal 2020-2024.

| Variation PGE non récupérable état du patrimoine | (en €)               |
|--|----------------------|
| <b>Stock de PGE final au 31/12/2018</b>          | <b>-1 222 493,56</b> |
| Dotations aux provisions                         | -55 897,91           |
| Reprises de provisions                           | 65 000,00            |
| Diminution du stock sur immeuble vendu           | 12 000,00            |
| <b>Stock PGE fin de période 31/12/2019</b>       | <b>-1 201 391,47</b> |
| Solde dotations reprises                         | 9 102,09             |
| Gros entretiens                                  | -464 544,81          |
| <b>Impact net PGE</b>                            | <b>-455 442,72</b>   |

## Détail de la PGE par immeuble

| Immeuble                        | Nature des travaux  |   | (en €)             |
|---------------------------------|---------------------|---|--------------------|
| 14-18 avenue Gendarme Casternat | Chelles             | Travaux de climatisation et d'ascenseur | -234 015,05        |
| 4-6 rue Marceau                 | Issy les Moulineaux | Travaux d'étanchéité BAT F et G         | -97 878,81         |
| 35 rue du Val de Marne          | Paris               | Rénovation locaux R+6                   | -92 059,45         |
| Autres Immeubles                |                     |   | -40 591,50         |
| <b>Total</b>                    |                     |   | <b>-464 544,81</b> |

## Travaux de remises en état

| Immeuble             | Nature des travaux |                             | (en €)             |
|----------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|
| 1 rue André Voguet   | Ivry sur Seine     | Mise aux normes électriques | -56 580,00         |
| 79 rue de Miromesnil | Paris              | Agencement                  | -41 552,35         |
| Autres Immeubles     |                    |                             | -66 399,57         |
| <b>Total</b>         |                    |                             | <b>-164 531,92</b> |

## Frais généraux

| (en €)                                 | 31 décembre 2018<br>(a) | 31 décembre 2019<br>(b) | Var.<br>(b-a)/a |
|--|-------------------------|-------------------------|-----------------|
| Rémunération de gestion                | -9 051 305,47           | -9 142 567,20           |                 |
| Honoraires de Commissaires aux comptes | -63 491,00              | -79 500,00              |                 |
| Frais divers de gestion                | -2 673 033,29           | -2 426 998,23           |                 |
| Impôts étrangers                       | -649 448,00             | 9 791,87                |                 |
| <b>Total</b>                           | <b>-12 437 277,76</b>   | <b>-11 639 273,56</b>   | <b>-6,42 %</b>  |

Les frais généraux incluent :

- la rémunération de gestion incluant :
  - La commission de gestion, calculée au taux de 7,25 % hors taxes sur les produits locatifs encaissés (dont SCI) et sur les produits financiers nets encaissés, qui s'élève à 8 548 655,20 € en 2019. L'assiette des charges servant au calcul est plafonnée à 15% des recettes locatives,
  - La commission de financement de 0,20 % HT du montant du financement pour 383 934 €,
  - 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 138 783 €,
  - la commission sur frais et pilotage de la réalisation des travaux plafonnée à 3 % HT pour 71 195 €.

- Les frais divers de gestion pour un montant de 2 426 998,23 € incluant :

- des honoraires de relocation (598 835,81 €),
- des coûts liés à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales (510 264,22 €),
- cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (872 288 €),

## Provision pour charges non récupérables

La provision pour charges non récupérables se décomposent comme suit :

- les charges sur locaux vacants : 1 598 728,32 €,
- les charges non récupérables suite à la nature de celle-ci ou à des baux spécifiques : 1 065 624,29 €,
- les charges sur exercices antérieurs (redditions de charges) : -117 089,83 €.

## Charges financières sur emprunts

| Banque | Date du prêt | Montant contracté (K€) | Type de prêt | Montant des intérêts (K€) | Remboursement en 2019 |
|--------|--------------|------------------------|--------------|---------------------------|-----------------------|
| LCL    | 26/01/2015   | 40 000                 | Long terme   | 16                        | Oui                   |
| CADIF  | 17/11/2017   | 50 000                 | Court terme  | 154                       | Oui                   |
| CADIF  | 22/10/2015   | 9 000                  | Long terme   | 128                       | Non                   |
| CADIF  | 30/09/2017   | 50 000                 | Court terme  | 186                       | Non                   |
| SG     | 23/05/2018   | 50 000                 | Court terme  | 232                       | Non                   |
| CADIF  | 27/03/2018   | 50 000                 | Court terme  | 118                       | Non                   |
| LCL    | 15/05/2018   | 100 000                | Long terme   | 1 876                     | Non                   |
| CADIF  | 12/12/2018   | 50 000                 | Long terme   | 948                       | Non                   |
| LCL    | 14/12/2018   | 50 000                 | Long terme   | 987                       | Non                   |
| SG     | 28/02/2019   | 50 000                 | Court terme  | 193                       | Non                   |
| CADIF  | 03/12/2019   | 50 000                 | Long terme   | 18                        | Non                   |

## La distribution

### Distribution 2019

| Acomptes de distribution et report à nouveau<br>(en € en cumul)         | 2019            |          |
|---|-----------------|----------|
|   | Cumul           | Par part |
| Report à nouveau comptable début période                                | 49 386 822,57   | 5,52     |
| Résultat comptable  | 98 051 692,80   | 10,25    |
| Distribution brute annuelle   | -100 867 853,89 | -10,55   |
| Distribution de Plus-Value Immobilière                                  | -2 393 849,12   | -0,25    |
| Report à nouveau comptable après affectation du résultat <sup>(1)</sup> | 53 211 291,44   | 5,22     |

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

### Distribution prévisionnelle 2020

Comme annoncé dans le bulletin du 2<sup>e</sup> semestre 2019, la Société de Gestion anticipait de maintenir les acomptes de dividendes des 3 premiers trimestres de l'année 2020 à 2,70 € par part par trimestre.

Depuis la réalisation de ces prévisions, la crise liée au Covid-19 est venue bouleverser l'économie mondiale. L'impact sur l'immobilier d'entreprise dépendra de l'amplitude et de la durée de cette crise. A la mesure des connaissances au moment de la réalisation de la distribution du 1<sup>er</sup> trimestre, la Société de Gestion a décidé de limiter les versements à 70 % des acomptes annoncés pour Rivoli Avenir Patrimoine, pour les trois premiers trimestres 2020, soit 1,89 € par part. Rivoli Avenir Patrimoine dispose de réserves importantes qui pourront être utilisées pour conforter la distribution et la rapprocher de celle envisagée. Cependant, il nous semble préférable d'être prudents dans l'utilisation de ces réserves tant que les conséquences de cette crise ne sont pas mesurables.

## ■ La fiscalité pour une part

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

| Résultat comptable | Dividendes bruts | Revenus imposables | Revenus fonciers <sup>(1)</sup> | Produits financiers <sup>(2)</sup> |
|--------------------|------------------|--------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| 10,25              | 10,80            | 11,73              | 10,61                           | 1,12                               |

(1) Calculé sur la base du nombre moyen de part en jouissance au 31/12/2019.

(2) Calculé sur la base du nombre de part en jouissance au 31/12/2019.

Pour les personnes morales, la fiscalité se présente ainsi :

| Résultat comptable | Dividendes bruts | Revenus imposables <sup>(3)</sup> |
|--------------------|------------------|-----------------------------------|
| 10,25              | 10,80            | 6,71                              |

(3) Calculé sur la base du nombre de parts souscrites au 31/12/2019.

## ■ 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 2019 de la SCPI, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement du fonds.

### a. Risque d'investissement immobilier

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

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

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

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

### b. Risque de contrepartie

Les risques de contrepartie sont :

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

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

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

### c. Risque de liquidité

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

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

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

Des stress tests annuels de liquidité 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.

- Une limite d'autorisation pour contracter toute nouvelle dette est votée en Assemblée Générale des Actionnaires selon la réglementation en vigueur. Elle correspond à un plafond global d'endettement en cours incluant la nouvelle dette, à respecter au moment de contracter cette nouvelle dette. Ce plafond est exprimé 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.
- Au 31/12/2019, ce plafond est de 40 %, pouvant être modifié chaque année par l'Assemblée Générale des Actionnaires. Le niveau de ce ratio au 31/12/2019 est de 25,1 %, en incluant par transparence l'endettement indirect de la SCPI lié à sa participation dans les différentes SCl, proportionnellement à sa quote-part de détention.

Indicateurs de levier "AIFM" :

- levier méthode brute : 130,3 %
- levier méthode de l'engagement : 131,2 %

Ces deux indicateurs sont définis par la directive AIFM et le règlement délégué associé. Ils correspondent au rapport entre 1) l'exposition calculée selon la méthode brute ou la méthode de l'engagement, et 2) la valeur nette d'inventaire du fonds.

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

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

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

Le calcul de ces indicateurs tient compte de l'endettement et des dérivés en transparence des participations contrôlées, proportionnellement à leur quote-part de détention.

### e. Risques de taux et de change

Le risque de taux est le risque d'augmentation du coût du service de la dette en cas de hausse des taux d'intérêt lorsque la dette est contractée à taux variable.

La politique de gestion du risque de taux prévoit que les emprunts à moyen ou long terme pour l'acquisition d'Actifs Immobiliers soient généralement contractés à taux fixe ou à taux variable avec une couverture associée (contrats sur instruments financiers à terme, tels que swaps ou caps de taux d'intérêt). L'endettement à court terme pour les besoins de la gestion courante ne fait pas l'objet de couverture.

Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SCPI, soit l'euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur des actifs.

La politique de gestion du risque de change pour l'exercice 2019 a prévu la couverture du montant des investissements en actifs immobiliers hors zone euro, via l'utilisation de dérivés (tels que change à terme ou swaps de change) régulièrement ajustée. Le Fonds peut néanmoins présenter un risque de change accessoire.

### f. Risque opérationnel

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

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

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

### I - Conseil de Surveillance

#### ■ Présentation du Conseil

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

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

Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles deux fois à l'issue de l'exercice de leur premier mandat. A compter de l'expiration de leur troisième mandat, les membres du Conseil de Surveillance ne seront rééligibles qu'à l'expiration d'une période de trois ans. Un membre du Conseil de Surveillance ne peut donc jamais exercer plus de trois mandats successifs.

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

#### ■ Rôle et fonctionnement général du Conseil

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

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

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

### II - Contrôle interne, Conformité, Risques

#### ■ Textes de référence

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

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

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

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

##### A) Principes fondamentaux

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

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

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

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

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

##### B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

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

##### C) Description du dispositif

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

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

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

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

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

A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière).

Le Responsable des Risques et 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 Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.

- **Le contrôle périodique, dit contrôle de 3<sup>e</sup> niveau**, ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi.

## ■ Conformité

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

## ■ Risques et Contrôle Permanent

- Le dispositif de gestion des risques vise à :
  - s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
  - s'assurer qu'elle dispose de données fiables sur les aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation,
  - à informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau des risques liés à l'activité.
- Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Responsable des Risques et 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 d'Amundi Immobilier est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"), et dans la directive 2014/91/UE du 23 juillet 2014 concernant les OPCVM (ci-après la "Directive UCITS V"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la société de gestion que sur les fonds gérés.

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 8 février 2019, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2018 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2019.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2019, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

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

Sur l'exercice 2019, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variable différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 131 collaborateurs au 31 décembre 2019) s'est élevé à 11 507 667 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 268 228 euros, soit 81 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe,

- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 239 439 euros, 19 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

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

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (4 collaborateurs au 31 décembre 2019) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (1 collaborateur au 31 décembre 2019), le montant total des rémunérations (fixes et variables différées et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

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

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

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

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

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

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

Critères financiers usuels :

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

Critères non-financiers usuels :

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

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

Critères financiers usuels :

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

Critères non-financiers usuels :

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

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

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

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

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

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

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

A ce titre, notamment :

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

## V - Compléments et tableaux annexes

### 1 - Compléments

#### La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2020

Les SCPI entrent dans le champ de l'article 8 du Code général des impôts qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat correspondant à leurs droits. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la nature et la qualité de l'associé.

L'associé de SCPI, personne physique ou personne morale, est personnellement soumis pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés.

#### ■ Fiscalité des revenus

##### Associés personnes physiques

Les revenus distribués aux associés personnes physiques sont composés de revenus fonciers (provenant des loyers encaissés) et de revenus financiers (issus des placements de trésorerie).

##### Revenus fonciers

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI sont soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Elles supportent également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

Il n'est pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la société. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année. Le revenu foncier imposable est égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (les charges réelles déductibles).

Les revenus immobiliers provenant d'Allemagne, d'Espagne ou des Pays-Bas seront imposés dans ces pays. En France, la double imposition est évitée de la façon suivante :

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

##### Revenus financiers

Les produits issus de revenus financiers sont soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % décomposée en un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % et aux prélèvements sociaux (17,2 %).

Ces revenus sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 % pour les revenus de capitaux mobiliers ; ce prélèvement est effectué à titre d'acompte d'impôt sur le revenu. Le taux du prélèvement forfaitaire non libératoire est aligné sur celui du PFU : cela revient en pratique à s'acquitter de l'imposition à la source, sauf en cas d'option pour le barème progressif de l'IR. Il est possible de bénéficier d'une dispense de prélèvement forfaitaire non libératoire si le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur :

- à 50 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 25 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs,
- à 75 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 50 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables soumis à l'imposition commune.

Une dispense d'acompte, sous la forme d'une attestation sur l'honneur par laquelle le contribuable indique à l'établissement payeur que son revenu fiscal de référence est inférieur aux revenus fiscaux visés ci-dessus, devra être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement.

Par ailleurs, les contribuables peuvent opter de façon irrévocable (pour l'année) et globale (pour tous les revenus financiers) pour l'imposition au barème de l'impôt sur le revenu (IR) à la place du taux unique de 12,8 %. Dans ce cas, l'abattement de 40 % sur les dividendes perçus est applicable.

##### Prélèvement à la source

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

- Pour les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels sur le compte bancaire des contribuables.

- Une avance de 60 % du montant des réductions et crédits d'impôt obtenus en N-2 (ex. investissements locatifs Scellier, Pinel) est versée chaque année au plus tard le 1<sup>er</sup> mars N. S'il s'avère qu'au titre de l'année N, le contribuable n'a finalement pas bénéficié de ces crédits ou réductions (ou pour un montant moindre), l'avance doit, en tout ou partie, être remboursée lors de l'établissement définitif de l'imposition de ses revenus N. Afin d'éviter d'avoir à rembourser d'éventuels trop-perçus, les contribuables peuvent refuser le versement de cette avance.
- Les revenus financiers (dividendes et intérêts) et les plus-values immobilières réalisées par les SCPI ne sont pas concernés par le PAS.

##### Impôt sur la fortune immobilière

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de référence de la part au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n. Chaque année, la Société de Gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de référence. Pour les SCPI à capital variable, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de retrait retraitée de certains éléments. Si la SCPI détient des immeubles en France et à l'étranger il convient de distinguer deux types de valeur IFI :

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

##### Associés personnes morales

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

Les associés personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés intègrent la quote-part de résultat, calculée par la Société de gestion, dans leur résultat fiscal annuel. Elle est ainsi soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

Si les titres de la SCPI sont inscrits à l'actif du bilan les personnes morales imposables au titre des BIC/BA (selon le régime réel) peuvent (sur option expresse) intégrer la quote-part de résultat dans leur résultat fiscal professionnel annuel, si les produits y afférents n'excèdent pas 5 % du total des produits de l'entreprise, ou 10 % si la condition de 5 % était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II du CGI). Lorsque la quote-part excède ce seuil de 5 %, elle doit être extournée du résultat professionnel afin d'être imposée à l'impôt sur le revenu de l'exploitant selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques (revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers).

Les revenus fonciers attribués à un organisme sans but lucratif en sa qualité d'associé d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés, propriétaire des locaux qui génèrent lesdits revenus fonciers, bénéficient d'une exonération d'imposition (ils ne sont pas visés par l'article 206-5 du Code général des impôts). Les revenus financiers sont imposables à un taux réduit (15 % pour les dividendes, 24 % pour les revenus de produits de créances non négociables et 10 % pour les revenus d'obligations).

Les revenus immobiliers provenant d'Allemagne, des Pays-Bas ou d'Espagne seront imposés dans ces pays. En France, la double imposition est évitée de la façon suivante :

- les revenus immobiliers provenant d'Allemagne et d'Espagne sont imposables en France mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français, les revenus demeurant toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif applicable au contribuable pour les entreprises imposées à l'impôt sur le revenu.
- les revenus immobiliers provenant des Pays-Bas font l'objet, en France, pour les entreprises relevant de l'impôt sur le revenu, d'une exonération de cet impôt et de prélèvements sociaux (les revenus demeurant toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif applicable au contribuable), et pour les personnes morales relevant de l'impôt sur les sociétés, d'une exonération de cet impôt.

■ **Fiscalité des plus-values** (Cessions de parts de SCPI et quote-part de cession d'immeuble de SCPI et cession de valeurs mobilières)

### Associés personnes physiques

#### Plus-values immobilières

Les plus-values sur cessions de parts ou ventes d'immeubles de la SCPI sont imposées dans la catégorie des plus-values immobilières à un taux forfaitaire de 36,2 % (19 % d'impôt sur le revenu + 17,2 % de prélèvements sociaux) après application éventuelle d'abattements pour durée de détention.

Dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeubles sont des cessions occasionnelles réalisées conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, lorsque les immeubles ont été détenus par la SCPI pendant au moins six ans.

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

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

Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux (PS), l'abattement pour durée de détention est égal à 1,65 % pour chaque année au-delà de la 5<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup>, à 1,60 % pour la 22<sup>e</sup> année puis à 9 % pour les années au-delà.

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

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

La Société de gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement dégagée par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement. L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux de 36,2 % pour les personnes résidant en France) correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Les plus-values immobilières réalisées en Allemagne, en Espagne et aux Pays-Bas seront imposables dans ces pays.

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

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

#### Plus-values de cession valeurs mobilières

Une partie des liquidités disponibles de la SCPI pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI à l'occasion de la cession de ces valeurs mobilières sont taxés au niveau des associés au titre des plus-values sur cessions de valeurs mobilières. Ils sont imposés au taux forfaitaire unique de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %. L'abattement pour durée de détention est applicable uniquement pour les titres acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et à condition que le bénéficiaire opte de façon irrévocable (pour l'année) et globale (pour tous les revenus financiers) pour l'imposition au barème de l'impôt sur le revenu.

### Associés personnes morales

#### Plus-values immobilières

En cas d'associé personne morale soumis à l'impôt sur les sociétés, la quote-part de plus-values réalisée par la SCPI ou réalisée par le porteur lors de la cession de ses parts de SCPI est comprise dans le résultat ordinaire imposable au taux courant.

En cas d'associé personne morale imposable dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux ou des bénéficiaires agricoles, ces mêmes plus-values peuvent, sur option, être intégrées au bénéfice professionnel de l'associé, sauf si la quote-part excède 5 % du total des produits de l'entreprise, ou 10 % si la condition de 5 % était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II du CGI). Si ce seuil de 5 % est dépassé, l'associé est tenu d'extourner la quote-part de plus-values lui revenant afin de la soumettre à l'impôt sur le revenu selon le régime des plus-values immobilières au taux proportionnel de 19 % dans les conditions et selon les modalités prévues pour les personnes physiques (abattement pour durée de détention, prélèvements sociaux, surtaxe).

Les organismes sans but lucratif sont exonérés de taxation des plus-values immobilières.

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

Les plus-values immobilières réalisées en Allemagne, en Espagne et aux Pays-Bas seront imposables dans ces pays.

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

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

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

En cas d'associé personne morale soumis à l'impôt sur les sociétés, la quote-part de plus-values réalisée par la SCPI ou réalisée par le porteur lors de la cession de ses parts de SCPI est comprise dans le résultat ordinaire imposable au taux courant (33,1/3 %).

En cas d'associé personne morale imposable dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux ou des bénéficiaires agricoles, ces mêmes plus-values peuvent, sur option, être intégrées au bénéfice imposable professionnel de l'associé, sauf si la quote-part excède 5 % du total des produits de l'entreprise, ou 10 % si la condition de 5 % était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II du CGI) du résultat professionnel de l'associé. Si ce seuil de 5 % est dépassé, l'associé est tenu d'extourner la quote-part de plus-values lui revenant afin de la soumettre à l'impôt sur le revenu selon les mêmes modalités que les personnes physiques.

Les organismes sans but lucratif sont quant à eux exonérés de plus-values de cession de valeurs mobilières.

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

Les dispositions suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales conclues entre la France et le pays de résidence de l'associé concerné. Des taux majorés de 75 % peuvent s'appliquer lorsque les paiements sont faits dans un Etat ou territoire non coopératif (ETNC) : au 7 janvier 2020, la liste inclut : Anguilla, les Bahamas, les Fidji, Guam, les Iles Vierges américaines, les Iles Vierges britanniques, Oman, le Panama, les Samoa, les Samoa américaines, les Seychelles, Trinité-et-Tobago et le Vanuatu.

#### Revenus fonciers

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

En outre, ces revenus fonciers supportent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

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

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

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

#### Revenus financiers

Les dividendes de source française revenant aux associés personnes physiques non domiciliés en France sont soumis à une retenue à la source au taux de 12,8 %.

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

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.

<sup>1</sup> Centre des impôts des non-résidents TSA 10010 - 10 rue du Centre - 93465 Noisy-le-Grand Cedex. Téléphone : 01 57 33 83 00 - Télécopie 01 57 33 83 50.

