La confiance
ça se mérite

Amundi



Rapport Annuel 2018

RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

SCPI de bureaux à capital variable

Immobilier



SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	3
Edito	4
Chiffres clés au 31/12/2018	5
Conjoncture macro-économique et Immobilière	6
Rapport de la Société de Gestion	10
Rapport Spécial de la Société de Gestion	28
Comptes annuels au 31 décembre 2018	31
Annexes aux comptes annuels	36
Evolutions réglementaires	50
Rapport général et spécial du Conseil de Surveillance	51
Rapports des Commissaires aux comptes	54
Texte des résolutions	56
Annexes aux résolutions ordinaires	61
Recommandations pratiques pour voter	63

Organes de gestion et de contrôle
au 31 décembre 2018

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
	Pedro ARIAS
	Fathi JERFEL

Conseil de Surveillance - Rivoli Avenir Patrimoine

Président	Jean-Jacques DAYRIES
Vice-Président	Pierre LE BOULERE
Membres	François-Noel BESSE-DESMOULIERES
	Maelle BRIENS
	Bernard DEVOS
	Dominique DUTHOIT
	Jean-Philippe RICHON
	Jacques VERNON
	INSTITUT DE PREVOYANCE BANQUE POPULAIRE représenté par Monsieur Vincent MARZIN
	SCI DE L'ASNEE, représentée par Henri TIESSEN
	SOCIÉTÉ VULLIERME & Cie représentée par Simon-Pierre VULLIERME
	SPIRICA représentée par Daniel COLLIGNON
Censeurs	Alain MAZUE
	Hervé HIARD
	MENHIR AEDIFICIUM représentée par Lucien TULLIO

Commissaires aux comptes

Titulaire	PRICEWATERHOUSECOOPERS
Suppléant	Jean-Christophe GEORGHIOU

Expert en évaluation immobilière

JONES LANG LASALLE

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

Édito

Résumé de l'activité de la SCPI

Rivoli Avenir Patrimoine a poursuivi sa politique d'investissement (229 M€ d'investissement réalisés en 2018, en considérant les VEFA pour le montant total de l'engagement de votre SCPI et 99 M€ de promesses signées dont les actes ont été signés début 2019) en bureaux parisiens ou dans d'autres métropoles européennes répondant aux mêmes critères d'attrait en matière immobilière. Le renforcement de cette allocation différenciante dans le monde des SCPI s'est fait à la fois via la collecte (239 M€ environ de collecte nette investissable[1]) et la mise en place de nouveaux financements bancaires (en direct ou au sein des sociétés filiales de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine). Au total, 7 immeubles et un portefeuille diversifié de locaux d'activité (4 localisations) ont été achetés ou ont fait l'objet d'une signature de promesse d'acquisition par la SCPI.

La diversification européenne débutée en 2016 s'est accentuée en 2018. 64 % des engagements (acquisitions et promesses) ont été réalisés hors de France, notamment avec 3 immeubles en Allemagne (Berlin et Francfort), mais surtout l'ouverture vers 2 nouveaux pays : l'Espagne et l'Autriche.

En France, les investissements de bureaux se sont situés exclusivement à Paris avec un immeuble neuf dans le nouveau quartier des Batignolles (Paris 17e), loué quasi intégralement à une grande compagnie d'assurance avec un bail ferme de 9 ans.

Les bureaux représentent un poids prépondérant des montants engagés (83 %) :

- 62 M€ en France avec 1 immeuble à Paris,
- 211 M€ en Europe (5 immeubles).

Rivoli Avenir Patrimoine a également poursuivi sa diversification et a procédé à sa 1ère acquisition d'une Résidence Service. Il s'agit d'une résidence sénior située à Asnières, en VEFA, entièrement louée à un opérateur reconnu.

Cette stratégie d'investissement qui vise à investir dans des actifs à forte valeur foncière impacte positivement aussi les valeurs d'expertise des immeubles qui sont en hausse de 4,52 % sur un an, à périmètre comparable. La valeur de réalisation par part évolue positivement et progresse à 260,64 € (+4,98 %).

Le poids des franchises tout particulièrement et les VEFA en cours de commercialisation ont eu un impact sur le taux d'occupation financier annuel qui ressort à 88,09 % contre 89,21 % en 2017. La vacance de l'ordre de 12,7 % en fin d'année, s'explique à 47 % 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 à 10,69 € par part en 2018.

Le résultat 2018 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 2018 de 10,80 € par part.

La vente de l'immeuble situé avenue du Coq à Paris a été signée fin juin pour 57,5 M€, prix supérieur à la valeur d'expertise et en forte plus-value par rapport à son prix d'acquisition. Sur cet immeuble, tout le travail de valorisation réalisé a permis d'atteindre un haut niveau d'appréciation compte tenu du marché actuel. Ainsi, la distribution du 2e trimestre 2018 a été effectuée entièrement par prélèvement sur le compte de plus-values réalisées (2,70 €/part) grâce à cette cession.

Sur 2018, 8,10 € par part (de pleine jouissance) ont été distribués par prélèvement sur le résultat et 2,70 € par prélèvement sur le stock de plus-value réalisée au 2e trimestre, permettant ainsi de préserver le report à nouveau qui a augmenté de 2,71 € par part.

La valorisation des immeubles de Rivoli Avenir Patrimoine avait permis de constater une progression de la valeur de réalisation de 1,18 % au 31 décembre 2017 et ressortait à 247,97 € par part. Ainsi, afin d'être en adéquation avec la valorisation du patrimoine de votre SCPI et conformément à la publication au Balo du 20 avril 2018, le prix de souscription sur le marché primaire est de 292 € par part (soit un prix de retrait de 267,50 € par part) depuis le 1er mai 2018.

En 2018, Rivoli Avenir Patrimoine a également procédé à l'absorption de la SCPI Gemmeo Commerce, dont le patrimoine s'élevait au 31 décembre 2017 à 69 M€, réparti entre 7 immeubles détenus en direct et des participations dans 3 SCI (visa numéro 18-26 en date du 28 septembre 2018).

(1) Collecte nette investissable correspondant à la collecte nette des retraits et des frais de souscription.

Les perspectives 2019

La SCPI va continuer à investir dans les localisations à forte valeur foncière. Rivoli Avenir Patrimoine a, entre autres, signé une promesse d'acquisition pour 2 actifs de bureaux en Allemagne, à Francfort et à Berlin pour 60 M€ fin décembre 2018. La politique d'investissement dans les grandes métropoles européennes va ainsi se poursuivre courant 2019, dans les pays où Rivoli Avenir Patrimoine est déjà présente, et d'autres pays pourraient compléter cette ouverture géographique.

La SCPI va également maintenir sa stratégie de diversification, en commençant par la signature de l'acte d'acquisition du portefeuille des 4 locaux d'activité dans des emplacements établis en Ile de France, permettant ainsi d'investir sur la base de rendement de l'ordre de 5,4 %.

En 2019, 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.

Une attention particulière sera portée à :

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

Dans cet environnement, la Société de Gestion envisage de verser 3 premiers acomptes de 2,70 € par part (soit 10,80 € par part annuellement) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2019 et du prévisionnel de l'année suivante. Pour rappel, cette politique de distribution 2019 a pour objectif de maintenir un écart limité entre la distribution et le résultat de l'année de la SCPI, pour protéger ainsi sa valeur.

Les taux de rendement des investissements immobiliers pourraient augmenter courant 2019, laissant la voie ouverte à un ajustement des valeurs des actifs.

N.B : les données sont indiquées en quote-part de Rivoli Avenir Patrimoine.

Chiffres clés - au 31 décembre 2018

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

Les associés

Nombre d'associés	Nombre de parts souscrites	Nombre de parts en jouissance	Nombre de parts moyen en jouissance
30 650	9 514 801	8 942 946	8 606 598

Le patrimoine immobilier

Nombre d'immeubles	124*
Surface du Patrimoine	513 199 m²
Nombre de locataires	830
Taux occupation financier annuel	88,09 %

Les valeurs de la SCPI

Valeur de réalisation	2 479 955 390,53 € *(soit par part : 260,64 €)*
Valeur de reconstitution	2 890 891 823,92 € *(soit par part : 303,83 €)*
Valeur comptable	2 139 591 567,31 € *(soit par part : 224,87 €)*

* Le nombre total d'immeubles n'intègre pas les engagements pris pour les ventes à terme à savoir les projets Grand Central à Francfort et Hôtel Mercedes Platz à Berlin.

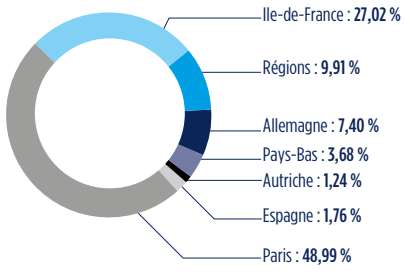
Les résultats financiers

Résultat par part	Dividende brut par part	Dont distribution de plus-value immobilière	Report à nouveau par part (1) (RAN)
10,69 €	10,80 €	2,58 €**	5,52 €

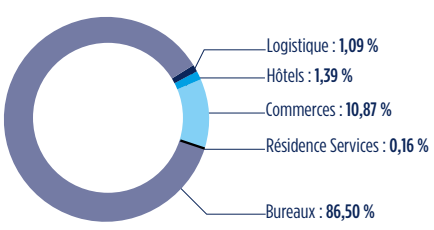
** Recalculée sur le nombre de parts moyen en jouissance au 31/12.
(1) Après affectation du résultat 2018, le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions.

Répartition du patrimoine en valeur vénale

Répartition géographique



Répartition sectorielle



Conjoncture macro-économique et immobilière

La conjoncture macro-économique

L'année 2018 avait débuté sur le thème d'une reprise mondiale synchronisée, mais cette situation n'a pas duré. Au final, 2018 a été marquée par un ralentissement de la croissance économique mondiale, sur fond notamment de tensions commerciales. Ce ralentissement a notamment été à l'origine d'une baisse des valeurs boursières en fin d'année.

En zone euro, la croissance a été décevante en 2018. Plusieurs facteurs transitoires ont contribué à son ralentissement. Ainsi, l'Allemagne a failli tomber en récession au 4e trimestre en raison d'un ralentissement brutal du commerce mondial, de perturbations dans le secteur automobile causées par la mise en place de nouveaux tests de pollution et de la faiblesse du secteur manufacturier. En France, le mouvement des Gilets jaunes a pesé sur l'activité économique. Enfin l'économie italienne a souffert d'un durcissement des conditions de crédit. Par ailleurs, les incertitudes politiques ont brouillé les cartes (Brexit, budget italien).

Les taux des titres d'Etat à 10 ans en Europe ont moins augmenté en 2018 que ce qui avait été anticipé, Italie mise à part.

	Croissance du PIB réel en %	
	2018 (estimation)	2019 (prévision)
Monde	3,8	3,4
Zone Euro	1,8	1,2
Allemagne	1,5	1,2
France	1,5	1,3
Italie	0,8	0,2
Espagne	2,5	2,0
Royaume-Uni	1,4	1,3

La conjoncture immobilière

Marché de l'immobilier d'entreprise en Europe

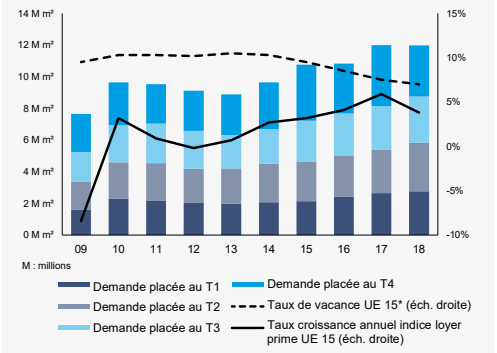
Marché des bureaux

Malgré le tassement de la croissance économique, le marché des bureaux en Europe est globalement resté actif. Les commercialisations ont été tirées notamment par les créations d'emploi et la modernisation par les entreprises de leurs espaces de travail. Dans la plupart des grandes villes européennes, la demande placée de 2018 a ainsi souvent été significativement supérieure à la moyenne décennale, même si des baisses sur un an ont néanmoins été observées. Ces dernières peuvent entre autres être expliquées par moins de grandes transactions que l'année précédente comme en Ile-de-France, ou par un manque d'offre dans les meilleures localisations, comme dans les principales villes allemandes. Notons que dans diverses villes la demande a été alimentée par les entreprises de co-working.

Si la vacance a augmenté légèrement sur 1 an dans quelques grandes villes, la rareté de l'offre est forte sur de nombreux cœurs de marchés, avec un taux de vacance inférieur à 4% dans les quartiers d'affaires de villes comme Paris, Berlin, Munich, Amsterdam, ... Dans ces secteurs sous-offreurs, la rareté a été favorable aux hausses de loyers.

Plus généralement sur le reste des marchés, l'hétérogénéité est restée de mise, et dans les secteurs périphériques la vacance est souvent restée trop élevée pour une hausse franche des loyers.

Marché des bureaux en Europe



Source : CBRE Recherche (T4 2018)

Marché de l'investissement

Les volumes investis en Europe ont été élevés en 2018.

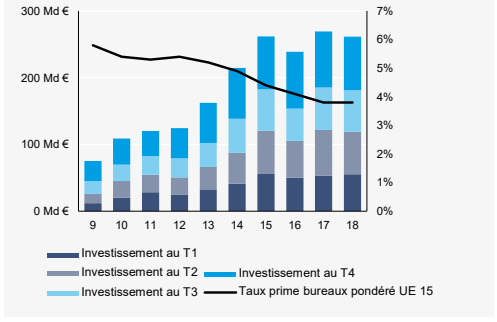
Le Royaume-Uni reste le 1er marché européen en termes de volumes mais l'Allemagne et la France ont réalisé de belles performances, avec un record pour cette dernière.

L'offre de produits prime est restée limitée par rapport à la demande, maintenant les taux de rendement prime à un niveau bas. La différenciation de taux entre principales villes est restée assez faible en 2018, avec des villes comme Madrid, Paris, Amsterdam, Milan, Berlin dans un écart de 50 points de base au plus. Notons que les investisseurs continuent à privilégier les localisations établies, même si le manque de produit les a incité à élargir leur cible, amenant à des compressions de taux de rendement pour les bureaux en proche périphérie notamment en Allemagne. L'importance d'une attention particulière aux fondamentaux économiques et immobiliers des actifs acquis apparaît donc renforcée compte tenu des conditions de marché actuelles de valeurs élevées.

La montée en puissance du commerce en ligne pousse les investisseurs à se tourner vers la logistique et à adopter une grande prudence dans leur allocation en commerces, en particulier en centres commerciaux, avec un impact sur les valeurs de certains actifs.

Les taux des titres d'Etat à 10 ans n'ayant pas augmenté autant que prévu, leur écart avec les rendements immobiliers (approximation de la prime de risque immobilier) est resté conséquent sur la plupart des marchés, Italie mise à part.

Investissements immobiliers en Europe



Source : CBRE Recherche (T4 2018)

Perspectives 2019

L'immobilier fera face à un environnement plus complexe en 2019. Les signes d'une décélération de la croissance mondiale sont visibles. En zone euro, à court terme, les élections européennes (mai 2019) et le Brexit maintiendront probablement l'incertitude à un niveau élevé. Nous restons convaincus que la demande intérieure (en particulier la consommation) restera soutenue par la bonne tenue du marché du travail, par la forte croissance des revenus et par le niveau très accommodant de la politique monétaire. Par conséquent, nous pensons que la croissance se ressaisira au second semestre.

Au niveau de la politique monétaire, la Fed (banque centrale américaine) est ouvertement attentiste et la BCE (banque centrale européenne) devrait maintenir des conditions monétaires très accommodantes en 2019.

Les taux des titres d'Etat à 10 ans en Europe pourraient croître modérément en 2019 d'après notre scénario central. Pour la plupart, les principaux marchés immobiliers européens bénéficient en ce début de 2019 d'un écart entre taux prime bureaux et taux des titres d'Etat à 10 ans qui demeure conséquent et surtout supérieur à la moyenne de longue période. Cet écart pourrait diminuer à court et moyen terme et compenser au moins partiellement l'impact de la hausse des taux des titres d'Etat à 10 ans sur les taux de rendement immobilier.

L'intérêt des investisseurs en immobilier devrait rester élevé en 2019. Cela pourrait maintenir les taux de rendement immobilier à des niveaux bas pour les actifs prime, même si des hausses ponctuelles ne sont pas à écarter, dans un environnement actuel pavé d'incertitudes économiques et de risques politiques.

Compte tenu de la rareté de l'offre observée sur de nombreux quartiers centraux des affaires comme à Paris, Berlin, Munich ou Amsterdam, une hausse modérée des loyers de marché en 2019 reste envisagée. Il faudra néanmoins rester attentif à la production de nouveaux bureaux et à l'évolution de la demande locative, sensible à un ralentissement économique marqué.

Estimation de taux de rendement prime bureaux dans les métropoles européennes au T4 2018

Amsterdam	3,25 %
Berlin	3,00 %
Dusseldorf	3,30 %
Francfort	3,10 %
Hambourg	3,00 %
Londres	3,75 %
Madrid	3,50 %
Milan	3,40 %
Munich	2,90 %
Paris Ile-de-France	3,00 %
Prague	4,50 %
Vienne	3,50 %

Focus sur les pays où la SCPI est investie

France

Bureaux en Ile-de-France (IDF)

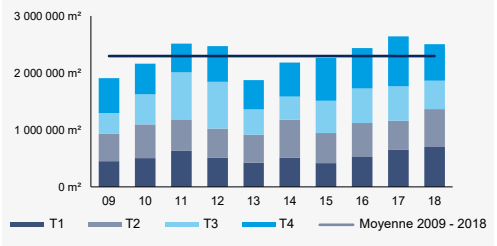
En 2018, les volumes commercialisés de bureaux en Ile-de-France sont restés actifs, avec un niveau sensiblement supérieur à la moyenne décennale. Ils sont néanmoins en retrait annuel, imputable notamment au segment des surfaces supérieures à 5 000 m², moins actif qu'en 2017. La plupart des grandes zones tertiaires ont connu ce repli annuel.

Malgré un taux de vacance particulièrement bas à Paris et en particulier dans le quartier des affaires, les commercialisations y sont restées élevées, portées notamment par la demande soutenue des entreprises de coworking.

L'offre immédiate a continué de diminuer, passant fin 2018 sous le seuil des 3 millions de m² vacants qui n'avait plus été franchi depuis 2008.

Compte tenu de la rareté de l'offre, une hausse des loyers moyens a été observée dans les meilleures localisations parisiennes, tandis que l'offre abondante dans plusieurs secteurs périphériques reste un frein aux hausses de loyer. Tout en restant élevés, les avantages commerciaux accordés lors des locations supérieures à 1 000 m² ont diminué en 1 an et passent au 4e trimestre 2018 sous la barre symbolique des 20 % pour la première fois en 5 ans, avec toutefois des différences marquées entre secteurs géographiques.

Demande placée de bureaux - IDF



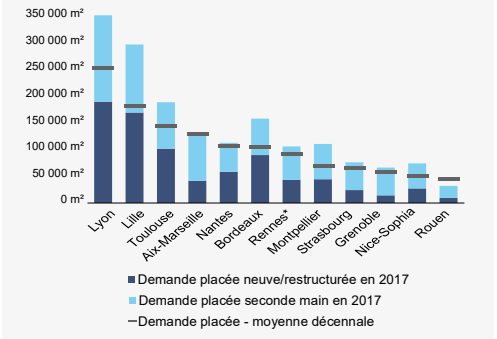
Source : ImmoStat (T4 2018)

Bureaux en Régions

En 2018, en Régions, les marchés de bureaux ont été globalement dynamiques, en particulier à Lille et Lyon grâce à de grandes transactions et également à la demande émanant du secteur public.

Les loyers faciaux prime des principales métropoles sont restés stables en 2018.

Demande placée - villes en région



Source : CBRE Recherche (T4 2018)

Commerces

L'évolution des habitudes de consommation et l'émergence du commerce en ligne conduisent nombre d'enseignes à améliorer l'expérience client, à repenser leurs choix de localisation et à expérimenter de nouveaux formats de magasins. Les enseignes adoptent également des stratégies multicanales, fondées sur le digital et les magasins physiques, qui sont complémentaires.

Les valeurs locatives des artères ou des centres commerciaux secondaires ont souvent du mal à se maintenir face à ces changements en cours depuis plusieurs années. Les valeurs locatives des actifs prime (meilleurs emplacements) résistent cependant mieux.

Résidentiel

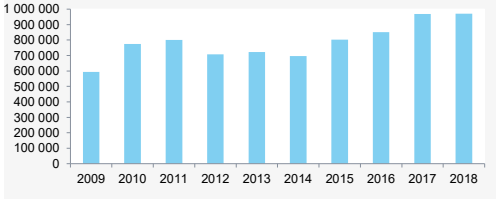
Après une excellente année 2017, les ventes de logements en France ont été stables dans l'ancien, mais ont diminué dans le neuf.

L'activité du marché a été favorisée par les taux de crédit bas et des facteurs structurels favorables comme le désir d'être propriétaire ou la décohabitation (séparations, etc.).

Néanmoins, plusieurs facteurs ont pesé négativement en particulier sur le marché du neuf : le recentrage des dispositifs Pinel et PTZ vers les zones tendues, l'insuffisance de l'offre ou la détérioration de la confiance des ménages. De même la hausse des prix grignote le pouvoir d'achat immobilier qui dans l'ancien est repassé en dessous de sa moyenne de longue période.

La hausse des prix moyens des logements anciens a ralenti au cours des neuf premiers mois de 2018 avant de s'intensifier quelque peu. Après une hausse de 3,3 % sur l'année 2017, la hausse a atteint 3,2 % sur 2018. les situations restent très hétérogènes selon les villes.

Ventes de logements anciens



Sources : CGEDD d'après DGFiP (MEDOC) et bases notariales

Logistique

Bien qu'en retrait sur un an en raison de la moins grande présence de transactions XXL (supérieures à 50 000 m²), l'activité du marché de la logistique a été forte en 2018. La dorsale nord-sud a été active, en particulier le nord et la région lyonnaise.

Hôtels

D'après les chiffres provisoires, la France a accueilli un nombre record de visiteurs étrangers en 2018 (environ 90 millions).

Le revenu moyen par chambre disponible (RevPAR), est en hausse sur un an dans chacune des classes d'hôtel, même si une baisse légère du taux d'occupation est constatée dans le segment super économique, d'après In Extenso Tourisme Culture & Hôtellerie.

Santé

L'investissement en établissements de santé a rebondi en 2018 et atteint un volume supérieur à sa moyenne décennale.

Cette classe d'actifs, qui reste très spécialisée, attire le investisseurs par ses rendements plus élevés que les autres classes et également par les fondamentaux démographiques moins soumis aux variations conjoncturelles.

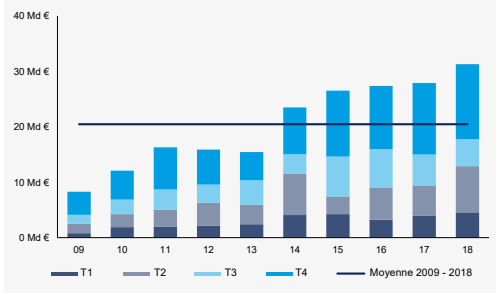
Marché de l'investissement

Les volumes investis ont signé un record historique en 2018, favorisé par des transactions d'envergure. Paris a représenté une part conséquente des investissements en France, même si les marchés régionaux ont été actifs.

Les investisseurs étrangers, notamment nord-américains, ont été particulièrement présents en 2018.

La logistique continue à attirer les investisseurs, faisant pression à la baisse sur les taux de rendement prime. Vis-à-vis des commerces, les investisseurs font preuve de prudence en privilégiant les emplacements indéniables, délaissant les actifs au rendement plus élevé mais présentant plus de risque. En bureaux, les taux de rendement prime à Paris sont restés stables tandis que des compressions ont été observées dans plusieurs métropoles régionales.

Investissements directs en immobilier d'entreprise* - France



Source : Cushman and Wakefield (T4 2018)

*investissement en bureaux, commerces et logistique

Allemagne

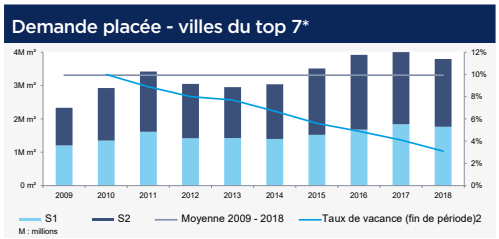
Marché des bureaux

Les commercialisations de bureaux sont restées élevées en 2018, bien qu'en baisse sur un an dans plusieurs des principales villes dont Berlin et Francfort qui ont tout de même réalisé des niveaux élevés de commercialisations.