### Plus-values immobilières

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

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

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

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

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

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

L'imposition (ou non) de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double

imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

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

### Plus-values de cession de valeurs mobilières

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

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

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

## 2 - Changements substantiels intervenus au cours de l'exercice 2019

### ■ Modifications de la documentation liées à la modernisation de la documentation des SCPI et aux évolutions réglementaires

Afin de tenir compte des dernières évolutions législatives et réglementaires relatives aux SCPI, et de doter votre SCPI de moyens offrant de la liquidité aux associés, Amundi Immobilier a mis au vote de l'assemblée générale de juillet 2019 des modifications dans la note d'information et les statuts de votre SCPI, portant principalement sur les points suivants :

- mise en place d'un fonds de remboursement, dans la limite du produit des cessions, et d'un mécanisme de suspension du marché primaire et du passage au marché secondaire, permettant de faire face aux retraits ;
- mise en place de plafonds sur les frais (souscription et gestion) pour donner de la souplesse en cas d'évolution des pratiques de marché avec les réseaux distributeurs ;
- introduction de nouvelles règles de commissionnement afin de rémunérer les missions autres que la gestion des immeubles : mise en place de financements, travaux de restructuration, gestion des filiales pour les actifs détenus indirectement ;
- élévation de la limite des acquisitions payables à terme (VEFA) ;
- modification de la périodicité du bulletin d'information qui devient semestriel, et dématérialisation de la communication aux associés.

Ces modifications ont fait l'objet d'un visa de l'Autorité des Marchés Financiers n° 20-02, en date du 24 janvier 2020.

Pour plus de précisions sur ces modifications, nous vous invitons à vous reporter au rapport annuel de votre SCPI pour l'exercice 2018, pages 28 à 30.

### ■ Modifications de la documentation liées aux évolutions législatives (projet de loi PACTE)

Afin d'anticiper l'adoption du projet de Loi Pacte (le plan d'action pour la croissance et la transformation des entreprises), qui prévoyait certaines mesures destinées à améliorer le fonctionnement et la compétitivité des SCPI (détention d'actifs immobiliers par l'intermédiaire de sociétés de capitaux de type SAS, ou de SCI en cascades), il avait été proposé à l'assemblée générale de juillet 2019 d'adopter certaines modifications des statuts et de la note d'information de votre SCPI, sous condition suspensive de l'entrée en vigueur de ladite Loi.

Toutefois, après avoir été adoptés par le Parlement, les articles de la Loi PACTE relatifs aux SCPI ont été retirés du texte final après que le Conseil constitutionnel, dans sa décision du 16 mai 2019, les a estimés sans lien direct avec l'objet principal de la Loi. Les modifications relatives à la Loi PACTE qui avait été approuvées par l'assemblée générale de juillet 2019 n'ont donc pas été intégrées dans la documentation de votre SCPI.

### 3 - Tableaux annexes

#### ■ Évolution du marché des parts

|   | 2015    | 2016   | 2017    | 2018    | 2019    |
|---|---------|--------|---------|---------|---------|
| Nombre de parts cédées ou retirées  | 131 964 | 96 789 | 204 605 | 187 375 | 162 070 |
| Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12 (en %) | 2,25    | 1,34   | 2,46    | 1,97    | 1,49    |
| Demandes de cession ou de retraits en attente                                   |         |        |         |         |         |
| Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait                           | 1 mois  | 1 mois | 1 mois  | 1 mois  | 1 mois  |
| Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)             |         |        |         |         |         |

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

| (en € par part)   | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Report à nouveau avant affectation du résultat                | 4,92  | 3,87  | 3,83  | 2,81  | 5,52  |
| Dividende brut versé au titre de l'année                      | 12,50 | 11,50 | 11,18 | 10,80 | 10,80 |
| Dont distribution de plus-value immobilière                   |       | 0,34  | 0,04  | 2,58  | 0,25  |
| Résultat de l'exercice  | 11,46 | 11,09 | 10,07 | 10,69 | 10,25 |
| Impact changement de méthode PGR/PGE                          |       |       | -0,01 |       |       |
| Report à nouveau après affectation du résultat <sup>(1)</sup> | 3,87  | 3,83  | 2,81  | 5,52  | 5,22  |
| Plus ou moins-value comptable sur cessions d'immeubles        | 0,72  | 0,22  | -0,06 | -0,10 | 0,67  |

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

#### ■ Emploi des fonds

| (en €)  | 2018                     | Variation              | 2019                     |
|---|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Fonds collectés</b>                                | <b>2 500 118 659,00</b>  | <b>216 863 279,72</b>  | <b>2 716 981 938,72</b>  |
| Capital   | 1 427 220 150,00         | 205 607 850,00         | 1 632 828 000,00         |
| Primes nettes de souscription / fusion <sup>(1)</sup> | 663 898 509,00           | 161 255 429,72         | 825 153 938,72           |
| Financements / emprunts                               | 409 000 000,00           | -150 000 000,00        | 259 000 000,00           |
| <b>Emplois des fonds</b>                              | <b>-2 426 860 232,71</b> | <b>-328 399 879,56</b> | <b>-2 755 260 112,27</b> |
| Plus ou moins-values comptables                       | -913 914,26              | 7 762 993,84           | 6 849 079,58             |
| <b>Réserves</b>                                       |                          |                        |                          |
| Report à nouveau                                      | 28 278 299,23            | 27 749 153,30          | 56 027 452,53            |
| Investissements                                       | -2 454 224 617,68        | -363 912 026,70        | -2 818 136 644,38        |
| <b>TOTAL I</b>  | <b>73 258 426,29</b>     | <b>-111 536 599,84</b> | <b>-38 278 173,55</b>    |
| <b>Engagements</b>                                    |                          |                        |                          |
| Sommes restant à payer sur VEFA                       | -13 191 488,36           | -5 037 763,51          | -18 229 251,87           |
| <b>TOTAL II</b>                                       | <b>-13 191 488,36</b>    | <b>-5 037 763,51</b>   | <b>-18 229 251,87</b>    |
| <b>Montant restant à investir</b>                     | <b>60 066 937,93</b>     | <b>-116 574 363,35</b> | <b>-56 507 425,42</b>    |

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

#### ■ Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard de la SCPI au 31/12/2019 par date d'échéance :

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

|   | Créances non échues | Dettes non échues | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total        |
|---|---------------------|-------------------|--------------|---------------|---------------|------------------|--------------|
| Nombres de factures concernées                            | 1                   |                   | 14           | 6             | 8             | 51               | 79           |
| Montant total des factures concernées (en € HT)           | 83 143,10           |                   | 137 621,93   | 814 189,52    | 383 163,72    | 1 440 189,35     | 2 858 307,62 |
| Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (en € HT) |                     |                   | 0,18 %       | 1,09 %        | 0,52 %        | 1,94 %           | 3,84 %       |

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 443-1 du code de commerce

## ■ Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2019 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                                  | 4                 | 100          | 25            | 21            | 143              | 293          |
| Montant total des factures concernées (en € HT)                 | 4 402 356,89      | 3 261 799,88 | 25 589,73     | 38 276,05     | 38 669,99        | 7 766 692,55 |
| Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (en € HT) | 7,14 %            | 5,29 %       | 0,04 %        | 0,06 %        | 0,06 %           | 12,59 %      |

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

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

|   | 2015                |                 | 2016                |                 | 2017                |                 | 2018                |                 | 2019                |                 |
|---|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|
|   | Euros pour une part | % total revenus | Euros pour une part | % total revenus | Euros pour une part | % total revenus | Euros pour une part | % total revenus | Euros pour une part | % total revenus |
| <b>Revenus<sup>(1)</sup></b>  |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |
| Recettes locatives brutes   | 13,87               | 99,40 %         | 11,89               | 97,99 %         | 8,41                | 72,04 %         | 7,51                | 56,40 %         | 6,25                | 49,46 %         |
| Produits de participations  |                     |                 |                     |                 | 3,15                | 26,95 %         | 5,71                | 42,87 %         | 5,82                | 46,07 %         |
| Produits financiers avant prélèvement                                   |                     |                 | 0,01                | 0,07 %          | 0,04                | 0,32 %          | 0,02                | 0,15 %          | 0,26                | 2,04 %          |
| Produits divers   | 0,08                | 0,60 %          | 0,24                | 1,94 %          | 0,08                | 0,69 %          | 0,08                | 0,57 %          | 0,31                | 2,42 %          |
| <b>Total des revenus</b>  | <b>13,95</b>        | <b>100 %</b>    | <b>12,13</b>        | <b>100 %</b>    | <b>11,68</b>        | <b>100,00 %</b> | <b>13,32</b>        | <b>100,00 %</b> | <b>12,64</b>        | <b>100,00 %</b> |
| <b>Charges externes<sup>(1)</sup></b>                                   |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |
| Commission de gestion   | 1,22                | 8,78 %          | 1,12                | 9,23 %          | 0,84                | 7,23 %          | 1,05                | 7,89 %          | 0,96                | -7,56 %         |
| Autres frais de gestion   | 0,20                | 1,45 %          | 0,35                | 2,89 %          | 0,35                | 3,01 %          | 0,30                | 2,28 %          | 0,25                | -2,01 %         |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice                          | 0,39                | 2,81 %          | 0,27                | 2,20 %          | 0,08                | 0,65 %          | 0,06                | 0,42 %          | 0,04                | -0,29 %         |
| Charges locatives non récupérables                                      | 3,32                | 23,79 %         | 0,85                | 6,97 %          | 0,51                | 4,40 %          | 0,88                | 6,62 %          | 0,63                | -4,96 %         |
| <b>Sous-total charges externes</b>                                      | <b>5,14</b>         | <b>36,83 %</b>  | <b>2,58</b>         | <b>21,29 %</b>  | <b>1,79</b>         | <b>15,29 %</b>  | <b>2,29</b>         | <b>17,22 %</b>  | <b>1,87</b>         | <b>-14,83 %</b> |
| <b>Charges internes</b>   |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |
| <b>Amortissements</b>   |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |
| - patrimoine  | 0,02                | 0,00 %          | 0,02                | 0,00 %          |                     |                 |                     |                 | 0,01                | -0,05 %         |
| - autres  |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |
| <b>Provision nette<sup>(2)</sup></b>                                    |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |
| - pour travaux  | -0,34               | -2,44 %         | -0,05               | -0,44 %         | 0,14                | 1,23 %          | -0,02               | -0,18 %         | 0,00                | 0,01 %          |
| - autres  | -2,21               | -15,88 %        | -0,04               | -0,37 %         | 0,02                | 0,14 %          | 0,00                | 0,00 %          | 0,00                | 0,03 %          |
| <b>Sous-total charges internes</b>                                      | <b>-2,53</b>        | <b>-18,15 %</b> | <b>-0,08</b>        | <b>-0,67 %</b>  | <b>0,15</b>         | <b>1,30 %</b>   | <b>-0,03</b>        | <b>-0,23 %</b>  |                     | <b>-0,01 %</b>  |
| <b>Total des charges</b>  | <b>-2,61</b>        | <b>-18,68 %</b> | <b>-2,50</b>        | <b>20,63 %</b>  | <b>-1,63</b>        | <b>-13,99 %</b> | <b>-2,32</b>        | <b>-17,44 %</b> | <b>1,88</b>         | <b>-14,84 %</b> |
| Produits financiers   | 0,42                | 2,99 %          | 1,77                | 14,60 %         | 0,24                | 2,09 %          | 0,22                | 1,64 %          |                     |                 |
| Charges financières   | 0,43                | 3,09 %          | 0,37                | 3,03 %          | -0,22               | -1,89 %         | -0,53               | -3,96 %         | 0,51                | -4,05 %         |
| <b>Résultat courant</b>   | <b>11,33</b>        | <b>81,22 %</b>  | <b>11,03</b>        | <b>90,94 %</b>  | <b>10,07</b>        | <b>86,22 %</b>  | <b>10,69</b>        | <b>80,24 %</b>  | <b>10,25</b>        | <b>81,11 %</b>  |
| Produits exceptionnels  | 0,13                | 0,94 %          | 0,05                | 0,45 %          | 0,00                | 0,03 %          | 0,00                | 0,01 %          | 0,00                | 0,01 %          |
| Charges exceptionnelles   |                     |                 |                     |                 | 0,00                | -0,03 %         |                     |                 |                     |                 |
| <b>Résultat net comptable</b>   | <b>11,46</b>        | <b>82,16 %</b>  | <b>11,09</b>        | <b>91,39 %</b>  | <b>10,07</b>        | <b>86,22 %</b>  | <b>10,69</b>        | <b>80,25 %</b>  | <b>10,25</b>        | <b>81,12 %</b>  |
| Variation du report à nouveau <sup>(3)</sup> - Dotation (-) Reprise (+) | 1,04                | 7,46 %          | 0,07                | 0,60 %          | 1,06                | 9,06 %          | -2,47               | -18,41 %        | 0,29                | 2,33 %          |
| Revenu brut distribué <sup>(4)</sup>                                    | 12,50               | 89,61 %         | 11,50               | 94,79 %         | 11,18               | 95,73 %         | 10,80               | 79,79 %         | 10,80               | 85,43 %         |
| Dont plus-values immobilières réalisées                                 |                     |                 | 0,34                | 2,80 %          | 0,04                | 0,37 %          | 2,58                | 19,36 %         | 0,25                | 1,98 %          |

(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 2019

## État du patrimoine

| (en €)  | 31 décembre 2019        |                         | 31 décembre 2018        |                         |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|   | Valeurs bilantielles    | Valeurs estimées        | Valeurs bilantielles    | Valeurs estimées        |
| <b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>   |                         |                         |                         |                         |
| <b>1 - Immobilisations locatives</b>  |                         |                         |                         |                         |
| Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)                                     |                         |                         |                         |                         |
| Amortissements droits réels   |                         |                         |                         |                         |
| Concessions   |                         |                         |                         |                         |
| Amortissements concessions  |                         |                         |                         |                         |
| Construction sur sol d'autrui   |                         |                         |                         |                         |
| Amortissements Construction sur sol d'autrui  |                         |                         |                         |                         |
| Terrains et constructions locatives (y compris agencements)                                     | 1 068 367 804,95        | 1 453 495 352,07        | 1 126 205 970,42        | 1 422 245 318,00        |
| Immobilisations en cours  | 21 498 757,05           | 21 679 299,00           | 10 758 153,77           | 12 481 644,42           |
| <b>Sous-total 1 - Immobilisations locatives</b>   | <b>1 089 866 562,00</b> | <b>1 475 174 651,07</b> | <b>1 136 964 124,19</b> | <b>1 434 726 962,42</b> |
| <b>2 - Provision liée aux placements immobiliers</b>  |                         |                         |                         |                         |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives   |                         |                         |                         |                         |
| Gros entretien  | -1 201 391,47           |                         | -1 222 493,56           |                         |
| Provisions pour risques et charges  |                         |                         |                         |                         |
| <b>Sous-total 2 - Provision liée aux placements immobiliers</b>                                 | <b>-1 201 391,47</b>    | <b>0,00</b>             | <b>-1 222 493,56</b>    | <b>0,00</b>             |
| <b>3 - Titres financiers contrôlés</b>  |                         |                         |                         |                         |
| Immobilisations financières contrôlées  | 1 489 981 339,25        | 1 580 525 650,51        | 1 187 404 180,04        | 1 228 637 786,85        |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées                            |                         |                         |                         |                         |
| Provisions pour risques et charges  |                         |                         |                         |                         |
| <b>Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés</b>   | <b>1 489 981 339,25</b> | <b>1 580 525 650,51</b> | <b>1 187 404 180,04</b> | <b>1 228 637 786,85</b> |
| <b>TOTAL I - Placements immobiliers</b>   | <b>2 578 646 509,78</b> | <b>3 055 700 301,58</b> | <b>2 323 145 810,67</b> | <b>2 663 364 749,27</b> |
| <b>II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>   |                         |                         |                         |                         |
| <b>Immobilisations financières non contrôlées</b>   |                         |                         |                         |                         |
| Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées                                       |                         |                         |                         |                         |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées     | 238 288 743,13          | 238 288 743,13          | 129 856 313,45          | 129 856 313,45          |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées |                         |                         |                         |                         |
| Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées                               |                         |                         |                         |                         |
| <b>TOTAL II - Immobilisations financières</b>   | <b>238 288 743,13</b>   | <b>238 288 743,13</b>   | <b>129 856 313,45</b>   | <b>129 856 313,45</b>   |
| <b>III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>  |                         |                         |                         |                         |
| <b>1 - Actifs immobilisés</b>   |                         |                         |                         |                         |
| Associés capital souscrit non appelé  |                         |                         |                         |                         |
| Immobilisations incorporelles   | 1 010 961,54            | 1 212 000,00            | 1 067 115,38            | 1 212 000,00            |
| Immobilisations financières autres que les titres de participations                             | 358 228,95              | 358 228,95              | 317 200,95              | 317 200,95              |
| Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations            |                         |                         |                         |                         |
| <b>Sous-total 1 - Actifs immobilisés</b>  | <b>1 369 190,49</b>     | <b>1 570 228,95</b>     | <b>1 384 316,33</b>     | <b>1 529 200,95</b>     |
| <b>2 - Créances</b>   |                         |                         |                         |                         |
| Locataires et comptes rattachés   | 11 975 520,39           | 11 975 520,39           | 10 911 497,70           | 10 911 497,70           |
| Provisions pour dépréciation des créances   | -3 249 374,86           | -3 249 374,86           | -3 281 803,02           | -3 281 803,02           |
| Autres créances   | 47 724 849,87           | 47 724 849,87           | 57 129 497,02           | 57 129 497,02           |
| <b>Sous-total 2 - Créances</b>  | <b>56 450 995,40</b>    | <b>56 450 995,40</b>    | <b>64 759 191,70</b>    | <b>64 759 191,70</b>    |
| <b>3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>   |                         |                         |                         |                         |
| Valeurs mobilières de placement   |                         |                         |                         |                         |
| Fonds de remboursement  |                         |                         |                         |                         |
| Autres disponibilités   | 43 611 503,98           | 43 611 503,98           | 94 490 349,90           | 94 490 349,90           |
| <b>Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>                                    | <b>43 611 503,98</b>    | <b>43 611 503,98</b>    | <b>94 490 349,90</b>    | <b>94 490 349,90</b>    |
| <b>TOTAL III - Actifs d'exploitation</b>  | <b>101 431 689,87</b>   | <b>101 632 728,33</b>   | <b>160 633 857,93</b>   | <b>160 778 742,55</b>   |

| (en €)   | 31 décembre 2019        |                         | 31 décembre 2018        |                         |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|  | Valeurs bilantielles    | Valeurs estimées        | Valeurs bilantielles    | Valeurs estimées        |
| <b>IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>                         |                         |                         |                         |                         |
| Provisions pour risques et charges                         | -557 928,51             | -557 928,51             | -557 928,51             | -557 928,51             |
| <b>Dettes</b>  |                         |                         |                         |                         |
| Dettes financières   | -275 699 018,24         | -275 699 018,24         | -420 164 227,87         | -420 164 227,87         |
| Dettes d'exploitation                                      | -15 375 172,32          | -15 375 172,32          | -6 921 158,37           | -6 921 158,37           |
| Dettes diverses  | -108 646 582,93         | -108 646 582,93         | -46 355 401,96          | -46 355 401,96          |
| <b>TOTAL IV - Passifs d'exploitation</b>                   | <b>-400 278 702,00</b>  | <b>-400 278 702,00</b>  | <b>-473 998 716,71</b>  | <b>-473 998 716,71</b>  |
| <b>V- COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>         |                         |                         |                         |                         |
| Charges constatées d'avance                                |                         |                         |                         |                         |
| Autres comptes de régularisation                           |                         |                         |                         |                         |
| Produits constatés d'avance                                | -45 931,04              | -45 931,04              | -45 698,03              | -45 698,03              |
| <b>TOTAL V - Comptes de régularisation actif et passif</b> | <b>-45 931,04</b>       | <b>-45 931,04</b>       | <b>-45 698,03</b>       | <b>-45 698,03</b>       |
| <b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>         | <b>2 518 042 309,74</b> |                         | <b>2 139 591 567,31</b> |                         |
| <b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>                    |                         | <b>2 995 297 140,00</b> |                         | <b>2 479 955 390,53</b> |

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

## Tableau de variation des capitaux propres

| (en €)   | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2019 | Affectation<br>du résultat | Autres<br>mouvements  | Situation de<br>clôture au 31/12/2019 |
|--|--|----------------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| <b>1 - Capital</b>   |  |                            |                       |                                       |
| Capital souscrit   | 1 427 220 150,00                       |                            | 205 607 850,00        | 1 632 828 000,00                      |
| Capital en cours de souscription                                       |  |                            |                       |                                       |
| <b>Sous-total 1 - Capital</b>  | <b>1 427 220 150,00</b>                |                            | <b>205 607 850,00</b> | <b>1 632 828 000,00</b>               |
| <b>2 - Prime d'émission</b>  |  |                            |                       |                                       |
| Primes d'émission ou de fusion   | 912 670 293,46                         |                            | 204 141 175,89        | 1 116 811 469,35                      |
| Primes d'émission en cours de souscription                             |  |                            |                       |                                       |
| Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion                         | -248 771 784,46                        |                            | -42 885 746,17        | -291 657 530,63                       |
| <b>Sous-total 2 - Prime d'émission</b>                                 | <b>663 898 509,00</b>                  |                            | <b>161 255 429,72</b> | <b>825 153 938,72</b>                 |
| <b>3 - Autres capitaux propres</b>                                     |  |                            |                       |                                       |
| Ecart de réévaluation  |  |                            |                       |                                       |
| Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs                          |  |                            |                       |                                       |
| Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable            |  |                            |                       |                                       |
| Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées | -913 914,26                            |                            | 7 762 993,84          | 6 849 079,58                          |
| Réserves   |  |                            |                       |                                       |
| Report à nouveau <sup>(1)</sup>  | 28 278 299,23                          | 21 108 523,34              | 6 640 629,96          | 56 027 452,53                         |
| <b>Sous-total 3 - Autres capitaux propres</b>                          | <b>27 364 384,97</b>                   | <b>21 108 523,34</b>       | <b>14 403 623,80</b>  | <b>62 876 532,11</b>                  |
| <b>4 - Résultat de l'exercice</b>                                      |  |                            |                       |                                       |
| Résultat de l'exercice   | 92 012 168,99                          | -92 012 168,99             | 98 051 692,80         | 98 051 692,80                         |
| Acomptes sur distribution  | -70 903 645,65                         | 70 903 645,65              | -100 867 853,89       | -100 867 853,89                       |
| <b>Sous-total 4 - Résultat de l'exercice</b>                           | <b>21 108 523,34</b>                   | <b>-21 108 523,34</b>      | <b>-2 816 161,09</b>  | <b>-2 816 161,09</b>                  |
| <b>TOTAL</b>   | <b>2 139 591 567,31</b>                | <b>0,00</b>                | <b>378 450 742,43</b> | <b>2 518 042 309,74</b>               |

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

## Engagements hors bilan

| (en €)                            | 31/12/2018    | 31/12/2019     |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Engagements donnés <sup>(2)</sup> | 13 191 488,36 | 18 229 251,87  |
| Engagements reçus <sup>(3)</sup>  | 40 000 000,00 | 200 000 000,00 |
| Garanties données                 |               |                |
| Garanties reçues <sup>(4)</sup>   | 15 829 786,03 | 21 875 102,24  |
| Aval, cautions                    |               |                |

(1) La SCPI a consenti des garanties hypothécaires lors de la mise en place des emprunts contractés initialement auprès des banques.

(2) Il reste à régler sur les VEFA un montant de 18 229 251,87 €.

(3) Un total d'emprunts pour 200 000 000 € contracté auprès de divers établissements de crédit n'a pas été tiré.

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

## Engagements réciproques

Il n'y a pas d'engagements réciproques en 2019.

## Compte de résultat

| (en €)   | 31 décembre 2019    |                       | 31 décembre 2018    |                       |
|--|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
|  | Détail              | Total                 | Détail              | Total                 |
| <b>I - Produits immobiliers</b>  |                     |                       |                     |                       |
| Loyers   | 59 787 537,15       |                       | 64 667 223,56       |                       |
| Charges facturées  | 11 819 817,88       |                       | 12 555 949,36       |                       |
| Produits des participations contrôlées                                     | 54 636 827,63       |                       | 49 157 821,49       |                       |
| Produits annexes   | 2 784 839,62        |                       | 554 541,03          |                       |
| Reprise de provisions  | 723 872,00          |                       | 445 398,98          |                       |
| Transfert de charges immobilières  | 848 374,55          |                       | 1 831 785,36        |                       |
| <b>Sous total I - Produits immobiliers</b>                                 |                     | <b>130 601 268,83</b> |                     | <b>129 212 719,78</b> |
| <b>II - Charges immobilières</b>   |                     |                       |                     |                       |
| Charges ayant leur contrepartie en produits                                | 11 819 817,88       |                       | 12 555 949,36       |                       |
| Travaux de gros entretien  | 464 544,81          |                       | 907 473,53          |                       |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif                                  | 355 710,78          |                       | 479 945,44          |                       |
| Dotations aux provisions pour gros entretien                               | 714 769,91          |                       | 646 839,06          |                       |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers      |                     |                       |                     |                       |
| <b>Autres charges immobilières</b>   | <b>6 253 109,11</b> |                       | <b>7 747 313,50</b> |                       |
| <b>Sous total II - Charges immobilières</b>                                |                     | <b>19 607 952,49</b>  |                     | <b>22 337 520,89</b>  |
| <b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>                       |                     | <b>110 993 316,34</b> |                     | <b>106 875 198,89</b> |
| <b>I - Produits d'exploitation</b>   |                     |                       |                     |                       |
| Reprise d'amortissements d'exploitation                                    |                     |                       | 252 078,90          |                       |
| Reprise de provisions d'exploitation                                       |                     |                       |                     |                       |
| Reprise de provisions pour créances douteuses                              | 970 432,12          |                       | 563 931,99          |                       |
| Reprise de provisions pour risques et charges                              |                     |                       |                     |                       |
| Transfert de charges d'exploitation  | 37 475 235,42       |                       | 26 436 222,54       |                       |
| Autres produits  | 292,54              |                       | 36,26               |                       |
| <b>Sous total I - Produits d'exploitation</b>                              |                     | <b>38 445 958,08</b>  |                     | <b>27 252 269,69</b>  |
| <b>II - Charges d'exploitation</b>   |                     |                       |                     |                       |
| Commissions de la Société de Gestion                                       | 10 336 760,17       |                       | 9 715 801,36        |                       |
| Charges d'exploitation de la société                                       | 1 807 882,61        |                       | 3 362 887,54        |                       |
| Diverses charges d'exploitation  | 36 890 363,37       |                       | 25 691 497,09       |                       |
| Dotation aux amortissements d'exploitation                                 | 56 153,84           |                       | 56 153,84           |                       |
| Dotation aux provisions d'exploitation                                     |                     |                       | 74 677,67           |                       |
| Dépréciation des créances douteuses  | 938 003,96          |                       | 744 895,60          |                       |
| <b>Sous total II - Charges d'exploitation</b>                              |                     | <b>50 029 163,95</b>  |                     | <b>39 645 913,10</b>  |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b> |                     | <b>-11 583 205,87</b> |                     | <b>-12 393 643,41</b> |
| <b>Produits financiers</b>   |                     |                       |                     |                       |
| Dividendes des participations non contrôlées                               |                     |                       |                     |                       |
| Produits d'intérêts des comptes courants                                   | 1 053 176,19        |                       | 1 882 323,70        |                       |
| Autres produits financiers   | 2 468 808,96        |                       | 177 426,08          |                       |
| Reprise de provisions sur charges financières                              |                     |                       |                     |                       |
| <b>Sous total I - Produits financiers</b>                                  |                     | <b>3 521 985,15</b>   |                     | <b>2 059 749,78</b>   |
| <b>II - Charges financières</b>  |                     |                       |                     |                       |
| Charges d'intérêts des emprunts  | 4 855 060,01        |                       | 4 346 394,36        |                       |
| Charges d'intérêts des comptes courants                                    |                     |                       |                     |                       |
| Autres charges financières   | 45 561,11           |                       | 194 841,01          |                       |
| Dépréciation des charges financières                                       |                     |                       |                     |                       |
| <b>Sous total II - Charges financières</b>                                 |                     | <b>4 900 621,12</b>   |                     | <b>4 541 235,37</b>   |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>                                       |                     | <b>-1 378 635,97</b>  |                     | <b>-2 481 485,59</b>  |

| (en €)   | 31 décembre 2019 |                      | 31 décembre 2018 |                      |
|--|------------------|----------------------|------------------|----------------------|
|  | Détail           | Total                | Détail           | Total                |
| <b>I - Produits exceptionnels</b>                              |                  |                      |                  |                      |
| Produits exceptionnels   | 20 218,30        |                      | 12 557,77        |                      |
| Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels           |                  |                      |                  |                      |
| <b>Sous total I - Produits exceptionnels</b>                   |                  | <b>20 218,30</b>     |                  | <b>12 557,77</b>     |
| <b>II - Charges exceptionnelles</b>                            |                  |                      |                  |                      |
| Charges exceptionnelles  |                  |                      | 458,67           |                      |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles |                  |                      |                  |                      |
| <b>Sous total II - Charges exceptionnelles</b>                 |                  | <b>0,00</b>          |                  | <b>458,67</b>        |
| <b>Résultat exceptionnel D = (I-II)</b>                        |                  | <b>20 218,30</b>     |                  | <b>12 099,10</b>     |
| <b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>                                  |                  | <b>98 051 692,80</b> |                  | <b>92 012 168,99</b> |

# Annexe aux comptes annuels

## Règles et méthodes comptables

### Faits caractéristiques de l'exercice

Rivoli Avenir Patrimoine a poursuivi sa croissance courant 2019 avec une collecte nette investissable de 372 M€.

Elle a utilisé cette collecte au travers de l'acquisition d'immeubles, via des participations contrôlées, pour un montant total d'engagements de 570 M€ en 2019. Ces acquisitions ont également été permises par la mise en place de nouveaux financements, avec un endettement qui ressort à 25 % en fin d'année.

Par ailleurs, elle a cédé sur l'exercice 5 immeubles détenus en direct et un détenu dans une SCI pour un montant total de 92 M€ et a constaté sur ces cessions une plus-value totale nette de 12 M€.

Le résultat 2019 s'élève à 10,25 € par part. La distribution réalisée est de 10,80 €, légèrement supérieure au résultat. Elle a été permise grâce à l'utilisation des réserves distribuables (report à nouveau et plus-values réalisées) pour 0,55 € par part. Le report à nouveau, après affectation du résultat, s'élève à 5,22 € par part, permettant encore de couvrir 5,7 mois de distribution.

### Evénements post-clôture

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020.

Au niveau de la SCPI, ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires.

A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Les comptes de l'exercice 2019 n'ont pas à être modifiés dans la mesure où l'épidémie Covid-19 n'a aucun lien direct avec la situation existant à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et que la continuité d'exploitation n'est pas compromise.

La SCPI a procédé à plusieurs acquisitions depuis la clôture de l'exercice 2019 :

- Une prise de participation de 45 % dans l'acquisition d'un entrepôt de logistique situé à Lahr en Allemagne et loué intégralement à une entreprise d'e-commerce pour un montant de 70 M€. Cette acquisition a été réalisée via la SCI AREELI, le 30 mars 2020.

- Une prise de participation de 35 % dans l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé à Barcelone en Espagne et loué intégralement à une entreprise de co-working pour un montant de 20 M€, le 7 avril 2020.
- Une prise de participation de 40 % dans l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé à Varsovie en Pologne, loué auprès de 9 locataires et avec une garantie locative de 3 ans sur le vacant, pour 25 M€, le 15 avril 2020.

Les 2 immeubles sous promesse de vente fin 2019 ont également été cédés au 1<sup>er</sup> trimestre 2020 conformément à ce qui était prévu.

La SCPI Rivoli Avenir Patrimoine a mis en place 2 financements complémentaires de 50 M€ chacun, l'un sur 2 ans avec la BNP et l'autre sur 3 ans auprès de la BECM. Parallèlement, un financement court terme de 50 M€ avec la Société Générale est arrivé à échéance en mars 2020. D'autres financements arrivent à échéance en 2020, mais au cours du 4<sup>e</sup> trimestre (pour 61 M€).

Compte tenu de la hausse des expertises sur le patrimoine de votre SCPI au 31 décembre 2019, la Société de Gestion a procédé en date du 1<sup>er</sup> mars 2020 au changement de prix de souscription, celui-ci est dorénavant de 304,00 €.

### Règles et méthodes comptables

#### Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

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

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

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

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

#### Immobilisations locatives

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

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

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

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

Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Les experts utilisent une approche multi-critères qui peut comprendre la méthode par capitalisation du revenu nette ou méthode par le rendement, méthode par comparaison et méthode par cash-flows (Discounted Cash Flow). Les experts tiennent compte dans leur valorisation des éléments prévisionnels de travaux.

Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 20 décembre 2019.

#### 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 hors droits inclus et diminué des droits d'enregistrement sur les parts. Cette méthode a été choisie pour les sociétés ayant acquis des immeubles terminés depuis plus de 5 ans. Dans cette hypothèse, la société serait vendue.

### Créances et dettes

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

### 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 (2020-2024) 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 XIX des statuts :

- 6 % TTI (commission exonérée de TVA) pour rechercher les capitaux et couvrir les frais de collecte.
- 1,993 % HT 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 XIX des statuts :

- Commission de gestion : 7,25 % HT du montant des produits locatifs hors taxes nets et des autres produits encaissés par la SCPI.
- Commission de cession et de réemploi des fonds :
  - 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 HT 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 HT 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 % HT au titre des travaux (travaux d'amélioration, d'agrandissement...) hors travaux d'entretien courant des immeubles.

### Provision pour risques et charges

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

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

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

### Engagements Hors bilan

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

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

# Annexe aux comptes annuels

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

| (en €)   | 31 décembre 2019        |                         | 31 décembre 2018        |                         |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|  | Valeurs bilantielles    | Valeurs estimées        | Valeurs bilantielles    | Valeurs estimées        |
| <b>Terrains et constructions locatives</b>                       |                         |                         |                         |                         |
| Bureaux  | 814 842 999,09          | 1 201 311 352,00        | 877 995 837,10          | 1 177 853 818,00        |
| Commerces  | 180 560 983,98          | 158 446 000,00          | 180 066 007,02          | 167 653 500,00          |
| Loisirs  | 44 925 739,71           | 56 150 000,00           | 41 899 865,97           | 43 760 000,00           |
| Logistique / stockage  | 29 049 043,71           | 38 800 000,00           | 27 311 375,71           | 34 190 000,00           |
| Immobilisations en cours   | 21 498 757,05           | 21 679 299,07           | 10 758 153,77           | 12 481 644,42           |
| <b>Sous total terrains et constructions</b>                      | <b>1 090 877 523,54</b> | <b>1 476 386 651,07</b> | <b>1 138 031 239,57</b> | <b>1 435 938 962,42</b> |
| <b>Titres et créances de participation contrôlées</b>            |                         |                         |                         |                         |
| Bureaux / commerces  | 1 728 270 082,38        | 1 818 814 393,64        | 1 317 260 493,49        | 1 358 494 100,31        |
| <b>Sous total titres et créances de participation contrôlées</b> | <b>1 728 270 082,38</b> | <b>1 818 814 393,64</b> | <b>1 317 260 493,49</b> | <b>1 358 494 100,31</b> |
| <b>TOTAL</b>   | <b>2 819 147 605,92</b> | <b>3 295 201 044,70</b> | <b>2 455 291 733,06</b> | <b>2 794 433 062,73</b> |

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

## Situation des investissements

| Adresse   | Date acquisition | Année construction | Affectation | Surface en m <sup>2</sup> | Valeur vénale hors droits (en €) | Droits (en €)         | Prix d'acquisition (en €) | Travaux (en €)        | Valeur nette comptable (en €) |                       |
|---|------------------|--------------------|-------------|---------------------------|----------------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|
| <b>Bureaux Paris</b>  |                  |                    |             |                           |                                  |                       |                           |                       |                               |                       |
| 45 rue des Vinaigriers - 75010 PARIS  | 29/12/2014       | 1994               | Bureaux     | 5 484                     |                                  |                       | 32 799 500,00             | 128 932,12            | 32 928 432,12                 |                       |
| 12 rue d'Oradour sur Glane - 75015 PARIS (40 % de l'indivision)                       | 20/10/2014       | 2001               | Bureaux     | 3 064                     |                                  |                       | 21 124 000,00             | 725 530,62            | 21 849 530,62                 |                       |
| 122-126 rue du Château des Rentiers 75013 - PARIS (50 % de l'indivision)              | 02/07/2013       | 1979               | Bureaux     | 4 365                     |                                  |                       | 24 680 615,00             | 418 024,21            | 25 098 639,21                 |                       |
| 44 avenue George V - 75008 PARIS  | 10/07/2013       | 1959               | Bureaux     | 1 917                     |                                  |                       | 22 072 033,00             | 371 300,66            | 22 443 333,66                 |                       |
| 12 rue des Pirogues - Bercy - 75012 PARIS (50 % de l'indivision)                      | 20/12/2011       | 2011               | Bureaux     | 6 450                     |                                  |                       | 45 191 026,60             | 291 196,18            | 45 482 222,78                 |                       |
| 136 avenue des Champs Elysées - 75008 PARIS   | 01/01/2001       | 1899               | Bureaux     | 6 353                     |                                  |                       | 40 335 315,00             | 7 554 248,35          | 47 889 563,35                 |                       |
| 9 rue Leo Delibes - 75016 PARIS   | 01/01/2001       | 1890               | Bureaux     | 456                       |                                  |                       | 2 700 000,00              | 34 643,00             | 2 734 643,00                  |                       |
| 79 rue de Miromesnil - 75008 PARIS  | 01/01/2001       | 1899               | Bureaux     | 1 407                     |                                  |                       | 7 230 000,00              | 2 418 666,74          | 9 648 666,74                  |                       |
| 3 avenue Gourgaud - 75017 PARIS   | 01/01/2001       | 1925               | Bureaux     | 267                       |                                  |                       | 1 650 000,00              | 119 539,84            | 1 769 539,84                  |                       |
| 98 rue de Sèvres / 60 Rue de Saxe - 75007 PARIS                                       | 19/02/1975       | 1930               | Bureaux     | 1 539                     |                                  |                       | 8 450 000,00              | 339 566,39            | 8 789 566,39                  |                       |
| 187-189 quai de Valmy - 75010 PARIS   | 26/09/2008       | 1989               | Bureaux     | 3 546                     |                                  |                       | 18 000 000,00             | 408 425,21            | 18 408 425,21                 |                       |
| 166 rue du Faubourg-Saint-Honoré - 75008 PARIS  | 05/02/2007       | 1880               | Bureaux     | 1 387                     |                                  |                       | 14 619 054,27             | 187 846,86            | 14 806 901,13                 |                       |
| 247-255 boulevard Pereire - 75017 PARIS   | 01/08/2007       | 1972               | Bureaux     | 2 235                     |                                  |                       | 17 240 700,53             | 947 875,66            | 18 188 576,19                 |                       |
| 83-85 boulevard Vincent Auriol - 75013 PARIS  | 01/01/2002       | 1973               | Bureaux     | 2 249                     |                                  |                       | 4 802 144,00              | 1 969 625,57          | 6 771 769,57                  |                       |
| 34-36 rue du Louvre - 75001 PARIS   | 01/01/2002       | 1897               | Bureaux     | 4 199                     |                                  |                       | 15 549 799,00             | 6 023 974,31          | 21 573 773,31                 |                       |
| 15 rue Cognac Jay - 75007 - PARIS   | 28/07/2010       | 1946               | Bureaux     | 4 646                     |                                  |                       | 29 822 000,00             | 354 527,42            | 30 176 527,42                 |                       |
| 9-35 rue Pierre de Coubertin - 75013 PARIS (50 % de l'indivision)                     | 22/12/2011       | 1994               | Bureaux     | 5 415                     |                                  |                       | 26 289 748,00             | 111 830,12            | 26 401 578,12                 |                       |
| 105 rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 PARIS  | 20/05/2015       | 1972               | Bureaux     | 1 969                     |                                  |                       | 21 584 700,00             | 280 572,95            | 21 865 272,95                 |                       |
| 35 rue du Val de Marne - 75013 PARIS (60 % de l'indivision)                           | 26/06/2015       | 2003               | Bureaux     | 8 951                     |                                  |                       | 46 967 400,00             | 2 173 122,30          | 49 140 522,30                 |                       |
| 3-5 rue St Georges - 75009 PARIS (60 % de l'indivision)                               | 26/11/2015       | 1880               | Bureaux     | 3 735                     |                                  |                       | 48 600 000,00             | 611 893,63            | 49 211 893,63                 |                       |
| 20 rue Hector Malot - 75012 PARIS   | 12/01/2016       |                    | Bureaux     | 5 233                     |                                  |                       | 42 863 000,00             | 844 322,06            | 43 707 322,06                 |                       |
| 140 boulevard Malesherbes - 75017 PARIS (60 % de l'indivision)                        | 02/06/2016       | 1963               | Bureaux     | 3 525                     |                                  |                       | 43 173 200,00             | 19 010,96             | 43 192 210,96                 |                       |
| <b>Total Bureau Paris</b>   |                  |                    |             | <b>22</b>                 | <b>78 392</b>                    | <b>51 720 000,00</b>  | <b>3 879 000,00</b>       | <b>535 744 235,40</b> | <b>26 334 675,16</b>          | <b>562 078 910,56</b> |
| <b>Commerces Paris</b>  |                  |                    |             |                           |                                  |                       |                           |                       |                               |                       |
| 33 rue de Maubeuge - 75009 PARIS  | 01/01/2002       | 1899               | Commerces   | 1 534                     |                                  |                       | 1 682 370,28              | 6 287,20              | 1 688 657,48                  |                       |
| 66 avenue Victor Hugo - 75016 PARIS   | 01/01/2001       | 1896               | Commerces   | 115                       |                                  |                       | 2 400 000,00              |                       | 2 400 000,00                  |                       |
| 117-127 rue de Flandre - 75019 PARIS  | 08/07/1994       | 1994               | Commerces   | 2 840                     |                                  |                       | 8 700 000,00              | 1 520,00              | 8 701 520,00                  |                       |
| 60-62 avenue de la Motte Picquet - 75015 PARIS  | 15/04/2008       | 2007               | Commerces   | 1 350                     |                                  |                       | 11 255 139,00             |                       | 11 255 139,00                 |                       |
| 4 place d'ichy - 75009 PARIS  | 01/01/2018       |                    | Commerces   | 258                       |                                  |                       | 7 500 000,00              |                       | 7 500 000,00                  |                       |
| 14 rue du commerce - 75015 PARIS  | 01/01/2018       |                    | Commerces   | 102                       |                                  |                       | 8 100 000,00              |                       | 8 100 000,00                  |                       |
| <b>Total Commerces Paris</b>  |                  |                    |             | <b>6</b>                  | <b>6 199</b>                     | <b>51 950 000,00</b>  | <b>3 896 250,00</b>       | <b>39 637 509,28</b>  | <b>7 807,20</b>               | <b>39 645 316,48</b>  |
| <b>Bureaux Région Parisienne</b>  |                  |                    |             |                           |                                  |                       |                           |                       |                               |                       |
| 14-18 avenue du Général de Gaulle - 94220 CHARENTON LE PONT (42,50 % de l'indivision) | 13/11/2013       | 1991               | Bureaux     | 5 466                     |                                  |                       | 28 163 525,58             |                       | 28 163 525,58                 |                       |
| 1 place de La Coupole - 92084 PARIS LA DÉFENSE  | 01/01/2002       | 1975               | Bureaux     | 10 180                    |                                  |                       | 45 442 855,00             | 3 496 656,21          | 48 939 511,21                 |                       |
| 112-118 rue de Silly - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT                                     | 04/02/1991       | 1993               | Bureaux     | 2 655                     |                                  |                       | 10 500 000,00             | 224 815,63            | 10 724 815,63                 |                       |
| 4-6 rue Marceau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX (17 % de l'indivision)                    | 21/12/2012       | 1996               | Bureaux     | 2 621                     |                                  |                       | 13 451 080,00             | 809 006,92            | 14 260 086,92                 |                       |
| 24 boulevard Vital Bouhot 92200 NEUILLY SUR SEINE (50 % de l'indivision)              | 13/11/2012       | 2009               | Bureaux     | 3 462                     |                                  |                       | 31 500 850,00             |                       | 31 500 850,00                 |                       |
| 11 rue de Rouvray - 92200 - NEUILLY SUR SEINE   | 31/05/2011       | 1991               | Bureaux     | 4 267                     |                                  |                       | 24 050 000,00             | 1 544 456,36          | 25 594 456,36                 |                       |
| 6 boulevard de Douaumont 92110 CLICHY (41 % de l'indivision)                          | 21/05/2015       |                    | Bureaux     | 3 066                     |                                  |                       | 16 967 845,25             | 107 517,34            | 17 075 362,59                 |                       |
| 305, avenue Le Jour se Lève - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT (41,67 % de l'indivision)    | 29/10/2015       | 1991               | Bureaux     | 2 575                     |                                  |                       | 18 229 081,41             | 250 144,55            | 18 479 225,96                 |                       |
| 2 avenue Pasteur - 94160 SAINT MANDE (17,5 % de l'indivision)                         | 02/05/2017       |                    | Bureaux     | 3 614                     |                                  |                       | 19 125 607,05             |                       | 19 125 607,05                 |                       |
| 2 place aux étoiles / 17 rue JP Rameau 93200 SAINT DENIS (35 % de l'indivision)       | 24/04/2017       | 2015               | Bureaux     | 5 172                     |                                  |                       | 37 520 000,00             | 85 265,56             | 37 605 265,56                 |                       |
| <b>Total Bureaux Région Parisienne</b>  |                  |                    |             | <b>10</b>                 | <b>43 078</b>                    | <b>271 383 651,07</b> | <b>20 353 773,83</b>      | <b>244 950 844,29</b> | <b>6 517 862,57</b>           | <b>251 468 706,86</b> |
| <b>Commerces Région Parisienne</b>  |                  |                    |             |                           |                                  |                       |                           |                       |                               |                       |
| 100-102 place du 8 Mai 1945 - 93200 - SAINT DENIS                                     | 07/03/2002       | 1997               | Commerces   | 4 986                     |                                  |                       | 10 000 000,00             | 94 714,13             | 10 094 714,13                 |                       |
| 13 rue Alexandre Fleming - 91400 - ORSAY  | 01/01/2001       | 1972               | Commerces   | 2 902                     |                                  |                       | 1 630 000,00              |                       | 1 630 000,00                  |                       |
| 14-18 avenue Gendarme Casternat - 77500 CHELLES (30 % de l'indivision)                | 19/01/2007       | 2007               | Commerces   | 7 412                     |                                  |                       | 18 210 000,00             | 5 231 102,66          | 23 441 102,66                 |                       |
| 90 à 94 rue Delayrac - 94120 FONTENAY SOUS BOIS                                       | 01/01/2018       |                    | Commerces   | 1 970                     |                                  |                       | 9 700 000,00              |                       | 9 700 000,00                  |                       |
| 38 quai Georges Gorse - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT                                    | 01/01/2018       | 2014               | Commerces   | 2 637                     |                                  |                       | 13 700 000,00             |                       | 13 700 000,00                 |                       |
| <b>Total Commerces Région Parisienne</b>  |                  |                    |             | <b>5</b>                  | <b>19 907</b>                    | <b>39 216 000,00</b>  | <b>2 941 200,00</b>       | <b>53 240 000,00</b>  | <b>5 325 816,79</b>           | <b>58 565 816,79</b>  |