La rareté forte sur certains segments a eu plusieurs impacts sur le marché : limitation des volumes commercialisés, entreprises poussées à prolonger leur bail, à élargir leur périmètre de localisation, et/ ou à opter pour des pré-commercialisations (immeubles en cours de construction ou en projet).

La rareté de l'offre de qualité en centre-ville avec par exemple moins de 3,5 % de bureaux vacants à Munich et Berlin a également eu un impact favorable sur les loyers, en particulier à Berlin avec des hausses supérieures à 10 % sur les actifs prime berlinois.

Demande placée - villes du top 7*



Source : Colliers (T4 2018)

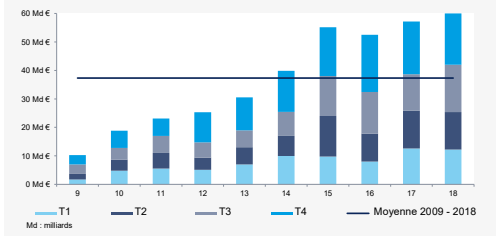
* Berlin, Cologne, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Munich, Stuttgart

Marché de l'investissement

La demande en immobilier d'entreprise allemand est restée élevée en 2018. L'économie jugée solide et les potentiels de hausse de loyer dans les secteurs où l'offre est rare ont ainsi attiré les investisseurs malgré des valeurs élevées.

L'offre prime est restée limitée, poussant certains investisseurs à porter leur choix soit sur des immeubles présentant des risques locatifs plus élevés, soit en s'éloignant du quartier central des affaires. Ce comportement a réduit la prime de risque des quartiers proches du centre-ville.

Investissement immobilier - Allemagne



Source : Cushman & Wakefield (T4 2018)

Autriche

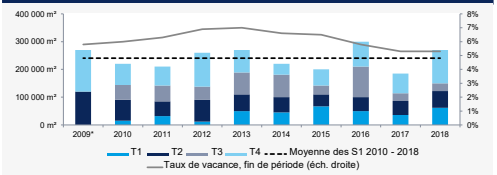
Marché des bureaux (Vienne)

Après avoir fortement diminué en 2017, la demande placée de Vienne a enregistré un rebond en 2018.

Malgré l'intensification des commercialisations au 2nd semestre, notamment des grandes transactions, le taux de vacance, qui reste bas, ne s'est pas comprimé en raison de livraisons conséquentes.

Si le loyer prime viennois a légèrement baissé en 2018, il apparaît que les loyers moyens ont modérément augmenté.

Demande placée et taux de vacance - Vienne



Source : EHL Market Research Q1/2019

*données uniquement semestrielles en 2009

Marché de l'investissement

Après une année 2017 particulièrement active, l'investissement en immobilier d'entreprise autrichien a sensiblement reculé en 2018 tout en restant conséquent. Ce repli est notamment imputable au manque de bureaux de qualité à vendre.

Le taux de rendement prime pour les bureaux à Vienne a très légèrement baissé en 2018.

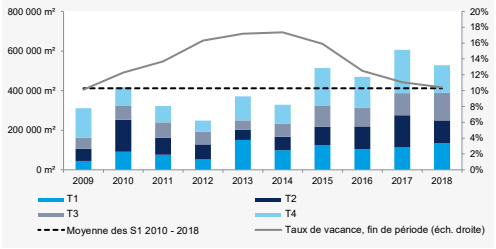
Espagne

Marché des bureaux

Les commercialisations ont été dynamiques tant à Madrid qu'à Barcelone, principaux marchés espagnols.

La rareté de l'offre est forte dans le quartier central des affaires de ces deux villes, favorisant des hausses de loyer qui s'étendent aux secteurs proches comme "22@" à Barcelone.

Demande placée et taux de vacance - Madrid



Source : CBRE Recherche (T4 2018)

Marché de l'investissement

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise aura été particulièrement actif en 2018, avec notamment une bonne performance des hôtels et commerces.

Notons que certains brokers ont acté en 2018 une réduction de l'écart de taux prime bureaux entre Madrid et Barcelone, cet écart revenant quasiment au niveau d'avant la crise catalane.

Pays-Bas

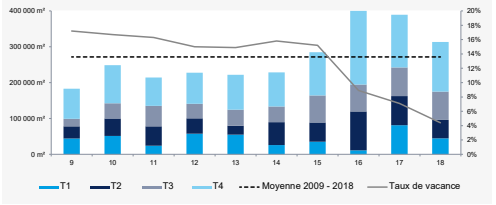
Marché des bureaux

En 2018, les commercialisations à Amsterdam ont été supérieures à leur moyenne décennale même si les volumes ont pu être contraints par le manque d'offre de qualité. À Rotterdam, après une année 2017 décevante, elles ont fortement augmenté en 2018.

La vacance atteint un point bas historique à Amsterdam. Elle reste conséquente à Rotterdam, bien qu'en baisse significative sur 1 an.

La rareté des bureaux à louer observée dans les quartiers les plus recherchés de la capitale a été favorable au loyer prime qui a augmenté en 2018.

Demande placée et taux de vacance - Amsterdam



Source : JLL (T4 2018)

Marché de l'investissement

Le marché de l'investissement a été actif en 2018.

La rareté d'actifs à vendre par rapport à la demande a eu un double effet : les taux de rendement se sont compressés pour les bureaux, et certains investisseurs ont élargi leurs cibles d'investissement aux autres grandes villes comme Rotterdam ou La Haye.

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, BCE, Crédit Agricole, CBRE Recherche, Commission Européenne, Cushman & Wakefield, EHL, Immostat, IEIF, In Extenso Tourisme Culture & Hôtellerie, Insee, JLL, Notaires de France, Preqin, ...

Rapport de la Société de Gestion

I - Patrimoine

1 - Évolution du patrimoine

■ Les acquisitions (y compris VEFA)

En 2018, les acquisitions se sont faites via des sociétés.

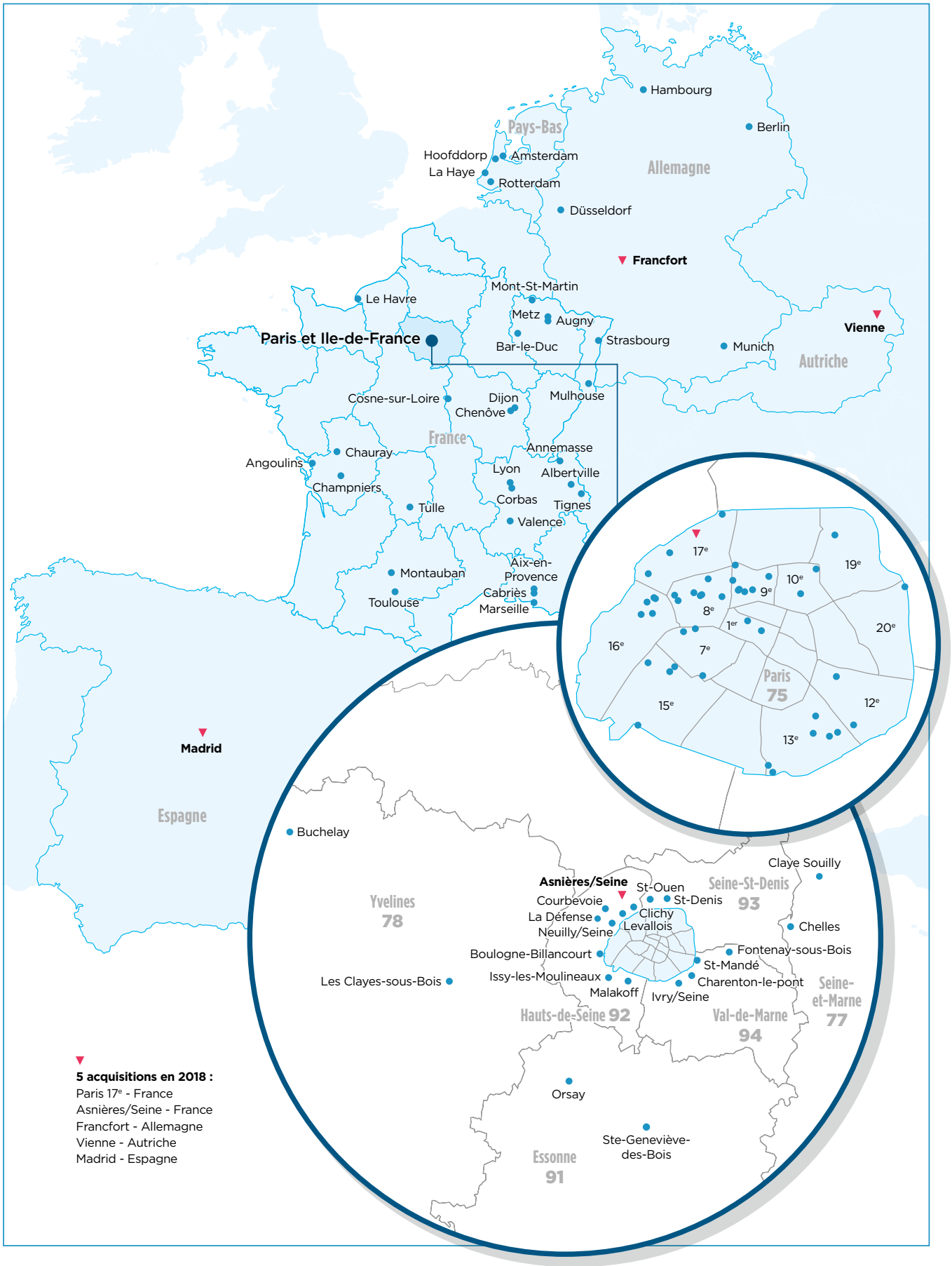
Titres de participation

Adresse	Type d'actif	Surface (m²)	Prix d'acquisition AEM (en €)	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
SCI Batignolles- lot 9 (24 % de la SCI)					
81 rue Mstislav Rostropovith - 75017 Paris	Bureaux	4 073	61 435 936,30	12/12/2018	
OPPCI Ergamundi (43 % de l'OPPCI)					
Gräfstrasse/Wildunger Strasse - Francfort Allemagne	Bureaux	13 523	54 171 454,25	31/01/2018	
Maria Jacobi Gasse 1, 1030 Vienne Autriche	Bureaux	10 903	41 445 570,64	06/12/2018	
SCI Titan (47 % de la SCI)					
La Mahonia 2 - Madrid Espagne	Bureaux	9 783	55 537 500	18/07/2018	
SCI AIRS (40 % de la SCI)					
114 avenue Henri Barbusse - 92600 Asnières sur Seine (VEFA)	Résidence Services	2 404	16 665 200	28/12/2018	1er trimestre 2021
Total Acquisitons réalisées via des sociétés		**40 686**	**229 255 661,19**		

■ Les cessions

Adresse	Type d'actif	Prix de vente (H.D) (en €)	Plus/moins-value comptable (en €)	Impôts (en €)
5/7 avenue du Coq - 75009 PARIS	Bureaux	57 550 000	33 830 538,01	5 914 753
100 avenue de Verdun Bât. A Parc Etoile - 92390 Villeneuve la Garenne	Activité et Bureaux	3 100 000	-683 130	
100 avenue de Verdun Bât. B Parc Etoile - 92390 Villeneuve la Garenne	Activité	2 900 000	-1 826 368	
100 avenue de Verdun Bât. C Parc Etoile - 92390 Villeneuve la Garenne	Activité	5 190 000	18 452	
Centre Commercial des Maréchaux - 68100 Mulhouse (cession partielle)	Commerces	250 000	-1 976 182	
2 rue Giovanni Batista Pirelli - 94410 Saint Maurice	Bureaux	17 721 000	-1 743 828	
8 rue Jacques Daguerre - 92500 Rueil-Malmaison	Commerces	363 000	303 038,82	80 654
Total Cession		**87 074 000**	**27 801 031,23**	**5 995 407**

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 à venir à travers une gouvernance transparente et de qualité. De fait, en 2018, Amundi s'est fixé des objectifs ambitieux en s'engageant à être 100 % ESG[1] dans la notation, la gestion et les votes d'ici fin 2021. Pour ce faire Amundi s'appuie sur plusieurs axes :

- La généralisation de la prise en compte des critères ESG dans la gestion de tous les fonds du Groupe. Dans ce cadre, tous les fonds gérés de manière active devront offrir une performance ESG supérieure à leurs indices ou univers de référence ; et les solutions ESG sous gestion passive seront développées.
- L'intégration systématique des enjeux ESG dans les politiques de vote lors des assemblées générales.
- Le développement des activités de conseil destinées aux clients institutionnels pour les accompagner dans leur stratégie ESG et dans la mise au point d'initiatives innovantes.
- Le renforcement important des initiatives spécifiques favorisant l'investissement dans des projets à impact environnemental ou social, et des investissements dans l'économie solidaire.

1 - ESG = Environnement Social et Gouvernance.

PRI Principles for Responsible Investment

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 2018 le score le plus élevé selon le rapport d'évaluation annuel établi par les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI). Amundi obtient donc la note A+ dans toutes les catégories présentées :

Catégorie présentée	Note obtenue
Stratégie d'Investissement Responsable et Gouvernance	A+
Actions d'Engagement et Vote	A+
Intégration ESG dans les gestions : Actions cotées, Obligations souveraines, Obligations d'entreprises financières, Obligations d'entreprises non-financières	A+

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 en 2011, une Charte d'Investissement Responsable (auditée par le cabinet Ernst & Young) portant sur les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles.

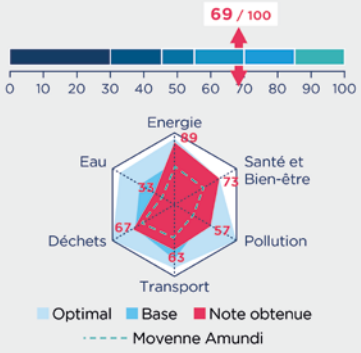
Des travaux ont été entrepris en 2018 pour aboutir en 2019 à l'actualisation de cette Charte. Celle-ci s'enrichit de nouvelles mesures qui permettent de renforcer la réponse d'Amundi Immobilier aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance.



? / 20 L'évaluation des actifs :

Concernant l'évaluation des actifs, l'ensemble des actifs sous gestion (France et Etranger), quelles qu'en soit la taille, la période de construction, la typologie d'immeuble ou la localisation géographique est évalué par le biais de notre Outil d'Audit.

Exemple de visuel d'une Energy Map



L'Energy Map ci-contre est l'une des composantes les plus importante de l'outil d'évaluation. Ce document synthétise les notes obtenues par l'immeuble sur 6 critères d'évaluation.

La pondération de ces notes fait émerger une notation globale de l'immeuble, nous permettant de situer sa performance par rapport aux autres immeubles du Fonds et aux attentes de la Société de Gestion.

Cette analyse permet également d'identifier rapidement le ou les points faibles du bâtiment et ainsi engager les mesures nécessaires pour améliorer la performance de celui-ci. Une nouvelle notation est établie après chaque fin de travaux d'amélioration pour constater l'évolution de la performance.

Notre Outil d'Audit, utilisé sur tout le cycle de vie de l'immeuble, permet d'affiner les choix stratégiques d'Amundi Immobilier :

- en phase d'acquisition, en prenant en compte des critères financiers traditionnels et des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. La Société de Gestion privilégie des acquisitions neuves ou récentes conformes aux nouvelles normes environnementales et techniques du bâtiment.
- en phase de gestion, il pilote la remise à niveau technique et énergétique d'un actif en adéquation avec les dernières normes règlementaires ou permet d'arbitrer un actif obsolète aux perspectives commerciales jugées insuffisantes.

Les évaluations réalisées par le biais de cet outil vont être renforcées et améliorées. L'ensemble du parc sous gestion fera l'objet d'une actualisation de sa notation d'ici 2021. De la même manière, toutes les nouvelles acquisitions seront évaluées sous le spectre de ce nouveau référentiel.

Le nouvel outil intègrera diverses nouveautés dont la réalisation d'un bilan carbone, la mesure de l'exposition aux risques climatiques et l'établissement d'une trajectoire 2°C.

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.

En 2018, Amundi Immobilier a activement participé au Groupe de Travail pour la création d'un label ISR[2] d'état des fonds immobiliers qui puisse être lisible et compréhensible de tous.

A ce titre, Amundi Immobilier a participé à la présentation du projet de ce label au sein du ministère des finances en décembre 2018.

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 a également confirmé 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 partage des bonnes pratiques du marché.

[2] Investissement Socialement Responsable.

Création d'un nouvel axe : "Biodiversité"

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. Cet axe prend deux formes principales :

1. L'installation de ruches en toiture de ses 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.

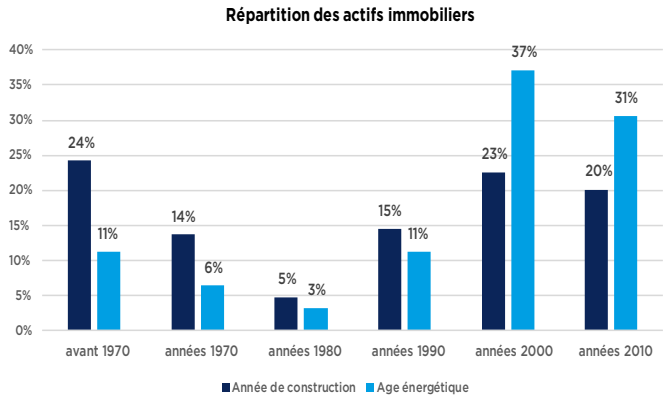
2. Le lancement d'une réflexion sur la végétalisation des toitures afin de favoriser la biodiversité urbaine, l'agrément des utilisateurs et l'agriculture urbaine.

Concernant Rivoli Avenir Patrimoine

Grâce à une gestion technique et énergétique efficace et proactive de ses immeubles, la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine témoigne d'une amélioration de la performance environnementale de son parc immobilier. Cela se matérialise de différentes façons.

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 au travers des acquisitions réalisées et des travaux et/ou rénovations effectués sur les bâtiments.



Ce graphique permet de visualiser l'évolution de l'âge énergétique des actifs. Les colonnes bleu marine représentent la part des actifs construits en année N, tandis que les colonnes plus claires représentent la part des actifs du Fonds qui ont été construits et/ou rénovés durant l'année N et reflètent donc l'état actuel de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine.

Par exemple, 24 % des actifs du Fonds ont été construits dans les années précédant 1970 (couleur foncée). Cependant grâce à une gestion efficace et proactive, il ressort que seul 11 % des actifs aujourd'hui ont encore un âge énergétique se situant avant les années 1970 (couleur claire). Les autres actifs ont fait l'objet de rénovations importantes dans les périodes qui ont suivi.

Globalement, le fonds Rivoli Avenir Patrimoine dispose principalement d'immeubles de constructions récentes ou rénovés récemment, 68 % ont moins de 20 ans. Cela permet d'assurer une performance environnementale optimale puisqu'à minima les actifs intègrent les règlementations 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. Au 31/12/2018, 20 immeubles sont certifiés contre 13 l'année dernière. Ces immeubles représentent dorénavant 30,5 % de la dernière valeur d'expertise du Fonds contre 22,5 % en 2017. 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 :

Immeuble	Adresse	Certifications et labels
France		
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) BREEAM Refurbishment (Very good)
UNITED	6 boulevard de Douaumon - 92110 Clichy	HQE Construction ou Rénovation (**HQE AWARD 2018** pour la meilleure construction catégorie commerce – atteinte du niveau "excellent") BREEAM Europe Commercial (Very Good)
THE VIEW	rue Paul Meurice - 75020 Paris	HQE Construction ou Rénovation BREEAM Design Stage (Excellent) WIRED SCORE (Silver)
ANCELLE	2-8 rue Ancelle - 92200 Neuilly-sur-Seine	HQE Construction ou Rénovation BREEAM Design Stage (Excellent)
TOUR EGEE	9-11 allée de l'Arche - 92400 Courbevoie	HQE bâtiment durable (Très Bon) et Gestion Durable (Excellent) BIU Asset et BIU building management (Very Good)
CŒUR DEFENSE	5-7 place de la Défense - 92400 Courbevoie	BREEAM in Use Asset (Very Good) BREEAM in Use Building Management (Excellent) HQE Exploitation Bâtiments Durable (Très Bon) HQE Gestion Durable (Exceptionnel)
SECTIONS DES DOCKS	10 place de la Joliette - 13002 Marseille	HQE Gestion et Bâtiment Durable BREEAM In Use (Good) WIREDSCORE (Gold)
ORA	rue Emile Borel - 75017 Paris	WIREDSCORE (Platinium) HQE Construction ou Rénovation
IN TOWN	place de Budapest – 75009 Paris	HQE Construction ou Rénovation BREEAM Europe Commercial (Very Good) Label HPE
NOUVEAU BERCY	10-12 avenue Charles de Gaulle - 94220Charenton-le-Pont	HQE Construction ou Rénovation 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	Annemasse - 74100	Label HPE
QUAI CHARLES PASQUA	50 Quai Charles Pasqua - 92300 Levallois Perret	BREEAM In Use (Very Good)
Allemagne		
THREE GEORGES	Georg-Glock-Strasse 3 – 40474 Düsseldorf	LEED (Gold)
TELEKOM CAMPUS	Uberseering2 - 22297 Hambourg	LEED (Gold)
Espagne		
EL PORTICO	La Mahonia 2 - 28043 Madrid	BREEAM In Use (Very Good)
Pays-Bas		
PRINCESS BEATRIXLAAN	Prinses Beatrixlaan 5-7 – 2595AK La Haye	BREEAM Construction (Excellent) Label énergétique local (A+++)
ATRIUM	Strawinskylaan 3001-4111 – 1077 ZX Amsterdam	BREEAM Construction (Excellent) BREEAM In Use (Very Good)
NOW	16 Taurusavenue – 2132 LS Hoofddorp	BREEAM Construction (Excellent)

Dans la volonté permanente d'améliorer ses actifs sous gestion, Amundi Immobilier a renforcé les deux axes de travail suivant :

- l'axe énergie qui se concentre sur la sobriété énergétique, la récupération d'énergie et la production d'énergie renouvelable ;
- l'axe biodiversité qui se concentre sur la mise en place d'habitats et l'insertion d'espèces qui contribuent à la restauration d'une faune urbaine.

A titre d'exemple sur l'axe biodiversité, la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine est dotée de sept ruches en toiture de ses immeubles :

- Le Coruscant - 17 rue Jean Philippe Rameau 93210 Saint-Denis (2 ruches)
- Le Sofitel - 34 cours Michelet 92060 La Défense (1 ruche)
- Le Prime - 305 avenue Le Jour Se Lève 92100 Boulogne-Billancourt (1 ruche)
- Le Stadium - 266 avenue du Président Wilson 93210 Saint Denis (1 ruche)
- Le Mazagran - 1 parvis Mazagran 94250 Gentilly (2 ruches)

Des ateliers ont été organisés au sein des dits immeubles afin de sensibiliser les occupants sur la question de la disparition des insectes pollinisateurs et le sens de notre action 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.

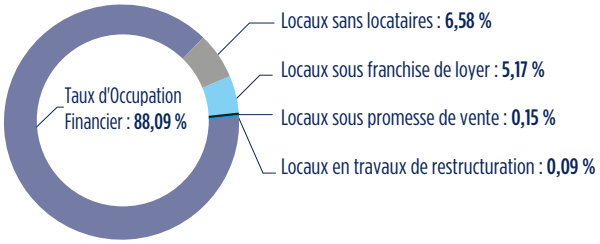
Certification HPE : Le but des labels HPE est de valoriser les performances énergétiques des bâtiments en construction ou en rénovation. Ces labels s'obtiennent en affichant des performances énergétiques supérieures à la règlementation en vigueur lors de la construction ou la rénovation du bâtiment.

3 - Gestion locative des immeubles

Le taux d'occupation financier en 2018

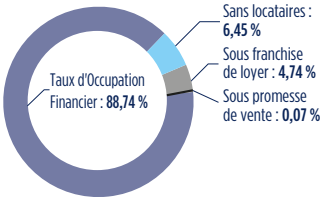
Annuel

Taux d'occupation : 88,09 %

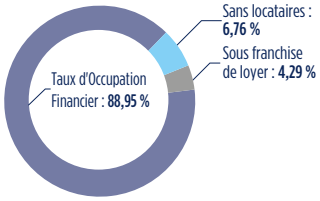


Trimestriel (taux d'occupation financier et répartition de la vacance par type de locaux)

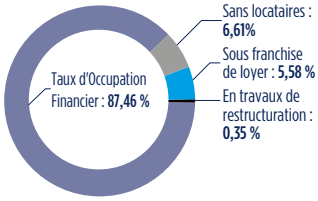
1er trimestre : 88,74 %



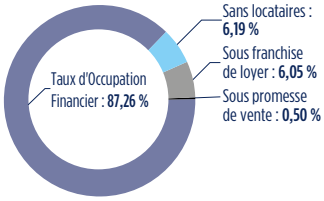
2e trimestre : 88,95 %



3e trimestre : 87,46 %



4e trimestre : 87,26%



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.

Depuis le 1er 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 2018, 38 baux ont été signés, représentant une surface globale de 37 831 m² et un loyer de 8 853 K€ en année pleine. Les principales locations ont été les suivantes (en quote-part) :

- 15 rue Cognac Jay, PARIS (75007) : un bail portant sur 4 646 m² à un loyer annuel de 1 995 K€,
- 10 avenue Tony Garnier, LYON (69007) : un bail portant sur 2 958 m² à un loyer annuel de 664 K€,
- 11 rue de Rouvray, NEUILLY-SUR-SEINE (92200) : un bail portant sur 1 220 m² à un loyer annuel de 450 K€,
- Rue Marcel Mérieux, CORBAS (69960) : un bail portant sur 7 861 m² à un loyer annuel de 382 K€,
- Rue Marcel Mérieux, CORBAS (69960) : un bail portant sur 8 244 m² à un loyer annuel de 372 K€,
- 44 avenue George V, PARIS (75008) : un bail portant sur 537 m² à un loyer annuel de 340 K€,

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2018, le stock de locaux vacants s'élevait à 40 244 m² ainsi répartis :

(en m2)	Bureaux	Activités Entrepôts	Commerces	Total
Paris	4 526		43	4 569
Ile de France	12 560		3 435	15 995
Province	7 962		10 402	18 364
Etranger	1 316			1 316
Total	**26 364**	**0**	**13 880**	**40 244**

Les contentieux

(en €)	31 décembre 2017	Pro forma 31 décembre 2017 (a)	31 décembre 2018 (b)	Var. (b-a)/a
Stock début de période	-2 845 279,10	-3 187 442,34	-3 100 839,41	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	-782 311,98	-956 382,91	-744 895,60	
Reprise de provision sur dépréciation de créances	980 897,03	1 042 985,84	563 931,99	
Total	**-2 646 694,05**	**-3 100 839,41**	**-3 281 803,02**	**5,84 %**

Contentieux significatifs

Aucun contentieux significatif au regard de la taille de la SCPI n'a été signifié durant l'excercice 2018.

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

1 - Marchés des parts

Marché Primaire

	Total année 2018
Souscriptions	
Nombre de parts	1 085 966
Montant (en €)	314 653 141
Retraits	
Nombre de parts	187 375
Montant (en €)	49 826 291
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	52 445	286	14 999 270
Février	79 414	286	22 712 404
Mars	62 670	286	17 923 620
Avril	145 385	286	41 580 110
Mai	35 850	292	10 468 200
Juin	42 852	292	12 512 784
Juillet	76 648	292	22 381 216
Août	35 935	292	10 493 020
Septembre	68 776	292	20 082 592
Octobre	88 941	292	25 970 772
Novembre	137 972	292	40 287 824
Décembre	71 703	292	20 937 276
Total	**898 591**		**260 349 088**

Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2018.

Marché de gré à gré

2 107 parts ont été échangées de gré à gré au cours de l'année 2018.

2 - Le capital

Évolution du capital fin de période

	2014	2015	2016	2017	2018
Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	680 869 200	881 694 000	1 086 185 400	1 248 583 200	1 427 220 150
Nombre de parts au 31 décembre	4 539 128	5 877 960	7 241 236	8 323 888	9 514 801
Nombre d'associés au 31 décembre	23 368	25 058	26 486	28 289	30 650
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (1) (en €)	103 574 120	354 470 894	378 990 728	303 544 952	260 349 088
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (en €)	10 573 697	31 219 029	32 443 433	28 909 117	25 524 622,54
Prix d'entrée au 31 décembre (2) (en €)	260	278	278	286	292

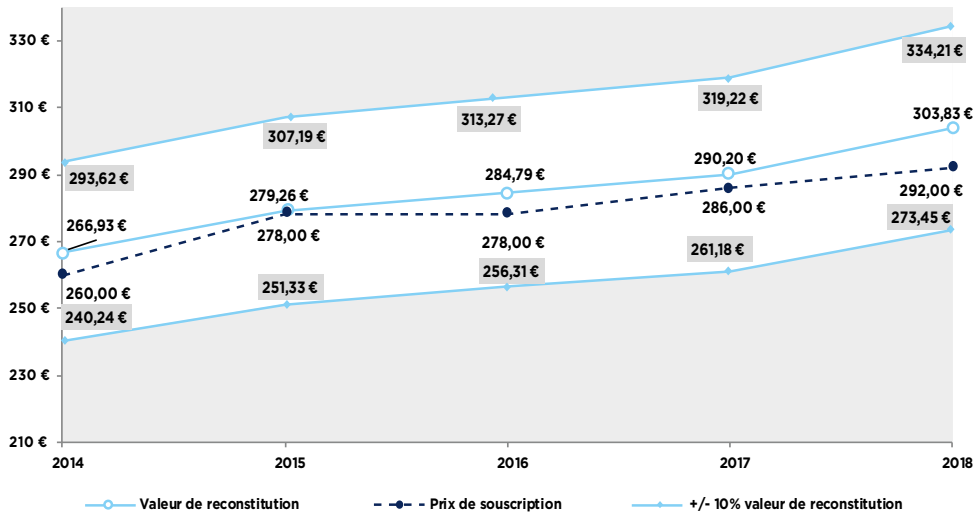
(1) diminué des retraits. (2) prix payé par le souscripteur.

Le prix de souscription a évolué de 260 euros à 278 euros le 1er juillet 2015, de 278 euros à 286 euros le 1er mai 2017 et de 286 euros à 292 euros le 1er mai 2018.

Historique des valeurs de souscription depuis 2014

Le prix de souscription d'une SCPI à capital variable est fixé par la Société de Gestion dans un tunnel règlementaire de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution. Au 31 décembre 2018, le prix de souscription fixé à 292 € est égal à la valeur de reconstitution - 3,89 %.

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 5,04 %

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans 10,60 %

Taux de distribution sur valeur de marché [1]

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Distribution	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 % [2]	1,02 %	9,93 %	3,57 %	8,32 %	16,00 %	6,88 %	7,92 %	25,61 %	18,31 %	0,46 %
Prix n	289,82 € [5]	280,97 € [4]	278,00 €	265,41 € [3]	260,00 €	260,00 €	260,39 €	232,25 €	216,65 €	195,30 €
Taux de distribution	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 evolué de 260€ à 278€ le 01/07/2015.
(4) Le prix de souscription a evolué de 278€ à 286€ le 01/05/2017.
(5) Le prix de souscription a evolué de 286€ à 292€ le 01/05/2018.

Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année [6]

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Prix n	289,82 €	280,97 €	278,00 €	265,41 €	260,00 €	260,00 €	260,39 €	232,25 €	216,65 €	195,30 €
Variation n/n-1	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

(en €)	Réel 2017	Réel 2018	Évolution 2017/2018
Valeurs de réalisation	2 064 079 679,48	2 479 955 390,53	20,15 %

La société Jones Lang Lasalle, expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2018 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 2 794 433 062,72 € hors droits et à 2 962 765 854,25 € droits inclus, soit une hausse de 15,80 % entre 2017 et 2018.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs et passifs conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2018 de 2 479 955 390,53 €, soit une hausse de 20,15 %.

Les différentes valeurs de la SCPI

Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	2017	Proforma 01/01/2018	2018
Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution			
Valeur comptable	1 806 757 327,42	1 878 991 460,28	2 139 591 567,31
Valeur de réalisation	2 064 079 679,48	2 136 328 112,34	2 479 955 390,53
Valeur de reconstitution	2 415 607 208,71	2 500 575 852,42	2 890 891 823,92
Valeurs de la société pour une part			
Valeur comptable	217,06	218,36	224,87
Valeur de réalisation	247,97	248,27	260,64
Valeur de reconstitution	290,20	290,60	303,83

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 (en €)	31/12/2017	Proforma au 31/12/2017 (a)	31/12/2018 (b)	V ar (b-a)/a
Produits				
Produits de l'activité immobilière (1)	63 495 007,34	66 472 512,26	64 667 223,56	
Autres produits	523 433,46	523 433,46	554 858,10	
Produits financiers (2)	25 612 232,41	26 288 477,04	51 217 254,20	
SOUS-TOTAL PRODUITS	**89 630 673,21**	**93 284 422,76**	**116 439 335,86**	**24,82 %**
Charges et provisions				
Charges immobilières (3)	-1 477 358,99	-1 485 808,05	-3 715 569,91	
Frais généraux	-9 252 623,44	-9 790 550,99	-12 437 277,76	
Travaux de remise en état	-269 642,23	-267 880,98	-177 387,95	
Provision nette (4)	430 825,84	316 996,69	-1 290 570,68	
Provision pour charges non récupérables	-1 847 040,02	-1 894 106,61	-2 472 065,31	
Charges financières nettes sur emprunts	-1 218 912,95	-1 441 325,04	- 4 346 394,36	
SOUS-TOTAL CHARGES ET PROVISIONS	**-13 634 751,79**	**-14 562 674,98**	**-24 439 265,97**	**67,82 %**
Résultat exceptionnel	-1 413,50	-1 413,50	12 099,10	
RÉSULTAT COMPTABLE	**75 994 507,92**	**78 720 334,28**	**92 012 168,99**	**16,88 %**
Résultat comptable par part (5)	10,07	n.a.	10,69	n.a.
Dividendes bruts par part (6)	-11,18		-10,80	n.a.
Dont distribution plus-value immobilière	-0,04		-2,58	n.a.
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part (7)	2,81	n.a.	5,52	n.a.

(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 part 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)

Details de certains postes de charges (en €)	31/12/2017	Proforma au 31/12/2017 (a)	31/12/2018 (b)	Var. (b-a)/a
Entretiens et réparations	-228 685,36	-238 876,61	-247 804,49	
Assurances	-41 392,05	-41 392,05	-39 793,40	
Honoraires	389 552,19	451 183,92	-1 658 325,23	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-1 432 882,58	-1 469 550,58	-1 547 134,66	
Autres	-163 951,19	-187 172,73	-222 512,13	
Total	**-1 477 358,99**	**-1 485 808,05**	**-3 715 569,91**	**150,07 %**

Dont entretien et réparations

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

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

Sites			(en €)
rue Hector Malot	75012 Paris	Mise à jour du dossier technique amiante et coordination travaux	-24 861,34
3 avenue Gourgaud	75017 Paris	Travaux sanitaires et renforcement porte d'entrée	-23 974,93
50 quai Charles Pasqua	92300 Levallois-Perret	Rajout lecteurs de bagdes et mobilier	-17 005,18
5 avenue du Coq	75009 Paris	Remplacement porte palière	-14 870,27
rue Pirelli	94410 Saint Maurice	Refection dalle sol	-12 607,77
Autres immeubles			-154 485,00
Total			**-247 804,49**

Dont assurances

Ce montant représente la quote-part des cotisations d'assurance non récupérables et sur les locaux vide au 31 décembre 2018.

Dont honoraires

Ce poste correspond notamment aux honoraires de gestion des administrateurs de biens non récupérables pour 1 120 121,79 €, des honoraires d'états des lieux à hauteur de 23 663,16 €, des audits techniques et diagnostic pour 274 806,60 € et des honoraires d'avocat à hauteur de 239 733,68 €.

Dont autres

Nature	(en euros)
Loyer bail à construction	-202 476,29
Frais d'acte et contentieux	-89 137,21
Panneau publicitaire	-35 071,66
Remboursement assurance	104 173,03
Total	**-222 512,13**

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 nouveau plan comptable des SCPI, défini au travers du règlement ANC 2016-03, a été homologué le 7 Juillet 2016. Il entre en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1er Janvier 2017. Il prévoit notamment la constitution d'une provision sur gros entretiens. Cette provision portera sur les gros entretiens tels que prévu dans le plan quinquennal et sera 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).

Le principe retenu est de provisionner une charge de gros entretien sur 5 années en fonction du plan quinquennal 2019-2023.

Variation PGE non récupérable état du patrimoine	(en €)
Stock de PGE final au 31/12/2017	**-1 031 753,48**
Stock de PGE final au 31/12/2017 de Gemmeo Commerce	**-14 300,00**
Dotation aux provisions	-646 839,06
Reprise de provision	445 398,98
Diminution du stock sur immeuble vendu	25 000,00
Stock PGE fin de période 31/12/2018	**-1 222 493,56**
Solde dotation reprise	-201 440,08
Gros entretiens	-907 473,53
Impact net PGE	**-1 108 913,61**

Détail de la PGE par immeuble

Immeuble		Nature des travaux	(en €)
15 rue Cognac Jay	75007 Paris	Remise en état sanitaire	-236 500,00
35 rue du Val de Marne	75013 Paris	Rénovation locaux	-102 806,13
4-6 rue Marceau	92130 Issy les Moulineaux	Travaux d'étanchéité	-73 792,78
Autres Immeubles			-494 374,62
Total			**-907 473,53**

Travaux de remises en état

Immeuble		Nature des travaux	(en €)
1 place de La Coupole	92044 Paris la Défense	Sécurité désenfumage	-107 903,10
7-25 boulevard Gabriel Péri	92240 Malakoff	Mise en conformité des installations électiques	-66 902,02
Autres Immeubles			-2 582,83
TOTAL			**-177 387,95**

Frais généraux

(en €)	31 décembre 2017 (a)	Proforma 31/12/2017	31 décembre 2018 (b)	Var. (b-a)/a
Rémunération de gestion	-6 370 357,78	-6 665 124,46	-9 051 305,47	35,80 %
Honoraires de Commissaires aux comptes	-52 600,00	-65 694,00	-63 491,00	-3,35 %
Frais divers de gestion	-2 829 665,66	-3 059 732,53	-2 673 033,29	-12,64 %
Impôts étrangers			-649 448,00	
Total	**-9 252 623,44**	**-9 790 550,99**	**-12 437 277,76**	**27,03 %**

Les frais généraux incluent :

- 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 9 051 305,47€ en 2018. L'assiette des charges servant au calcul est plafonnée à 15% des recettes locatives.
- Les honoraires des Commissaires aux comptes.
- Les frais divers de gestion pour un montant de 2 673 033,29 € incluant :
  - cotisation AMF (18 130,12 €),
  - des honoraires de relocation (631 111,54 €),
  - des honoraires d'expertise (34 464€),
  - des honoraires divers (125 169,34 €),
  - coût dépositaire (135 642,47 €),
  - des coûts liés à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales (498 402,57 €),
  - cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (656 403 €),
  - TVA non récupérable (329 518,12 €),
  - et des frais de banque (244 192,13 €).

Provision pour charges non récupérables

La provision pour charges non récupérables se décomposent comme suit :

- les charges sur locaux vacants : 1 379 519 €,
- les charges non récupérables suite à la nature de celle-ci ou à des baux spécifiques : 536 819 €,
- les charges sur exercices antérieurs (redditions de charges) : 555 727 €.

Charges financières sur emprunts

Les charges financières s'établissent à 4 346 K€ et se décomposent de la manière suivante :

- 750 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 30 000 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile de France en novembre 2013 (remboursé en 2018),
- 4 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Court Terme de 4 000 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile de France en juin 2018 (ex-Gemmeo) (remboursé en 2018),
- 87 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 3 000 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile de France en décembre 2013 (ex-Gemmeo) (remboursé en 2018),
- 197 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Court Terme de 50 000 000 € contracté auprès de LCL en septembre 2016 (remboursé en 2018),
- 510 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 40 000 000 € contracté auprès de LCL en janvier 2015,
- 140 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 9 000 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile de France en octobre 2015 (ex-Gemmeo),
- 198 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Court Terme de 50 000 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile de France en novembre 2017,
- 326 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Court Terme de 50 000 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile de France en novembre 2017,
- 229 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Court Terme de 50 000 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile de France en mars 2018,
- 210 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Court Terme de 50 000 000 € contracté auprès de Société Générale en mars 2018,
- 1 472 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 100 000 000 € contracté auprès de LCL en mai 2018,
- 61 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 50 000 000 € contracté auprès de Crédit Agricole Ile de France en décembre 2018,
- 164 K€ d'intérêts au titre d'un prêt Long Terme de 50 000 000 € contracté auprès de LCL en décembre 2018.

La distribution

Distribution 2018

Acomptes de distribution et report à nouveau (en €)	2018	
	Global	Par part
Report à nouveau comptable début période	22 452 240,98	2,81
Résultat comptable	92 012 168,99	10,69
Distribution brute annuelle	-70 903 645,65	-8,22
Distribution de plus-value immobilière	-22 199 999,24	-2,58
Report à nouveau comptable après affectation du résultat (1)	49 386 822,57	5,52

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

Distribution prévisionnelle 2019

En 2019, nous prévoyons de verser pour les 3 premiers acomptes 2,70 € par part (soit 10,80 € par part annuellement) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2019 et du prévisionnel de l'année suivante. Cette politique de distribution a pour objectif de faire converger la distribution et le résultat de l'année de la SCPI, pour protéger ainsi la valeur de la SCPI.

La fiscalité pour une part

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers (1)	Produits financiers (2)
10,69 €	10,80 €	9,80 €	9,43 €	0,37 €

(1) Calculé sur la base du nombre moyen de part en jouissance au 31/12/2018.

(2) Calculé sur la base du nombre part en jouissance au 31 décembre 2018.

Pour les personnes morales, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables (3)
10,69 €	10,80 €	9,55 €

(3) Calculé sur la base du nombre de parts souscrites au 31/12/2018

Pour plus d'informations sur la fiscalité se reporter en page 24.

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 2018 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 connaitre 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.

Lors de l'investissement, le risque locataires est analysé conjointement au risque locatif immobilier. 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 règlementation 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 règlementation 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 du dernier arrêté comptable augmentée de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel.
- Au 31/12/2018, ce plafond est de 40 %, pouvant être modifié chaque année par l'Assemblée Générale des Actionnaires. Le niveau de ce ratio au 31/12/2018 est de 27,8 %, en incluant par transparence l'endettement indirect de la SCPI lié à sa participation dans les différentes SCI, proportionnellement à sa quote-part de détention.

Indicateurs de levier "AIFM" :

- levier méthode brute : 133,1 %
- levier méthode de l'engagement : 136,3 %

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 fonds n'est pas exposé au risque de change.

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 évènements 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 Prudentiel et de Résolution,

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

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

Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

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

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

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

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

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- la définition précise des fonctions et des tâches,
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1er niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3e 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 1er 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 2e 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 3e 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 les informations relatives à la sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et pour l'exécution des ordres (best exécution).

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 – Rémunération du personnel de la Société de Gestion

La politique de rémunération mise en place au sein d'Amundi Immobilier ("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 1er février 2018, celui-ci a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2017 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V. La politique applicable au titre de l'exercice 2017 a été revue lors du Comité des Rémunérations du 1er février 2018 et reconduite en 2018.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2018, 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 2018, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 125 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2018) s'est élevé à 10 842 203 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 8 767 323 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 : 2 074 879 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 personnes au 31 décembre 2018) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (3 personnes au 31 décembre 2018), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

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

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

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

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

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

A) Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères financiers usuels :
- performances brute et nette du fonds géré sur 1, 3 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 01/01/2019

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.

■ 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.

Il est possible de bénéficier d'une dispense de prélèvement 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 suscités, devra être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement.

Par ailleurs, les contribuables peuvent opter irrémédiablement et de façon globale 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 1er janvier 2019, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu 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.
- Pour les réductions d'impôt (investissement locatif) acquis au titre de 2018, une avance de 60 % est calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure. Elle est versée le 15 janvier 2019 sur le compte bancaire des contribuables et le solde est versé à l'été 2019. Les revenus financiers (dividendes) 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 1er 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 1er 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 le Fonds détient des immeubles en France et à l'étranger il faut distinguer 2 types de valeur IFI :

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

Associés personnes morales

L'article 238 bis K du Code général des impôts prévoit qu'en cas de porteur soumis à l'impôt sur les sociétés (dans les conditions de droit commun) ou imposé dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux ou bénéfices agricoles selon un régime réel, la quote-part de résultat correspondant à ses droits est déterminée et imposée selon les règles propres à l'activité de l'associé (règles des BIC,BA, ou IS).

Pour tous les autres porteurs personnes morales, la détermination et l'imposition de la quote-part de résultats s'effectue selon les règles applicables à la SCPI (revenus fonciers, revenus financiers).

Ainsi, les associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés intègrent la quote-part de résultat et de produits financiers, calculée par la Société de Gestion, dans leur résultat fiscal annuel.

Les associés exploitant individuel imposables au titre des BIC/BA (selon le régime réel) intègrent la quote-part de résultat dans leur propre résultat fiscal annuel sauf si cette quote-part excède 5 % du total des produits, 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 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). Cette tolérance de 5 % est applicable sur option expresse de l'exploitant.

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 sur ces revenus. Ces revenus ne sont pas imposables au titre de l'article 206-5 du Code général des impôts, car non visés par ledit article. Cependant, 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 imposés à l'IR.
- 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 1er 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 5e jusqu'à la 21e puis de 4 % pour la 22e 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 5e jusqu'à la 21e, à 1 ,60 % pour la 22e 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 pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI à l'occasion de la cession de ses 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 1er janvier 2018 et à condition que le bénéficiaire opte de façon irrévocable et globale pour l'imposition au barème de l'IR.

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 (33,1/3 %).

En cas d'associé personne morale imposable dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux ou des bénéfices agricoles, ces mêmes plus-values sont intégrées au bénéfice imposable de l'associé, sauf si la quote-part excède 5 % 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 le régime des plus-value 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 :

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI sont compris dans le résultat ordinaire imposable au taux courant (BIC/BNC/BA et IS).

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

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents

Les dispositions suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales.

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

S'agissant des revenus immobiliers provenant d'Allemagne 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 non-résidents[1].

Revenus financiers

Les dividendes de source française revenant aux associés personnes physiques, versés depuis le 1er janvier 2018, sont soumis à une retenue à la source au taux de 12,8 % qui est libératoire de l'impôt sur le revenu dû au titre de ces revenus, à condition que le bénéficiaire des revenus justifie préalablement de sa résidence.

Sous réserve de l'existence d'une convention fiscale, la retenue à la source acquittée par l'associé non-résident ouvre droit à un crédit d'impôt du même montant imputable sur l'impôt dû au titre de ces mêmes revenus dans son Etat de résidence.

Les produits de placements à revenu fixe, qui sont versés depuis le 1er janvier 2013, dans des Etats considérés comme non coopératifs (ETNC : Nauru, Guatemala, Brunei, Iles Marshall, Botswana, Niue et Panama) sont soumis à un prélèvement obligatoire au taux de 75 %. Dans les autres cas, aucune retenue à la source n'est appliquée.

Plus-values immobilières

Les associés non-résidents quel que soit leur lieu de résidence (Union Européenne ou Etat-Tiers), sont assujettis à un prélèvement spécifique au taux de 19 % sur les plus-values de source française et étrangères réalisées par la SCPI, lorsque ces plus-values ne sont pas exonérées en France. Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents notamment concernant l'application des abattements pour durée de détention (IR+PS). La surtaxe de 2 % à 6 % sur les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 € est également 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.

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

Plus-values de cession de valeurs mobilières :

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI sont exonérés d'impôt sur le revenu en France sous réserve de ne pas détenir 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 ainsi soumises à une retenue à la source au taux de 45 % ; ce taux passe à 12,8 % pour les plus-values réalisées à compter du 1er janvier 2018.

Sous réserve de l'existence d'une convention fiscale, cette retenue à la source ouvre droit à un crédit d'impôt d'un même montant imputable sur l'impôt dû au titre de ces gains dans l'Etat de résidence de l'associé.