| Adresse  | Date acquisition | Année construction | Affectation           | Surface en m <sup>2</sup> | Valeur vénale hors droits (en €) | Droits (en €)         | Prix d'acquisition (en €) | Travaux (en €)       | Valeur nette comptable (en €) |
|--|------------------|--------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------|-------------------------------|
| <b>Loisirs Région Parisienne</b>   |                  |                    |                       |                           |                                  |                       |                           |                      |                               |
| Hôtel Sofitel La Défense - 34 cours Michelet - 92060 LA DÉFENSE              |                  | 1987               | Hôtel                 | 7 894                     |                                  |                       | 20 608 265,97             | 2 958 000,00         | 23 566 265,97                 |
| <b>Total loisirs région parisienne</b>                                       |                  |                    | <b>1</b>              | <b>7 894</b>              | <b>28 700 000,00</b>             | <b>2 152 500,00</b>   | <b>20 608 265,97</b>      | <b>2 958 000,00</b>  | <b>23 566 265,97</b>          |
| <b>Entrepôts Région Parisienne</b>   |                  |                    |                       |                           |                                  |                       |                           |                      |                               |
| 11 avenue de La Résistance - 91700 SAINTE GENEVIÈVE DES BOIS                 | 01/01/2002       | 1976               | Entrepôts             | 11 475                    |                                  |                       | 4 878 369,00              | 3 523 768,37         | 8 402 137,37                  |
| <b>Total Entrepôts Région Parisienne</b>                                     |                  |                    | <b>1</b>              | <b>11 475</b>             | <b>5 800 000,00</b>              | <b>435 000,00</b>     | <b>4 878 369,00</b>       | <b>3 523 768,37</b>  | <b>8 402 137,37</b>           |
| <b>Bureaux Régions</b>   |                  |                    |                       |                           |                                  |                       |                           |                      |                               |
| 8 avenue Tony Garnier Bat A - 69007 LYON                                     | 06/03/2009       | 2007               | Bureaux               | 4 726                     |                                  |                       | 13 670 961,54             | 887 541,82           | 14 558 503,36                 |
| 19 rue de la Villette - 69003 LYON   | 29/01/2008       | 1986               | Bureaux               | 3 903                     |                                  |                       | 7 700 000,00              | 535 635,36           | 8 235 635,36                  |
| <b>Total Bureaux Régions</b>   |                  |                    | <b>2</b>              | <b>8 629</b>              | <b>32 300 000,00</b>             | <b>2 228 700,00</b>   | <b>21 370 961,54</b>      | <b>1 423 177,18</b>  | <b>22 794 138,72</b>          |
| <b>Commerces Régions</b>   |                  |                    |                       |                           |                                  |                       |                           |                      |                               |
| 36-38 avenue de Ventadour - 19000 TULLE                                      | 30/04/2008       | 2008               | Commerces             | 5 629                     |                                  |                       | 11 000 000,00             | 77 655,36            | 11 077 655,36                 |
| place des Jacobins - 84 rue du Président Edouard Herriot 69002 LYON          | 01/01/2001       | 1900               | Commerces             | 589                       |                                  |                       | 3 000 000,00              | 31 188,64            | 3 031 188,64                  |
| cour des Maréchaux - 68100 MULHOUSE  | 28/12/1989       | 1989               | Commerces             | 1 795                     |                                  |                       | 10 037 667,70             | 12 740,49            | 10 050 408,19                 |
| Decathlon - 57685 AUGNY  | 29/12/2006       | 2006               | Commerces             | 6 992                     |                                  |                       | 17 500 000,00             | 120 935,00           | 17 620 935,00                 |
| 24 rue Grignan - 13001 MARSEILLE   | 08/10/2015       |                    | Commerces             | 1 221                     |                                  |                       | 13 400 000,00             |                      | 13 400 000,00                 |
| Chablay parc - 74100 ANNEMASSE   | 01/01/2018       | 2014               | Commerces             | 1 938                     |                                  |                       | 11 800 000,00             |                      | 11 800 000,00                 |
| 58 rue Longvic - 21300 DIJON - CHENOVE (25 % de l'indivision)                | 01/01/2018       | 1974               | Commerces             | 3 460                     |                                  |                       | 8 135 000,00              | 2 940,12             | 8 137 940,12                  |
| ZAC des Fourneaux - rue du Moulin de la Pierre - 17690 ANGOULINS             | 01/01/2018       | 2014               | Commerces             | 5 175                     |                                  |                       | 7 200 000,00              | 31 723,40            | 7 231 723,40                  |
| <b>Total Commerces Régions</b>   |                  |                    | <b>8</b>              | <b>26 799</b>             | <b>67 280 000,00</b>             | <b>4 642 320,00</b>   | <b>82 072 667,70</b>      | <b>277 183,01</b>    | <b>82 349 850,71</b>          |
| <b>Loisirs Régions</b>   |                  |                    |                       |                           |                                  |                       |                           |                      |                               |
| Club Méditerranée - Lieudit Val Claret - 73320 TIGNES (50 % de l'indivision) | 14/10/2013       | 1976               | Hébergement           | 5 992                     |                                  |                       | 21 280 000,00             | 79 473,74            | 21 359 473,74                 |
| <b>Total Loisirs Régions</b>   |                  |                    | <b>1</b>              | <b>5 992</b>              | <b>27 450 000,00</b>             | <b>1 894 050,00</b>   | <b>21 280 000,00</b>      | <b>79 473,74</b>     | <b>21 359 473,74</b>          |
| <b>Logistique Régions</b>  |                  |                    |                       |                           |                                  |                       |                           |                      |                               |
| rue Marcel Mérieux - 69960 CORBAS  | 06/12/2008       | 2006               | Logistique / stockage | 34 471                    |                                  |                       | 20 200 000,00             | 446 906,34           | 20 646 906,34                 |
| <b>Total Logistique Régions</b>  |                  |                    | <b>1</b>              | <b>34 471</b>             | <b>33 000 000,00</b>             | <b>2 277 000,00</b>   | <b>20 200 000,00</b>      | <b>446 906,34</b>    | <b>20 646 906,34</b>          |
| <b>TOTAL Rivoli Avenir Patrimoine 2019 (direct)</b>                          |                  |                    | <b>57</b>             | <b>242 836</b>            | <b>1 476 386 651,07</b>          | <b>109 768 818,83</b> | <b>1 043 982 853,18</b>   | <b>46 894 670,36</b> | <b>1 090 877 523,54</b>       |
| <b>TOTAL Rivoli Avenir Patrimoine 2018 (direct)</b>                          |                  |                    | <b>62</b>             | <b>258 295</b>            | <b>1 435 938 962,00</b>          | <b>106 900 902,00</b> | <b>1 094 955 771,00</b>   | <b>43 075 469,00</b> | <b>1 138 031 240,00</b>       |

| Adresse   | Date acquisition | Année construction | Affectation       | Surface en m <sup>2</sup> | Valeur vénale hors droits (en €) | Droits (en €)           | Prix d'acquisition (en €) | Travaux (en €)       | Valeur nette comptable (en €) |                      |
|---|------------------|--------------------|-------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|
| SCI PATRIMONIA - DESSOUS DES BERGES <sup>(1)</sup>              | 30/09/2014       |                    | Titres & créances | 8 480                     |                                  |                         | 40 311 074                |                      | 40 311 074                    |                      |
| SCI SAINT HONORE BOETIE <sup>(2)</sup>                          | 16/10/2015       | 1972               | Titres & créances | 1 922                     |                                  |                         | 22 775 276                |                      | 22 775 276                    |                      |
| SCI PATIO CEUR BOULOGNE (ATRIUM) <sup>(3)</sup>                 | 29/10/2015       | 1991               | Titres & créances | 5 547                     |                                  |                         | 28 686 964                |                      | 28 686 964                    |                      |
| SCI LAU (VIEW) <sup>(4)</sup>                                   | 21/12/2015       |                    | Titres & créances | 3 843                     |                                  |                         | 23 854 123                |                      | 23 854 123                    |                      |
| SCI AJP94 <sup>(5)</sup>  | 20/05/2015       |                    | Titres & créances | 4 135                     |                                  |                         | 53 414 702                |                      | 53 414 702                    |                      |
| SCI MPA <sup>(6)</sup>  | 24/03/2016       | 2014               | Titres & créances | 2 067                     |                                  |                         | 32 564 425                |                      | 32 564 425                    |                      |
| SCI OMEGA <sup>(7)</sup>  | 13/04/2016       | 2018               | Titres & créances | 3 729                     |                                  |                         | 29 345 275                |                      | 29 345 275                    |                      |
| SCI DE MONARCH <sup>(8)</sup> - 4 immeubles                     | 11/07/2016       |                    | Titres & créances | 11 697                    |                                  |                         | 55 248 085                |                      | 55 248 085                    |                      |
| SCI SEO <sup>(9)</sup> - 3 immeubles                            | 22/09/2016       | 1999               | Titres & créances | 21 150                    |                                  |                         | 126 466 810               |                      | 126 466 810                   |                      |
| SCI EDRIM OPERA <sup>(10)</sup>                                 | 16/12/2016       |                    | Titres & créances | 2 564                     |                                  |                         | 26 099 800                |                      | 26 099 800                    |                      |
| SCI GREENELLE <sup>(11)</sup>                                   | 20/12/2016       |                    | Titres & créances | 7 113                     |                                  |                         | 78 407 917                |                      | 78 407 917                    |                      |
| SCI AMR <sup>(12)</sup> - 6 immeubles                           | 28/12/2016       |                    | Titres & créances | 15 436                    |                                  |                         | 44 508 074                |                      | 44 508 074                    |                      |
| SCI STRESEMANN <sup>(13)</sup>                                  | 30/12/2016       |                    | Titres & créances | 6 882                     |                                  |                         | 47 986 000                |                      | 47 986 000                    |                      |
| SCI HOLD <sup>(14)</sup>  | 30/10/2017       |                    | Titres & créances | 14 896                    |                                  |                         | 79 668 365                |                      | 79 668 365                    |                      |
| SCI HEKLA <sup>(15)</sup>                                       | 17/10/2017       |                    | Titres & créances | 11 020                    |                                  |                         | 30 697 463                |                      | 30 697 463                    |                      |
| SCI GEORG <sup>(16)</sup>                                       | 30/11/2017       |                    | Titres & créances | 3 743                     |                                  |                         | 28 815 500                |                      | 28 815 500                    |                      |
| SCI BUDLON <sup>(17)</sup>                                      | 12/12/2017       |                    | Titres & créances | 8 751                     |                                  |                         | 89 944 000                |                      | 89 944 000                    |                      |
| SCI PARC AVENUE <sup>(18)</sup>                                 | 27/07/2017       |                    | Titres & créances | 3 815                     |                                  |                         | 29 620 000                |                      | 29 620 000                    |                      |
| SCI EKINOX <sup>(19)</sup> - 20 immeubles                       | 07/07/2017       |                    | Titres & créances | 23 680                    |                                  |                         | 72 995 647                |                      | 72 995 647                    |                      |
| SCI MUNICH 104 <sup>(20)</sup>                                  | 29/09/2017       |                    | Titres & créances | 12 276                    |                                  |                         | 34 452 299                |                      | 34 452 299                    |                      |
| SCI EVI-DANCE <sup>(21)</sup>                                   | 19/10/2017       |                    | Titres & créances | 4 230                     |                                  |                         | 23 899 763                |                      | 23 899 763                    |                      |
| SCI UBERSEERING <sup>(22)</sup>                                 | 31/03/2017       |                    | Titres & créances | 8 245                     |                                  |                         | 20 712 717                |                      | 20 712 717                    |                      |
| OPPCI ERGAMUNDI <sup>(23)</sup> - 20 immeubles                  | 01/06/2017       |                    | Titres & créances | 61 090                    |                                  |                         | 259 355 678               |                      | 259 355 678                   |                      |
| SCI DEUTSCHLAND 2018 <sup>(24)</sup>                            | 28/02/2019       |                    | Titres & créances | 4 750                     |                                  |                         | 24 419 500                |                      | 24 419 500                    |                      |
| SCI TITAN <sup>(25)</sup>                                       | 18/07/2018       |                    | Titres & créances | 9 783                     |                                  |                         | 56 118 000                |                      | 56 118 000                    |                      |
| SCI AGC <sup>(26)</sup>   | 01/01/2018       |                    | Titres & créances | 2 401                     |                                  |                         | 3 312 956                 |                      | 3 312 956                     |                      |
| SCI BATIGNOLLES Lot 09 <sup>(27)</sup>                          | 12/12/2018       |                    | Titres & créances | 4 073                     |                                  |                         | 59 108 253                |                      | 59 108 253                    |                      |
| SCI AIRS <sup>(28)</sup>  | 28/12/2018       |                    | Titres & créances | 2 404                     |                                  |                         | 5 122 031                 |                      | 5 122 031                     |                      |
| SCI POSTBOCK - 2 immeubles <sup>(29)</sup>                      |                  |                    | Titres & créances | 6 575                     |                                  |                         | 38 948 027                |                      | 38 948 027                    |                      |
| SCI ANTONY 501 <sup>(30)</sup>                                  |                  |                    | Titres & créances | 7 285                     |                                  |                         | 9 036 709                 |                      | 9 036 709                     |                      |
| SCI CERGY 502 <sup>(31)</sup>                                   |                  |                    | Titres & créances | 6 580                     |                                  |                         | 6 553 683                 |                      | 6 553 683                     |                      |
| SCI EVRY 503 <sup>(32)</sup>                                    |                  |                    | Titres & créances | 10 918                    |                                  |                         | 10 800 806                |                      | 10 800 806                    |                      |
| SCI VILLEBON 504 <sup>(34)</sup>                                |                  |                    | Titres & créances | 16 465                    |                                  |                         | 13 127 319                |                      | 13 127 319                    |                      |
| SCI TRUDAINE <sup>(38)</sup>                                    |                  |                    | Titres & créances | 5 115                     |                                  |                         | 94 495 349                |                      | 94 495 349                    |                      |
| SCI AREELI - 3 immeubles <sup>(37)</sup>                        |                  |                    | Titres & créances | 11 688                    |                                  |                         | 7 944 359                 |                      | 7 944 359                     |                      |
| SCI ACADEMIE MONTROUGE <sup>(38)</sup>                          |                  |                    | Titres & créances | 8 183                     |                                  |                         | 37 861 650                |                      | 37 861 650                    |                      |
| SCI WESTBRIDGE <sup>(39)</sup>                                  |                  |                    | Titres & créances | 5 004                     |                                  |                         | 35 521 744                |                      | 35 521 744                    |                      |
| SCI LYON 1 - 17 immeubles <sup>(40)</sup>                       |                  |                    | Titres & créances | 4 484                     |                                  |                         | 23 895 961                |                      | 23 895 961                    |                      |
| SCI LYON 2 - 11 immeubles <sup>(40)</sup>                       |                  |                    | Titres & créances | 3 446                     |                                  |                         | 21 950 781                |                      | 21 950 781                    |                      |
| SCI LCPI <sup>(36)</sup>  |                  |                    | Titres & créances |                           |                                  |                         | 70 000                    |                      | 70 000                        |                      |
| SCI AVILA <sup>(35)</sup>                                       |                  |                    | Titres & créances |                           |                                  |                         | 70 000                    |                      | 70 000                        |                      |
| SCI NOWO <sup>(42)</sup>  |                  |                    | Titres & créances |                           |                                  |                         | 40 000                    |                      | 40 000                        |                      |
| SCI LAHRANIS <sup>(43)</sup>                                    |                  |                    | Titres & créances |                           |                                  |                         | 45 000                    |                      | 45 000                        |                      |
| <b>TOTAL Rivoli Avenir Patrimoine 2019 (indirect)</b>           |                  |                    |                   | <b>116</b>                | <b>355 463</b>                   | <b>1 818 814 394</b>    | <b>90 940 720</b>         | <b>1 728 270 082</b> | <b>1 728 270 082</b>          |                      |
| <b>TOTAL Rivoli Avenir Patrimoine 2018 (indirect)</b>           |                  |                    |                   | <b>62</b>                 | <b>254 904</b>                   | <b>1 358 494 100</b>    | <b>61 431 889</b>         | <b>1 317 260 493</b> | <b>1 317 260 493</b>          |                      |
| <b>TOTAL Rivoli Avenir Patrimoine 2019 (direct et indirect)</b> |                  |                    |                   | <b>173*</b>               | <b>598 299</b>                   | <b>3 295 201 044,70</b> | <b>200 709 538,51</b>     | <b>2 772 252 936</b> | <b>46 894 670</b>             | <b>2 819 147 606</b> |
| <b>TOTAL Rivoli Avenir Patrimoine 2018 (direct et indirect)</b> |                  |                    |                   | <b>124</b>                | <b>513 199</b>                   | <b>2 794 433 063</b>    | <b>168 332 792</b>        | <b>2 412 216 264</b> | <b>43 075 469</b>             | <b>2 455 291 733</b> |

\* Le nombre total d'immeubles n'intègre pas les engagements pris pour la vente à terme de Grand Central à Francfort.