1 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

2 - Tableaux annexes

Évolution du marché des parts

	2014	2015	2016	2017	2018
Nombre de parts cédées ou retirées	110 242	131 964	96 789	204 605	187 375
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	2,43 %	2,25 %	1,34 %	2,46 %	1,97 %
Demandes de cession ou de retraits en attente					
Délai moyen d'éxécution 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)	2014	2015	2016	2017	2018
Report à nouveau avant affectation du résultat	3,87	4,92	3,87	3,83	2,81
Dividende brut versé au titre de l'année	12,50	12,50	11,50	11,18	10,80
Dont distribution de plus-value immobilière	2,00		0,34	0,04	2,58
Résultat de l'exercice	11,84	11,46	11,09	10,07	10,69
Impact changement de méthode PGR/PGE				-0,01	
Report à nouveau après affectation du résultat (1)	4,92	3,87	3,83	2,81	5,52
Plus ou moins-value comptable sur cessions d'immeubles	0,86	0,72	0,22	-0,06	-0,10

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

Emploi des fonds

(en €)	Réel 2017	Augmentation suite à fusion	Variation	Réel 2018
Fonds collectés	**1 954 824 625,82**	**85 087 132,86**	**461 876 532,64**	**2 500 118 659,00**
Capital	1 248 583 200,00	43 848 300,00	134 788 650,00	1 427 220 150,00
Primes nettes de souscription / fusion (1)	536 241 425,82	29 238 832,86	100 087 882,64	663 898 509,00
Financements / emprunts	170 000 000,00	12 000 000,00	227 000 000,00	409 000 000,00
Emplois des fonds	**-2 125 848 745,80**	**-85 917 813,04**	**-215 093 673,87**	**-2 426 860 232,71**
Plus ou moins-value comptable	-519 539,38		-394 374,88	-913 914,26
Réserves				
Report à nouveau	30 436 462,71	743 732,32	-2 901 895,80	28 278 299,23
Investissements	-2 155 765 669,13	-86 661 545,36	-211 797 403,19	-2 454 224 617,68
TOTAL I	**-171 024 119,98**	**-830 680,18**	**246 782 858,77**	**73 258 426,29**
Engagements				
Sommes restant à payer sur VEFA	-16 990 703,19		3 799 214,83	-13 191 488,36
TOTAL II	**-16 990 703,19**	**0,00**	**3 799 214,83**	**-13 191 488,36**
Montant restant à investir	**-188 014 823,17**	**830 680,18**	**250 582 073,60**	**60 066 937,93**

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

Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la SCPI donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2018 par date d'échéance :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées	21	10	11	125	70	**216**
Montant total des factures concernées (en € HT)	2 454 816,96	298 397,90	12 785,05	9 371,78	52 958,68	**2 825 230,41**
Pourcentage du montant total des achats (en € HT) de l'exercice	4,06 %	0,49 %	0,02 %	0,02 %	0,09 %	**4,67 %**

Nous n'avons pas obtenu à date le retour de certains administrateurs de bien concernant ces dettes. Le montant des dettes concernées n'est pas significatif, nous considérons donc que leur absence n'impacte pas la lecture des informations. Aucune dette relative à des dettes litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la SCPI donne la décomposition du solde des créances à l'égard de la SCPI au 31/12/2018 par date d'échéance :

	Créances non échues	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées			57	68	52	468	**645**
Montant total des factures concernées (en € HT)			524 519,94	1 776 026,96	668 208,47	2 720 806,94	**5 689 562,32**
Pourcentage du chiffre d'affaires (en € HT) de l'exercice			0,41%	1,38%	0,52%	2,11%	**4,42%**

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

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

	2014		2015		2016		2017		2018	
	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
Revenus [1]										
Recettes locatives brutes	16,16	96,86 %	13,87	99,40 %	11,89	97,99 %	8,41	72,04 %	7,51	56,40 %
Produits de participations							3,15	26,95 %	5,71	42,87 %
Produits financiers avant prélèvement	0,17	1,00 %	0,00	0,00 %	0,01	0,07 %	0,04	0,32 %	0,02	0,15 %
Produits divers	0,36	2,14 %	0,08	0,60 %	0,24	1,94 %	0,08	0,69 %	0,08	0,57 %
Total des revenus	**16,68**	**100 %**	**13,95**	**100 %**	**12,13**	**100 %**	**11,68**	**100,00 %**	**13,32**	**100,00 %**
Charges externes [1]										
Commission de gestion	1,69	10,14 %	1,22	8,78 %	1,12	9,23 %	0,84	7,23 %	1,05	7,89 %
Autres frais de gestion	0,33	1,98 %	0,20	1,45 %	0,35	2,89 %	0,35	3,01 %	0,30	2,28 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,47	2,80 %	0,39	2,81 %	0,27	2,20 %	0,08	0,65 %	0,06	0,42 %
Charges locatives non récupérables	2,27	13,60 %	3,32	23,79 %	0,85	6,97 %	0,51	4,40 %	0,88	6,62 %
Sous-total charges externes	**4,76**	**28,53 %**	**5,14**	**36,83 %**	**2,58**	**21,29 %**	**1,79**	**15,29 %**	**2,29**	**17,22 %**
Charges internes										
Amortissements										
– patrimoine	0,03	0,00 %	0,02	0,00 %	0,02	0,00 %				
– autres										
Provision nette [2]										
– pour travaux	0,00	0,02 %	-0,34	-2,44 %	-0,05	-0,44 %	0,14	1,23 %	-0,02	-0,18 %
– autres	-1,28	-7,67 %	-2,21	-15,88 %	-0,04	-0,37 %	0,02	0,14 %	0,00	0,00 %
Sous-total charges internes	**-1,25**	**-7,49 %**	**-2,53**	**-18,15 %**	**-0,08**	**-0,67 %**	**0,15**	**1,30 %**	**-0,03**	**-0,23 %**
Total des charges	**3,51**	**21,04 %**	**-2,61**	**-18,68 %**	**-2,50**	**20,63 %**	**-1,63**	**-13,99 %**	**-2,32**	**-17,44 %**
Produits financiers			0,42	2,99 %	1,77	14,60 %	0,24	2,09 %	0,22	1,64 %
Charges financières	1,47	8,80 %	0,43	3,09 %	0,37	3,03 %	-0,22	-1,89 %	-0,53	-3,96 %
Résultat courant	**11,70**	**70,15 %**	**11,33**	**81,22 %**	**11,03**	**90,94 %**	**10,07**	**86,22 %**	**10,69**	**80,24 %**
Produits exceptionnels	0,14	0,84 %	0,13	0,94 %	0,05	0,45 %	0,00	0,03 %	0,00	0,01 %
Charges exceptionnelles								-0,03 %		
Résultat net comptable	**11,84**	**70,99 %**	**11,46**	**82,16 %**	**11,09**	**91,39 %**	**10,07**	**86,22 %**	**10,69**	**80,25 %**
Variation du report à nouveau [3] - Dotation (-) Reprise (+)	-1,34	8,03 %	1,04	7,46 %	0,07	0,60 %	1,06	9,06 %	-2,47	-18,41 %
Revenu brut distribué [4]	12,50	74,95 %	12,50	89,61 %	11,50	94,79 %	11,18	95,73 %	10,80	79,79 %
Dont plus-values immobilières réalisées	2,00	11,99 %			0,34	2,80 %	0,04	0,37 %	2,58	19,36 %

(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.

Rapport spécial de la Société de Gestion

1. Modifications statutaires liées à la modernisation de la documentation des SCPI

Amundi Immobilier a jugé opportun de tenir compte des dernières évolutions législatives et règlementaires qui seront rappelées ci-après et de proposer de doter la SCPI de moyens offrant de la liquidité aux associés. A cet égard, les mesures suivantes vous sont notamment proposées :

- mise en place d'un fonds de remboursement permettant de faire face aux retraits dans la limite du produit des cessions (voir détail des conditions ci-dessous) ;
- 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.

La réglementation des SCPI et l'intérêt des investisseurs pour cette classe d'actifs ont fait évoluer les pratiques de gestion de la SCPI avec entre autres les acquisitions en VEFA, le recours à l'endettement bancaire, les acquisitions en Europe, en direct mais également par l'intermédiaire de sociétés telles que les SCI ou les OPPCI.

Afin d'en tenir compte, le RG AMF a été modifié en mars dernier en élargissant les règles de commissionnement des sociétés de gestion et permettant désormais aux sociétés de gestion de rémunérer des missions autres que la gestion des immeubles comme : mise en place de financements, travaux de restructuration, gestion tenant compte des produits des filiales entre autres.

C'est dans cet objectif qu'il vous est proposé d'apporter à la documentation de votre SCPI certaines modifications, dont les principales sont synthétisées dans le tableau ci-après.

De plus, la société de gestion présentera et échangera une fois par an avec le Conseil de Surveillance de décembre et pour l'année à venir ainsi que dans le rapport annuel: la politique d'investissement dont les ventes en l'état futur d'achèvement, les engagements à termes et les cessions en France et à l'étranger, la politique de location et relocation, les travaux hors entretiens courants du patrimoine de la SCPI, et la politique d'endettement.

A ce titre, si cela est nécessaire par rapport à l'année précédente, la société de gestion précisera une fois par an au Conseil de Surveillance de mars la politique de frais applicable pour l'année en cours, ces frais étant nécessairement fixés en deçà des frais maximum prévus par les statuts et la note d'information : la commission de gestion, la commission sur travaux, la commission sur financements, la commission de cession et de réemplois de ces cessions. Ces frais pourront être modifiés en cours d'année, après échange avec le Conseil de Surveillance, en cas de circonstances exceptionnelles.

Thème de la documentation modifié	Rédaction avant modification	Modifications et commentaires
Zone géographique d'investissement (article 2 des statuts - articles 2.1 et 2.2 de la note d'information)	Investissements principalement en France et à titre secondaire à l'étranger	Investissements en France et à l'étranger
Actifs visés (article 2 des statuts - article 2.2 de la note d'information)	Immobilier principalement à usage de bureaux et professionnel	Ajout des précisions suivantes : - tous types d'actifs immobiliers professionnels (murs d'hôtel, santé, entrepôts, plateformes, résidences seniors ou étudiantes, loisirs etc.) - actifs résidentiels - possibilité de transformation de l'usage des immeubles (bureaux en habitation ou résidences de services, et inversement) - détention d'instruments financiers à terme en vue de la couverture du risque de change ou de taux - réalisation de toutes opérations autorisées aux SCPI par le Code monétaire et financier - détention d'installations de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil (et notamment des panneaux photovoltaïques), ou toutes autres formes d'énergie nouvelles, dont les générateurs sont fixés ou intégrés aux bâtiments dont la SCPI est propriétaire.
Acquisitions en VEFA (article 2.2 de la note d'information)	Autorisation d'investissement en VEFA votée annuellement par l'AGO dans la limite de 15% (limite non mentionnée dans la note d'information)	Elévation de la limite d'investissement en VEFA de 15% à 20% Autorisation sans limitation de durée donnée par l'AGO du XX 2019 à la société de gestion de procéder à des acquisitions en VEFA, dans la limite mentionnée ci-dessus.
Politique d'endettement (article 2.2 de la note d'information)	Autorisation d'endettement votée annuellement par l'AGO dans la limite de 40% mentionnée dans la note d'information	Autorisation sans limitation de durée donnée par l'AGO du XX 2019 à la société de gestion de recourir à l'emprunt dans la limite du plafond de 40 %.
Souscription fractionnée	Pas de souscription fractionnée	Possibilité de fractionner la souscription des parts de la SCPI afin de permettre à l'associé qui le souhaite de mettre en place un mécanisme d'épargne programmée ou convertir les dividendes en parts de SCPI.
Commission de souscription	Taux fixe de 8,3922 % TTC	Taux maximum 10,40% TTC
Dénomination commerciale des parts	Pas de dénomination commerciale des parts	Création de parts avec des caractéristiques strictement identiques (droit de vote, droit à dividendes etc.), mais avec un nom commercial différent en fonction de la typologie des réseaux de distribution.
Commission de gestion	Taux fixe : 7,25% HT et 8,00% HT maximum des produits locatifs	Taux maximum (10% HT des produits locatifs HT encaissés et des autres produits encaissés). Taux effectif déterminé chaque année par la société de gestion dans la limite de ce taux maximum pour l'année en cours. Le taux de la commission de gestion est reconduit dans les mêmes conditions à savoir : 7,25% HT

Thème de la documentation modifié	Rédaction avant modification	Modifications et commentaires
Commission de cession et de réemplois des cessions	Taux vente d'actif immobilier et réinvestissement du produit des cessions appliqués aujourd'hui : 1,5% HT à la vente	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. Valable à compter du 01/01/2019
Commission sur frais et pilotage de la réalisation des travaux	Taux max de 3% HT	Taux maximum de 3% HT au titre des travaux (travaux d'amélioration, d'agrandissement,...) hors travaux d'entretien courant des immeubles. Valable à compter du 01/01/2019
Liquidité des parts	Suspension de la variabilité du capital dans le en cas où les parts en retraits ou les ordres de vente représentent plus de 10% de la capitalisation dans un délai de 12 mois, dans les conditions prévues par la réglementation.	Possibilité de suspendre la variabilité du capital et d'ouvrir un marché secondaire afin d'anticiper une crise importante de liquidité dans l'hypothèse où des demandes de retraits ne sont pas satisfaites pendant au minimum 2 périodes de compensation consécutives. Rétablissement de la variabilité du capital possible à un prix à fixer par la société de gestion si au cours de deux (2) périodes de compensation, la société de gestion constate un prix payé par l'acquéreur s'inscrivant dans une fourchette de + ou - 10% la dernière valeur de reconstitution connue. Rétablissement en toute hypothèse de la variabilité du capital si le prix payé par l'acquéreur s'inscrit dans la fourchette ci-dessus au cours de huit (8) périodes consécutives de confrontation.
Durée	25 ans	99 ans
Capital social	Capital social maximum fixé à 1 800 000 000 euros	Capital social maximum porté à 2 200 000 000 euros
Fonds de remboursement	Pas de fonds de remboursement	Décision de constituer et de doter un fonds de remboursement à hauteur d'un pourcentage de la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos, ne pouvant excéder la capacité de cession annuelle de la SCPI prévue à l'article R. 214-157 3° b) du Code monétaire et financier. Utilisation effective du fonds de remboursement par la société de gestion possible dans l'hypothèse où des demandes de retrait n'ont pas été satisfaites pendant au minimum deux (2) périodes de compensation consécutives. Les conditions de mise en œuvre du fonds de remboursement sont précisées dans la note d'information.

2. MODIFICATIONS DE LA DOCUMENTATION LIEES A L'EVOLUTION DE LA REGLEMENTATION (REGLEMENT GENERAL DE L'AMF ET INSTRUCTION APPLICABLE AUX SCPI)

Afin de tenir compte des évolutions réglementaires du RG AMF et de l'instruction applicable aux SCPI, certaines dispositions des statuts et de la note d'information de votre SCPI ont été modifiées. Vous trouverez ci-après un tableau résumant les principales modifications apportées à votre SCPI compte tenu de ces évolutions réglementaires.

Thème de la documentation modifié	Modifications issues du RGAMF/instruction SCPI
Bulletin d'information et dématérialisation	Le bulletin trimestriel d'information devient semestriel (articles 422-197 et 422-226 du RG AMF). Le bulletin d'information peut être mis à disposition des associés de façon dématérialisée sur un support durable (site internet ammundi-immobilier.com, espace personnel).
Commission de gestion	Modification de l'assiette pour remplacer les autres produits financiers nets par les autres produits encaissés (article 422-238 RG AMF). Les autres produits encaissés pourront notamment provenir des dividendes provenant de participations dans des sociétés, des rémunérations de comptes courants d'associé et des distributions de prime. Le taux effectif de la commission de gestion assis sur les produits locatifs et les autres produits sera identique et fixé dans la limite du taux maximum. Il est précisé qu'il ne sera pas possible de cumuler la rémunération des produits locatifs d'une participation avec une rémunération des autres produits encaissés de cette même participation.
Commission de retrait	Création d'une commission en cas de retrait de parts de la SCPI à un taux de 1% maximum du prix de retrait. Le taux effectif de la commission de retrait est fixé par la société de gestion dans la limite du taux maximum. Il est mentionné dans le bulletin de retrait et est publié sur le site internet de la société de gestion. A ce jour, la société de gestion envisage de fixer à 0% le taux de cette commission pour l'année à venir, sauf circonstances exceptionnelles qui justifieraient de faire évoluer ce taux dans la limite de 1%.

Thème de la documentation modifié	Modifications issues du RGAMF/instruction SCPI
Autres commissions	Possibilité de mettre en place d'autres commissions (article 422-238 RG AMF) Au cas présent, il a été inséré dans les statuts, sur lesquels vous êtes amenés à vous prononcer, les commissions suivantes : 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 € • 0,00% sur le montant entre 500 Millions € et 750 Millions € ; et • 0,075 %, sur le montant excédant 750 Millions € Le règlement sera dû par la SCPI sur facturation émise au nom de celle-ci et adressée à la société de gestion, cette dernière agissant pour le compte de la SCPI, et pourra intervenir dès la mise en place du financement conseillé. Dans le cas où la prestation aurait été engagée de manière non négligeable, et que pour des raisons non liées au financement une opération était abandonnée, les parties s'entendront de bonne foi sur le prorata à appliquer à la facturation du service rendu. 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.

3. Modifications de la documentation liées aux évolutions législatives et réglementaires en cours (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 prévoit certaines mesures destinées à améliorer le fonctionnement et la compétitivité des SCPI, il vous est proposé 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.

Thème de la documentation modifié	Modification	Dispositions de la Loi Pacte
Objet de la SCPI (article 2 des statuts - articles 2.1 et 2.2 de la note d'information)	Acquisition directe ou indirecte en vue de leur location des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés aux immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers	Amendement n°2077 - Article additionnel après l'article 61 nonies
Détention d'actions de sociétés à prépondérance immobilière (article 2.2 de la note d'information) et investissements par l'intermédiaire de SCI en cascade	Possibilité de détenir des actions de sociétés de capitaux enregistrées en France (SAS, SA, etc.) et à l'étranger (Sarl Lux, Gmbh,...) à prépondérance immobilière. Possibilité de détenir des actifs immobiliers par l'intermédiaire d'une SCI qui détient elle-même une SCI.	Amendement n°2072 - article additionnel après l'article 61 nonies Amendement n°2054 - article additionnel après l'article 61 nonies

Comptes annuels - au 31 décembre 2018

État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2018		Proforma 31 décembre 2017		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS						
1 - Immobilisations locatives						
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)						
Amortissements droits réels						
Concessions						
Amortissements concessions						
Construction sur sol d'autrui						
Amortissements Construction sur sol d'autrui						
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	1 126 205 970,42	1 422 245 318,00	1 171 645 551,55	1 413 828 380,00	1 105 264 925,48	1 347 693 380,00
Immobilisations en cours	10 758 153,77	12 481 644,42	7 172 102,36	6 821 843,46	7 172 102,36	6 821 843,46
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	**1 136 964 124,19**	**1 434 726 962,42**	**1 178 817 653,91**	**1 420 650 223,46**	**1 112 437 027,84**	**1 354 515 223,46**
2 - Provision liée aux placements immobiliers						
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives						
Gros entretiens	-1 222 493,56		-1 046 053,48		-1 031 753,48	
Provision pour risques et charges						
Sous-total 2 - Provision liée aux placements immobiliers	**-1 222 493,56**	**0,00**	**-1 046 053,48**	**0,00**	**-1 031 753,48**	**0,00**
3 - Titres financiers contrôlés						
Immobilisations financières contrôlées	1 187 404 180,04	1 228 637 786,85	967 117 724,73	975 226 817,70	942 415 938,21	956 539 610,39
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées						
Provision pour risques et charges						
Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés	**1 187 404 180,04**	**1 228 637 786,85**	**967 117 724,73**	**975 226 817,70**	**942 415 938,21**	**956 539 610,39**
TOTAL I - Placements immobiliers	**2 323 145 810,67**	**2 663 364 749,27**	**2 144 889 325,16**	**2 395 877 041,16**	**2 053 821 212,57**	**2 311 054 833,85**
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES						
Immobilisations financières non contrôlées						
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées						
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	129 856 313,45	129 856 313,45	102 752 041,13	102 752 041,13	100 912 703,08	100 912 703,08
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées						
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées						
TOTAL II - Immobilisations financières	**129 856 313,45**	**129 856 313,45**	**102 752 041,13**	**102 752 041,13**	**100 912 703,08**	**100 912 703,08**
III - ACTIFS D'EXPLOITATION						
1 - Actifs immobilisés						
Associés capital souscrit non appelé						
Immobilisations incorporelles	1 067 115,38	1 212 000,00	1 123 269,22	1 212 000,00	1 123 269,22	1 212 000,00
Immobilisations financières autres que les titres de participations	317 200,95	317 200,95	323 356,41	323 356,41	319 337,66	319 337,66
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations						
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	**1 384 316,33**	**1 529 200,95**	**1 446 625,63**	**1 535 356,41**	**1 442 606,88**	**1 531 337,66**
2 - Créances						
Locataires et comptes rattachés	10 911 497,70	10 911 497,70	11 603 384,06	11 603 384,06	10 686 500,85	10 686 500,85
Provision pour dépréciation des créances	-3 281 803,02	-3 281 803,02	-3 100 839,41	-3 100 839,41	-2 646 694,05	-2 646 694,05
Autres créances	57 129 497,02	57 129 497,02	41 218 389,60	41 218 389,60	39 236 091,84	39 236 091,84
Sous-total 2 - Créances	**64 759 191,70**	**64 759 191,70**	**49 720 934,25**	**49 720 934,25**	**47 275 898,64**	**47 275 898,64**
3 - Valeurs de placement et disponibilités						
Valeurs mobilières de placement						
Fonds de remboursement						
Autres disponibilités	94 490 349,90	94 490 349,90	-174 071 933,63	-174 071 933,63	-174 385 267,10	-174 385 267,10
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	**94 490 349,90**	**94 490 349,90**	**-174 071 933,63**	**-174 071 933,63**	**-174 385 267,10**	**-174 385 267,10**
TOTAL III - Actifs d'exploitation	**160 633 857,93**	**160 778 742,55**	**-122 904 373,75**	**-122 815 642,97**	**-125 666 761,58**	**-125 578 030,80**

(en €)	31 décembre 2018		Proforma 31 décembre 2017		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
IV - PASSIF D'EXPLOITATION						
Provision pour risques et charges	-557 928,51	-557 928,51	-798 220,09	-798 220,09	-735 329,74	-735 329,74
Dettes						
Dettes financières	-420 164 227,87	-420 164 227,87	-196 854 732,55	-196 854 732,55	-179 827 659,28	-179 827 659,28
Dettes d'exploitation	-6 921 158,37	-6 921 158,37	-5 111 871,22	-5 111 871,22	-4 982 819,66	-4 982 819,66
Dettes diverses	-46 355 401,96	-46 355 401,96	-39 522 852,18	-39 522 852,18	-36 695 122,40	-36 695 122,40
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	**-473 998 716,71**	**-473 998 716,71**	**-242 287 676,04**	**-242 287 676,04**	**-222 240 931,08**	**-222 240 931,08**
V- COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF						
Charges constatées d'avance			130,12	130,12		
Autres comptes de régularisation						
Produits constatés d'avance	-45 698,03	-45 698,03	-68 895,57	-68 895,57	-68 895,57	-68 895,57
TOTAL V - Comptes de régularisation actif et passif	**-45 698,03**	**-45 698,03**	**-68 765,45**	**-68 765,45**	**-68 895,57**	**-68 895,57**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**2 139 591 567,31**		**1 882 380 551,05**		**1 806 757 327,42**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		**2 479 955 390,53**		**2 133 456 997,83**		**2 064 079 679,48**

(*) 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 décrêt n°71524 du 1er juillet 1971.

Tableau de variation des capitaux propres

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Affectation du résultat	Augmentation suite fusion	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2018
1 - Capital					
Capital souscrit	1 248 583 200,00		43 848 300,00	134 788 650,00	1 427 220 150,00
Capital en cours de souscription					
Sous-total 1 - Capital	**1 248 583 200,00**		**43 848 300,00**	**134 788 650,00**	**1 427 220 150,00**
2 - Prime d'émission					
Prime d'émission ou de fusion	753 376 303,60		29 238 832,86	130 055 157,00	912 670 293,46
Prime d'émission en cours de souscription					
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-217 134 877,78		-1 669 632,32	-29 967 274,36	-248 771 784,46
Sous-total 2 - Prime d'émission	**536 241 425,82**		**27 569 200,54**	**100 087 882,64**	**663 898 509,00**
3 - Autres capitaux propres					
Ecart de réévaluation					
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs					
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable					
Plus ou moins value réalisée sur cessions d'immeubles et distribuée	-519 539,38			-394 374,88	-913 914,26
Réserves					
Report à nouveau (1)	30 436 462,71	-7 984 221,73	743 732,32	5 082 325,93	28 278 299,23
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	**29 916 923,33**	**-7 984 221,73**	**743 732,32**	**4 687 951,05**	**27 364 384,97**
4 - Résultat de l'exercice					
Résultat de l'exercice	75 994 507,92	-75 994 507,92		92 012 168,99	92 012 168,99
Acomptes sur distribution	-83 978 729,65	83 978 729,65		-70 903 645,65	-70 903 645,65
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	**-7 984 221,73**	**7 984 221,73**	**0,00**	**21 108 523,34**	**21 108 523,34**
TOTAL GÉNÉRAL	**1 806 757 327,42**	**0,00**	**72 161 232,86**	**260 673 007,03**	**2 139 591 567,31**

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

Engagements hors bilan

(en €)	31/12/2017	31/12/2018
Dettes garanties (1)		
Engagements donnés (2)	16 990 703,19	13 191 488,36
Engagements reçus (3)	50 000 000,00	40 000 000,00
Garanties données		
Garanties reçues (4)	20 388 843,83	15 829 786,03
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 13 191 488,36 €.
(3) Emprunts contractés qui n'ont pas été tirés.
(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 2018.

Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2018		Proforma 31 décembre 2017		31 décembre 2017	
	Détail	Total	Détail	Total	Détail	Total
I - Produits immobiliers						
Loyers	64 667 223,56		66 453 889,75		63 495 007,34	
Charges facturées	12 555 949,36		14 437 553,38		14 222 687,85	
Produits des participations contrôlées	49 157 821,49		24 433 711,26		23 758 254,38	
Produits annexes	554 541,03		536 262,95		517 640,44	
Reprise de provision	445 398,98		1 670 417,58		1 651 256,33	
Transfert de charges immobilières	1 831 785,36		2 278 848,95		672 053,56	
Total I - Produits immobiliers		**129 212 719,78**		**109 810 683,87**		**104 316 899,90**
II - Charges immobilières			**0,00**			
Charges ayant leur contrepartie en produits	12 555 949,36		14 437 553,38		14 222 687,85	
Travaux de gros entretiens	907 473,53		155 233,00		155 233,00	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	479 945,44		582 274,12		572 082,87	
Dotation aux provisions pour gros entretiens	646 839,06		585 054,28		570 754,28	
Dotation aux amortissements et provision des placements immobiliers						
Autres charges immobilières	**7 747 313,50**		**6 425 186,55**		**4 725 827,89**	
Total II - Charges immobilières		**22 337 520,89**		**22 185 301,33**		**20 246 585,89**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)		**106 875 198,89**		**87 625 382,54**		**84 070 314,01**
I - Produits d'exploitation						
Reprise d'amortissements d'exploitation	252 078,90		275 353,18		275 353,18	
Reprise de provision d'exploitation						
Reprise de provision pour créances douteuses	563 931,99		1 042 985,84		980 897,03	
Reprise de provision pour risques et charges						
Transfert de charges d'exploitation	26 436 222,54		31 943 290,23		29 567 896,89	
Autres produits	36,26		-0,76		0,14	
Total I - Produits d'exploitation		**27 252 269,69**		**33 261 628,49**		**30 824 147,24**
II - Charges d'exploitation						
Commission de la Société de Gestion	9 715 801,36		6 905 124,46		6 610 357,78	
Charges d'exploitation de la société	3 362 887,54		2 214 432,41		2 058 560,89	
Diverses charges d'exploitation	25 691 497,09		31 890 306,67		29 503 965,01	
Dotation aux amortissements d'exploitation	56 153,84		56 153,85		56 153,85	
Dotation aux provisions d'exploitation	74 677,67		375 207,14		353 384,01	
Dépréciation des créances douteuses	744 895,60		956 382,91		782 311,98	
Total II - Charges d'exploitation		**39 645 913,10**		**42 397 607,44**		**39 364 733,52**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)		**-12 393 643,41**		**-9 135 978,95**		**-8 540 586,28**
I - Produits financiers						
Dividendes des participations non contrôlées						
Produits d'intérêts des comptes courants	1 882 323,70		1 845 919,15		1 845 919,15	
Autres produits financiers	177 426,08		283 488,28		282 700,53	
Reprise de provision sur charges financières						
Total I - Produits financiers		**2 059 749,78**		**2 129 407,43**		**2 128 619,68**
II - Charges financières						
Charges d'intérêts des emprunts	4 346 394,36		1 710 173,67		1 487 761,58	
Charges d'intérêts des comptes courants	0,00		12 225,16		0,00	
Autres charges financières	194 841,01		174 664,41		174 664,41	
Dépréciation des charges financières						
Total II - Charges financières		**4 541 235,37**		**1 897 063,24**		**1 662 425,99**
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)		**-2 481 485,59**		**232 344,19**		**466 193,69**

(en €)	31 décembre 2018		Proforma 31 décembre 2017		31 décembre 2017	
	Détail	Total	Détail	Total	Détail	Total
I - Produits exceptionnels						
Produits exceptionnels	12 557,77		22 588,35		22 586,50	
Reprise d'amortissements et provision exceptionnelle						
Total I - Produits exceptionnels		**12 557,77**		**22 588,35**		**22 586,50**
II - Charges exceptionnelles						
Charges exceptionnelles	458,67		24 001,85		24 000,00	
Dotation aux amortissements et aux provisions exceptionnelles						
Total II - Charges exceptionnelles		**458,67**		**24 001,85**		**24 000,00**
Résultat exceptionnel D = (I-II)		**12 099,10**		**-1 413,50**		**-1 413,50**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)		**92 012 168,99**		**78 720 334,28**		**75 994 507,92**

Annexe aux comptes annuels
Règles et méthodes comptables

Faits caractéristiques de l'exercice

Rivoli Avenir Patrimoine a poursuivi sa croissance courant 2018 au travers de :

- La collecte net investissable de 239 M€
- La fusion-absorption de la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE et de la SCPI GEMMEO COMMERCES approuvée par l'Assemblée Générale du 13 juillet 2018. Cette dernière apportant 87 M€ en valeur nette comptable des immeubles et titres au 31 décembre 2017, au patrimoine du nouvel ensemble.

Elle a utilisé cette collecte au travers de l'acquisition d'immeubles, via des participations contrôlées, pour un montant total de 229 M€ en 2018.

Ces acquisitions ont également été permises par la mise en place de nouveaux financements, avec un endettement qui ressort à 27,8 % en fin d'année.

Par ailleurs, elle a cédé sur l'exercice 7 immeubles détenus en direct pour un montant de valeur nette comptable de 53 M€ et a constaté sur ces cessions une plus-value totale nette de tous frais de 22 M€.

Le résultat 2018 s'élève à 10,69 € par part. La distribution réalisée est de 10,80 €, très légèrement supérieure au résultat. 8,10 € par part (de pleine jouissance) ont été distribués par prélèvement sur le résultat et 2,70 € par prélèvement sur le stock de plus-value réalisée au 2e trimestre, permettant ainsi de préserver le report à nouveau qui a augmenté de 2,71 € par part.

Evénements post-clôture

La SCPI a procédé à plusieurs acquisitions depuis la clôture de l'exercice 2018 :

- Une prise de participation de 19 % dans un OPPCI qui détient 5 parcs d'activité situé en Ile-de- France pour un montant de 38 M€,
- l'acquisition via la SCI Japan Center depuis renommée SCI Trudaine, à hauteur de 70 %, d'une VEFA de bureaux située dans le IXème arrondissement de Paris pour un engagement total de 104 M€,
- l'acquisition via la SCI Postbock (24 %) de 2 immeubles de bureaux en Allemagne (Berlin et Francfort) pour 59 M€.

Par ailleurs la SCPI a procédé à plusieurs cessions :

- l'immeuble situé 350 Fascinatio Boulevard à Rotterdam (détenu dans la SCI de Monarch) pour 11,4 M€.
- l'immeuble situé à Ivry pour 5,15 M€
- les surfaces commerciales et les étages de bureaux situés au-dessus du Centre Dauphine à Dijon pour 1 M€.

La SCPI Rivoli Avenir Patrimoine a également mis en place un financement complémentaire de 50 M€ sur 3 ans auprès de la Société Générale.

La Société de Gestion a procédé en date du 01 avril 2019 au changement de prix de souscription, celui-ci est dorénavant de 298,00 €.

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 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.

À la suite de la fusion, compte tenu de la taille de la SCPI absorbée, l'état du patrimoine, le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres et le compte de résultat peuvent être directement comparés avec ceux de l'exercice précédent.

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

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

Immobilisations locatives

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

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

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

La 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 21 décembre 2018.

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

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

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

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

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

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

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

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

Créances et dettes

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.

Provision pour créances locataires

La provision 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 (2019-2023) 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.

Commission 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 :

- 7,25 % HT du montant des produits locatifs hors taxes nets encaissés par la SCPI.
- 1,5 % HT du prix d'acquisition ou de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement ce taux étant ramené à 0,75 % en cas de transaction conclue entre deux sociétés gérées par Amundi Immobilier.

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 2018		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	877 995 837,10	1 177 853 818,00	909 920 887,62	1 164 728 380,00
Commerces	180 066 007,02	167 653 500,00	116 014 821,84	102 717 000,00
Loisirs	41 899 865,97	43 760 000,00	41 888 265,97	41 650 000,00
Locaux d'activités et mixtes			13 113 842,81	10 350 000,00
Logistique / stockage	27 311 375,71	34 190 000,00	25 450 376,46	29 460 000,00
Immobilisations en cours	10 758 153,77	12 481 644,42	7 172 102,36	6 821 843,46
Sous total Terrains et constructions locatives	**1 138 031 239,57**	**1 435 938 962,42**	**1 113 560 297,06**	**1 355 727 223,46**
Titres et créances de participations contrôlées				
Bureaux/commerces	1 317 260 493,49	1 358 494 100,31	1 043 328 641,29	1 057 452 313,47
Sous total Titres et créances de participations contrôlées	**1 317 260 493,49**	**1 358 494 100,31**	**1 043 328 641,29**	**1 057 452 313,47**
TOTAL	**2 455 291 733,06**	**2 794 433 062,73**	**2 156 888 938,35**	**2 413 179 536,93**

Situation des investissements

Adresse	Date acquisition	Année construction	Affectation	Surface en m²	Valeur vénale hors droits (en €)	Droits (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
Bureaux Paris									
45 rue des Vinaigriers - 75010 PARIS	29/12/2014	1994	Bureaux	5 484			32 799 500	102 897	32 902 397
12 rue d'Oradour sur Glane - 75015 PARIS (40 % de l'indivision)	20/10/2014	2001	Bureaux	3 064			21 124 000	704 168	21 828 168
122-126 rue du Château des Rentiers 75013 - PARIS (50 % de l'indivision)	02/07/2013	1979	Bureaux	4 365			22 307 465	150 184	22 457 649
44 avenue George V - 75008 PARIS	10/07/2013	1959	Bureaux	1 917			22 072 033	371 301	22 443 334
12 rue des Pirogues - Bercy - 75012 PARIS (50 % de l'indivision)	20/12/2011	2011	Bureaux	6 450			45 191 027	291 196	45 482 223
136 avenue des Champs Elysées - 75008 PARIS	01/01/2001	1899	Bureaux	6 353			40 335 315	7 289 142	47 624 457
9 rue Leo Delilbes - 75016 PARIS	01/01/2001	1890	Bureaux	456			2 700 000	34 643	2 734 643
79 rue de Miromesnil - 75008 PARIS	01/01/2001	1899	Bureaux	1 407			7 230 000	1 255 452	8 485 452
3 avenue Gourgaud - 75017 PARIS	01/01/2001	1925	Bureaux	267			1 650 000	88 864	1 738 864
98 rue de Sèvres / 60 Rue de Saxe - 75007 PARIS	19/02/1975	1930	Bureaux	1 539			8 450 000	305 274	8 755 274
187 -189 quai de Valmy - 75010 PARIS	26/09/2008	1989	Bureaux	3 546			18 000 000	386 025	18 386 025
166 rue du Faubourg-Saint-Honoré - 75008 PARIS	05/02/2007	1880	Bureaux	1 387			14 619 054	187 847	14 806 901
247-255 boulevard Pereire - 75017 PARIS	01/08/2007	1972	Bureaux	2 235			17 240 701	407 888	17 648 589
83-85 boulevard Vincent Auriol - 75013 PARIS	01/01/2002	1973	Bureaux	2 249			4 802 144	1 979 612	6 781 756
34-36 rue du Louvre - 75001 PARIS	01/01/2002	1897	Bureaux	4 199			15 549 799	6 013 119	21 562 918
15 rue Cognac Jay - 75007 - PARIS	28/07/2010	1946	Bureaux	4 646			29 822 000	276 599	30 098 599
9-35 rue Pierre de Coubertin - 75013 PARIS (50 % de l'indivision)	22/12/2011	1994	Bureaux	5 415			26 289 748	91 837	26 381 585
105 rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 PARIS	20/05/2015	1972	Bureaux	1 969			21 584 700	133 424	21 718 124
35 rue du Val de Marne - 75013 PARIS (60 % de l'indivision)	26/06/2015	2003	Bureaux	8 951			46 967 400	2 150 537	49 117 937
3-5 rue St Georges - 75009 PARIS (60 % de l'indivision)	26/11/2015	1880	Bureaux	3 735			48 600 000	532 430	49 132 430
20 rue Hector Malot - 75012 PARIS	12/01/2016		Bureaux	5 233			42 863 000	594 085	43 457 085
140 boulevard Malesherbes - 75017 PARIS (60 % de l'indivision)	02/06/2016	1963	Bureaux	3 525			43 173 200	19 011	43 192 211
Total Bureau Paris			**22**	**78 392**	**829 942 000**	**62 245 650**	**533 371 085**	**23 365 534**	**556 736 619**
Commerces Paris									
33 rue de Maubeuge - 75009 PARIS	01/01/2002	1899	Commerces	1 534			1 682 370	2 300	1 684 670
66 avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	01/01/2001	1896	Commerces	115			2 400 000		2 400 000
117-127 rue de Flandre - 75019 PARIS	08/07/1994	1994	Commerces	2 840			8 700 000		8 700 000
60-62 avenue de la Motte Picquet - 75015 PARIS	15/04/2008	2007	Commerces	1 350			11 255 139		11 255 139
4 place clichy - 75009 PARIS	01/01/2018		Commerces	258			7 500 000		7 500 000
14 rue du commerce - 75015 PARIS	01/01/2018		Commerces	102			8 100 000		8 100 000
Total Commerces Paris			**6**	**6 199**	**53 250 000**	**3 993 750**	**39 637 509**	**2 300**	**39 639 809**
Bureaux Région Parisienne									
14-18 avenue du Général de Gaulle - 94220 CHARENTON LE PONT (42,50 % de l'indivision)	13/11/2013	1991	Bureaux	5 466			28 163 526		28 163 526
1 place de La Coupole - 92084 PARIS LA DÉFENSE	01/01/2002	1975	Bureaux	10 180			45 442 855	3 871 620	49 314 475
1 rue André Voguet - 94200 IVRY SUR SEINE	28/09/2007	2005	Bureaux Autres Commerces	1 069 195 212			4 669 000	80 969	4 749 969
112-118 rue de Silly - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	04/02/1991	1993	Bureaux	2 655			10 500 000	131 697	10 631 697
7-25 boulevard Gabriel Péri - 92240 MALAKOFF	12/07/1990	1991	Bureaux	2 645			8 300 000	98 168	8 398 168
50 quai Charles Pasqua - 92300 LEVALLOIS-PERRET	16/12/2010	2001	Bureaux	4 729			34 600 000	4 195 519	38 795 519
4-6 rue Marceau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX (17 % de l'indivision)	21/12/2012	1996	Bureaux	2 621			13 451 080	796 027	14 247 107
24 boulevard Vital Bouhot 92200 NEUILLY SUR SEINE (50 % de l'indivision)	13/11/2012	2009	Bureaux	3 462			31 500 850		31 500 850
11 rue de Rouvray - 92200 - NEUILLY SUR SEINE	31/05/2011	1991	Bureaux	4 267			24 050 000	1 463 089	25 513 089
6 boulevard de Douaumont 92110 CLICHY (41 % de l'indivision)	21/05/2015		Bureaux	3 066			16 925 212	26 286	16 951 499
305, avenue Le Jour se Lève - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT (41,67 % de l'indivision)	29/10/2015	1991	Bureaux	2 575			18 229 081	194 407	18 423 489
2 avenue Pasteur - 94160 SAINT MANDE (17,5 % de l'indivision)	02/05/2017		Bureaux	3 614			10 758 154		10 758 154
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	85 266	37 605 266
Total Bureaux Région Parisienne			**13**	**51 928**	**322 993 462**	**24 224 510**	**284 109 758**	**10 943 048**	**295 052 806**

Adresse	Date acquisition	Année construction	Affectation	Surface en m²	Valeur vénale hors droits (en €)	Droits (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
Commerces Région Parisienne									
100-102 place du 8 Mai 1945 - 93200 - SAINT DENIS	07/03/2002	1997	Commerces	4 986			10 000 000		10 000 000
13 rue Alexandre Fleming - 91400 - ORSAY	01/01/2001	1972	Commerces	2 902			1 630 000		1 630 000
14-18 avenue Gendarme Castermat - 77500 CHELLES (30 % de l'indivision)	19/01/2007	2007	Commerces	7 412			18 210 000	4 991 761	23 201 761
90 à 94 rue Delayrac - 94120 FONTENAY SOUS BOIS	01/01/2018		Commerces	1 970			9 700 000		9 700 000
38 quai Georges Gorse - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2018	2014	Commerces	2 637			13 700 000		13 700 000
Total Commerces Région Parisienne			**5**	**19 907**	**41 401 000**	**3 105 075**	**53 240 000**	**4 991 761**	**58 231 761**
Loisirs Région Parisienne									
Hôtel Sofitel La Défense - 34 cours Michelet 92060 LA DÉFENSE		1987	Hôtel	7 894			20 608 266		20 608 266
Total Loisirs Région Parisienne			**1**	**7 894**	**21 860 000**	**1 639 500**	**20 608 266**	**0,00**	**20 608 266**
Entrepôts Région Parisienne									
11 avenue de La Résistance 91700 SAINTE GENEVIÈVE DES BOIS	01/01/2002	1976	Entrepôts	11 475			4 878 369	1 957 768	6 836 137
Total Entrepôts Région Parisienne			**1**	**11 475**	**4 800 000**	**360 000**	**4 878 369**	**1 957 768**	**6 836 137**
Bureaux Régions									
15 rue Bossuet - 21000 DIJON	18/02/1974	1972	Bureaux Commerces	2 460 413			3 581 000		3 581 000
8 avenue Tony Garnier Bat A - 69007 LYON	06/03/2009	2007	Bureaux	4 726			13 727 115	824 635	14 551 750
19 rue de la Villette - 69003 LYON	29/01/2008	1986	Bureaux	3 903			7 700 000	535 635	8 235 635
18-24 rue Garibaldi - 69006 LYON	14/12/2010	1982	Bureaux	3 736			10 550 000	46 180	10 596 180
Total Bureaux Régions			**4**	**15 238**	**37 400 000**	**2 580 600**	**35 558 115**	**1 406 450**	**36 964 565**
Commerces Régions									
36-38 avenue de Ventadour - 19000 TULLE	30/04/2008	2008	Commerces	5 629			11 000 000	77 305	11 077 305
place des Jacobins - 84 rue du Président Edouard Herriot 69002 LYON	01/01/2001	1900	Commerces	589			3 000 000		3 000 000
cour des Maréchaux - 68100 MULHOUSE	28/12/1989	1989	Commerces	1 795			10 037 668	12 740	10 050 408
Decathlon - 57685 AUGNY	29/12/2006	2006	Commerces	6 992			17 500 000		17 500 000
24 rue Grignan - 13001 MARSEILLE	08/10/2015		Commerces	1 221			13 400 000		13 400 000
Chablay parc - 74100 ANNEMASSE	01/01/2018	2014	Commerces	1 938			11 800 000		11 800 000
58 rue Longvic - 21300 DIJON - CHENOVE (25 % de l'indivision)	01/01/2018	1974	Commerces	3 460			8 135 000		8 135 000
ZAC des Fourneaux - rue du Moulin de la Pierre 17690 ANGOULINS	01/01/2018	2014	Commerces	5 175			7 200 000	31 723	7 231 723
Total Commerces Régions			**8**	**26 799**	**73 002 500**	**5 081 408**	**82 072 668**	**121 769**	**82 194 437**
Loisirs Régions									
Club Mediterranée - Lieudit Val Claret - 73320 TIGNES (50 % de l'indivision)	14/10/2013	1976	Hébergement	5 992			21 280 000	11 600	21 291 600
Total Loisirs Régions			**1**	**5 992**	**21 900 000**	**1 642 500**	**21 280 000**	**11 600**	**21 291 600**
Logistique Régions									
rue Marcel Mérieux - 69960 CORBAS	06/12/2008	2006	Logistique / stockage	34 471			20 200 000	275 238	20 475 238
Total Logistique Régions			**1**	**34 471**	**29 390 000**	**2 027 910**	**20 200 000**	**275 238**	**20 475 238**
TOTAL Rivoli Avenir Patrimoine 2018 (direct)			**62**	**258 295**	**1 435 938 962**	**106 900 902**	**1 094 955 771**	**43 075 469**	**1 138 031 240**
TOTAL Rivoli Avenir Patrimoine 2017 (direct)			**60**	**261 710**	**1 355 727 223**	**100 982 792**	**1 072 528 932**	**41 031 365**	**1 113 560 297**

Adresse	Date d'acquisition du 1er immeuble	Année construction	Affectation	Surface en m²	Valeur vénale hors droits (en €)	Droits (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
SCI PATRIMONIA - DESSOUS DES BERGES (1)	30/09/2014		Titres & créances	8 480			40 311 074		40 311 074
SCI SAINT HONORE BOETIE (2)	16/10/2015	1972	Titres & créances	1 922			22 603 276		22 603 276
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE (ATRIUM) (3)	29/10/2015	1991	Titres & créances	5 547			28 686 964		28 686 964
SCI LALI (VIEW) (4)	21/12/2015		Titres & créances	3 843			23 854 123		23 854 123
SCI AJP94 (5)	20/05/2015		Titres & créances	4 135			53 414 702		53 414 702
SCI MPA (6)	24/03/2016	2014	Titres & créances	2 067			32 564 425		32 564 425
SCI OMEGA (7)	13/04/2016	2018	Titres & créances	3 729			29 450 275		29 450 275
SCI DE MONARCH (8) - 4 immeubles	11/07/2016		Titres & créances	14 949			58 848 092		58 848 092
SCI SEO (9) - 3 immeubles	22/09/2016	1999	Titres & créances	21 150			126 466 810		126 466 810
SCI EDRIM OPERA (10)	16/12/2016		Titres & créances	2 564			26 099 800		26 099 800
SCI GREENELLE (11)	20/12/2016		Titres & créances	7 113			77 457 346		77 457 346
SCI AMR (12) - 6 immeubles	28/12/2016		Titres & créances	15 436			44 508 074		44 508 074
SCI STRESEMAN (13)	30/12/2016		Titres & créances	6 882			47 986 000		47 986 000
SCI HOLD (14)	30/10/2017		Titres & créances	14 896			79 640 346		79 640 346
SCI HEKLA (15)	17/10/2017		Titres & créances	11 020			25 807 691		25 807 691
SCI GEORG (16)	30/11/2017		Titres & créances	3 743			28 815 500		28 815 500
SCI BUDLON (17)	12/12/2017		Titres & créances	8 751			89 944 000		89 944 000
SCI PARC AVENUE (18)	27/07/2017		Titres & créances	3 815			29 620 000		29 620 000
SCI EKINOX (19) - 20 immeubles	07/07/2017		Titres & créances	23 680			72 995 647		72 995 647
SCI MUNICH 104 (20)	29/09/2017		Titres & créances	12 276			34 452 299		34 452 299
SCI EVI-DANCE (21)	19/10/2017		Titres & créances	4 230			12 969 683		12 969 683
SCI UBERSEERING (22)	31/03/2017		Titres & créances	8 245			20 412 717		20 412 717
OPPCI ERGAMUNDI (23) - 7 immeubles	01/06/2017		Titres & créances	47 770			180 521 542		180 521 542
SCI DEUTSCHLAND2018 (24)			Titres & créances				3 846 180		3 846 180
SCI TITAN (25)	18/07/2018		Titres & créances	9 783			56 118 000		56 118 000
SCI AGC (26)	01/01/2018		Titres & créances	2 401			2 922 904		2 922 904
SCI BATIGNOLLES Lot 09 (27)	12/12/2018		Titres & créances	4 073			59 001 933		59 001 933
SCI JAPAN CENTER (28)							50 000		50 000
SCI AIRS (29)	28/12/2018		Titres & créances	2 404			4 996 560		4 996 560
SCI POSTBOCK (30)			Titres & créances				2 894 532		2 894 532
TOTAL Rivoli Avenir Patrimoine 2018 (indirect)			**62**	**254904**	**1 358 494 100**	**61 431 889**	**1 317 260 493**	**0,00**	**1 317 260 493**
TOTAL Rivoli Avenir Patrimoine 2017 (indirect)			**54***	**205 181**	**1 057 452 313**	**47 826 981**	**1 043 328 641**	**0,00**	**1 043 328 641**
TOTAL Rivoli Avenir Patrimoine 2018 (direct et indirect)			**124**	**513 199**	**2 794 433 063**	**168 332 792**	**2 412 216 264,45**	**43 075 469**	**2 455 291 733**
TOTAL Rivoli Avenir Patrimoine 2017 (direct et indirect)			**114***	**466 891**	**2 413 179 537**	**148 809 772**	**2 115 857 573,09**	**41 031 365**	**2 156 888 938**

* Le nombre total d'immeubles n'intègre pas les engagements pris pour les ventes à termes à savoir les projets Grand Central à Francfort et Hôtel Mercedes Platz à Berlin.