|           |                                     | Quote part de détention dans les SCI/OPPCI (en %) |           |            |         |                   |          | Sociétés non gérées par Amundi Immobilier |         |
|-----------|-------------------------------------|---|-----------|------------|---------|-------------------|----------|---|---------|
|           |                                     | Sociétés gérées par Amundi Immobilier             |           |            |         |                   |          | AUTRES                                    |         |
| SCI/OPPCI |                                     | RIVOLI Avenir PATRIMOINE                          | EDISSIMMO | GÉNÉPIERRE | OPCIMMO | Amundi Immobilier | IMMANENS | IMMO EMISSIONS                            |         |
| (1)       | SCI PATRIMONIA - DESSOUS DES BERGES | 99,99 %   |           |            |         | 0,01 %            |          |   |         |
| (2)       | SCI SAINT HONORE BOETIE             | 50,00 %   | 50,00 %   |            |         |                   |          |   |         |
| (3)       | SCI PATIO CŒUR BOULOGNE             | 25,00 %   | 25,00 %   | 10,00 %    | 40,00 % |                   |          |   |         |
| (4)       | SCI LALI                            | 17,21 %   | 17,99 %   | 4,81 %     | 59,99 % |                   |          |   |         |
| (5)       | SCI AJP94                           | 50,00 %   | 50,00 %   |            |         |                   |          |   |         |
| (6)       | SCI MPA                             | 12,00 %   | 10,00 %   | 3,00 %     | 25,00 % |                   |          |   | 50,00 % |
| (7)       | SCI OMEGA                           | 15,00 %   | 10,00 %   |            | 25,00 % |                   |          |   | 50,00 % |
| (8)       | SCI DE MONARCH                      | 30,00 %   | 50,00 %   | 20,00 %    |         |                   |          |   |         |
| (9)       | SCI SEO                             | 25,00 %   | 20,00 %   | 5,00 %     | 50,00 % |                   |          |   |         |
| (10)      | SCI EDRIM OPERA                     | 37,00 %   |           | 18,00 %    |         |                   | 4,50 %   | 40,50 %                                   |         |
| (11)      | SCI AMR                             | 35,37 %   |           |            | 24,73 % |                   |          |   | 39,90 % |
| (12)      | SCI IRAF FOLIO OFFICE - GREENELLE   | 50,00 %   | 40,10 %   | 9,90 %     |         |                   |          |   |         |
| (13)      | SCI STRESEMANN                      | 50,00 %   | 40,00 %   | 10,00 %    |         |                   |          |   |         |
| (14)      | SCI HOLD                            | 8,76 %  | 10,67 %   | 5,02 %     | 20,00 % |                   |          |   | 55,55 % |
| (15)      | SCI HEKLA                           | 14,50 %   | 16,50 %   | 5,00 %     | 44,00 % |                   |          |   | 20,00 % |
| (16)      | SCI GEORG                           | 35,00 %   | 50,00 %   | 15,00 %    |         |                   |          |   |         |
| (17)      | SCI BUDLON                          | 42,24 %   | 44,76 %   | 13,00 %    |         |                   |          |   |         |
| (18)      | SCI PARC AVENUE                     | 26,00 %   | 20,50 %   | 8,50 %     | 45,00 % |                   |          |   |         |
| (19)      | SCI EKINOX                          | 40,80 %   | 38,60 %   | 20,60 %    |         |                   |          |   |         |
| (20)      | SCI MUNICH 104                      | 28,00 %   | 38,00 %   | 15,00 %    |         |                   | 1,90 %   | 17,10 %                                   |         |
| (21)      | SCI EVI-DANCE                       | 12,00 %   | 14,50 %   |            | 23,50 % |                   |          |   | 50,00 % |
| (22)      | SCI UBERSEERING                     | 25,00 %   | 17,50 %   | 7,50 %     | 50,00 % |                   |          |   |         |
| (23)      | OPPCI ERGAMUNDI                     | 45,00 %   | 45,00 %   | 12,00 %    |         |                   |          |   |         |
| (24)      | SCI DEUTSCHLAND 2018                | 35,00 %   | 50,00 %   | 15,00 %    |         |                   |          |   |         |
| (25)      | SCI TITAN                           | 47,00 %   | 39,00 %   | 14,00 %    |         |                   |          |   |         |
| (26)      | SCI AGC                             | 18,33 %   |           | 36,67 %    |         |                   |          |   | 45,00 % |
| (27)      | SCI BATTIGNOLLES LOT 09             | 24,00 %   | 19,00 %   | 7,00 %     |         |                   |          |   | 50,00 % |
| (28)      | SCI TRUDAINE                        | 50,00 %   | 50,00 %   |            |         |                   |          |   |         |
| (29)      | SCI AIRS                            | 40,00 %   | 50,00 %   | 10,00 %    |         |                   |          |   |         |
| (30)      | SCI POSTBOCK                        | 24,00 %   | 69,00 %   | 7,00 %     |         |                   |          |   |         |
| (31)      | SCI ANTONY 501                      | 19,00 %   | 24,00 %   | 10,00 %    | 47,00 % |                   |          |   |         |
| (32)      | SCI CERGY 502                       | 19,00 %   | 24,00 %   | 10,00 %    | 47,00 % |                   |          |   |         |
| (33)      | SCI EVRY 503                        | 19,00 %   | 24,00 %   | 10,00 %    | 47,00 % |                   |          |   |         |
| (34)      | SCI VILLEBON 504                    | 19,00 %   | 24,00 %   | 10,00 %    | 47,00 % |                   |          |   |         |
| (35)      | SCI AVILA                           | 35,00 %   | 50,00 %   | 15,00 %    |         |                   |          |   |         |
| (36)      | SCI LCPD                            | 70,00 %   | 30,00 %   |            |         |                   |          |   |         |
| (37)      | SCI AREELI                          | 10,00 %   | 25,00 %   | 15,00 %    | 50,00 % |                   |          |   |         |
| (38)      | SCI ACADEMIE MONTROUGE              | 25,00 %   | 15,00 %   | 10,00 %    |         |                   |          |   | 50,00 % |
| (39)      | SCI WESTBRIDGE                      | 17,87 %   | 9,75 %    | 4,88 %     | 27,50 % |                   |          |   | 40,00 % |
| (40)      | SCI LYON 1                          | 14,00 %   | 28,00 %   | 5,00 %     | 18,00 % |                   |          |   | 35,00 % |
| (41)      | SCI LYON 2                          | 14,00 %   | 28,00 %   | 5,00 %     | 18,00 % |                   |          |   | 35,00 % |
| (42)      | SCI NOWO                            | 40,00 %   | 50,00 %   | 10,00 %    |         |                   |          |   |         |
| (43)      | SCI LAHRANIS                        | 45,00 %   | 55,00 %   |            |         |                   |          |   |         |

## Plan pluriannuel de gros entretien

Article 150-66 du nouveau plan comptable

|   | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2019 | Dotation         |                                      | Reprise          |                                      | Situation de clôture au<br>31/12/2019 |
|---|--|------------------|--------------------------------------|------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
|   |  | Achat d'immeuble | Patrimoine existant au<br>31/12/2019 | Vente immeuble   | Patrimoine existant au<br>31/12/2019 |                                       |
| Dépenses prévisionnelles sur exercices antérieurs | 761 387,73                             |                  |                                      | 12 000,00        | 65 000,00                            | 684 387,73                            |
| Dépenses prévisionnelles sur 2020                 | 287 640,18                             |                  |                                      |                  | 231 138,10                           | 56 502,08                             |
| Dépenses prévisionnelles sur 2021                 | 108 591,33                             |                  | 626 428,78                           |                  | 425 122,54                           | 309 897,57                            |
| Dépenses prévisionnelles sur 2022                 | 8 474,32                               |                  | 72 858,45                            |                  |                                      | 81 332,77                             |
| Dépenses prévisionnelles sur 2023                 | 56 400,00                              |                  |                                      |                  | 2 611,36                             | 53 788,64                             |
| Dépenses prévisionnelles sur 2024                 |  |                  | 15 482,68                            |                  |                                      | 15 482,68                             |
| <b>Total</b>                                      | <b>1 222 493,56</b>                    |                  | <b>714 769,91</b>                    | <b>12 000,00</b> | <b>723 872,00</b>                    | <b>1 201 391,47</b>                   |

| (en €)                            | Plan quinquennal |             |             |             |            | TOTAL         |
|-----------------------------------|------------------|-------------|-------------|-------------|------------|---------------|
|                                   | 2 020            | 2 021       | 2 022       | 2 023       | 2 024      |               |
| Plan gros entretien au 31/12/2019 | -740 889,82      | -387 371,96 | -135 554,61 | -134 471,60 | -77 413,42 | -1 475 701,41 |
| %                                 | 100,00           | 80,00       | 60,00       | 40,00       | 20,00      |               |
| Stock Provision au 31/12/2019     | -740 889,81      | -309 897,57 | -81 332,77  | -53 788,64  | -15 482,68 | -1 201 391,47 |

## Tableau de variation de l'actif immobilisé

| (en €)  | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2019 | Augmentation          | Diminution           | Situation de clôture<br>au 31/12/2019 |
|---|--|-----------------------|----------------------|---------------------------------------|
| <b>1 - Immobilisations incorporelles</b>            |  |                       |                      |                                       |
| Frais de constitution                               |  |                       |                      |                                       |
| Frais d'augmentation de capital                     |  |                       |                      |                                       |
| Frais de fusion                                     |  |                       |                      |                                       |
| Autres immobilisations incorporelles                | 1 460 000,00                           |                       |                      | 1 460 000,00                          |
| <b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b> | <b>1 460 000,00</b>                    | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>          | <b>1 460 000,00</b>                   |
| <b>2 - Immobilisations corporelles</b>              |  |                       |                      |                                       |
| Terrains et constructions locatives                 | 1 083 130 501,81                       | 42 632,78             | 61 700 000,00        | 1 021 473 134,59                      |
| Agencements et installations                        | 43 075 468,61                          | 8 624 987,39          | 4 805 785,64         | 46 894 670,36                         |
| Immobilisations en cours <sup>(1)</sup>             | 10 758 153,77                          | 10 740 603,28         |                      | 21 498 757,05                         |
| Titres de sociétés de personnes - parts et actions  | 1 187 404 180,04                       | 302 577 159,21        |                      | 1 489 981 339,25                      |
| Frais d'acquisition des immeubles                   |  |                       |                      |                                       |
| TVA non récupérable sur immobilisations locatives   |  |                       |                      |                                       |
| <b>Sous-total 2 - Immobilisations corporelles</b>   | <b>2 324 368 304,23</b>                | <b>321 985 382,66</b> | <b>66 505 785,64</b> | <b>2 579 847 901,25</b>               |
| <b>3 - Immobilisations financières</b>              |  |                       |                      |                                       |
| Fonds de roulement sur charges syndics              | 317 200,95                             | 42 297,84             | 1 269,84             | 358 228,95                            |
| Remboursement des fonds de roulement                |  |                       |                      |                                       |
| Créances rattachées aux titres de participations    | 129 856 313,45                         | 130 681 909,18        | 22 249 479,50        | 238 288 743,13                        |
| <b>Sous-total 3 - Immobilisations financières</b>   | <b>130 173 514,40</b>                  | <b>130 724 207,02</b> | <b>22 250 749,34</b> | <b>238 646 972,08</b>                 |
| <b>Total</b>  | <b>2 456 001 818,63</b>                | <b>452 709 589,68</b> | <b>88 756 534,98</b> | <b>2 819 954 873,33</b>               |

(1) correspond principalement à l'acquisition en état futur d'achèvement de l'immeuble situé à Saint Mandé. Pour l'estimation de la valorisation de cet actif, l'expert retient la valeur immeuble livré auquel nous déduisons les appel de fonds restant à régler au promoteur.

## Titres de participation

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

| Titres contrôlés (en €)                            | Immeubles               | Dettes                 | Autres actifs et passifs | Total                   | Ecart d'acquisition   | Prix d'acquisition      | Valeur estimée          |
|--|-------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| SCI AJP94 <sup>(1)(4)</sup>                        | 50 506 860,50           |                        | -35 783 149,00           | 14 723 711,50           | 38 690 975,25         | 53 414 686,75           | 77 167 848,24           |
| SCI PATRIMONIA - DESSOUS DES BERGES <sup>(2)</sup> | 37 042 767,96           | -23 535 839,89         | 607 348,51               | 14 114 276,58           | 2 970 364,42          | 17 084 641,00           | 44 456 753,40           |
| SCI PATIO COEUR BOULOGNE <sup>(8)</sup>            | 45 253 882,77           |                        | -17 091 918,37           | 28 161 964,40           | 525 000,00            | 28 686 964,40           | 29 420 938,44           |
| SCI SAINT HONORE BOETIE <sup>(3)</sup>             | 22 568 216,60           |                        | 31 783,40                | 22 600 000,00           |                       | 22 600 000,00           | 21 475 736,27           |
| SCI LALI <sup>(4)</sup>                            | 23 059 929,23           |                        | 791 670,77               | 23 851 600,00           |                       | 23 851 600,00           | 22 763 418,81           |
| SCI MPA <sup>(5)</sup>                             | 31 602 639,21           |                        | 961 785,79               | 32 564 425,00           |                       | 32 564 425,00           | 33 688 557,98           |
| SCI SEO <sup>(3)</sup>                             | 184 939 494,09          | -62 125 000,00         | 3 649 505,92             | 126 464 000,01          |                       | 126 464 000,00          | 131 094 229,58          |
| SCI DE MONARCH <sup>(3)</sup>                      | 59 322 280,73           |                        | -8 625 971,73            | 50 696 309,00           |                       | 50 696 309,00           | 49 480 018,63           |
| SCI OMEGA <sup>(8)</sup>                           | 29 017 272,21           | -8 761 500,00          | 429 227,79               | 20 685 000,00           |                       | 20 685 000,00           | 31 508 124,02           |
| SCI STRESEMANN <sup>(8)</sup>                      | 44 956 571,86           |                        | 1 143 428,14             | 46 100 000,00           | 300 000,00            | 46 400 000,00           | 53 562 317,44           |
| SCI GREENELLE <sup>(4)(14)</sup>                   | 38 814 230,50           |                        | -38 685 618,50           | 128 612,00              | 45 998 884,64         | 46 127 496,64           | 63 030 643,67           |
| SCI EDRIM <sup>(3)</sup>                           | 40 069 927,10           | -14 430 000,00         | 459 872,90               | 26 099 800,00           |                       | 26 099 800,00           | 24 560 628,64           |
| SCI AMR <sup>(5)(8)</sup>                          | 70 725 856,66           | -16 681 222,21         | -11 657 629,94           | 42 387 004,51           | 2 121 069,54          | 44 508 074,05           | 36 654 748,65           |
| SCI UBERSEERING <sup>(8)</sup>                     | 33 353 608,44           | -12 250 000,00         | -1 048 608,44            | 20 055 000,00           | 350 000,00            | 20 405 000,00           | 24 416 837,73           |
| SCI DEUTSCHLAND 2018 <sup>(6)</sup>                | 24 498 313,70           |                        | -1 581 151,25            | 22 917 162,45           | 522 337,55            | 23 439 500,00           | 21 995 301,39           |
| OPPCI ERGAMUNDI <sup>(7)</sup>                     |                         |                        | 187 031 739,97           | 187 031 739,97          |                       | 187 031 739,97          | 186 055 042,74          |
| SCI EKINOX <sup>(3)</sup>                          | 115 907 444,88          | -41 705 982,77         | 452 937,89               | 74 654 400,00           | -1 698 916,12         | 72 955 483,88           | 61 500 187,07           |
| SCI PARC AVENUE <sup>(5)</sup>                     | 49 222 324,42           | -19 760 000,00         | 157 675,58               | 29 620 000,00           |                       | 29 620 000,00           | 30 075 867,95           |
| SCI BUDLON <sup>(3)</sup>                          | 144 044 904,66          | -55 055 000,00         | 954 095,34               | 89 944 000,00           |                       | 89 944 000,00           | 99 897 018,83           |
| SCI TITAN <sup>(8)</sup>                           | 55 723 037,38           |                        | 394 962,62               | 56 118 000,00           |                       | 56 118 000,00           | 55 607 930,02           |
| SCI MUNICH 104 <sup>(3)</sup>                      | 54 982 176,17           | -21 280 000,00         | 737 823,83               | 34 440 000,00           |                       | 34 440 000,00           | 41 029 128,26           |
| SCI GEORG <sup>(6)</sup>                           | 26 725 027,66           |                        | 1 614 472,34             | 28 339 500,00           | 441 000,00            | 28 780 500,00           | 29 350 531,24           |
| SCI EVI-DANCE <sup>(3)(14)</sup>                   | 21 584 567,04           |                        | -8 914 727,23            | 12 669 839,81           |                       | 12 669 839,81           | 12 612 698,81           |
| SCI HOLD <sup>(3)</sup>                            | 193 551 934,22          | -78 750 000,00         | -43 972 126,27           | 70 829 807,95           | 57 651,25             | 70 887 459,20           | 69 135 831,78           |
| SCI TOUR HEKLA <sup>(6)</sup>                      | 29 109 440,30           |                        | 924 409,69               | 30 033 849,98           |                       | 30 033 849,98           | 33 634 791,38           |
| SCI AGC <sup>(9)</sup>                             | 9 494 749,02            | -4 637 490,00          | -90 592,02               | 4 766 667,00            | -1 839 441,20         | 2 927 225,80            | 832 147,24              |
| SCI BATIGNOLLES LOT 09 <sup>(6)(14)</sup>          | 28 327 528,15           |                        | -15 231 703,74           | 13 095 824,41           | 30 202 758,45         | 43 298 582,86           | 45 521 927,84           |
| SCI TRUDAINE <sup>(3)</sup>                        | 25 072 871,95           |                        | 64 428 428,05            | 89 501 300,00           |                       | 89 501 300,00           | 90 678 536,74           |
| SCI AIRS <sup>(3)</sup>                            | 4 218 666,26            |                        | -4 178 666,26            | 40 000,00               |                       | 40 000,00               | 85 651,62               |
| SCI POSTBOCK <sup>(3)</sup>                        | 60 272 448,42           | -22 798 754,64         | 1 474 333,53             | 38 948 027,31           |                       | 38 948 027,31           | 42 888 653,71           |
| SCI ANTONY 501 <sup>(10)</sup>                     | 6 982 264,78            |                        | -4 937 091,77            | 2 045 173,02            | 1 758 645,66          | 3 803 818,68            | 5 346 714,85            |
| SCI CERGY 502 <sup>(10)</sup>                      | 5 212 072,70            |                        | -3 594 365,95            | 1 617 706,75            | 1 425 868,69          | 3 043 575,44            | 2 716 461,39            |
| SCI EVRY 503 <sup>(10)</sup>                       | 9 386 348,49            |                        | -7 067 417,85            | 2 318 930,64            | 1 634 246,25          | 3 953 176,89            | 3 734 267,37            |
| SCI VILLEBON 504 <sup>(10)</sup>                   | 9 574 921,36            |                        | -6 529 858,54            | 3 045 062,82            | 3 373 364,31          | 6 418 427,13            | 4 404 661,28            |
| SCI AVILA <sup>(3)</sup>                           | 33 709,99               |                        | 1 290,01                 | 35 000,00               |                       | 35 000,00               | 25 463,35               |
| SCI LCPD <sup>(3)</sup>                            |                         |                        | 70 000,00                | 70 000,00               |                       | 70 000,00               | 63 659,03               |
| ACI ARELLI <sup>(3)</sup>                          | 6 438 512,57            |                        | -1 606 162,57            | 4 832 350,00            |                       | 4 832 350,00            | 4 919 346,53            |
| SCI ACADEMIE MONTROUGE <sup>(3)</sup>              | 31 589 034,00           | -21 713 650,00         | 6 272 616,00             | 16 148 000,00           |                       | 16 148 000,00           | 16 811 259,52           |
| SCI WESTBRIDGE <sup>(11)</sup>                     | 51 912 340,56           | -28 984 129,80         | 10 534 298,78            | 33 462 509,54           | 2 059 234,36          | 35 521 743,90           | 32 389 691,58           |
| SCI LYON 1 <sup>(12)(13)</sup>                     | 38 154 122,02           | -18 468 517,90         | -12 660 356,10           | 7 025 248,02            | 16 870 712,94         | 23 895 960,96           | 23 896 296,89           |
| SCI LYON 2 <sup>(12)(13)</sup>                     | 30 862 028,40           | -13 722 130,38         | -3 727 624,88            | 13 412 273,14           | 8 538 507,46          | 21 950 780,60           | 21 950 780,61           |
| SCI NOWO <sup>(3)</sup>                            |                         |                        | 40 000,00                | 40 000,00               |                       | 40 000,00               | 40 000,00               |
| SCI LAHRANIS <sup>(3)</sup>                        |                         |                        | 45 000,00                | 45 000,00               |                       | 45 000,00               | 45 000,00               |
|  | <b>1 744 114 326,96</b> | <b>-464 659 217,58</b> | <b>56 223 966,44</b>     | <b>1 335 679 075,82</b> | <b>154 302 263,43</b> | <b>1 489 981 339,25</b> | <b>1 580 525 650,51</b> |

- (1) 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.  
(2) 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.  
(3) SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.  
(4) 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€.  
(5) La SCI a été acquise le 29/12/2016. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux du 31/12/2016.  
(6) SCI créée pour acquérir un immeuble en état futur d'achèvement ou en vente à terme.  
(7) L'OPPCI détient des titres de participation.  
(8) Augmentation de capital au cours de l'année 2018.  
(9) La SCI a été acquise le 6/11/2014, les comptes retenus sont ceux du 31/12/2014. La société était détenue par GEMMEO COMMERCE.  
(10) La SCI a été acquise le 30/06/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.  
(11) 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.  
(12) 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.  
(13) Les montants détaillés n'ont pu être obtenus dans le délai de clôture. Le montant indiqué est le coût d'acquisition des titres.  
(14) Remboursement d'un emprunt.