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.

		Quote part de détention dans les SCI/OPPCI (en %)							
		Sociétés gérées par Amundi Immobilier							Sociétés non gérées par Amundi Immobilier
	SCI/OPPCI	RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	EDISSIMMO	GÉNÉPIERRE	OPCIMMO	Amundi Immobilier	IMMANENS	IMMO EMISSIONS	AUTRES
(1)	SCI Dessous des Berges	99,99				0,01			
(2)	SCI Saint Honoré 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	50,01	40,00	9,99					
(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	43,00	45,00	12,00					
(24)	SCI DEUTSCHLAND 2018	50,00	50,00						
(25)	SCI TITAN	47,00	39,00	14,00					
(26)	SCI AGC	18,33		36,67					45,00
(27)	SCI BATIGNOLLES LOT 09	24,00	19,00	7,00					50,00
(28)	SCI JAPAN CENTER	50,00	50,00						
(29)	SCI AIRS	40,00	50,00	10,00					
(30)	SCI POSTBOCK	24,00	69,00	7,00					

Plan pluriannuel de gros entretiens

Article 150-66 du nouveau plan comptable

(en €)	Montant provision au 01/01/2018	Montant provison GEMMEO	Dotation		Reprise		Montant provision au 31/12/2018
			Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2018	Vente immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2018	
Dépenses prévisionnelles sur excercices antérieurs	464 386,49			58 440,61	25 000,00	307 327,09	190 500,00
Dépenses prévisionnelles sur 2019	295 989	14 300,00		359 407,40		98 808,67	570 887,73
Dépenses prévisionnelles sur 2020	234 485,00			84 418,40		31 263,22	287 640,18
Dépenses prévisionnelles sur 2021	33 774,00			82 817,33		8 000,00	108 591,33
Dépenses prévisionnelles sur 2022	3 119,00			5 355,32			8 474,32
Dépenses prévisionnelles sur 2023				56 400,00			56 400,00
Total	**1 031 753,48**	**14 300,00**	**0,00**	**646 839,06**	**25 000,00**	**445 398,98**	**1 222 493,56**

(en €)	Plan quinquennal					
	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL
Plan gros entretiens au 31/12/2018	**-761 388,00**	**-359 550,00**	**-180 985,00**	**-21 185,00**	**-282 000,00**	**-1 605 108,00**
%	100	80	60	40	20	
Stock Provision au 31/12/2018	**-761 388,00**	**-287 640,00**	**-108 591,00**	**-8 474,00**	**-56 400,00**	**-1 222 493,00**

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Augmentations suite Fusion	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2018
1 - Immobilisations incorporelles					
Frais de constitution					
Frais d'augmentation de capital					
Frais de fusion					
Autres immobilsations incorporelles	1 460 000,00				1 460 000,00
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	**1 460 000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1 460 000,00**
2 - Immobilisations corporelles					
Terrains et constructions locatives	1 064 233 560,22	66 135 000,00	59 685,89	47 297 744,30	1 083 130 501,81
Agencements et installations	41 031 365,26		7 804 954,23	5 760 850,88	43 075 468,61
Immobilisations en cours	7 172 102,36		3 586 051,41		10 758 153,77
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	942 415 938,21	18 687 207,31	226 301 034,52		1 187 404 180,04
Frais d'acquisition des immeubles					
TVA non récupérable sur immobilisations locatives					
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	**2 054 852 966,05**	**84 822 207,31**	**237 751 726,05**	**53 058 595,18**	**2 324 368 304,23**
3 - Immobilisations financières					
Fonds de roulement sur charges syndics	319 337,66	4 127,65	1 920,62	8 184,98	317 200,95
Remboursement des fonds de roulement					
Créances rattachées aux titres de participations	100 912 703,08	1 839 338,05	29 982 484,87	2 878 212,55	129 856 313,45
Sous-total 3 - Immobilisations financières	**101 232 040,74**	**1 843 465,70**	**29 984 405,49**	**2 886 397,53**	**130 173 514,40**
Total	**2 157 545 006,79**	**86 665 673,01**	**267 736 131,54**	**55 944 992,71**	**2 456 001 818,63**

Titres de participation

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

Sociétés	Immeubles	Dettes	Autres actifs et passifs	Total	Ecart d'acquisition	Prix d'acquisition	Valeur estimée
SCI AJP94 (1) (8)	50 506 860,50	-18 277 908,00	-17 505 241,00	14 723 711,50	38 690 975,25	53 414 686,75	64 576 045,42
SCI PATRIMONIA - DESSOUS DES BERGES (2)	37 042 767,96	-23 535 839,89	607 348,51	14 114 276,58	2 970 364,42	17 084 641,00	29 860 491,28
SCI PATIO COEUR BOULOGNE (8)	45 253 882,77		-17 091 918,37	28 161 964,40	525 000,00	28 686 964,40	29 288 241,56
SCI SAINT HONORE BOETIE (3)	22 568 216,60		31 783,40	22 600 000,00		22 600 000,00	20 705 607,31
SCI LALI (8)	23 059 929,23	-1 137 083,74	792 954,51	22 715 800,00		22 715 800,00	23 814 025,46
SCI MPA (5)	31 602 639,21		961 785,79	32 564 425,00		32 564 425,00	32 657 047,66
SCI SEO (3)	184 939 494,09	-62 125 000,00	3 649 505,92	126 464 000,01		126 464 000,00	127 316 738,93
SCI DE MONARCH (3)	59 322 280,73		-8 625 971,73	50 696 309,00		50 696 309,00	47 775 875,96
SCI OMEGA (8)	29 017 272,21	-8 761 500,00	429 227,79	20 685 000,00		20 685 000,00	28 953 307,67
SCI STRESEMANN (8)	44 956 571,86		1 143 428,14	46 100 000,00	300 000,00	46 400 000,00	48 611 821,45
SCI GREENELLE (4)	38 814 230,50	-36 912 481,00	-1 773 137,50	128 612,00	30 648 884,64	30 777 496,64	53 620 560,05
SCI EDRIM (3)	40 069 927,10	-14 430 000,00	459 872,90	26 099 800,00		26 099 800,00	24 132 466,37
SCI AMR (5) (8)	70 725 856,66	-16 681 222,21	-11 657 629,94	42 387 004,51	2 121 069,54	44 508 074,05	43 576 427,65
SCI UBERSEERING (8)	33 353 608,44	-12 250 000,00	-1 048 608,44	20 055 000,00	350 000,00	20 405 000,00	23 973 675,67
SCI DEUTSCHLAND 2018 (6)		-1 179,50	3 776 535,59	3 775 356,09	9 643,92	3 785 000,00	3 714 964,79
OPPCI ERGAMUNDI (7)			180 521 541,77	180 521 541,77		180 521 541,77	182 309 348,12
SCI EKINOX (5)	115 907 444,88	-41 705 982,77	452 937,89	74 654 400,00	-1 698 916,12	72 955 483,88	62 744 356,15
SCI PARC AVENUE (3)	49 222 324,42	-19 760 000,00	157 675,58	29 620 000,00		29 620 000,00	28 186 821,28
SCI BUDLON (3)	144 044 904,66	-55 055 000,00	954 095,34	89 944 000,00		89 944 000,00	85 423 329,31
SCI TITAN (8)	55 723 037,38		394 962,62	56 118 000,00		56 118 000,00	55 708 369,42
SCI MUNICH 104 (3)	54 982 176,17	-21 280 000,00	737 823,83	34 440 000,00		34 440 000,00	35 460 684,86
SCI GEORG (8)	26 725 027,66		1 614 472,34	28 339 500,00	441 000,00	28 780 500,00	28 028 651,99
SCI EVI-DANCE (8)	12 498 823,60	-6 613 163,13	470 859,53	6 356 520,00		6 356 520,00	6 086 478,09
SCI HOLD (3)	191 234 905,64	-78 750 000,00	-41 655 097,69	70 829 807,95	57 651,25	70 887 459,20	70 510 099,51
SCI TOUR HEKLA (6)	23 603 831,82	-624 090,88	2 203 859,06	25 183 600,00		25 183 600,00	25 547 741,98
SCI AGC (9)	9 494 749,02	-4 637 490,00	-90 592,02	4 766 667,00	-2 224 341,20	2 542 325,80	1 372 228,26
SCI BATIGNOLLES LOT 09 (6)	28 310 038,42	-15 924 380,87	489 136,56	12 874 794,10	30 202 758,45	43 077 552,55	44 582 780,63
SCI JAPAN CENTER (3)			50 000,00	50 000,00		50 000,00	50 000,00
SCI AIRS (3)			40 000,00	40 000,00		40 000,00	40 000,00
SCI POSTBOCK (3)			9 600,00	9 600,00		9 600,00	9 600,00
Total	**1 422 980 801,53**	**-438 462 321,99**	**100 501 210,37**	**1 085 019 689,91**	**102 394 090,13**	**1 187 413 780,04**	**1 228 637 786,86**

(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.
(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.

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

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

Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2018
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilsations incorporelles	336 730,78	56 153,84		392 884,62
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	**336 730,78**	**56 153,84**	**0,00**	**392 884,62**
2 - Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelle	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Total	**336 730,78**	**56 153,84**	**0,00**	**392 884,62**

Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Degré de liquidité De 1 à 5 ans	Moins d'un an	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2018
Créances - Locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	8 263 250,68	7 232 939,51			7 232 939,51
Locataires douteux	2 423 250,17	3 678 558,19			3 678 558,19
Dépréciation des créances	-2 646 694,05	-3 281 803,02			-3 281 803,02
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir	12 237 550,45	18 035 435,85			18 035 435,85
Etat et autres collectivités	2 812 922,10	3 981 449,36			3 981 449,36
Associés opération sur capital	5 040 226,85	6 939 304,74			6 939 304,74
Syndic	0,00	0,00			
Autres débiteurs	19 145 392,44	28 173 307,07			28 173 307,07
Total	**47 275 898,64**	**64 759 191,70**	**0,00**	**0,00**	**64 759 191,70**

Tableau de variation de provision - actif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Augmentation suite Fusion	Dotation	Reprise	Diminution immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2018
Provision pour gros entretien	1 031 753,48	14 300,00	646 839,06	445 398,98	25 000,00	1 222 493,56
Total	**1 031 753,48**	**14 300,00**	**646 839,06**	**445 398,98**	**25 000,00**	**1 222 493,56**

Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Degré d'exigibilité Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2018
Provision pour risques et charges	-735 329,74	-557 928,51			-557 928,51
Dépôts de garantie reçus	-9 706 825,95			-10 889 493,71	-10 889 493,71
Dettes auprès d'établissements de crédit	-170 120 833,33	-100 274 734,16	-109 000 000,00	-200 000 000,00	-409 274 734,16
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-4 982 819,66	-6 921 158,37			-6 921 158,37
Dettes sur immobilisations	-1 639 143,08	-2 738 698,27			-2 738 698,27
Locataires créditeurs	-1 870 515,96	-2 486 256,03			-2 486 256,03
Dettes aux associés	-23 502 994,79	-30 085 447,61			-30 085 447,61
Dettes fiscales	-2 632 291,86	-2 956 704,55			-2 956 704,55
Autres dettes diverses	-7 050 176,71	-8 088 295,50			-8 088 295,50
Total	**-222 240 931,08**	**-154 109 223,00**	**-109 000 000,00**	**-210 889 493,71**	**-473 998 716,71**

Tableau de variation de provision - passif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2018
Dépréciation pour charges sur vacants et non récupérables				
Provision pour litiges				
Provision pour risques				
Provision pour charges	735 329,74	74 677,67	252 078,90	557 928,51
Total	**735 329,74**	**74 677,67**	**252 078,90**	**557 928,51**

Emprunts

■ Emprunts

Etablissement	Durée	Nature	Capacité d'emprunt	Emprunts tires	Taux	Echéance
CADIF (court terme)	2 ans	immobilier	50 000 000,00	10 000 000,00	VARIABLE	08/11/2019
CADIF (court terme)	3 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	VARIABLE	08/11/2020
CADIF (court terme)	3 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	VARIABLE	29/03/2021
SG (court terme)	2 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	VARIABLE	29/03/2020
CADIF	7 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	FIXE	11/12/2025
CADIF	5 ans	immobilier	9 000 000,00	9 000 000,00	FIXE	26/01/2021
LCL	8,5 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	FIXE	30/06/2027
LCL	4 ans	immobilier	40 000 000,00	40 000 000,00	FIXE	31/01/2019
LCL	8 ans	immobilier	100 000 000,00	100 000 000,00	FIXE	31/03/2026

■ Détail des Emprunts

(en €)	Situation de clôture au 31/12/2018	Degré d'exigibilité Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
CADIF	50 000 000,00			50 000 000,00
CADIF	9 000 000,00		9 000 000,00	
LCL	50 000 000,00			50 000 000,00
LCL	40 000 000,00	40 000 000,00		
LCL	100 000 000,00			100 000 000,00
Sous total emprunts à taux fixe	**249 000 000,00**	**40 000 000,00**	**9 000 000,00**	**200 000 000,00**
CADIF (court terme)	10 000 000,00	10 000 000,00		
CADIF (court terme)	50 000 000,00	50 000 000,00		
CADIF (court terme)	50 000 000,00		50 000 000,00	
SG (court terme)	50 000 000,00		50 000 000,00	
Sous total emprunts à taux variable	**160 000 000,00**	**60 000 000,00**	**100 000 000,00**	**0,00**
TOTAL	**409 000 000,00**	**100 000 000,00**	**109 000 000,00**	**200 000 000,00**

Variations de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Variation +	Variation -	Situation de clôture au 31/12/2018
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	-174 385 267,10	268 875 617,00		94 490 349,90
Total	**-174 385 267,10**	**268 875 617,00**	**0,00**	**94 490 349,90**

Variation du poste de comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Variation +	Variation -	Situation de clôture au 31/12/2018
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance	68 895,57		23 197,54	45 698,03
Total	**68 895,57**	**0,00**	**23 197,54**	**45 698,03**

Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	8 616 210	1 085 966	187 375	9 514 801
Valeur nominale (en €)	150,00			150,00
Capital social (en €)	1 292 431 500,00	162 894 900,00	28 106 250,00	1 427 220 150,00

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation suite fusion	Augmentation	Affectation du résultat Résultat	Affectation du résultat Distribution	Diminution	Fin d'exercice
Capital	1 248 583 200,00	43 848 300,00	134 788 650,00				1 427 220 150,00
Prime d'émission	639 377 694,10		130 055 157,00				769 432 851,10
Prime de fusion	113 998 609,50	29 238 832,86					143 237 442,36
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-201 980 855,78	-1 669 632,32	-24 884 948,43				-228 535 436,53
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-15 154 022,00		-5 082 325,93				-20 236 347,93
Plus ou moins value réalisée sur cessions d'immeubles	12 705 709,17		28 156 621,36			6 350 997,00	34 511 333,53
Distribution de plus ou moins value réalisée sur cessions d'immeubles	-13 225 248,55				-22 199 999,24		-35 425 247,79
Report à nouveau	30 436 462,71	743 732,32	5 082 325,93	75 994 507,92	-83 978 729,65		28 278 299,23
Résultat et distribution				92 012 168,99	-70 903 645,65		21 108 523,34
Total	**1 806 757 327,42**	**72 161 232,86**	**268 115 479,93**	**168 006 676,91**	**-177 082 374,54**	**6 350 997,00**	**2 139 591 567,31**

Détail des plus ou moins values

(en €)	Début d'exercice	Augmentation	Diminution	Fin d'exercice
Plus ou moins value réalisée sur cessions d'immeubles	12 705 709,17	28 156 621,36	-6 350 997,00	34 511 333,53
Distribution de plus ou moins value réalisée sur cessions d'immeubles	-13 225 248,55		- 22 199 999,24	-35 425 247,79
Total	**-519 539,38**	**28 156 621,36**	**-28 550 996,24**	**- 913 914,26**

Immeubles	Plus value	Moins value
5-7 avenue du Coq - 75009 Paris	27 915 785,01	
Cour des Maréchaux - 68100 Mulhouse		1 976 182,30
100 avenue de Verdun Bâtiment A - 92390 Villeneuve la Garenne		683 129,70
100 avenue de Verdun Bâtiment B - 92390 Villeneuve la Garenne		1 826 367,92
100 avenue de Verdun Bâtiment C - 92390 Villeneuve la Garenne	18 451,53	
1 rue Giovanni Batista Pirelli - 94410 Saint Maurice		1 743 827,95
20 rue Jacques Daguerre - 92500 Rueil Malmaison	222 384,82	
Régularisations exercices antérieurs		121 489,13
Total	**28 156 621,36**	**6 350 997,00**

Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2018	Proforma 2017	31/12/2017
Détail des charges refacturées			
- Taxes foncières	4 274 573,72	4 065 796,72	3 935 142,72
- Taxes bureaux	1 773 946,99	1 657 311,01	1 635 062,01
- Charges locatives	6 145 937,07	6 262 944,11	6 244 705,50
- Divers	361 491,58	2 451 501,54	2 407 777,62
Total	**12 555 949,36**	**14 437 553,38**	**14 222 687,85**
Détail des produits annexes			
- Indemnités de remise en état	330 638,55	379 713,29	379 713,29
- Indemnités de résiliation	197 686,00	143 334,06	143 334,06
- Divers	26 216,48	13 215,60	-5 406,91
Total	**554 541,03**	**536 262,95**	**517 640,44**
Détail des transferts de charges			
- Frais acquisition	1 727 612,33	2 187 881,89	581 086,50
- Remboursement assurance	104 173,03	90 967,06	90 967,06
Total	**1 831 785,36**	**2 278 848,95**	**672 053,56**

Détail sur certains postes de charges immobilières

	31/12/2018	Proforma 2017	31/12/2017
Détail des autres charges immobilières			
- Loyer bail à construction	202 476,29	198 945,97	198 945,97
- Charges sur locaux vacants	2 079 660,96	1 615 143,07	1 591 024,56
- Charges non récupérables			
- Assurances non récupérables	39 793,40	41 392,05	41 392,05
Total	**2 321 930,65**	**1 855 481,09**	**1 831 362,58**
Détail des commissions et honoraires			
- Honoraires de gestion	1 441 023,92	-613 558,72	-549 436,85
- Honoraires de relocation	631 112,30	615 307,84	556 745,84
- Honoraires d'expertise	63 834,00	66 790,00	56 290,00
- Honoraires d'avocats	231 966,52	44 848,75	44 848,75
- Commission d'arbitrage	1 063 116,44	418 780,12	418 780,12
- Honoraires d'acquisition		2 187 881,89	581 086,50
- Honoraires divers	447 195,01	435 507,64	409 795,96
Total	**3 878 248,19**	**3 155 557,52**	**1 518 110,32**
Détail des impôts et taxes			
- Taxes foncières	1 148 276,25	1 047 864,69	1 011 135,74
- Taxes sur les ordures ménagères	116 324,42	94 755,92	93 691,92
- Taxes sur les bureaux	282 611,90	231 264,68	231 264,68
- Autres taxes	-77,91	40 262,65	40 262,65
Total	**1 547 134,66**	**1 414 147,94**	**1 376 354,99**

Détail sur certains postes de produits d'exploitation

	31/12/2018	Proforma 2017	31/12/2017
Détail des transferts de charges			
- Frais de souscription	25 524 622,54	31 284 510,11	28 909 116,77
- Commission sur cessions d'immeubles	911 600,00	658 780,12	658 780,12
Total	**26 436 222,54**	**31 943 290,23**	**29 567 896,89**

Détail sur certains postes de charges d'exploitation

(en €)	31/12/2018	Proforma 2017	31/12/2017
Détail des frais d'assemblées et de conseils			
- Rapports annuels	19 745,00	44 642,00	32 156,00
- informations associés	273 251,92	218 952,77	177 820,66
- Frais d'assemblée	46 766,35	174 160,99	163 594,55
- Affranchissements	251 547,49	135 164,06	127 162,01
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	12 166,89	9 801,17	5 433,83
Total	**603 477,65**	**582 720,99**	**506 167,05**
Détail des cotisations et contributions			
- Cotisation AMF et autres	18 130,12	18 150,93	17 760,58
- Coût dépositaire	135 642,47	153 400,26	129 988,59
- Droits d'enregistrement	227 000,00		
- Cotisation sur la valeur ajoutée	656 403,00	717 213,00	706 380,00
- Impôts étranger	649 448,00		
- TVA non récupérable	329 518,12	451 143,43	450 413,43
Total	**2 016 141,71**	**1 339 907,62**	**1 304 542,60**
Détail des autres charges d'exploitation			
- Jetons de présence	44 925,00	42 000,00	36 000,00
- Pertes sur créances irrécouvrables	121 940,85	563 790,61	558 843,58
- Commission sur les souscriptions	25 524 622,54	31 284 510,11	28 909 116,77
- Autres charges de gestion courante	8,70	5,95	4,66
Total	**25 691 497,09**	**31 890 306,67**	**29 503 965,01**

Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux HT	Commission (en €)
Commission de gestion [1]	124 845 592,69	7,25 %	9 051 305,47
Souscriptions du 01 au 30/04/2018 [2]	112 634 522,00	7,993 %	9 002 898,78
Souscriptions du 01/05 au 31/12/2018 [2]	201 991 876,00	7,993 %	16 145 210,65
Souscriptions GEMMEO COMMERCE [3]	4 070 412,00	9,250 %	376 513,11
Cessions d'immeubles [4]	87 074 000,00	1,50 %	1 306 110,00

(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 01/05/2018, il est passé de 292 € à 286 €. - (3) Gemmeo Commerce était en augmentation de capital jusqu'au 30/04/2018. (4) Commission d'arbitrage de 1,50 % hors taxes au prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Produits et charges financières

(en €)	31/12/2018	Proforma 2017	31/12/2017
Produits financiers			
- Intérêts des comptes courants	1 882 323,70	1 845 919,15	1 845 919,15
- Intérêts sur VEFA	176 820,17	268 848,63	268 848,63
- Intérêts sur comptes bancaires	605,91	14 639,65	13 851,90
Total	**2 059 749,78**	**2 129 407,43**	**2 128 619,68**
Charges financières			
- Intérêts sur emprunts	4 346 394,36	1 722 398,83	1 487 761,58
- Agios	194 841,01	174 664,41	174 664,41
Total	**4 541 235,37**	**1 897 063,24**	**1 662 425,99**
RÉSULTAT FINANCIER	**-2 481 485,59**	**232 344,19**	**466 193,69**

Produits et charges exceptionnelles

(en €)	31/12/2018	Proforma 2017	31/12/2017
Produits exceptionnels			
- Indemnités diverses			
- Produits divers	12 557,77	22 588,35	22 586,50
Total	**12 557,77**	**22 588,35**	**22 586,50**
Charges exceptionnelles			
- Charges diverses			
- Litiges, contentieux	458,67	24 001,85	24 000,00
Total	**458,67**	**24 001,85**	**24 000,00**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**12 099,10**	**-1 413,50**	**-1 413,50**

Parties liées

Entreprises liées (en €)	Postes du bilan			Compte de résultat		
	Comptes courant rattachés aux participations (1)	Autres créances rattachées aux participations (2)	Dettes fournisseurs (3)	Commission de gestion (4)	Produits financiers de participation (5)	Produits des comptes courants (6)
Amundi Immobilier			2 454 097,69	35 240 423,90		
SCI AJP94	15,50	2 473 543,84			2 029 845,05	
SCI PATRIMONIA - DESSOUS DES BERGES	23 226 432,75	676 236,51			2 265 770,99	
SCI PATIO COEUR BOULOGNE		745 796,00			1 641 290,17	
SCI SAINT HONORE BOETIE	3 276,00	225 200,00			598 088,40	
SCI LALI	1 138 322,77	293 071,08			293 071,08	
SCI MPA					1 169 704,88	
SCI SEO	2 810,00	916 175,26			6 606 623,25	
SCI DE MONARCH	8 151 782,81	633 575,00			2 301 579,63	
SCI OMEGA	8 765 274,60				622 500,00	
SCI STRESEMANN	1 586 000,00	1 455 621,37			1 556 358,91	
SCI GREENELLE	46 679 849,47					1 726 758,00
SCI EDRIM					780 384,02	
SCI AMR		488 160,37			2 210 977,18	
SCI UBERSEERING	7 716,54	790 609,08			2 254 779,70	
SCI DEUTSCHLAND 2018	61 179,50					
OPPCI ERGAMUNDI		3 791 505,11			6 880 215,00	
SCI EKINOX	40 162,70	836 129,28			4 138 782,11	
SCI PARC AVENUE		388 022,00			1 776 142,43	
SCI BUDLON		939 914,80			4 400 510,20	
SCI TITAN		432 108,60			990 706,05	
SCI MUNICH 104	12 299,00	475 202,31			1 876 980,00	
SCI GEORG	35 000,00	976 410,75			976 410,75	
SCI EVI-DANCE	6 613 163,13					
SCI HOLD	8 752 886,80	1 430 890,04			3 700 101,69	128 622,43
SCI TOUR HEKLA	624 090,81				87 000,00	
SCI AGC	380 578,20	13 031,74				26 943,27
SCI BATIGNOLLES LOT 09	15 924 380,87					
SCI JAPAN CENTER						
SCI AIRS	4 956 560,00					
SCI POSTBOCK	2 894 532,00					
TOTAL	**129 856 313,45**	**17 981 203,14**	**2 454 097,69**	**35 240 423,90**	**49 157 821,49**	**1 882 323,70**

(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 2018.
(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 2018.
(6) Les produits de comptes courants sont constatés lorsqu'ils la convention de financement par compte courant est rémunérée.