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

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

## Tableau de variation des amortissements

| (en €)   | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2019 | Augmentation     | Diminution  | Situation de clôture<br>au 31/12/2019 |
|--|--|------------------|-------------|---------------------------------------|
| <b>1 - Immobilisations incorporelles</b>             |  |                  |             |                                       |
| Frais de constitution                                |  |                  |             |                                       |
| Frais d'augmentation de capital                      |  |                  |             |                                       |
| Frais de fusion                                      |  |                  |             |                                       |
| Autres immobilisations incorporelles                 | 392 884,62                             | 56 153,84        |             | 449 038,46                            |
| <b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b>  | <b>392 884,62</b>                      | <b>56 153,84</b> | <b>0,00</b> | <b>449 038,46</b>                     |
| <b>2 - Immobilisations corporelles</b>               |  |                  |             |                                       |
| Dépréciation des terrains et constructions locatives |  |                  |             |                                       |
| Travaux locatifs                                     |  |                  |             |                                       |
| Agencements et installations                         |  |                  |             |                                       |
| Frais d'acquisition des immeubles                    |  |                  |             |                                       |
| Frais de notaire                                     |  |                  |             |                                       |
| Droits d'enregistrements                             |  |                  |             |                                       |
| TVA non récupérable sur immobilisations locatives    |  |                  |             |                                       |
| <b>Sous-total 2 - Immobilisations corporelle</b>     | <b>0,00</b>                            | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>                           |
| <b>Total</b>   | <b>392 884,62</b>                      | <b>56 153,84</b> | <b>0,00</b> | <b>449 038,46</b>                     |

## Détail des autres actifs d'exploitation

| (en €)  | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2019 | Moins d'un an        | Degré de liquidité<br>De 1 à 5 ans | Plus de 5 ans | Situation de clôture<br>au 31/12/2019 |
|---|--|----------------------|------------------------------------|---------------|---------------------------------------|
| <b>Créances - Locataires et comptes rattachés</b> |  |                      |                                    |               |                                       |
| Créances locataires                               | 7 232 939,51                           | 8 747 212,49         |                                    |               | 8 747 212,49                          |
| Locataires douteux                                | 3 678 558,19                           | 3 228 307,90         |                                    |               | 3 228 307,90                          |
| Dépréciation des créances                         | -3 281 803,02                          | -3 249 374,86        |                                    |               | -3 249 374,86                         |
| <b>Autres créances</b>                            |  |                      |                                    |               |                                       |
| Intérêts ou dividendes à recevoir                 | 18 035 435,85                          | 16 608 511,79        |                                    |               | 16 608 511,79                         |
| Etat et autres collectivités                      | 3 981 449,36                           | 4 842 953,80         |                                    |               | 4 842 953,80                          |
| Associés opération sur capital                    | 6 939 304,74                           | 15 906 374,01        |                                    |               | 15 906 374,01                         |
| Syndic  |  |                      |                                    |               |                                       |
| Autres débiteurs                                  | 28 173 307,07                          | 10 367 010,27        |                                    |               | 10 367 010,27                         |
| <b>Total</b>                                      | <b>64 759 191,70</b>                   | <b>56 450 995,40</b> | <b>0,00</b>                        | <b>0,00</b>   | <b>56 450 995,40</b>                  |

## Tableau de variation de provision - actif

| (en €)                        | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2019 | Dotation          | Reprise           | Diminution immeubles<br>vendus | Situation de clôture<br>au 31/12/2019 |
|-------------------------------|--|-------------------|-------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| Provision pour gros entretien | 1 222 493,56                           | 714 769,91        | 723 872,00        | 12 000,00                      | 1 201 391,47                          |
| <b>Total</b>                  | <b>1 222 493,56</b>                    | <b>714 769,91</b> | <b>723 872,00</b> | <b>12 000,00</b>               | <b>1 201 391,47</b>                   |

## Détail des autres passifs d'exploitation

| (en €)                                   | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2019 | Moins d'un an          | Degré d'exigibilité<br>De 1 à 5 ans | Plus de 5 ans          | Situation de clôture<br>au 31/12/2019 |
|--|--|------------------------|-------------------------------------|------------------------|---------------------------------------|
| Provisions pour risques et charges       | -557 928,51                            |                        | -557 928,51                         |                        | -557 928,51                           |
| Dépôts de garantie reçus                 | -10 889 493,71                         |                        |                                     | -11 209 031,37         | -11 209 031,37                        |
| Dettes auprès d'établissements de crédit | -409 274 734,16                        | -55 489 986,87         | -109 000 000,00                     | -100 000 000,00        | -264 489 986,87                       |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | -6 921 158,37                          | -15 375 172,32         |                                     |                        | -15 375 172,32                        |
| Dettes sur immobilisations               | -2 738 698,27                          | -67 317 095,27         |                                     |                        | -67 317 095,27                        |
| Locataires créditeurs                    | -2 486 256,03                          | -118 196,14            |                                     |                        | -118 196,14                           |
| Dettes aux associés                      | -30 085 447,61                         | -29 971 154,63         |                                     |                        | -29 971 154,63                        |
| Dettes fiscales                          | -2 956 704,55                          | -3 950 030,30          |                                     |                        | -3 950 030,30                         |
| Autres dettes diverses                   | -8 088 295,50                          | -7 290 106,59          |                                     |                        | -7 290 106,59                         |
| <b>Total</b>                             | <b>-473 998 716,71</b>                 | <b>-179 511 742,12</b> | <b>-109 557 928,51</b>              | <b>-111 209 031,37</b> | <b>-400 278 702,00</b>                |

## Tableau de variation de provision - passif

| (en €)  | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2019 | Dotation    | Reprise     | Situation de clôture<br>au 31/12/2019 |
|---|--|-------------|-------------|---------------------------------------|
| Dépréciation pour charges vacants et non récupérables |  |             |             |                                       |
| Provision pour litiges                                |  |             |             |                                       |
| Provision pour risques                                |  |             |             |                                       |
| Provision pour charges                                | 557 928,51                             |             |             | 557 928,51                            |
| <b>Total</b>  | <b>557 928,51</b>                      | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>557 928,51</b>                     |

## Emprunts

### ■ Emprunts

| Etablissement       | Durée         | Nature     | Capacité d'emprunt | Emprunts tirés | Taux          | Echéance   |
|---------------------|---------------|------------|--------------------|----------------|---------------|------------|
| CADIF (court terme) | 3 ans         | immobilier | 50 000 000,00      | -              | taux variable | 08/11/2020 |
| CADIF (long terme)  | 7 ans         | immobilier | 50 000 000,00      | 50 000 000,00  | taux fixe     | 24/12/2026 |
| CADIF (court terme) | 3 ans         | immobilier | 50 000 000,00      | -              | taux variable | 29/03/2021 |
| CADIF (long terme)  | 5 ans         | immobilier | 9 000 000,00       | 9 000 000,00   | taux fixe     | 26/01/2021 |
| CADIF (long terme)  | 7 ans         | immobilier | 50 000 000,00      | 50 000 000,00  | taux fixe     | 11/12/2025 |
| SG (court terme)    | 2 ans         | immobilier | 50 000 000,00      | -              | taux variable | 29/03/2020 |
| SG (court terme)    | 3 ans         | immobilier | 50 000 000,00      | -              | taux variable | 03/03/2022 |
| LCL (long terme)    | 8 ans et demi | immobilier | 50 000 000,00      | 50 000 000,00  | taux fixe     | 30/06/2027 |
| LCL (long terme)    | 8 ans         | immobilier | 100 000 000,00     | 100 000 000,00 | taux fixe     | 31/03/2026 |

### ■ Détail des Emprunts

| (en €)                             | Situation de clôture<br>au 31/12/2019 | Moins d'un an        | Degré d'exigibilité<br>de 1 à 5 ans | Plus de 5 ans         |
|------------------------------------|---------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| CADIF (long terme)                 | 50 000 000,00                         | 50 000 000,00        |                                     |                       |
| CADIF (long terme)                 | 9 000 000,00                          |                      |                                     | 9 000 000,00          |
| CADIF (long terme)                 | 50 000 000,00                         |                      | 50 000 000,00                       |                       |
| LCL (long terme)                   | 50 000 000,00                         |                      | 50 000 000,00                       |                       |
| LCL (long terme)                   | 100 000 000,00                        |                      |                                     | 100 000 000,00        |
| <b>Total emprunts à taux fixes</b> | <b>259 000 000,00</b>                 | <b>50 000 000,00</b> | <b>100 000 000,00</b>               | <b>109 000 000,00</b> |

Aucun emprunt à taux variable n'a été tiré au 31/12/2019.

## Variations de placements et disponibilités

| (en €)                          | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2019 | +           | Variation<br>-       | Situation de clôture<br>au 31/12/2019 |
|---------------------------------|--|-------------|----------------------|---------------------------------------|
| Valeurs mobilières de placement |  |             |                      |                                       |
| Fonds de remboursement          |  |             |                      |                                       |
| Autres disponibilités           | 94 490 349,90                          |             | 50 878 845,92        | 43 611 503,98                         |
| <b>Total</b>                    | <b>94 490 349,90</b>                   | <b>0,00</b> | <b>50 878 845,92</b> | <b>43 611 503,98</b>                  |

## Variation du poste de comptes de régularisation

| (en €)                           | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2019 | +           | Variation<br>- | Situation de clôture<br>au 31/12/2019 |
|----------------------------------|--|-------------|----------------|---------------------------------------|
| Charges constatées d'avance      |  |             |                |                                       |
| Autres comptes de régularisation |  |             |                |                                       |
| Produits constatés d'avance      | -45 698,03                             |             | 233,01         | -45 931,04                            |
| <b>Total</b>                     | <b>-45 698,03</b>                      | <b>0,00</b> | <b>233,01</b>  | <b>-45 931,04</b>                     |

## Détail des capitaux propres

| Capital social         | Début d'exercice     | Souscriptions      | Retraits          | Fin d'exercice       |
|------------------------|----------------------|--------------------|-------------------|----------------------|
| Titres                 | 9 514 801            | 1 532 789          | 162 070           | 10 885 520           |
| Valeur nominale (en €) | 150,00               |                    |                   | 150,00               |
| <b>Total</b>           | <b>1 427 220 150</b> | <b>229 918 350</b> | <b>24 310 500</b> | <b>1 632 828 000</b> |

| Capitaux propres<br>(en €)  | Début d'exercice        | Augmentation   | Affectation du résultat<br>Résultat | Diminution<br>Distribution | Fin d'exercice          |
|---|-------------------------|----------------|-------------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Capital   | 1 427 220 150,00        | 205 607 850,00 |                                     |                            | 1 632 828 000,00        |
| Prime d'émission  | 769 432 851,10          | 204 141 175,89 |                                     |                            | 973 574 026,99          |
| Prime de fusion   | 143 237 442,36          |                |                                     |                            | 143 237 442,36          |
| Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion                           | -228 535 436,53         | -36 245 116,21 |                                     |                            | -264 780 552,74         |
| Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions            | -20 236 347,93          | -6 640 629,96  |                                     |                            | -26 876 977,89          |
| Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles                 | 34 511 333,53           | 13 726 775,00  |                                     | 3 569 932,04               | 44 668 176,49           |
| Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles | -35 425 247,79          |                |                                     | -2 393 849,12              | -37 819 096,91          |
| Report à nouveau  | 49 386 822,57           | 6 640 629,96   | 70 903 645,65                       | -70 903 645,65             | 56 027 452,53           |
| Résultat et distribution  |                         |                | 98 051 692,80                       | -100 867 853,89            | -2 816 161,09           |
| <b>Total</b>  | <b>2 139 591 567,31</b> |                |                                     |                            | <b>2 518 042 309,74</b> |

## Détail des plus ou moins values

| (en €)  | Début d'exercice   | Augmentation         | Diminution          | Fin d'exercice      |
|---|--------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles                 | 34 511 333,53      | 13 726 775,00        | 3 569 932,04        | 44 668 176,49       |
| Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles | -35 425 247,79     |                      | 2 393 849,12        | -37 819 096,91      |
| <b>Total</b>  | <b>-913 914,26</b> | <b>13 726 775,00</b> | <b>5 963 781,16</b> | <b>6 849 079,58</b> |

| Immeubles                                       | Plus value           | Moins value         |
|---|----------------------|---------------------|
| 1 rue André Voguet - 94200 Ivry sur Seine       | 158 385,86           |                     |
| 15, rue Bossuet- 21000 Dijon                    |                      | 2 591 592,20        |
| 15 boulevard Gabriel Péri - 92240 Malakoff      | 5 779 426,43         |                     |
| 20/26 rue de Garibaldi - 69006 Lyon             | 2 205 530,00         |                     |
| 50 quai Charles Pasqua - 92300 Levallois Perret | 5 583 432,71         |                     |
| Divers cessions sur exercices antérieurs        |                      | 978 339,84          |
| <b>Total</b>                                    | <b>13 726 775,00</b> | <b>3 569 932,04</b> |

## Détail du compte de résultat

### Détail sur certains postes des produits immobiliers

| (en €)                                  | 31/12/2019           | 31/12/2018           |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>Détail des charges refacturées</b>   |                      |                      |
| - Taxes foncières                       | 3 735 818,83         | 4 274 573,72         |
| - Taxes bureaux                         | 1 815 618,04         | 1 773 946,99         |
| - Charges locatives                     | 6 585 881,49         | 6 145 937,07         |
| - Divers                                | -317 500,48          | 361 491,58           |
| <b>Total</b>                            | <b>11 819 817,88</b> | <b>12 555 949,36</b> |
| <b>Détail des produits annexes</b>      |                      |                      |
| - Indemnités de remise en état          | 470 241,35           | 330 638,55           |
| - Indemnités de résiliation             | 2 302 339,75         | 197 686,00           |
| - Divers                                | 12 258,52            | 26 216,48            |
| <b>Total</b>                            | <b>2 784 839,62</b>  | <b>554 541,03</b>    |
| <b>Détail des transferts de charges</b> |                      |                      |
| - Frais acquisition                     | 710 371,27           | 1 727 612,33         |
| - Remboursement assurance               | 138 003,28           | 104 173,03           |
| <b>Total</b>                            | <b>848 374,55</b>    | <b>1 831 785,36</b>  |

### Détail sur certains postes de charges immobilières

|   | 31/12/2019          | 31/12/2018          |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>Détail des autres charges immobilières</b> |                     |                     |
| - Loyer bail à construction                   | 209 049,99          | 202 476,29          |
| - Charges sur locaux vacants                  | 2 559 611,15        | 2 079 660,96        |
| - Charges non récupérables                    |                     |                     |
| - Assurances non récupérables                 | 27 534,29           | 39 793,40           |
| <b>Total</b>                                  | <b>2 796 195,43</b> | <b>2 321 930,65</b> |
| <b>Détail des commissions et honoraires</b>   |                     |                     |
| - Honoraires de gestion                       | 332 203,93          | 1 441 023,92        |
| - Honoraires de relocation                    | 598 835,81          | 631 112,30          |
| - Honoraires d'expertise                      | 9 468,00            | 63 834,00           |
| - Honoraires d'avocats                        | 101 333,79          | 231 966,52          |
| - Honoraires intermédiaires sur cession       | 728 333,39          | 1 063 116,44        |
| - Honoraires d'acquisition                    |                     |                     |
| - Honoraires divers                           | 553 185,67          | 447 195,01          |
| <b>Total</b>                                  | <b>2 323 360,59</b> | <b>3 878 248,19</b> |
| <b>Détail des impôts et taxes</b>             |                     |                     |
| - Taxes foncière                              | 775 148,23          | 1 148 276,25        |
| - Taxes sur les ordures ménagères             | 46 629,44           | 116 324,42          |
| - Taxes sur les bureaux                       | 303 926,31          | 282 611,90          |
| - Autres taxes                                | 7 849,11            | -77,91              |
| <b>Total</b>                                  | <b>1 133 553,09</b> | <b>1 547 134,66</b> |

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

|   | 31/12/2019           | 31/12/2018           |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>Détail des transferts de charges</b> |                      |                      |
| - Frais de souscription                 | 36 263 078,33        | 25 524 622,54        |
| - Commission sur cessions d'immeubles   | 1 212 155,09         | 911 600,00           |
| <b>Total</b>                            | <b>37 475 233,42</b> | <b>26 436 222,54</b> |

## Détail sur certains postes de charges d'exploitation

| (en €)  | 31/12/2019           | 31/12/2018           |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>Détail des frais d'assemblées et de conseils</b> |                      |                      |
| - Rapports annuels                                  | 69 038,00            | 19 745,00            |
| - Informations associés                             | 130 941,03           | 273 251,92           |
| - Frais d'assemblée                                 | 62 543,87            | 46 766,35            |
| - Affranchissements                                 | 199 401,66           | 251 547,49           |
| - Conseil de Surveillance - remboursement de frais  | 13 089,62            | 12 166,89            |
| <b>Total</b>  | <b>475 014,18</b>    | <b>603 477,65</b>    |
| <b>Détail des cotisations et contributions</b>      |                      |                      |
| - Cotisation AMF et autres                          | 19 305,00            | 18 130,12            |
| - Coût Dépositaire                                  | 161 198,22           | 135 642,47           |
| - Droits d'enregistrement                           |                      | 227 000,00           |
| - Cotisation sur la valeur ajoutée                  | 872 288,00           | 656 403,00           |
| - Impôts étranger                                   | -9 791,87            | 649 448,00           |
| - Tva non récupérable                               | -309 445,83          | 329 518,12           |
| <b>Total</b>  | <b>733 553,52</b>    | <b>2 016 141,71</b>  |
| <b>Détail des autres charges d'exploitation</b>     |                      |                      |
| - Jeton de présence                                 | 35 250,00            | 44 925,00            |
| - Perte sur créances irrécouvrables                 | 592 033,67           | 121 940,85           |
| - Commission sur les souscriptions                  | 36 263 078,33        | 25 524 622,54        |
| - Autres charges de gestion courante                | 1,37                 | 8,70                 |
| <b>Total</b>  | <b>36 890 363,37</b> | <b>25 691 497,09</b> |

## Détail du calcul des commissions

| Nature   | Base (en €)    | Taux HT | Commission (en €)    |
|--|----------------|---------|----------------------|
| Commission de gestion <sup>(1)</sup>   | 117 912 485,52 | 7,25 %  | 8 548 655,20         |
| Commission de Souscriptions <sup>(2)</sup>                                   | 453 685 453,90 | 7,99 %  | 36 263 078,33        |
| Commission sur cessions <sup>(3)</sup>                                       | 80 810 339,33  | 1,50 %  | 1 212 155,09         |
| Commission de financement <sup>(4)</sup>                                     | 255 956 000,00 | 0,15 %  | 383 934,00           |
| Commission de gestion des sociétés (frais de fund management) <sup>(5)</sup> |                |         | 138 783,00           |
| Commission sur pilotage travaux <sup>(6)</sup>                               | 2 373 150,00   | 3 %     | 71 195,00            |
| <b>Total</b>   |                |         | <b>46 617 800,62</b> |

(1) Pour administration de la société de gestion des biens sociaux, une commission d'un montant de 7,25 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés, incluant également les produits locatifs des sociétés dans lesquelles la société détient une participation à proportion de ladite participation, ainsi que des produits financiers nets.

(2) Le prix de souscription a changé au 01/04/2019, il est passé de 298 € à 292 €.

(3) Commission d'arbitrage de 1,50 % hors taxes au prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

(4) Commission de financement au taux maximum de 0,2 % HT 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 € hors taxes 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 € ;
- 0,10 % sur le montant entre 500 Millions € et 750 Millions € ; et
- 0,075 % sur le montant excédant 750 Millions €.

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

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

## Produits et charges financières

| (en €)                           | 31/12/2019           | 31/12/2018           |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Produits financiers</b>       |                      |                      |
| - Intérêts des comptes courants  | 1 053 176,19         | 1 882 323,70         |
| - Intérêts sur VEFA              | 2 470 076,13         | 176 820,17           |
| - Intérêts sur comptes bancaires | -1 267,17            | 605,91               |
| <b>Total</b>                     | <b>3 521 985,15</b>  | <b>2 059 749,78</b>  |
| <b>Charges financières</b>       |                      |                      |
| - Intérêts sur emprunts          | 4 855 060,01         | 4 346 394,36         |
| - Agios                          | 45 561,11            | 194 841,01           |
| <b>Total</b>                     | <b>4 900 621,12</b>  | <b>4 541 235,37</b>  |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>        | <b>-1 378 635,97</b> | <b>-2 481 485,59</b> |

## Produits et charges exceptionnelles

| (en €)                         | 31/12/2019       | 31/12/2018       |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Produits exceptionnels</b>  |                  |                  |
| - Indemnités diverses          |                  |                  |
| - Produits divers              | 20 218,30        | 12 557,77        |
| <b>Total</b>                   | <b>20 218,30</b> | <b>12 557,77</b> |
| <b>Charges exceptionnelles</b> |                  |                  |
| - Charges diverses             |                  |                  |
| - Litiges contentieux          |                  | 458,67           |
| <b>Total</b>                   | <b>0,00</b>      | <b>458,67</b>    |
| <b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>   | <b>20 218,30</b> | <b>12 099,10</b> |

## Parties liées

| Entreprises liées<br>(en €)         | Postes du bilan  |   |                                       | Compte de résultat                      |  |   |
|-------------------------------------|--|---|---------------------------------------|---|--|---|
|                                     | Comptes courant rattachés<br>aux participations <sup>(1)</sup> | Autres créances rattachées<br>aux participations <sup>(2)</sup> | Dettes<br>fournisseurs <sup>(3)</sup> | Commission<br>de gestion <sup>(4)</sup> | Produits financiers<br>de participation <sup>(5)</sup> | Produits des comptes<br>courants <sup>(6)</sup> |
| Amundi immobilier                   |  |   | 5 455 451,17                          | 46 617 800,62                           |  |   |
| SCI AJP94                           | 15,50  | 303 181,25  |                                       |   | 1 428 984,15   |   |
| SCI PATRIMONIA - DESSOUS DES BERGES | 23 226 432,75  | 115 114,77  |                                       |   | 1 586 581,83   |   |
| SCI PATIO COEUR BOULOGNE            |  | 429 738,71  |                                       |   | 1 654 953,56   |   |
| SCI SAINT HONORE BOETIE             | 173 276,00   | 202 342,20  |                                       |   | 651 278,40   |   |
| SCI LALI                            | 2 522,77   | 319 604,60  |                                       |   | 1 270 522,34   |   |
| SCI MPA                             |  | 60 000,00   |                                       |   | 1 193 630,88   |   |
| SCI SEO                             | 2 810,00   | 1 699 663,05  |                                       |   | 6 530 749,88   |   |
| SCI DE MONARCH                      | 4 551 775,71   | 494 189,37  |                                       |   | 1 831 285,18   |   |
| SCI OMEGA                           | 8 660 274,60   | 0,07  |                                       |   | 1 060 211,25   |   |
| SCI STRESEMANN                      | 1 586 000,00   | 835 150,96  |                                       |   | 1 459 730,20   |   |
| SCI GREENELLE                       | 32 280 420,23  | 1 030 324,00  |                                       |   | 2 196 045,00   | 525 570,76                                      |
| SCI EDRIM                           |  | -18,50  |                                       |   | 970 894,06   |   |
| SCI AMR                             |  | 576 916,68  |                                       |   | 1 926 014,36   |   |
| SCI UBERSEERING                     | 307 716,54   | 348 918,80  |                                       |   | 1 498 607,45   |   |
| SCI DEUTSCHLAND 2018                | 980 000,00   | 276 586,50  |                                       |   | 792 255,10   |   |
| OPPCI ERGAMUNDI                     | 72 323 938,29  | 4 032 799,61  |                                       |   | 7 644 733,50   | 88 967,04                                       |
| SCI EKINOX                          | 40 162,70  | 500 463,71  |                                       |   | 3 486 360,50   |   |
| SCI PARC AVENUE                     |  | 273 662,24  |                                       |   | 1 430 734,71   |   |
| SCI BUDLON                          |  | 1 091 930,51  |                                       |   | 4 334 401,61   |   |
| SCI TITAN                           |  | 510 112,62  |                                       |   | 2 015 197,38   |   |
| SCI MUNICH 104                      | 12 299,00  | 375 326,31  |                                       |   | 1 405 405,12   |   |
| SCI GEORG                           | 35 000,00  | 610 122,20  |                                       |   | 915 783,75   |   |
| SCI EVI-DANCE                       | 11 229 923,13  |   |                                       |   |  |   |
| SCI HOLD                            | 8 780 905,63   | 917 145,56  |                                       |   | 3 168 221,00   | 115 745,97                                      |
| SCI TOUR HEKLA                      | 663 613,00   | 137 750,00  |                                       |   | 514 750,00   |   |
| SCI AGC                             | 385 729,87   | 13 031,74   |                                       |   |  | 5 151,67  |
| SCI BATIGNOLLES LOT 09              | 15 809 669,70  |   |                                       |   |  |   |
| SCI TRUDAINE                        | 4 994 049,00   | 125 301,82  |                                       |   | 456 456,84   |   |
| SCI AIRS                            | 5 082 030,80   | 35 680,00   |                                       |   | 35 680,00  |   |
| SCI POSTBOCK                        | 0,01   | 229 366,31  |                                       |   | 936 900,27   |   |
| SCI ANTONY 501                      | 5 232 890,06   | 93 201,16   |                                       |   | 289 362,63   | 65 291,91                                       |
| SCI CERGY 502                       | 3 510 107,27   | 38 924,10   |                                       |   | 262 286,66   | 43 833,42                                       |
| SCI EVRY 503                        | 6 847 629,13   | 63 196,90   |                                       |   | 640 389,94   | 85 575,03                                       |
| SCI VILLEBON 504                    | 6 708 892,09   | 120 302,35  |                                       |   | 542 295,08   | 83 690,31                                       |
| SCI AVILA                           | 35 000,00  |   |                                       |   |  |   |
| SCI LCPD                            |  |   |                                       |   |  |   |
| ACI AREELI                          | 3 112 009,35   | 19 675,04   |                                       |   |  | 39 350,08                                       |
| SCI ACADEMIE MONTROUGE              | 21 713 650,00  | 100 000,00  |                                       |   | 175 000,00   |   |
| SCI WESTBRIDGE                      |  | 268 125,00  |                                       |   | 268 125,00   |   |
| SCI LYON 1                          |  | 28 000,00   |                                       |   | 28 000,00  |   |
| SCI LYON 2                          |  | 35 000,00   |                                       |   | 35 000,00  |   |
| SCI NOWO                            |  |   |                                       |   |  |   |
| SCI LAHRANIS                        |  |   |                                       |   |  |   |
| <b>Total</b>                        | <b>238 288 743,13</b>  | <b>16 310 829,64</b>  | <b>5 455 451,17</b>                   | <b>46 617 800,62</b>                    | <b>54 636 827,63</b>                                   | <b>1 053 176,19</b>                             |

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

(2) Les autres créances rattachées aux participations sont constituées essentiellement de dividendes à recevoir à fin 2019.

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

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

(5) Les produits financiers de participations sont constitués des dividendes reçus et à recevoir au titre de l'exercice 2019.

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

# Rapport complémentaire de la Société de Gestion

## Mise à jour de la note d'information

### Assujettissement de la TVA des commissions d'Amundi Immobilier

Dans le cadre de la loi de finances pour 2020, le régime de TVA applicable aux frais de gestion des OPCVM et fonds d'investissement assimilés (notamment les SCPI) a été modifié afin d'aligner la législation française sur le droit européen.

Cette réforme permet de mettre fin, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, à l'assujettissement à la TVA des commissions de souscription et celles relatives à la gestion financière (fund management) et à la gestion stratégique (asset management). En revanche, la commission relative à la gestion locative (property management) et les frais de comptabilité demeureront soumis à la TVA.

Votre SCPI est donc éligible à ce nouveau régime de TVA et en conséquence Amundi Immobilier (la "Société de Gestion") a décidé de ne plus opter pour le régime de TVA.

Pour rappel en 2019, la commission de souscription s'élevait à 7,993 % HT (soit 8,392 % TTC) dont 2 % HT (soit 2,4 % TTC) destinée à couvrir les prestations de recherches d'investissement.

La Société de Gestion facture également une commission de gestion unique à votre SCPI (d'un montant effectif de 7,25 % HT des recettes locatives, soit 8,70 % TTC pour l'exercice 2019), et rémunère ensuite les prestataires externes intervenant dans la gestion de votre SCPI, et en particulier les property managers en charge de la gestion locative des immeubles et les prestataires comptables de la SCPI.

Ainsi, la commission de gestion unique se décomposait de la manière suivante :

- part de la commission correspondant à la gestion financière (fund management) et à la gestion stratégique (asset management) : 5,25 % HT ; et
- part de la commission correspondant au property management et à la comptabilité : 2 % HT.

Compte tenu de ce qui précède ci-après les principales évolutions pour votre SCPI :

### Réduction des frais de souscription au bénéfice de la SCPI et des porteurs parts

La modification du régime de TVA, associée à ce nouveau schéma de facturation, aura pour principales conséquences pour votre SCPI de réduire la

commission de souscription reversée par votre SCPI à la Société de Gestion et corrélativement d'augmenter le prix de retrait. Pour rappel, la commission de souscription comprend en effet une commission de 2 % HT (soit 2,4 % TTC) destinée à couvrir les prestations de recherches d'investissement. N'étant désormais plus assujettie à la TVA, la Société de Gestion sera rémunérée par votre SCPI pour cette même prestation à hauteur de 2 % TTI, soit un gain pour votre SCPI de 0,4 % par souscription.

### Impact pour la Société de Gestion

Pour Amundi Immobilier, la réforme du régime de TVA aura pour conséquence mécanique une dégradation de ses coûts de fonctionnement dans la mesure où :

- son taux de récupération de TVA sur ses propres charges sera désormais beaucoup plus bas ;
- la taxe sur les salaires de ses salariés sera augmentée.

### Facturation des frais de property management et de comptabilité à la SCPI

A compter de 2020, les différentes prestations de gestion dont bénéficie votre SCPI étant dorénavant soumises à des régimes de TVA distincts, il est nécessaire de mettre en place une facturation séparée de ces dernières.

La Société de Gestion facturera à la SCPI une commission de gestion portant uniquement sur la gestion financière (fund management) et la gestion stratégique (asset management) de 5,25 % TTI, rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Les frais afférents aux prestations de property management et de comptabilité qui étaient pour 2019 de 2 % HT seront désormais directement facturés par les property managers et les prestataires comptables à la SCPI (s'agissant des immeubles détenus en direct), ou aux SCI sous-jacentes, pour les immeubles détenus par leur intermédiaire aux taux prévus par ces contrats. Les contrats de property management et de comptabilité existants seront transférés aux structures détentrices des immeubles et les nouveaux contrats qui seraient conclus le seront à la suite d'une procédure de mise en concurrence comparable à celle suivie pour les contrats en cours.

### Dotation du Fonds de Remboursement et Extension des périodes de compensation

Face à la crise sanitaire sans précédent liée à la pandémie de Covid-19 et afin de répondre aux éventuels besoins de liquidités des associés qui pourraient intervenir et ce conformément à l'autorisation donnée à Amundi Immobilier par les associés de votre SCPI lors de l'Assemblée Générale des 28 juin et 12 juillet 2019 et aux stipulations de la note d'information de la SCPI, Amundi Immobilier a décidé de doter le fonds de remboursement au 1<sup>er</sup> trimestre 2020 à hauteur d'un montant de 30 000 000 euros équivalent à environ 1 % environ de la capitalisation dans les comptes au 31/12/2019.

En complément, nous souhaitons mettre en place la possibilité de faire compenser les demandes de retraits non seulement sur le mois en cours mais également en fonction des disponibilités de la SCPI (solde de collecte non investi) sur un nombre de mois précédents la demande de retrait.

La durée en vigueur sera précisée dans la note d'information et dans le bulletin de retrait.

### Résumé

- Les commissions facturées par Amundi Immobilier seront désormais sans TVA à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 ;
- La commission de souscription de 2,40 % TTC sera réduite à 2 % TTI, gain qui bénéficie à la SCPI et aux porteurs ;
- La commission de gestion (correspondant désormais au fund et asset management) sera de 5,25 % TTI pour 2020 ;
- Les frais de property management et de comptabilité seront facturés à la SCPI directement (ou la SCI détenant l'immeuble) - pour information, frais représentant 2 % HT en 2019 ;

- Dotation du Fonds de Remboursement à hauteur de 30 M€ ;
- Durée de compensation rallongée à la période de compensation en cours pour compenser les demandes de retraits non satisfaites et à hauteur des souscriptions nettes non investies encore sur la durée de compensation choisie.

La note d'information de votre SCPI est mise à jour pour refléter ces nouvelles modalités. Nous vous invitons à la consulter.

# Stratégie d'investissement

Maintien de la stratégie "core" (immeubles de qualité, bien placés). Les actifs "core" devraient être plus résilients en cas de crise mais produisent moins de performance. La stratégie va se décomposer de la façon suivante :

## Investissements

- Continuer à rechercher de la performance dans des actifs de Diversification (Commerce, Résidentiel, Logistique...).
- Recherche d'opportunités d'investissement en zone euro et hors zone euro (Grande Bretagne, Pologne...) avec une couverture de change adaptée à chaque situation.
- Saisir des opportunités sur des dossiers de taille significative.
- Accompagner l'engagement d'Investissements Responsables du groupe Amundi et les nouveaux modes d'utilisation des espaces de travail.

## VEFA

- Assurer la livraison des VEFA en construction et maintenir un stock régulier d'acquisition en VEFA pour un renouvellement du patrimoine immobilier.

## Cessions

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

## Locations / Relocations

- Dans les secteurs à forte concurrence accepter les mesures d'accompagnements nécessaires (franchises, accompagnements travaux).

## Travaux

- Lorsque l'immeuble est bien placé et se vide : analyse systématique entre vente ou opération de restructuration puis commercialisation tout en restant vigilant sur la durée de portage de l'opération et le poids de cet actif dans le patrimoine de la SCPI.
- Etudier l'impact environnemental des travaux.

## Financements

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

# Rapport général du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Au cours de cette année 2019, le Conseil de Surveillance s'est réuni quatre fois en présence de la Société de Gestion. Ces réunions ont permis de procéder aux débats nécessaires, formuler des propositions et des observations dans l'intérêt de la SCPI. Elles ont également permis au Conseil de Surveillance d'assurer pleinement sa mission générale de vérification et de contrôle. Vous noterez aussi que le Commissaire aux Comptes, présent à toutes les réunions du Conseil de Surveillance, a lui aussi répondu autant de fois que nécessaire aux différentes interrogations.

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

Ramenée à une part sociale, la formation du résultat se résume de la façon suivante :

|   | 2019                |                 |
|---|---------------------|-----------------|
|   | Euros pour une part | % total revenus |
| <b>Revenus<sup>(1)</sup></b>  |                     |                 |
| Recettes locatives brutes   | 6,25                | 49,46 %         |
| Produits de participations  | 5,82                | 46,07 %         |
| Produits financiers avant prélèvement                                   | 0,26                | 2,04 %          |
| Produits divers   | 0,31                | 2,42 %          |
| <b>Total des revenus</b>  | <b>12,64</b>        | <b>100,00 %</b> |
| <b>Charges externes<sup>(1)</sup></b>                                   |                     |                 |
| Commission de gestion   | 0,96                | -7,56 %         |
| Autres frais de gestion   | 0,25                | -2,01 %         |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice                          | 0,04                | -0,29 %         |
| Charges locatives non récupérables                                      | 0,63                | -4,96 %         |
| <b>Sous-total charges externes</b>                                      | <b>1,87</b>         | <b>-14,83 %</b> |
| <b>Charges internes</b>   |                     |                 |
| <b>Amortissements</b>   |                     |                 |
| - patrimoine  | 0,01                | -0,05 %         |
| - autres  |                     |                 |
| <b>Provision nette<sup>(2)</sup></b>                                    |                     |                 |
| - pour travaux  | 0,00                | 0,01 %          |
| - autres  | 0,00                | 0,03 %          |
| <b>Sous-total charges internes</b>                                      |                     | <b>-0,01 %</b>  |
| <b>Total des charges</b>  | <b>1,88</b>         | <b>-14,84 %</b> |
| Produits financiers   |                     |                 |
| Charges financières   | 0,51                | -4,05 %         |
| <b>Résultat courant</b>   | <b>10,25</b>        | <b>81,11 %</b>  |
| Produits exceptionnels  | 0,00                | 0,01 %          |
| Charges exceptionnelles   |                     |                 |
| <b>Résultat net comptable</b>   | <b>10,25</b>        | <b>81,12 %</b>  |
| Variation du report à nouveau <sup>(3)</sup> - Dotation (-) Reprise (+) | 0,29                | 2,33 %          |
| Revenu brut distribué <sup>(4)</sup>                                    | 10,80               | 85,43 %         |
| Dont plus-values immobilières réalisées                                 | 0,25                | 1,98 %          |

(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.

Les revenus par part sont en légère baisse, s'expliquant principalement par la hausse des détections au travers de SCI pour lesquelles les produits remontent nets de charges (charges immobilières non récupérables, frais de structures et éventuels intérêts d'emprunt pour celles qui ont un financement bancaire).

Les revenus sont ainsi passés de 13,32 € / part en 2018 à 12,64 € / part en 2019, soit une diminution de 5,10 %.

Les charges de la SCPI sont en légère baisse par rapport à l'exercice 2018 avec en particulier une baisse des charges locatives non récupérables. Ainsi, le total des charges représente 14,84% des revenus en 2018, soit un des niveaux les plus faibles des 5 dernières années.

Les charges financières directes sont quasiment stables pour passer de 0,53 € par part en 2018 à 0,51 € par part en 2019. Conformément à la volonté partagée entre votre Conseil de Surveillance et la Société de Gestion, la mise en place de financements bancaires s'est poursuivie, au sein de la SCPI ou directement dans les SCI selon les cas, avec l'objectif d'avoir un effet de levier total de Rivoli Avenir Patrimoine compris entre 25 % et 30 %. Il ressort à 25,1 % au 31/12/2019 et devrait augmenter au 1<sup>er</sup> semestre 2020 avec l'acquisition des immeubles sous promesse fin 2019.

Il en résulte un résultat / part de 10,25 €, légèrement en deçà de la distribution de l'année qui s'est élevée à 10,80 € / part (utilisation des réserves à hauteur de 0,25 € / part de plus-values immobilières réalisées et de 0,30 € / part de report à nouveau, soit 5,09 % au total).

Par ailleurs, Rivoli Avenir Patrimoine a procédé à la cession de 6 immeubles pour un total de 92 M€, faisant ressortir une plus-value globale de l'ordre de 12 M€, grâce à la vente de 2 actifs en particulier, l'un situé à Malakoff et l'autre à Levallois Perret.

Ainsi, après affectation du résultat soumis au vote de l'Assemblée Générale, le report à nouveau / part ressort à 5,22 € / part, représentant près de 6 mois de distribution.

Alors qu'une hausse de la distribution 2020 avait été envisagée par la Société de Gestion lors de la réalisation des projections présentées en Conseil de Surveillance fin 2019, la crise sanitaire et économique intervenue début 2020 avec le Covid 19 a conduit la Société de Gestion à réviser les acomptes des 3 premiers trimestres 2020 à un niveau de 1,89 € par part soit 70 % du montant prévisionnel. La distribution annuelle sera ajustée lors du dernier acompte 2020 en fonction du résultat prévisionnel 2020 et de la perspective de résultat pour 2021. Même si la qualité du patrimoine, la diversification géographique, la faible quote-part du patrimoine dans les secteurs les plus touchés (12 % commerces et 2 % hôtels, 2 % de logistique et locaux d'activité) nous permettent de considérer que notre SCPI est mieux armée pour résister à cette crise par rapport à d'autres SCPI plus investies dans des classes d'actifs à forte volatilité, votre Conseil de Surveillance a pris acte de l'approche de la Société de Gestion sur la réduction de la distribution qui semble cohérente avec les incertitudes de la période que nous traversons.

## Commentaires sur la gestion

La stratégie d'allocation parisienne est payante avec un taux d'occupation financier, en légère hausse, passant de 88,09 % à 88,78 %, toujours impacté par les locaux pris à bail avec des franchises de loyer. Même si le niveau des franchises de loyer est en baisse sur l'année, il reste élevé puisque les franchises représentent 4,45 % en 2019, soit 40 % de la vacance financière de la SCPI. Ainsi, les locaux loués (taux d'occupation financier additionné des locaux sous franchise) représentent 93,23 % en 2019.

La taille et la granulométrie (taille unitaire) de la SCPI jouent aussi un rôle important dans la diversification des risques locatifs.

L'appréciation des valeurs d'expertises des immeubles que nous constatons cette année encore est aussi le reflet de la qualité du patrimoine parisien de la SCPI et de l'engagement des investisseurs pour les localisations de qualité. C'est pourquoi nous adhérons à la stratégie de la Société de Gestion qui, cette année encore, a poursuivi ses investissements dans Paris et dans des quartiers d'affaires très recherchés dans des grandes métropoles européennes.

La SCPI reste investie à plus de 46 % dans Paris intramuros et va continuer à garder ce cap vers les actifs à forte valeur foncière, caractéristique principale de la SCPI et garante de sa performance.

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

La SCPI s'est engagée dans des acquisitions pour plus de 570 M€ en 2019 et a acquis les immeubles suivants (au travers de sociétés) :

### Titres de participation

| Adresse  | Type d'actif                      | Surface(m²) | Prix d'acquisition AEM (en €) | Date d'acquisition | Date prévisionnelle de livraison |
|--|-----------------------------------|-------------|-------------------------------|--------------------|----------------------------------|
| <b>SCI Postbock (24 % de la SCI)</b>   |                                   |             |                               |                    |                                  |
| Potsdamer Platz 10 - 10963 BERLIN - Allemagne  | Bureaux                           | 4 927       | 43 485 582                    | 29/03/2019         |                                  |
| Bockenheimer Anlage 46 - 60322 FRANCFORT - Allemagne                                   | Bureaux                           | 1 647       | 16 747 668                    | 29/03/2019         |                                  |
| <b>SCI Trudaine (70 % de la SCI)</b>   |                                   |             |                               |                    |                                  |
| 39 avenue Trudaine - 75009 PARIS   | Bureaux                           | 5 115       | 104 284 320                   | 23/01/2019         | 4 <sup>e</sup> trimestre 2020    |
| <b>SCI Antony 501 (19 % de la SCI)</b>   |                                   |             |                               |                    |                                  |
| ZA Antonympole - 92160 ANTONY  | Parc d'activités                  | 7 281       | 8 248 369                     | 31/01/2019         |                                  |
| <b>SCI Cergy 502 (19 % de la SCI)</b>  |                                   |             |                               |                    |                                  |
| Parc d'activités de l'Horloge - 95000 CERGY  | Parc d'activités                  | 6 580       | 5 554 152                     | 31/01/2019         |                                  |
| <b>SCI Evry 503 (19 % de la SCI)</b>   |                                   |             |                               |                    |                                  |
| ZA de la Petite Montagne - 91003 EVRY  | Parc d'activités                  | 10 918      | 9 659 381                     | 31/01/2019         |                                  |
| <b>SCI Villebon 504 (19 % de la SCI)</b>   |                                   |             |                               |                    |                                  |
| ZA Courtaboeuf - 91140 VILLEBON  | Parc d'activités                  | 16 463      | 15 108 099                    | 31/01/2019         |                                  |
| <b>SCI Lyon 1 (14 % de la SCI)</b>   |                                   |             |                               |                    |                                  |
| Rue de la République / rue Confort - 69002 LYON  | Commerces / Résidentiel / Bureaux | 4 222       | 40 695 008                    | 04/12/2019         |                                  |
| <b>SCI Lyon 2 (14 % de la SCI)</b>   |                                   |             |                               |                    |                                  |
| Rue de la République / rue des Archers - 69002 LYON                                    | Commerces / Résidentiel / Bureaux | 3 351       | 32 924 481                    | 04/12/2019         |                                  |
| <b>SCI West Bridge (17,87 % de la SCI)</b>   |                                   |             |                               |                    |                                  |
| 145-149 rue Anatole France - 92300 LEVALLOIS-PERRET                                    | Bureaux                           | 2 729       | 72 031 189                    | 22/10/2019         | 4 <sup>e</sup> trimestre 2020    |
| <b>SCI AREELI (10 % de la SCI)</b>   |                                   |             |                               |                    |                                  |
| ZAC des Haies Blanches - 91 830 LE COUDRAY-MONTCEAUX                                   | Logistique                        | 5 231       | 7 330 000                     | 09/07/2019         | 1 <sup>er</sup> trimestre 2020   |
| ZAC de la Butte aux Bergers - 95 380 LOUVRES   | Logistique                        | 2 816       | 3 390 000                     | 09/07/2019         |                                  |
| ZAC les hauts prés - 77 170 BRIE COMTE ROBERT  | Logistique                        | 3 641       | 4 011 074                     | 26/07/2019         | 2 <sup>e</sup> trimestre 2020    |
| <b>SCI Académie Montrouge (25 % de la SCI)</b>   |                                   |             |                               |                    |                                  |
| 89-91 rue Gabriel Péri - 92120 MONTRouGE   | Bureaux                           | 2 946       | 67 375 000                    | 15/07/2019         | 2 <sup>e</sup> trimestre 2021    |
| <b>SCI Deutschland 2018 (35 % de la SCI) - Livraison vente à terme signée en 2017.</b> |                                   |             |                               |                    |                                  |
| 16-19 Mühlenstrasse - 10243 BERLIN - Allemagne   | Hotel                             | 4 750       | 25 123 387                    | 28/02/2019         |                                  |
| <b>SCI EVI-DANCE (12 % de la SCI)</b>  |                                   |             |                               |                    |                                  |
| ZAC des Docks - 93400 SAINT OUEN   | Bureaux                           | 1 816       | 11 943 566                    | 24/07/2019         | 2 <sup>e</sup> trimestre 2021    |
| <b>SCI de Monarch (30 % de la SCI)</b>   |                                   |             |                               |                    |                                  |
| 41-63 Neptunstraat HOOFFDORP - Pays-Bas  | Bureaux                           | 2 552       | 7 164 300                     | 01/08/2019         |                                  |
| <b>OPPCI ERGAMUNDI (43 % de l'OPPCI)</b>   |                                   |             |                               |                    |                                  |
| 13-17 Marnixlaan - 1000 BRUXELLES - Belgique   | Bureaux                           | 9 856       | 45 666 000                    | 06/08/2019         |                                  |
| Europaallee 12-22 - 60327 FRANCFORT - Allemagne  | Bureaux                           | 1 005       | 5 323 400                     | 24/04/2019         |                                  |
| Rue Grolée / rue Carnot - 69002 LYON   | Commerces / Résidentiel / Bureaux | 5 237       | 45 318 738                    | 04/12/2019         |                                  |

Ces immeubles s'inscrivent dans la stratégie d'allocation de la SCPI à savoir : Bureaux à Paris (SCI Trudaine), au sein de la 1<sup>ère</sup> couronne parisienne (SCI Académie Montrouge) et dans les grandes métropoles européennes (avec une ouverture vers la Belgique dans le véhicule OPPCI ErgAmundi) complété par une diversification dans le commerce (SCI Lyon 1 et 2) et les locaux d'activité (SCI Antony 501, SCI Cergy 502, SCI Evry 503 et SCI Villebon 504) et de logistique (SCI Areeli). Comme par le passé, le Conseil de Surveillance

s'est montré réservé sur la diversification des investissements quand il s'agit de commerces ou des locaux d'activités dont la valorisation foncière à long terme peut s'avérer problématique.