Evolutions règlementaires

Impacts de l'adoption du nouveau règlement général de l'AMF ("RG AMF") et de la nouvelle instruction AMF relative aux SCPI sur la communication vers les associés

La nouvelle version du Règlement général de l'AMF (RGAMF) sur la partie relative aux SCPI est entrée en vigueur le 22 février 2019, et la nouvelle instruction AMF a été publiée le 13 mars 2019.

Les principales évolutions de cette nouvelle réglementation concernant les associés des SCPI sont :

- La fréquence de l'information périodique (bulletin d'information) devient au minimum semestrielle.
- La possibilité de dématérialiser la relation avec les associés :
  - la communication destinée aux associés peut désormais être effectuée par voie électronique ou mise à disposition sur le site Internet de la Société de Gestion,
  - les associés conservent toutefois la possibilité de demander un envoi papier.

Amundi Immobilier a décidé de publier le bulletin d'information semestriellement, vous trouverez ci-dessous le calendrier d'application de cette nouvelle disposition.

Evolutions règlementaires	Modalités d'application	Entrée en vigueur
Périodicité de l'information	La périodicité du bulletin d'information devient semestrielle	2e semestre 2019
Le dernier bulletin trimestriel sera produit sur la base des comptes au 30/06/2019 et publié en août 2019. *Bulletin d'information du 2e trimestre 2019 Valable du : 1er juillet 2019 au 31 décembre 2019 - Période analysée : 1er avril 2019 au 30 juin 2019.* Le premier bulletin semestriel sera produit sur la base des comptes au 31/12/2019 et publié en février 2020. *Bulletin d'information du 2e semestre 2019 Valable du : 1er janvier 2020 au 30 juin 2020 - Période analysée : 1er juillet 2019 au 31 décembre 2019.*		

Amundi Immobilier propose déjà aux associés qui le souhaitent de recevoir leurs informations de manière dématérialisée, vous trouverez ci-dessous l'ensemble des documents disponibles.

Evolutions règlementaires	Modalités d'application	Entrée en vigueur
Dématérialisation de la communication aux associés pour tous les documents	La possibilité est donnée aux associés d'accéder à leurs informations de manière dématérialisée	Immédiate
- les bulletins d'information et les rapports annuels sont mis à disposition sur le site Internet de la Société de Gestion et dans l'espace privatif des associés, - les bordereaux de distribution, avis d'opéré, informations fiscales sont mis à disposition dans l'espace privatif des associés, - pour les assemblées générales, envoi des convocations par e-mail, mise à disposition du dossier d'assemblée générale et vote en ligne pour les associés donnant leur accord sur cette possibilité.		

Rapport général du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Au cours de cette année 2018, le Conseil de Surveillance s'est réuni cinq 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 resultat de l'exercice

	2018	
	Euros pour une part	% total revenus
Revenus (1)		
Recettes locatives brutes	7,51	56,40 %
Produits de participations	5,71	42,87 %
Produits financiers avant prélèvement	0,02	0,15 %
Produits divers	0,08	0,57 %
Total des revenus	**13,32**	**100,00 %**
Charges externes (1)		
Commission de gestion	1,05	7,89 %
Autres frais de gestion	0,30	2,28 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,06	0,42 %
Charges locatives non récupérables	0,88	6,62 %
Sous-total Charges externes	**2,29**	**17,22 %**
Charges internes		
Amortissements		
– patrimoine		
– autres		
Provision nette (2)		
– pour travaux	-0,02	-0,18 %
– autres	0,00	0,00 %
Sous-total Charges internes	**-0,03**	**-0,23 %**
Total des charges	**-2,32**	**-17,44 %**
Produits financiers	0,22	1,64 %
Charges financières	-0,53	-3,96 %
Résultat courant	**10,69**	**80,24 %**
Produits exceptionnels	0,00	0,01 %
Charges exceptionnelles		
Résultat net comptable	**10,69**	**80,25 %**
Variation du report à nouveau (3) - Dotation (-) Reprise (+)	-2,47	-18,41 %
Revenu brut distribué (4)	10,80	79,79 %
Dont plus-values immobilières réalisées	2,58 *	19,36 %

(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 sont en hausse, en particulier grâce aux acquisitions réalisées fin 2017 et courant 2018 au travers de filiales, conduisant à une forte augmentation des produits de participations.

Les revenus sont ainsi passés de 11,68 € / part en 2017 à 13,32 € / part en 2018, soit une progression de 14 %.

Les charges ont quant à elles augmenté par rapport à un exercice 2017 faisant apparaitre des charges particulièrement basses avec, entre autres, une reprise de provision pour gros entretien qui a été positive. L'année 2018 fait ressortir un niveau de charges qui reste inférieur à la moyenne des 5 dernières années puisqu'il représente 17,4 % des revenus (à comparer à une moyenne de l'ordre de 18,4 % des revenus).

Les charges financières sont également en hausse pour passer de 0,22 € / part en 2017 à 0,53 € / part en 2018, conformément à la volonté partagée entre votre Conseil de Surveillance et la Société de Gestion, d'augmenter l'effet de levier de Rivoli Avenir Patrimoine et d'approcher un endettement de l'ordre de 30 %. Cette tendance devrait donc se poursuivre sur 2019.

Il en résulte un résultat / part de 10,69 €, proche de la distribution de l'année qui s'est élevée à 10,80 € / part (utilisation des réserves à hauteur de 0,11 € / part soit 1,02 %).

Par ailleurs, Rivoli Avenir Patrimoine a procédé à la cession d'un immeuble situé Avenue du Coq à Paris en forte plus-value, permettant ainsi de verser l'ensemble de l'acompte du 2e trimestre 2018 (soit 2,70 € / part) par prélèvement sur le compte de plus-value immobilière et de doter en parallèle le report à nouveau d'un montant équivalent.

Ainsi, après affectation du résultat soumis au vote de l'Assemblée Générale, le report à nouveau / part augmentera de 2,71 € / part pour se situer à 5,52 € / part (soit plus de 6 mois de distribution sur la base de la distribution 2018 de 10,80 € / part).

Au regard des premières projections de loyer pour 2019 et des départs probables de locataires importants, la Société de Gestion anticipe une légère baisse du résultat par part sur 2019 et il a été convenu de verser pour les trois premiers acomptes 2,70 € par part par trimestre (10,80 € / part en base annuelle), et d'ajuster le dernier si nécessaire en fonction du résultat 2019 et du prévisionnel de l'année suivante.

Commentaires sur la gestion

La stratégie d'allocation parisienne est payante avec un taux d'occupation financier, certes en baisse, mais restant supérieur à 88 %, dans un environnement économique compliqué et avec une quote-part de la vacance liée aux locaux sous franchise de loyer en forte hausse et représentant 43 % de la vacance totale de Rivoli Avenir Patrimoine. La taille de la SCPI joue 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'engouement des investisseurs pour la capitale.

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

La SCPI reste investie à 49 % dans Paris intramuros et va continuer à garder ce cap vers la 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 a investi 229 M€ (droits compris) en 2018 et a acquis les immeubles suivants (au travers de sociétés) :

Adresse	Type d'actif	Surface (m²)	Prix d'acquisition AEM (en €)	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
SCI Batignolles- lot 9 (24 % de la SCI)					
81 rue Mstislav Rostropovith - 75017 Paris	Bureaux	4 073	61 435 936,30	12/12/2018	
OPPCI Ergamundi (43 % de l'OPPCI)					
Gräfstrasse/Wildunger Strasse - Francfort Allemagne	Bureaux	13 523	54 171 454,25	31/01/2018	
Maria Jacobi Gasse 1, 1030 Vienne Autriche	Bureaux	10 903	41 445 570,64	06/12/2018	
SCI Titan (47 % de la SCI)					
La Mahonia 2 - Madrid Espagne	Bureaux	9 783	55 537 500	18/07/2018	
SCI AIRS (40 % de la SCI)					
114 avenue Henri Barbusse - 92600 Asnières sur Seine (VEFA)	Résidence Services	2 404	16 665 200	28/12/2018	1er trimestre 2021
Total Acquisitons réalisées via des sociétés		**40 686**	**229 255 661,19**		

Ces immeubles s'inscrivent dans la stratégie d'allocation de la SCPI à savoir : Bureau à Paris et dans les grandes métropoles européennes (avec une ouverture vers l'Espagne et l'Autriche) complété par une diversification dans une résidence senior en région parisienne avec toujours la même volonté de rechercher des actifs "prime" présentant une forte valeur foncière.

Votre SCPI a également procédé à la vente de 7 actifs pour un montant total de 87 M€ :

Adresse	Type d'actif	Prix de vente (H.D) (en €)	Plus/moins-value comptable (en €)	Impôts (en €)
5/7 avenue du Coq - 75009 PARIS	Bureaux	57 550 000	33 830 538,01	5 914 753
100 avenue de Verdun Bât. A Parc Etoile - 92390 Villeneuve la Garenne	Activité et Bureaux	3 100 000	-683 130	
100 avenue de Verdun Bât. B Parc Etoile - 92390 Villeneuve la Garenne	Activité	2 900 000	-1 826 368	
100 avenue de Verdun Bât. C Parc Etoile - 92390 Villeneuve la Garenne	Activité	5 190 000	18 452	
Centre Commercial des Maréchaux - 68100 Mulhouse (cession partielle)	Commerces	250 000	-1 976 182	
2 rue Giovanni Batista Pirelli - 94410 Saint Maurice	Bureaux	17 721 000	-1 743 828	
8 rue Jacques Daguerre - 92500 Rueil-Malmaison	Commerces	363 000	303 038,82	80 654
Total Cession		**87 074 000**	**27 801 031,23**	**5 995 407**

Comme évoqué précédemment, vous pouvez constater principalement la vente de l'immeuble de bureaux situé avenue du Coq à Paris pour 57,5 M€, avec une plus-value de 33,8 M€ et 11 M€ au-dessus de la valeur d'expertise de fin 2017, qui permet à la SCPI de doter significativement son niveau de réserves distribuables.

Le marché des parts : Marché Primaire

La SCPI a collecté près de 315 M€ en 2018, soit 238 M€ net investissable après déduction des retraits et des frais de souscription. Le nombre de parts nouvellement créées au 31 décembre 2018 est de 898 591 parts.

Le prix de souscription a augmenté au 1er mai 2018, de façon à accompagner la hausse des valeurs d'expertise et est passé de 286 € à 292 € / part. Ainsi, le prix d'achat moyen pondéré 2018 ressort à 289,82 € par part.

Les transactions de gré à gré restent non significatives.

Commentaires sur les valeurs de la Société

Ces valeurs sont soumises à votre approbation dans une résolution de l'assemblée générale.

- la valeur nette comptable s'élève à 2 139 591 567,31 € soit 224,87 € par part,
- la valeur de réalisation, égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et de la valeur des autres actifs s'élève à 2 479 955 390,53 € soit 260,64 € 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 2 890 891 823,92 € soit 303,83 € par part.

La valeur de réalisation par part est en hausse de 5 %. Cette hausse s'explique principalement par l'appréciation des valeurs d'expertise des immeubles à périmètre comparable, et plus particulièrement des immeubles parisiens dont l'immeuble situé Avenue des Champs Elysées pour lequel un nouveau bail vient d'être signé sur la partie commerce.

Le rendement 2018 sur la base du prix de souscription de 292 € par part et d'un dividende annuel de 10,80 €, est de 3,70 % pour une part ayant jouissance l'année entière.

Avis du Conseil de Surveillance sur les resolutions ordinaires

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

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

Le Président du Conseil de Surveillance.

M. Jean-Jacques DAYRIES

Rapport spécial du Conseil de Surveillance

Les SCPI ont fortement évolué au cours des dernières années. Vous avez pu observer que la gestion de la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine est passée d'une gestion d'immeubles à une gestion plus complexe pour s'adapter aux évolutions de son marché : recours à l'endettement, investissements en Europe, investissements via des filiales, ...

C'est dans ce contexte que la Société de Gestion a souhaité travailler au cours des derniers mois à la refonte des notes d'information et des statuts de toutes les SCPI gérées par Amundi Immobilier, avec le double objectif suivant :

- l'intégration de mises à jour législatives et réglementaires avec plus particulièrement le nouveau Règlement AMF de mars 2019 et l'anticipation de la future Loi Pacte,
- l'optimisation de la liquidité au sein des SCPI.

Les modifications vous sont présentées dans le rapport spécial de la Société de Gestion et proposées aux votes des associés lors des Assemblées Générales Ordinaire et Extraordinaire du 28 juin 2019.

Parmi les principaux points sur lesquels nous souhaiterions attirer votre attention, vous trouverez :

- les zones géographiques et les typologies d'actifs objets d'investissement. Il s'agit uniquement de clarification pour les porteurs de parts, mais sans impact ni sur les actifs éligibles ni sur la stratégie d'investissement qu'Amundi Immobilier nous a présentée,
- la précision de certains seuils dans les statuts permettant de ne pas avoir à faire revoter la même autorisation tous les ans en AGO : Rivoli Avenir Patrimoine peut investir au travers de VEFA à hauteur de 20 % maximum et peut recourir à l'emprunt dans la limite d'un endettement maximum de 40 %,
- optimisation de la liquidité des parts :

1. Mise en place d'un fonds de remboursement, qui pourra être doté, en cas de besoin, au travers du produit de cession d'immeubles et qui permettra aux associés souhaitant vendre leurs parts et qui en font la demande d'être remboursés sans attendre moyennant une décote sur le prix de retrait.
   Si la liquidité ne se rétablit pas dans un délai court, la variabilité du capital est suspendue pour laisser place au marché secondaire. La variabilité du capital sera de nouveau rétablie dès que le prix d'acquisition le permettra.

2. Mise en place de plafonds de commissions. Le taux réel effectivement appliqué sera présenté annuellement au Conseil de Surveillance et devra correspondre aux normes du marché. Les plafonds proposés sont ainsi :
   - Commission de souscription sur le marché primaire uniquement : plafond de 10,40 % TTC avec maintien en 2019 du taux de 8,392 % TTC. Ce plafond se décompose entre :
     - 8 % TTC maximum au titre de la recherche de capitaux et pour couvrir les frais de collecte,
     - 2 % HT maximum (soumis à TVA) au titre de la recherche des investissements.
       Un niveau de commission supérieur au niveau actuellement pratiqué permettrait d'inciter les réseaux de distribution à commercialiser la SCPI en cas de problème de liquidité et de ne pas se trouver pénalisé par un taux de commission qui deviendrait inférieur à la moyenne du marché.
   - Commission de cession de parts sur le marché secondaire uniquement : une commission de 5 % HT du prix d'exécution sera à la charge de l'acquéreur pour couvrir l'organisation du marché secondaire.
   - Commission de gestion : Le plafond actuel de 8 % HT des produits locatifs passerait à 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés provenant des actifs détenus directement et indirectement et des autres produits encaissés. La Société de Gestion a convenu de maintenir le niveau actuel de 7,25 % pour l'exercice 2019.
   - Commission de retrait : Plafond de 1 %. Non appliqué à ce jour.
   - Commission d'arbitrage : 1,25 % du produit des cessions et 1,25 % du prix d'acquisition en cas de réemploi, avec une majoration / minoration de 20 % en fonction du niveau du prix de vente par rapport à la valeur d'expertise.
   - Commission de suivi des travaux (hors travaux courants) : 3 % HT, accompagnant le repositionnement d'un actif et permettant d'en optimiser la valorisation.
   - Commission de financement : 0,2 % HT maximum du montant du financement levé lors de sa mise en place.
   - Commission de gestion des filiales : 10 K€ par an et par participation, impactant Rivoli Avenir Patrimoine à hauteur de sa participation dans la filiale.

3. Prolongement de la durée de vie statutaire à 99 ans pour être en cohérence avec la durée de détention minimum des associés.
4. Hausse du capital social maximum de €400 millions pour le porter à €2,2Mds afin de couvrir plusieurs années de collecte sur la base du rythme actuel de souscription.
5. Bulletin d'information : conformément à l'évolution de la règlementation, le bulletin devient semestriel et sera adressé de façon dématérialisée. Pour les associés souhaitant continuer à recevoir le bulletin papier, nous les invitons à en informer la Société de Gestion dans les plus brefs délais.
6. Anticipation de la Loi Pacte concernant :
   - Elargissement des actifs éligibles pour une SCPI, permettant entre autres d'acquérir également les meubles dans le cadre de l'acquisition globale d'un immeuble (cas d'un hôtel par exemple).
   - Possibilité de détenir des actions de sociétés de capitaux, ou des SCI détenant elles-mêmes des SCI. Cette ouverture s'inscrit pleinement dans les évolutions actuelles du marché de l'immobilier où les cessions concernent de plus en plus des sociétés et non seulement des immeubles.

Les dispositions envisagées nous semblent aller dans le sens des évolutions actuelles du marché de l'immobilier et être dans l'intérêt de notre SCPI.

Nous sommes également vigilants quant à la maîtrise des frais de notre SCPI. Nous avons échangé longuement avec la Société de Gestion à plusieurs reprises pour bien comprendre l'impact pour les associés des nouvelles dispositions concernant les commissions.
Il s'avère que les propositions de commissions d'Amundi Immobilier sont cohérentes avec le marché de l'immobilier et sa financiarisation.
L'instauration de plafonds est une protection pour les associés et pourra permettre à la Société de Gestion de réagir rapidement à un éventuel problème de liquidité. Amundi Immobilier s'est engagée à maintenir les niveaux de la commission de souscription et de la commission de gestion appliqués en 2018 pour l'exercice 2019.

Votre Conseil de Surveillance a émis un avis favorable aux propositions qui sont présentées au vote de l'Assemblée extraordinaire.

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

Rapport des Commissaires aux comptes
Exercice clos le 31 décembre 2018

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 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 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 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.

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 9 mai 2019

Le Commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

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 2018.

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

- SCI GEORG pour un montant de 35 000 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI BATIGNOLES LOT09 pour un montant de 15 924 380,87 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI AIRS pour un montant de 4 956 560 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI POSTBOCK pour un montant de 2 884 932 €. Cette avance n'est pas rémunérée.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

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

Avec la Société de gestion Amundi Immobilier

- Rémunération de la gestion locative

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

Au titre de l'exercice 2018, la rémunération s'est élevée à 9 051 305,47 € 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 2018, cette commission s'élève à 1 306 110 € HT.

- Rémunération sur acquisitions

Au cours de l'exercice 2018, les SCI ont acquis des immeubles. Ces 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. Ces avoirs émis pour un montant total de 641 614,11 € se décomposent comme suit :

- SCI EVIDANCE pour un montant de 32 662,59 €.
- SCI OMEGA 16 pour un montant de 4 500,00 €.
- SCI TOUR HEKLA pour un montant de 597 251,52 €.
- SCI MPA pour un montant de 7 200 ,00 €.

- 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 2018 cette commission s'élève à 25 524 622,54 € 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 3 276 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI LALI pour un montant de 1 138 322,77 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI SEO pour un montant de 2 810 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI DE MONARCH pour un montant de 8 151 782,81 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI OMEGA pour un montant de 8 765 274.60 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI IRAF pour un montant de 46 989 115,46 €. Cette avance a été rémunérée au taux de 3,87 %. Au titre de l'année 2018 les intérêts sont de 1 726 758 €.
- SCI AGC pour un montant de 380 578,20 €. €. Cette avance a été rémunérée au taux de 1,51 %. Au titre de l'année 2018 les intérêts sont de 26 943,27 €.
- SCI UBERSEERING pour un montant de 7 716,54 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI DEUTSCHLAND2018 pour un montant de 61 179,50 €. 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 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI EVIDANCE pour un montant de 6 613 163,13 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI HOLD pour un montant de 8 752 886,80 €. Sa rémunération se calcul 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 2018 pour un montant de 128 622,43 €.
- SCI HEKLA pour un montant de 624 090,81 €. Cette avance n'est pas rémunérée.
- SCI STRESEMANN pour un montant de 1 586 000 €. Cette avance n'est pas rémunérée.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 9 mai 2019

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

Texte des résolutions

À titre ordinaire

Les annexes evoquées dans le texte des résolutions ordinaires se trouvent à partir de la page 61 du présent document

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 5 082 325,93 € prélevée sur la prime d'émission, permettant de reconstituer, pour les porteurs présents au 31 décembre 2018 leur niveau de report à nouveau par part nette du report à nouveau distribué en 2019.

Sixième résolution

(Résultat et fixation du dividende)

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

ayant pris acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de : 92 012 168,99 €
- augmenté du report à nouveau antérieur de : 22 452 240,98 €
- augmenté du report à nouveau antérieur résultant de la fusion : 743 732,32 €
- augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de : 5 082 325,93 €

constitue un bénéfice distribuable de : 120 290 468,22 €

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 70 903 645,65 €
  soit : 8,22 €
  par part de la SCPI en pleine jouissance,
  correspondant au montant des acomptes
  déjà versés aux associés,
- au compte de *"report à nouveau"* à hauteur de : 49 386 822,57 €
  soit : 5,52 €
  par part de la SCPI en pleine jouissance à fin de période.

Septième résolution

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

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

prend acte de la distribution de sommes d'un montant total de 22 199 999,24 €, soit 2,58 € par part en pleine jouissance, prélevées sur le compte de réserve des *"plus ou moins-value sur cessions d'immeubles"*, conformément à la 7e 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.

Huitième résolution

(Impôt sur les plus-values immobilières)

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

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

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

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

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

et **prend acte** que le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées au cours du dernier exercice clos s'élève à 5 995 407 €.

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 3 803 537,60 €.

Neuvième 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 : 2 139 591 567,31 €, soit 224,87 € par part,
- Valeur de réalisation : 2 479 955 390,53 €, soit 260,64 € par part,
- Valeur de reconstitution : 2 890 891 823,92 €, soit 303,83 € par part.

Dixième résolution

(Rémunération de la Société de Gestion)

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

décide de reconduire les conditions de rémunération de la Société de Gestion à compter de ce jour et jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

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.

Douxième résolution

(Nomination de membres du Conseil de Surveillance)

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

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

prend acte de l'arrivée à terme des mandats de 4 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI (M. François-Noël BESSE-DESMOULIERES, M. Jean-Jacques DAYRIES, SOCIETE VULLIERME & CIE, SCI DE L'ASNE) 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

(Nomination de l'Expert externe en évaluation)

Le mandat d'Expert externe en évaluation de JONES LANG LASALLE arrivant à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, celle-ci prend acte de ce que la Société de Gestion propose de désigner en tant que nouvel Expert, le cabinet CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE pour une période de cinq exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2023.

Quatorzième résolution

(Autorisation d'acquisition en état futur d'achèvement ou payable à terme)

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

conformément aux dispositions de l'article L 214-101 du Code monétaire et financier,

autorise la Société de Gestion à procéder, au nom et pour le compte de la SCPI et après information du Conseil de Surveillance, à des acquisitions en état futur d'achèvement ou payables à terme dans la limite d'un montant maximum égal à 15 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date de clôture du dernier arrêté comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer et de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel.

et **décide** que cette autorisation est accordée à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Quinzième résolution

(Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI)

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

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

sous condition suspensive de l'adoption de la vingt-sixième résolution qui suit à titre extraordinaire,

autorise la Société de Gestion à procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 20 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date de clôture du dernier exercice comptable, tant que cette limite est en adéquation avec ses capacités d'engagement.

précise en tant que de besoin, que dans l'hypothèse où la présente résolution serait adoptée, celle-ci annulerait et remplacerait la quatorzième résolution qui précède adoptée à titre ordinaire,

précise également en tant que de besoin, que dans l'hypothèse où la présente résolution ne serait pas adoptée, la quatorzième résolution qui précède, sous réserve qu'elle ait été adoptée par l'Assemblée Générale, s'appliquera.