Les cessions réalisées en 2019 sur des actifs non stratégiques ont également permis de recentrer le patrimoine de Rivoli Avenir Patrimoine vers des actifs bien placés et répondant aux standards de qualité exigés par les locataires.

## Le marché des parts : Marché Primaire

La SCPI a collecté plus de 450M€ en 2018, soit 372 M€ net investissable après déduction des retraits et des frais de souscription. Le nombre de parts nouvellement créées au 31 décembre 2019 est de 1 370 719 parts.

Le prix de souscription a augmenté au 1<sup>er</sup> avril 2019, de façon à accompagner la hausse des valeurs d'expertises et est passé de 292 € à 298 € / part. Ainsi, le prix d'achat moyen pondéré 2019 ressort à 295,99 € par part.

Les transactions de gré à gré restent non significatives.

## Commentaires sur les valeurs de la société

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

- la valeur nette comptable s'élève à 2 518 042 309,74 € soit 231,32 € par part,
- la valeur de réalisation, égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et la valeur des autres actifs et qui s'élève à 2 995 297 140,00 € soit 275,16 € par part,
- la valeur de reconstitution, égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine et qui s'élève à 3 475 779 671,37 € soit 319,30 € par part.

La valeur de réalisation est en hausse de 5,6 %. Cette hausse s'explique principalement par l'appréciation des valeurs d'expertises des immeubles à périmètre comparable, et plus particulièrement des immeubles parisiens.

Le rendement 2019 sur la base du prix de souscription de 298 € par part et d'un dividende annuel de 10,80 €, est de 3,62 % pour une part ayant jouissance l'année entière.

## Avis du Conseil de Surveillance sur les résolutions ordinaires

Lors de notre préparation de la présente Assemblée, nous avons pu, comme chaque année, débattre du projet de rapport de la Société de gestion et des résolutions qui sont soumises à votre approbation.

Nous vous recommandons de les adopter.

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

Le Président du Conseil de Surveillance.  
**M. Jean-Jacques DAYRIES**

# Rapport des Commissaires aux comptes

## Exercice clos le 31 décembre 2019

A l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier

### 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 Rivoli Avenir Patrimoine relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la Société de Gestion le 27 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### Justification des appréciations

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

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

Comme précisé dans les notes "Immobilisations locatives" et "Titres, parts ou actions détenues par la SCPI et avances en comptes courants consenties par la SCPI" du paragraphe "Règles et méthodes comptables" de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles telles que définies dans l'article 121-51 du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

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 consisté notamment 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 de la Société de Gestion arrêté le 27 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la Société de Gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

### Responsabilités de la Société de Gestion

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 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 19 mai 2020

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

### Information complémentaire de la Société de Gestion relative à l'évolution de l'impact de la crise sanitaire COVID-19 depuis l'arrêtés des comptes annuels

Il ne sera pas possible de faire une communication des événements significatifs lors de l'Assemblée Générale puisque celle-ci ne sera pas physique.

En revanche la Société de Gestion communiquera par tous moyens aux associés ces événements si elle estime qu'ils viennent compléter ou amender les informations déjà fournies dans le rapport annuel et ce jusqu'à la date de l'Assemblée Générale, et par ailleurs, ces événements seraient mentionnés dans le Procès Verbal de l'Assemblée Générale.

# Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

A l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier.

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

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

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

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

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

Nous vous informons par la présente que les conventions suivantes entrant dans le champ d'application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier ont été conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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

- SCI ACADEMIE MONTROUGE pour un montant de 21 713 650,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI ANTONY 501 pour un montant de 5 232 890,06 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2019 pour un montant de 65 291,91 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1<sup>er</sup>-3 du code général des impôts.
- SCI CERGY 502 pour un montant de 3 510 107,27 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2019 pour un montant de 43 833,42 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1<sup>er</sup>-3 du code général des impôts.
- SCI EVRY 503 pour un montant de 6 847 629,13 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2019 pour un montant de 85 575,03 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1<sup>er</sup>-3 du code général des impôts.
- SCI VILLEBON 504 pour un montant de 6 708 892,09 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2019 pour un montant de 83 690,31 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1<sup>er</sup>-3 du code général des impôts.
- SCI AREELI pour un montant de 3 112 009,35 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2019 pour un montant de 39 350,08 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1<sup>er</sup>-3 du code général des impôts.
- SCI AVILA pour un montant de 35 000,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- OPPCI ERGAMUNDI pour un montant de 72 323 938,29 €. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2019 pour un montant de 88 967,04 € au taux maximum fiscalement déductible d'après l'article 39-1<sup>er</sup>-3 du code général des impôts.
- SCI TRUDAINE pour un montant de 4 994 049,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.

### Avec la Société de Gestion Amundi Immobilier

#### - Rémunération sur financement

L'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018 a décidé à compter du jour de cette assemblée d'inclure une commission pour chaque projet de financement. Cette commission est d'un montant minimum de 50 000 euros et d'un montant maximum de 2 000 000 euros HT 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 €.

Pour l'exercice 2019, cette rémunération s'élève à 383 934,00 € HT.

#### - Rémunération sur participations

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

Pour l'exercice 2019, cette rémunération s'élève à 138 783,00 € HT.

## Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

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

### Avec la Société de Gestion Amundi Immobilier

#### - Rémunération de la gestion locative

La rémunération de la Société de Gestion est fixée au taux de 7.25 % des produits locatifs encaissés et 7.25 % sur les produits de la gestion de la trésorerie.

Au titre de l'exercice 2019, la rémunération s'est élevée à 8 548 655,20 € HT.

#### - Rémunération d'arbitrages

La rémunération est fixée pour les cessions d'immeubles à 1,5 % hors taxes du prix de vente revenant à la SCPI et 1 % hors taxes sur le prix d'acquisition.

Au titre de l'exercice 2019, cette commission s'élève à 1 212 155,09 € HT.

#### - Rémunération sur acquisitions

Les SCI prévoient dans leurs statuts une rémunération au titre des acquisitions des immeubles qu'elles détiennent. Par soucis de transparence envers les associés de la SCPI, la Société de Gestion a décidé de faire un avoir de ces commissions sur acquisitions pour la quote-part détenue par la SCPI dans la SCI.

Au titre de l'exercice 2019, aucun avoir été comptabilisé pour 17 662,12 €.

#### - Rémunération sur frais et pilotage de travaux

La Société de Gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier d'un montant de 3 % HT (travaux d'amélioration, d'agrandissement...) hors travaux d'entretien courant des immeubles.

Pour l'exercice 2019, cette rémunération s'élève à 71 195,00 € HT.

#### - Rémunération de souscription

Nous rappelons que la rémunération de la Société de Gestion telle que définie à l'article 19 des statuts prévoit une rémunération pour les fonctions suivantes : Etudes et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social ; prospection et collecte des capitaux et préparation des augmentations de capital ;

Il est prévu à ce titre une commission de 8 % hors taxes du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées, quelles que soient les modalités de libération de parts prévues.

Au titre de l'exercice 2019 cette commission s'élève à 36 263 078,33 € HT.

- Rémunération sur les cessions de parts

AMUNDI IMMOBILIER perçoit une commission de 5,98 % TTC du prix de cession, à la charge de l'acquéreur, en cas de cession de parts avec intervention de la Société de Gestion.

Au titre de l'exercice 2018, aucune rémunération n'a été versée.

### Convention d'avances en compte courant

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

- SCI AJP94 pour un montant de 15,50 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI DESSOUS DES BERGES pour un montant de 23 226 432,75 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI SAINT HONORE BOETIE pour un montant de 173 276,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI LALI pour un montant de 2 522,77 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI SEO pour un montant de 2 810,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI DE MONARCH pour un montant de 4 551 775,71 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI OMEGA pour un montant de 8 660 274,60 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI IRAF pour un montant de 32 280 420,23 €. Cette avance a été rémunérée au taux de 1,34 %. Au titre de l'année 2019 les intérêts sont de 525 570,76 €.
- SCI AGC pour un montant de 385 729,87 €. Cette avance a été rémunérée au taux de 1,51 %. Au titre de l'année 2019 les intérêts sont de 5 151,67 €.
- SCI UBERSEERING pour un montant de 307 716,54 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI DEUTSCHLAND 2018 pour un montant de 980 000,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.

- SCI EKINOX pour un montant de 40 162,70 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI MUNICH104 pour un montant de 12 299,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI EVIDANCE pour un montant de 11 229 923,13 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI HOLD pour un montant de 8 780 905,63 €. Sa rémunération se calcule au taux annuel prévu à l'article 39-1 3° du Code général des impôts. Cette avance a été rémunérée au titre de l'année 2019 pour un montant de 115 745,97 €.
- SCI HEKLA pour un montant de 663 613,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI STRESEMANN pour un montant de 1 586 000,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI GEORG pour un montant de 35 000,00 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI BATIGNOLES LOT09 pour un montant de 15 809 669,70 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI AIRS pour un montant de 5 082 030,80 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI POSTBOCK pour un montant de 0,01 €. Cette avance n'est pas rémunérée.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 19 mai 2020

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

# Texte des résolutions

## À titre ordinaire

### Première résolution

*(Approbation des comptes annuels)*

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

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

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

### Deuxième résolution

*(Approbation des conventions réglementées)*

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

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

### Troisième résolution

*(Quitus à la Société de Gestion)*

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

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

### Quatrième résolution

*(Quitus au Conseil de Surveillance)*

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

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

### Cinquième résolution

*(Maintien du report à nouveau unitaire)*

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

**Prend acte**, de l'affectation au poste report à nouveau d'une somme de 6 640 629,96 € prélevée sur la prime d'émission, permettant de reconstituer, pour les porteurs présents au 31 décembre 2019 leur niveau de report à nouveau par part nette du report à nouveau distribué en 2020.

### Sixième résolution

*(Résultat et fixation du dividende)*

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

- le résultat du dernier exercice clos de : 98 051 692,80 €
- augmenté du report à nouveau antérieur de : 49 386 822,75 €
- augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de : 6 640 629,96 €

constitue un bénéfice distribuable de : 154 079 145,33 €

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 120 596 551,67 €
  - Dont : 100 867 853,89 €  
soit : 10,55 € par part de la SCPI en pleine jouissance, correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés au titre des 4 trimestres de l'année 2019,
- Dont : 19 728 697,78 €, correspondant au montant de l'acompte versé aux associés en avril 2020,
- au compte de "report à nouveau" à hauteur de : 33 482 593,66 €

L'Assemblée Générale prend acte que le report à nouveau, avant prise en compte de l'acompte versé aux associés en avril 2020, ressortirait à 53 211 291,44 €, soit 5,22 € par part de la SCPI en pleine jouissance au 31 décembre 2019.

### Septième résolution

*(Dotations des fonds de remboursement)*

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

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

- décidé de constituer un fonds de remboursement dont le montant global des dotations ne peut excéder 15 % de la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos
- autorisé sans limitation de durée, la Société de Gestion à doter le fonds de remboursement dans le respect de cette limite,

prend acte que, conformément à la décision précitée et l'article 422-231 du Règlement Général de l'AMF, la Société de Gestion a doté le fonds de remboursement au premier trimestre 2020 d'un montant de 30 000 000,00 euros par prélèvement sur le montant des produits de cession d'éléments du patrimoine locatif intervenus en 2019 et non réinvestis,

prend acte que les liquidités ainsi affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés,

prend acte que la reprise ultérieure des sommes disponibles sur le fonds de remboursement devra être autorisée par décision d'une Assemblée Générale des associés.

### Huitième résolution

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

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

**prend acte** de la distribution de sommes d'un montant total de 2 393 849,12 €, soit 0,25 € par part en pleine jouissance, prélevées sur le compte de réserve des "plus ou moins-value sur cessions d'immeubles", conformément à la 7<sup>e</sup> résolution de la précédente Assemblée Générale,

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

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

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

## Neuvième résolution

*(Impôt sur les plus-values immobilières)*

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

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

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

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

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

et **prend acte** que le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées au cours du dernier exercice clos s'élève à 1 699 975,00 €.

et **prend acte** que le montant versé au titre de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au profit des associés non assujettis ou partiellement assujettis s'élève à 1 235 604,85 €.

## 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 : 2 518 042 309,74 €, soit 231,32 € par part,
- Valeur de réalisation : 2 995 297 140,00 €, soit 275,16 € par part,
- Valeur de reconstitution : 3 475 779 671,37 €, soit 319,30 € par part.

## Onzième résolution

*(Rémunération du Conseil de Surveillance)*

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

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

- une somme forfaitaire de 750 € par réunion à titre de jetons de présence, cette somme étant majorée de 50 % pour le Vice-président du Conseil de Surveillance et de 100 % pour le Président du Conseil de Surveillance,
- le remboursement des frais et dépenses qu'il aura effectivement engagés dans l'intérêt de la Société dans la limite d'une somme de 2 000 € annuels.

## Douzième résolution

*(Nomination de membres du Conseil de Surveillance)*

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

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

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

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

## Treizième résolution

*(Renouvellement des mandats du Commissaire aux comptes titulaire et suppléant)*

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que les mandats de :

- PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, 63 rue de Villiers 92200 NEUILLY SUR SEINE - 672 006 483 RCS NANTERRE, Commissaire aux comptes titulaire de la SCPI, et
- M. Nicolas YVES, 63 rue de Villiers 92200 NEUILLY SUR SEINE, Commissaire aux comptes suppléant de la SCPI, et

arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale,

**décide de** renouveler les mandats des Commissaires aux comptes titulaire et suppléant,

pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2025,

## Quatorzième résolution

*(Pouvoirs en vue des formalités)*

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

# Annexe aux résolutions

## Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

|                |   |
|----------------|---|
| Président      | Jean-Jacques DAYRIES  |
| Vice-Président | Pierre LE BOULERE   |
| Membres        | François-Noel BESSE-DESMOULIERES<br>Maelle BRIENS<br>Bernard DEVOS<br>Dominique DUTHOIT<br>Jean-Philippe RICHON<br>Jacques VERNON<br>INSTITUT DE PREVOYANCE BANQUE POPULAIRE Représentée par Monsieur Vincent MARZIN<br>SCI MENHIR AEDIFICIUM Représentée par Lucien TULLIO<br>Daniel BUKOWIECKI<br>SPIRICA représentée par Bruno LACROIX |

Messieurs Jacques VERNON, Bernard DEVOS, la Société SPIRICA et L'Institut de prévoyance Banque Populaire ont été nommés par l'Assemblée Générale du 20 juin 2017 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 2019.

4 postes sont donc à pourvoir.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants :

|   | Prénom / Nom   | Âge | Activité / Profession                    | Nombre de parts détenues dans RAP | Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe   |
|---|----------------|-----|--|-----------------------------------|---|
| 1 | Jacques VERNON | 78  | Ancien cadre de LCL                      | 720                               | Aucune  |
| 2 | SPIRICA SA     |     | Assurances                               | 588 144                           | 234 499 parts d'EDISSIMMO<br>79 004 parts de GÉNEPIERRE |
| 3 | Bernard DEVOS  | 70  | Expert comptable honoraire à la retraite | 750                               | Aucune  |

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

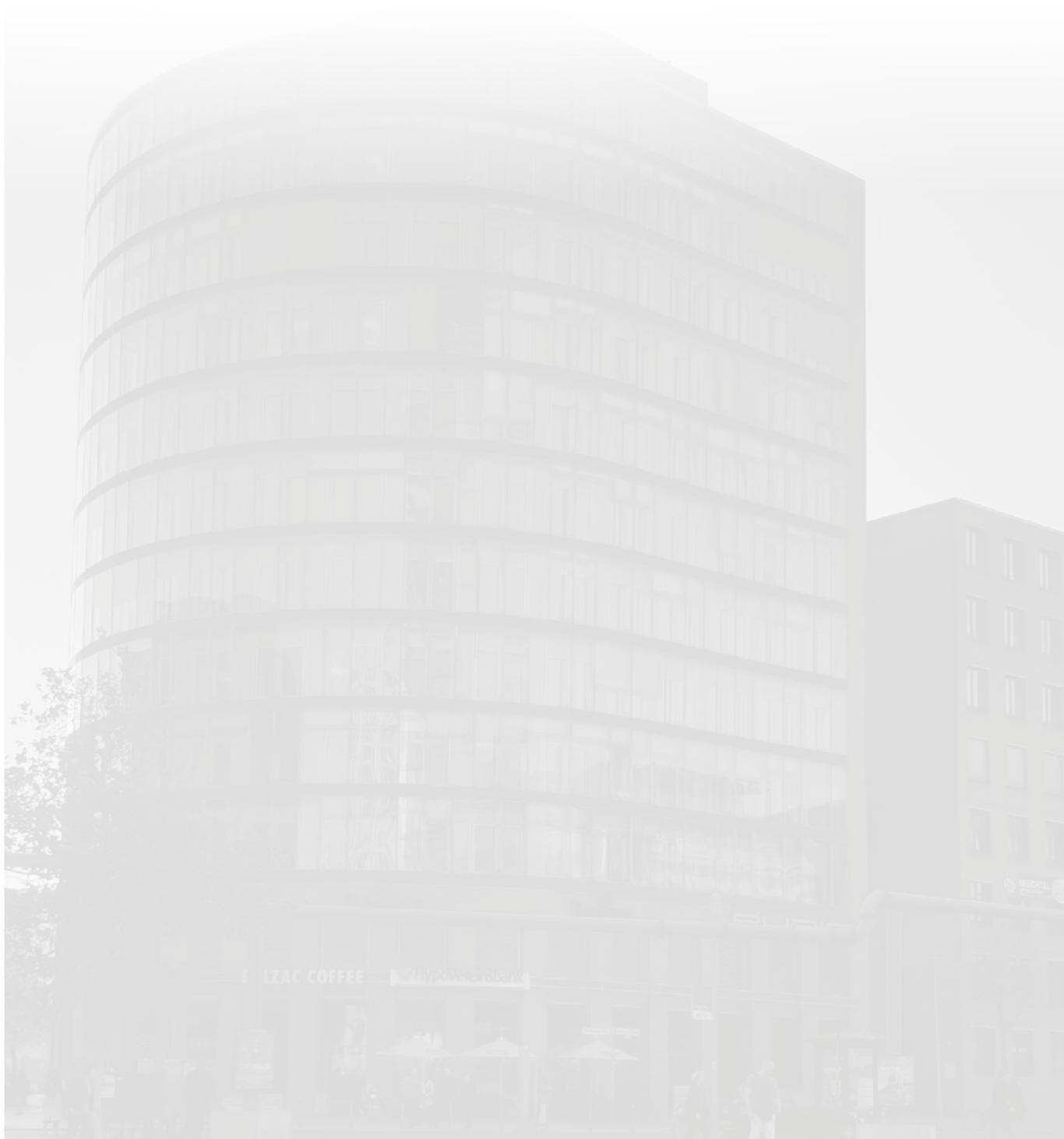
|    | Prénom / Nom            | Âge | Activité / Profession  | Nombre de parts détenues dans RAP | Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe   |
|----|-------------------------|-----|--|-----------------------------------|---|
| 4  | Alain MAZUE             | 66  | Retraité - ancien cadre bancaire   | 163                               | 20 parts de L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS<br>126 parts d'EDISSIMMO   |
| 5  | Daniel MONGARNY         | 67  | Retraité de la fonction publique hospitalière                                | 11                                | 17 parts de L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS<br>200 parts d'EDISSIMMO   |
| 6  | MACSF Epargne Retraite  |     | Epargne Retraite   | 507 047                           | Aucune  |
| 7  | Jean-Louis COUILLAUD    | 69  | Avocat   | 71                                | Aucune  |
| 8  | Sébastien RODECURT      | 41  | Ingénieur dans le secteur de l'énergie                                       | 217                               | Aucune  |
| 9  | Max WATERLOT            | 68  | Expert Judiciaire dans le domaine de la construction                         | 994                               | 20 parts de AMUNDI DÉFI FONCIER<br>40 parts de AMUNDI DÉFI FONCIER 2<br>1 128 parts d'EDISSIMMO<br>28 parts de REXIMMO PATRIMOINE 3 |
| 10 | Bertrand GOUJON         | 69  | Ex-dirigeant de sociétés dans le secteur du logement social et intermédiaire | 1702                              | 186 parts d'EDISSIMMO<br>25 parts de AMUNDI DÉFI FONCIER<br>50 parts de PREMELY HABITAT   |
| 11 | SCI SABLEX              |     |  | 862                               | 1 545 parts d'EDISSIMMO<br>72 parts de L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS   |
| 12 | Jean-Claude FINEL       | 63  | Responsable gestion patrimoine immobilier au ministère de l'intérieur        | 848                               | Aucune  |
| 13 | Gérard DOUSSAU          | 64  | Retraité   | 108                               | Aucune  |
| 14 | Thierry VIAROUGE        | 54  | Cadre bancaire à la Banque Postale   | 360                               | Aucune  |
| 15 | Christophe DE TESSIERES | 50  | Commandant de Bord chez Air France   | 514                               | Aucune  |
| 16 | Marie LECOQ             | 66  | Directeur des engagements et des risques en retraite                         | 600                               | Aucune  |











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

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

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