Seizième résolution

(Autorisation d'emprunt)

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

conformément aux dispositions de l'article L 214-101 du Code monétaire et financier,

autorise la Société de Gestion, au nom et pour le compte de la SCPI et après information du Conseil de Surveillance, à contracter des emprunts et à assumer des dettes, notamment pour réaliser des acquisitions et des ventes en état futur d'achèvement, dans la limite d'un montant maximum égal à 40 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date du dernier arrêté comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer et de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel,

autorise la Société de Gestion à avoir recours à des instruments de couverture du risque de taux et accepte le conditionnement éventuel de ces emprunts à la constitution de sûretés sur demande de l'établissement prêteur,

et **décide** que ces autorisations sont accordées à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Dix-septième résolution

(Autorisation donnée à la Société de Gestion de recourir à l'emprunt pour le compte de la SCPI)

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

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

sous condition suspensive de l'adoption de la vingt-sixième résolution qui suit à titre extraordinaire,

autorise la Société de Gestion à contracter des emprunts et à assumer des dettes, dans la limite d'un montant égal à 40 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date de clôture du dernier exercice comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer, à laquelle s'ajoute la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel. Ce montant restera applicable tant qu'il sera compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI et de ses filiales sur la base de ses recettes ordinaires pour les intérêts d'emprunts et la valeur du patrimoine pour les dettes. Cette limite d'endettement tient compte de l'endettement des sociétés visées au 2° et 2° bis du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SCPI détient une participation (rapportée au niveau de la participation de la SCPI).

précise en tant que de besoin, que dans l'hypothèse où la présente résolution serait adoptée, celle-ci annulerait et remplacerait la seizième résolution qui précède adoptée à titre ordinaire,

précise également en tant que de besoin, que dans l'hypothèse où la présente résolution ne serait pas adoptée, la seizième résolution qui précède, sous réserve qu'elle ait été adoptée par l'Assemblée Générale, s'appliquera.

Dix-huitième résolution

(Décision de créer un fonds de remboursement et pouvoir donné à la Société de Gestion de doter et utiliser les fonds alloués au fonds de remboursement)

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

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

sous condition suspensive de l'adoption de la vingt-sixième résolution qui suit à titre extraordinaire,

décide de constituer et de doter un fonds de remboursement dans la limite d'un montant maximum de dotation de 15 % de la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos. Les sommes allouées au fonds de remboursement proviendront du produit de la cession d'éléments du patrimoine locatif ou, à titre exceptionnel, de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels,

autorise la Société de Gestion à doter le fonds de remboursement dans le respect des conditions ci-dessus.

La Société de Gestion pourra procéder à la dotation du fonds de remboursement, dans la limite de l'autorisation accordée par l'assemblée générale ordinaire, dès qu'elle le jugera opportun, en fonction des arbitrages à effectuer sur le patrimoine.

L'utilisation effective du fonds de remboursement par la Société de Gestion ne pourra toutefois intervenir que si des demandes de retrait n'ont pas été satisfaites pendant au minimum deux (2) périodes de compensation consécutives.

La demande formulée par un associé de remboursement sur le fonds de remboursement ne pourra excéder 1,5 % du montant total de la capitalisation de la SCPI.

Dix-neuvième 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.

À titre extraordinaire

Les annexes evoquées dans le texte des résolutions extraordinaires se trouvent dans la brochure "Annexes aux résolutions extraordinaires" qui accompagne l'avis de convocation et le rapport annuel

Vingtième résolution

(Modification de la politique d'investissement et modification corrélative des articles 2.1 et 2.2 de la note d'information)

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

conformément aux dispositions de l'article 422-194 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance,

- autorise la modification de la politique d'investissement de la SCPI notamment afin de tenir compte des dernières évolutions législatives et renforcer l'attractivité et la compétitivité de la SCPI,
- prend acte des modifications apportés à la note d'information de la SCPI telles que figurant en Annexe 1.

Vingt-et-unième résolution

(Sous condition suspensive de la promulgation de la loi plan d'action pour la croissance et la transformation des entreprises (PACTE) adoptée le 11 avril 2019, modification de la politique de gestion et d'investissement et modification corrélative de l'article 2.1 "Politique de gestion" et de l'article 2.2 "Politique d'investissement" de la note d'information)

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

conformément aux dispositions de l'article 422-194 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance,

sous condition suspensive de la promulgation de la loi plan d'action pour la croissance et la transformation des entreprises (PACTE) adoptée le 11 avril 2019,

et, sous condition suspensive de l'adoption de la vingtième résolution qui précède,

- **autorise** la modification de la politique d'investissement de la SCPI afin de tenir compte de cette évolution législative,
- **prend acte** des modifications apportées à la note d'information de la SCPI telles que figurant en **Annexe 2**.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs à la Société de gestion à l'effet :

- de constater la réalisation de la condition suspensive liée à la promulgation de la loi plan d'action pour la croissance et la transformation des entreprises (PACTE) adoptée le 11 avril 2019 et d'apporter à la note d'information les modifications corrélatives et procéder aux formalités, directement ou par mandataire ;
- d'informer les associés de la SCPI de la réalisation de la condition suspensive visée au paragraphe ci-dessus et de la nouvelle version de la note d'information adoptée en conséquence ; et
- d'une manière générale, prendre toute mesure ou effectuer toutes formalités utiles à la présente résolution.

Vingt-deuxième résolution

(Modification de l'article 2 "OBJET" des statuts)

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

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance,

décide d'apporter à l'article 2 *"OBJET"* des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne *"Rédaction de l'article 2 après modification"* :

Rédaction de l'article 2 avant modification	Rédaction de l'article 2 après modification
"La Société a pour objet : - l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ; - l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location. Pour les besoins de cette gestion, la Société peut, conformément au cadre règlementaire : - procéder directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux d'amélioration de toutes natures dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leurs construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ; - acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ; - céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ; - détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code Monétaire et Financier. »	" La Société a pour objet en France et à l'étranger : - l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ; - l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location. Pour les besoins de cette gestion, la Société peut, directement et indirectement, conformément au cadre législatif et règlementaire, notamment : - procéder directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux d'amélioration de toutes natures dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leurs construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, leur transformation, leur changement de destination ou leur restructuration; - acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ; - céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ; - détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code ~~Monétaire~~monétaire et ~~Financier~~financier ; - détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D. 211-1 A-I-1 du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux ; - réaliser plus généralement toutes opérations prévues par l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier."

Vingt-troisième résolution

(Sous condition suspensive de la promulgation de la loi plan d'action pour la croissance et la transformation des entreprises (PACTE) adoptée le 11 avril 2019, modification de l'article 2 "OBJET" des statuts)

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

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance,

sous condition suspensive de la promulgation de la loi plan d'action pour la croissance et la transformation des entreprises (PACTE) adoptée le 11 avril 2019,

et, sous condition suspensive de l'adoption de la vingt-deuxième résolution qui précède,

- **autorise** la modification des statuts de la SCPI afin de tenir compte de cette évolution législative,
- **décide** d'apporter les modifications corrélatives à l'article 2 *"OBJET"* des statuts, étant précisé que les modifications qui pourraient être adoptées sont indiquées ci-dessous dans la colonne *"Rédaction de l'article 2 après modification"* :

Rédaction de l'article 2 avant modification	Rédaction de l'article 2 après modification
"[...] Pour les besoins de cette gestion, la Société peut, directement ou indirectement, conformément au cadre législatif et règlementaire, notamment : - procéder directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux d'amélioration de toutes natures dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leurs construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, leur transformation, leur changement de destination ou leur restructuration; - acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ; - céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ; [...]"	"[...] Pour les besoins de cette gestion, la Société peut, directement ou indirectement, conformément au cadre législatif et règlementaire, notamment : - procéder directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux d'amélioration de toutes natures dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leurs construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, leur transformation, leur changement de destination ou leur restructuration; - acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ; - acquérir, directement ou indirectement en vue de leur location des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés aux immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers ; [...]"

Le reste de l'article 2 des statuts demeure inchangé.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs à la Société de gestion à l'effet :

- de constater la réalisation de la condition suspensive liée à la promulgation de la loi plan d'action pour la croissance et la transformation des entreprises (PACTE) adoptée le 11 avril 2019 et d'apporter aux statuts les modifications corrélatives et procéder aux formalités, directement ou par mandataire ;
- d'informer les associés de la SCPI de la réalisation de la condition suspensive visée au paragraphe ci-dessus et de la nouvelle version des statuts adoptée en conséquence ; et
- d'une manière générale, prendre toute mesure ou effectuer toutes formalités utiles à la présente résolution.

Vingt-quatrième résolution

(Modification de l'article 5 "DURÉE" des statuts)

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

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance,

décide d'apporter à l'article 5 *"DURÉE"* des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne *"Rédaction de l'article 5 après modification"* :

Rédaction de l'article 5 avant modification	Rédaction de l'article 5 après modification
"La durée de la Société est fixée à vingt-cinq (25) ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation décidée par l'assemblée générale extraordinaire des associés."	"La durée de la Société est fixée à ~~vingt-cinq~~ quatre-vingt-dix-neuf ~~(25)~~ (99) ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation décidée par l'assemblée générale extraordinaire des associés."

Vingt-cinquième résolution

(Modification de l'article 6.2 "Capital social" des statuts)

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

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance,

décide d'apporter à l'article 6.2) *"Capital social"* des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne *"Rédaction de l'article 6.2) après modification"* :

Rédaction de l'article 6.2) avant modification	Rédaction de l'article 6.2) après modification
"[...] **2) Capital social** **• Capital social effectif** Le capital social est fixé à la somme de un milliard, trois cent soixante-six millions, huit cent cinquante-cinq mille, six-cent cinquante (1.366.855.650) euros divisé en neuf millions, cent douze mille, trois cent soixante-et-onze (9.112.371)parts de cent cinquante euros chacune. **• Capital social minimum** Conformément aux dispositions de l'article L 214-88 du Code Monétaire et Financier, le montant du capital social minimum est de 760.000 euros. **• Capital social maximum** Le capital social maximum est fixé à un milliard huit cent millions (1.800.000.000) euros. Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire."	"[...] **2) Capital social** **• Capital social effectif** A la date de la fusion avec la SCPI Gemméo Commerce, réalisée le 3 août 2018, Le capital social est fixé à la somme de un milliard, trois cent soixante-six millions, huit cent cinquante-cinq mille, six-cent cinquante (1.366.855.650) euros divisé en neuf millions, cent douze mille, trois cent soixante-et-onze (9.112.371) parts de cent cinquante euros chacune. **• Capital social minimum** Conformément aux dispositions de l'article L 214-88 du Code Monétaire et Financier, le montant du capital social minimum est de 760.000 euros. **• Capital social maximum** Le capital social maximum est fixé à ~~un milliard huit cent millions (1.800.000.000)~~ deux milliards, deux cent millions (2.200.000.000) euros. Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire."

Vingt-sixième résolution

(Modifications des statuts de la SCPI)

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

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance,

étant précisé que l'Assemblée Générale entend procéder, en sus des modifications statutaires faisant l'objet des résolutions ci-dessus, à une modification des statuts de la SCPI et notamment des articles suivants :

- article 6.3 (*"Variabilité du capital"*), article 6.4 (*"Retrait des associés"*) et ajout des articles 6.5 (*"Suspension de la variabilité du capital"* et 6.6 (*"Rétablissement de la variabilité du capital"*)
- article 7 (*"Augmentation du capital effectif"*),
- article 8 (*"Prime d'émission et de fusion"*),
- article 9 (*"Droit des associés"*),
- article 11 (*"Cession de parts sociales"*),
- article 17 (*"Attributions et pouvoirs de la société de gestion"*),
- article 19 (*"Rémunération de la société de gestion"*),
- article 20 (*"Conseil de surveillance"*), suppression du paragraphe 8 (*"Dispositions transitoires"*) et du paragraphe 9 (*"Collège de Censeurs issu de la fusion"*),
- article 23 (*"Assemblée Générale Ordinaires"*), et
- article 26 (*"Information des associés"*),

décide en conséquence de modifier les statuts de la Société avec effet à compter de ce jour, et d'adopter, article par article, puis dans leur ensemble, les statuts de la Société tels qu'ils figurent en **Annexe 3**, étant précisé que :

- la modification de l'article 2 (*"Objet"*) est soumise à la condition suspensive de l'adoption de la vingt-deuxième résolution qui précède,
- la modification de l'article 2 (*"Objet"*) est également soumise à la condition suspensive de l'adoption de la vingt-troisième résolution qui précède,
- la modification de l'article 5 (*"Durée"*) est soumise à la condition suspensive de l'adoption de la vingt-quatrième résolution qui précède,
- la modification de l'article 6.2 (*"Capital Social"*) est soumise à la condition suspensive de l'adoption de la vingt-cinquième résolution qui précède,
- la modification de l'article 9 (*"Droit des associés"*) concernant les souscriptions fractionnées est soumise à la condition suspensive de l'acceptation de l'Autorité des marchés financiers.

L'Assemblée Générale précise en tant que de besoin, que dans l'hypothèse où la présente résolution serait adoptée, celle-ci annulerait et remplacerait la dixième résolution qui précède adoptée à titre ordinaire relative à la rémunération de la Société de Gestion, et précise également en tant que de besoin, que dans l'hypothèse où la présente résolution ne serait pas adoptée, la dixième résolution qui précède, sous réserve qu'elle ait été adoptée par l'Assemblée Générale, s'appliquera.

Vingt-septième 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.

Liste des annexes aux résolutions et au rapport annuel :

Annexes aux résolutions ordinaires

- nomination de membres du Conseil de Surveillance (page 61 du présent document)

Annexes aux résolutions extraordinaires (dans la brochure complémentaire "Annexes aux résolutions extraordinaires")

– Annexe 1 : Modifications de la note d'information de la SCPI
– Annexe 2 : Modifications de la note d'information de la SCPI - sous conditions suspensive de la promulgation de la loi PACTE adoptée le 11 avril 2019
– Annexe 3 : Modifications des statuts de la SCPI

- Annexe au Rapport Annuel

- Recommandations pratiques pour voter (page 63 du présent document)

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
Maelle BRIENS
Bernard DEVOS
Jean-Philippe RICHON
Jacques VERNON
STE VULLIERME & Cie représentée par Simon-Pierre VULLIERME
SPIRICA représentée par Daniel COLLIGNON
Dominique DUTHOIT
SCI DE L'ASNEE, représentée par Henri TIESSEN

Censeurs
Alain MAZUE
Hervé HIARD
SCI MENHIR AEDIFICIUM

Messieurs François-Noël BESSE-DESMOULIERES, Jean-Jacques DAYRIES, et les Sociétés VULLIERME, SCI DE L'ASNEE ont été nommés par l'Assemblée Générale du 8 juin 2016 pour un mandat de trois exercices expirant lors de l'Assemblée Générale du 28 juin 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

A titre exceptionnel, Messieurs Alain MAZUE, Hervé HIARD et la Société MENHIR AEDIFICIUM ont été nommés censeurs par l'Assemblée Générale du 13 juillet 2018, dans le cadre de la fusion des SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE et GEMMEO COMMERCE, pour un mandat d'un exercice expirant lors de l'Assemblée Générale du 28 juin 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

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 Rivoli Avenir Patrimoine	Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
1	François Noël BESSE DESMOULIERES	73	Retraité	445	10 parts REXIMMO PATRIMOINE 3 6 parts REXIMMO PATRIMOINE 4 20 parts PREMELY HABITAT 5 parts REXIMMO PATRIMOINE
2	Jean-Jacques DAYRIES	72	Administrateur de sociétés	150	

Les censeurs sortants (ex membres du Conseil de Surveillance de GEMMEO COMMERCE) qui ont envoyé leur candidature sont :

	Prénom / Nom	Âge	Activité / Profession	Nombre de parts détenues dans Rivoli Avenir Patrimoine	Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
3	Alain MAZUE	66	Retraité – ancien cadre bancaire	163	20 parts L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS 126 parts EDISSIMMO
4	SCI MENHIR AEDIFICIUM		101		

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

	Prénom / Nom	Âge	Activité / Profession	Nombre de parts détenues dans Rivoli Avenir Patrimoine	Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
5	Daniel MONGARNY	67	Retraité de la fonction hospitalière	11	17 parts L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS 200 parts EDISSIMMO
6	Sébastien RODECURT	40	Ingénieur secteur de l'énergie	217	
7	Dominique SCHNEIDER	63	Retraité Ancien Directeur Général de Banque Privée	285	
8	Max WATERLOT	67	Retraité Expert auprès des tribunaux	994	20 parts AMUNDI DÉFI FONCIER 12 28 parts EDISSIMMO 28 parts REXIMMO PATRIMOINE 3 24 parts AMUNDI DÉFI FONCIER 2
9	Jim KURTZ	48	Apporteur d'affaires	350	
10	Daniel LANGLAIS	52	Directeur de gestion	15	
11	SCI ANTHIRE			200	
12	Jean-Louis COUILLAUD	68	Avocat	71	
13	Thibaud BENNET	34	Chef d'entreprise	231	
14	Jean-Claude FINEL	62	Responsable gestion patrimoine au ministère de l'intérieur	848	
15	Jean-Luc JOURDAIN	58	Informaticien	465	
16	Daniel BUKOWIECKI	38	Account manager	163	335 parts GÉNÉPIERRE
17	Alain BESSARD	63	Supervisions	882	400 parts GÉNÉPIERRE
18	Gilles DEVALS	46	Directeur achats	10	
19	Thierry VIAROUGE	53	Correspondant inter-bancaire à la Banque Postale	360	
20	Jacques RUFER	72	Retraité	366	120 parts PREMELY HABITAT 2
21	Maxime GOHIN	35	Banquier privé	180	
22	Damien GIUSTINIANI	36	Cadre bancaire	180	
23	SCI LES EBIHENS			700	
24	Paul FREIERMUTH	73	Contrôleur général	880	
25	Christophe JOFFROY	49	Responsable service économique	176	
26	Gérard DOUSSAU	63	Retraité	108	
27	Marcel CHASSAGNARD	69	Retraité	10	40 parts EDISSIMMO
28	Marie LECOQ	65	Retraitée Ancien Directeur des engagements et des risques	600	
29	Nicolas NINETTE	40	Conseiller Financiers	143	
30	Bertrand GOUJON	68	Ex dirigeant de sociétés	1 188	186 parts EDISSIMMO 25 parts AMUNDI DÉFI FONCIER 50 parts PREMELY HABITAT
31	SCI FINANCIERE EXPERTISE PV			368	
32	Alain D'HARLINGUE	69	Retraité Ancien Ingénieur laboratoire de recherche universitaire	525	
33	Jean-Luc NIVAT	56	Ingénieur spécialités avionique et télécommunication	508	14 parts PREMELY HABITAT 2

Annexe I
Recommandations pratiques pour voter

Recommandations pratiques pour participer à l'Assemblée Générale

Pour participer à l'Assemblée Générale, vous avez deux possibilités :

– Convocation à l'Assemblée Générale et vote par voie postale si vous ne pouvez assister à l'Assemblée.

– Convocation à l'Assemblée Générale et vote par voie électronique si vous ne pouvez assister à l'Assemblée.

I - Convocation et vote par voie postale

Pour participer à l'Assemblée, vous devez être inscrits dans le registre tenu par la Société de Gestion, 5 jours au moins avant la date de l'Assemblée.

Nous vous remercions d'utiliser le formulaire de vote par correspondance joint à votre convocation pour exercer votre vote ou nous prévenir de votre présence à l'Assemblée.

Pour être pris en compte, **votre formulaire de vote doit être retourné à l'aide de l'enveloppe T ci-jointe à votre convocation, et reçu au plus tard 2 jours ouvrés avant l'Assemblée Générale**.

Vous souhaitez assister à l'Assemblée :

Sur le formulaire, cochez la case "J'assiste personnellement à l'Assemblée", **SANS DATER NI SIGNER** le formulaire.

Attention : Si vous cochez la case "j'assiste personnellement à l'Assemblée Générale" et que vous datez et signez le formulaire, il sera assimilé à l'option 3 *présentée ci-dessous.*

Un nouveau bulletin de vote vous sera remis lors de la tenue de l'Assemblée.

Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

Vous ne pouvez pas assister à l'Assemblée :

Sur le formulaire, cochez la case "Je n'assiste pas à l'Assemblée". Vous avez ensuite le choix entre plusieurs options :

1 **Voter par correspondance**

➠ Dans la rubrique 1, cochez pour chaque encadré correspondant à une résolution la case correspondant à votre vote, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Si, pour une résolution, vous cochez la case "abstention" ou vous cochez 2 cases, votre vote sera considéré comme un vote défavorable.

Si, pour une résolution, vous ne cochez aucune case, votre vote sera considéré comme un vote défavorable sauf si vous choisissez de panacher votre vote (option 4 ci-dessous).

2 **Donner procuration à un associé ou membre du Conseil de Surveillance**

➠ Dans la rubrique 2, indiquez les NOM, PRÉNOM et domicile (facultatif) de l'associé à qui vous souhaitez donner procuration, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Le formulaire doit ensuite être :

– renvoyé à Amundi Immobilier au moyen de l'enveloppe T jointe à votre convocation,

– ou, remis à l'associé qui devra se présenter à l'Assemblée muni de votre formulaire.

Seul un associé de la SCPI peut recevoir une procuration.

L'associé ayant reçu procuration doit être présent à l'Assemblée pour que vos voix soient prises en compte avec son vote.

À défaut, même s'il vote par correspondance, votre procuration ne pourra pas être prise en compte.

Un associé ayant reçu procuration ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

3 **Donner pouvoir au Président de l'Assemblée (Amundi Immobilier) pour voter :**

– OUI aux résolutions présentées par la Société de Gestion (Amundi Immobilier),

– NON à toutes les autres résolutions.

➠ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire, **sans rien remplir d'autre**.

Le Président de l'Assemblée ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

4 **Panacher votre vote :**

– voter par correspondance sur certaines résolutions,

– et donner procuration pour les autres résolutions.

➠ Votez par correspondance sur certaines résolutions en cochant les cases correspondant à votre vote dans la rubrique 1 ,

➠ Donnez pouvoir pour toutes les autres résolutions :

– soit à un associé, en indiquant son nom dans la rubrique 2 ,

– soit à Amundi Immobilier, en cochant la case de rubrique 3 .

➠ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Vous ne pouvez pas combiner l'option 2 avec l'option 3 .

Si vous ne panachez pas et que vous ne formulez aucun vote pour certaines résolutions, celles-ci seront considérées comme ayant reçu un vote défavorable.

SI UNE RÉSOLUTION PRÉVOIT L'ÉLECTION DE MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Quel que soit votre mode de vote (option 1, 2, 3, ou 4), vous devez dans tous les cas :

➠ soit voter par correspondance en cochant vous-même le nom des candidats que vous souhaitez élire ;

➠ soit donner pouvoir à un autre associé en désignant expressément les candidats que vous souhaitez renouveler (mandat impératif).

Votre choix doit être fait par écrit, par une lettre séparée, pour que votre mandataire puisse en justifier lors du vote en assemblée. À défaut votre pouvoir ne sera pas pris en compte pour cette nomination.

II - Convocation et vote par voie électronique

Vous avez donné votre accord écrit avant le 22/03/2019 afin de recevoir le dossier de convocation à l'Assemblée Générale et voter par voie électronique. Dans ce cas, vous êtes convoqués à l'Assemblée Générale par mail 3 semaines avant la date de Celle-ci.

EN CAS DE CONVOCATION D'UN SECOND TOUR :

Nous vous rappelons que l'Assemblée ne peut valablement délibérer sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent :

– au moins le quart du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère ordinaire,

– au moins la moitié du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère extraordinaire.

Si ce quorum n'est pas atteint lors de l'Assemblée réunie sur première convocation, une nouvelle Assemblée devra être convoquée pour un second tour.

Si vous avez déjà voté au 1er tour, par correspondance ou lors de l'Assemblée :

Votre vote reste valable et sera pris en compte dans le décompte des voix du 2nd tour.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.

Si vous n'avez pas voté au 1er tour, et ...

...vous souhaitez assister au 2nd tour :

Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

...vous ne pouvez pas assister au 2nd tour :

Nous vous remercions de bien vouloir **utiliser le formulaire de vote joint à la 1ère convocation** à l'aide de l'enveloppe T également jointe à la 1ère convocation, et selon les modalités définies ci-avant.
Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.

Amundi Immobilier

Amundi est la marque qui désigne le groupe Amundi.

RIVOLI AVENIR PATRIMOINE – Société Civile de Placement Immobilier Visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) SCPI N° 18-26 du 28/09/2018
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

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