Amundi
Investment Solutions

La confiance, ça se mérite

Immobilier

Rivoli Avenir Patrimoine

SCPI de bureaux à capital variable



Rapport annuel 2025

Sommaire

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE 5

ÉDITO 6

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025 8

CONJONCTURE MACRO-ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE 9

L'ENGAGEMENT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION DANS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE 15

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 43

COMPTES ANNUELS - AU 31 DÉCEMBRE 2025 67

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 72

RAPPORT SPÉCIAL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 92

RAPPORT GÉNÉRAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 93

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES 96

RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES 98

TEXTE DE RÉSOLUTIONS 99

ANNEXE AUX RÉSOLUTIONS ORDINAIRES 102

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

Au 31 décembre 2025

SOCIÉTÉ DE GESTION : AMUNDI IMMOBILIER

S.A.S au capital de 16 684 660 €
Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

Président	Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général	Antoine AUBRY
Directeur Général Délégué	Amandine DUFOURT

CONSEIL DE SURVEILLANCE - RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

Président	Bertrand GOUJON
Vice-Président	Christian DELHOMME
Membres	Evelyne BLANC COQUAND
	Bernard DEVOS
	Henri DE GANAY
	Guillaume LE DORTZ
	Charles NORMAND
	Guillaume ROUE
	MACSF EPARGNE RETRAITE représentée par Remi PARIGUET
	SAS LE PROVOST représentée par Philippe LE PROVOST
	SCI MCB représentée par Maxime LE PROVOST
	SPIRICA représentée par Bruno LACROIX

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
Suppléant	Patrice MOROT

EXPERT EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

CBRE VALUATION

DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK FRANCE

ÉDITO



Antoine Aubry
Directeur Général
d'Amundi Immobilier

Fortes d'une expertise acquise sur les marchés immobiliers français et européens depuis 1979, les équipes d'Amundi Immobilier sont au plus proche de vos immeubles et des locataires pour optimiser votre investissement.

Nos équipes spécialisées s'engagent au quotidien à optimiser la performance immobilière, financière et extra-financière de votre portefeuille, notamment via l'intégration des critères ESG.

Rivoli Avenir Patrimoine, avec plus de 3 milliards d'euros d'actifs, propose aujourd'hui une exposition principalement au secteur des bureaux, assortie d'une poche de diversification représentant 23 % actuellement et étant appelée à être renforcée.

Nous prévoyons d'élargir notre gamme de fonds et de proposer l'accès à des investissements immobiliers français diversifiés, tant au sein des grandes métropoles régionales que par classes d'actifs, afin de tirer parti des opportunités actuelles du marché.

En 2025, le marché locatif en immobilier de bureau s'est caractérisé par un recul de la demande placée à 1,6 millions de mètres carrés en Ile-de-France soit -22 % par rapport à la moyenne décennale. Parmi les facteurs expliquant cette baisse, on peut citer les effets du télétravail, même si certaines entreprises commencent à limiter le recours au télétravail dans un contexte de retour au bureau. La vacance des bureaux franciliens continue d'augmenter au 31/12/2025 et atteint 6 millions de m² soit environ 10% du parc immobilier. Cette concurrence entraine une pression baissière sur les loyers et une hausse des mesures d'accompagnement afin de remplir les immeubles. Le marché de l'investissement reste marqué par un grand attentisme des investisseurs sur la classe des actifs de bureaux. La remontée récente des taux d'intérêts sur fond de crises géopolitiques au Moyen-Orient et de hausse du coût des matières premières ne contribuent pas à un retour des investisseurs.

C'est dans ce contexte chahuté que votre SCPI a évolué au cours des derniers mois. La Société de Gestion a été particulièrement vigilante au maintien de la qualité des immeubles de sorte à conserver l'attrait des locataires et à limiter l'impact sur la valorisation.

Activité locative

Le taux d'occupation financier (TOF) annuel atteint 86,67 % en 2025 contre 88,85 % en 2024.

Le TOF a baissé progressivement au cours de l'année, avec la libération de plusieurs immeubles : libération partielle de la Tour Egée à La Défense, par son principal locataire, libération totale d'un immeuble à Charenton et d'un autre à Madrid. L'année 2025 a permis la signature de 180 baux (y compris des renouvellements) représentant un loyer annuel de 17,1 M€.

Concernant les principaux mouvements locatifs, nous pouvons notamment souligner :

- Renouvellement du bail d'un actif de bureaux à Paris, à proximité immédiate de la Gare Saint Lazare, pour 7,4 M€ de loyer annuel (soit une hausse de 25 % du loyer facial, ce qui reflète la progression des loyers pour les actifs situés dans les meilleurs emplacements).
- Renouvellement du bail d'un actif de bureaux à Neuilly, pour 1,3 M€ de loyer annuel auprès d'un cabinet d'avocat pour une durée ferme de 9 années.

La Tour Hekla est louée à plus de 30 % au 31/12/2025 (versus 17 % fin 2024). De nombreuses visites sont intervenues fin 2025 et début 2026 et des négociations sont en cours sur plusieurs étages. L'attractivité de cette tour et son emplacement prime se confirment et nous permettent d'être confiant sur son remplissage progressif au cours des prochains mois dans un environnement qui reste marqué par une forte concurrence.

Acquisition d'un portefeuille de 5 actifs d'hôtellerie

Ce portefeuille totalise 550 chambres pour une surface de 14 797 m². Les 5 hôtels sont exploités par B&B Hôtels, un acteur majeur de l'hôtellerie avec une forte présence en Europe, une capacité d'innovation largement récompensée et un engagement fort en matière d'ESG. L'acquisition a été réalisée pour un montant de 36,1 M€ hors droits et offre un TRI prévisionnel sur 10 ans de 5,94% avec une durée moyenne de bail ferme restante de 5,6 ans.

Situés à Marseille, Bordeaux et Quimper, les actifs bénéficient d'une localisation attractive permettant à Rivoli Avenir Patrimoine de diversifier son allocation géographique et sectorielle.



B&B Marseille Vélodrome :
6 allée Marcel Leclerc, Marseille

- Surface : 3 864 m²
- Chambres : 162



B&B Marseille Joliette :
52/54 rue de Forbin, Marseille

- Surface : 3 089 m²
- Chambres : 125



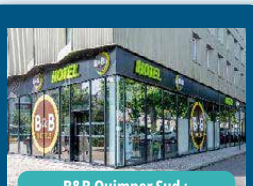
B&B Marseille Saint Victoret :
6 rue Georges Gonnet, Saint Victoret

- Surface : 2 114 m²
- Chambres : 82



B&B Bordeaux Bègles :
1 place des Terres Neuves, Bègles

- Surface : 2 288 m²
- Chambres : 109



B&B Quimper Sud :
1 place des Terres Neuves, Bègles

- Surface : 3 442 m²
- Chambres : 72

Résultat 2025

Le résultat comptable de Rivoli Avenir Patrimoine est de 105,9 M€ en 2025 en baisse de 7 % par rapport à 2024.

Le résultat comptable par part s'élève à 8,24 € au 31 décembre 2025 à comparer à 8,86 € au 31 décembre 2024.

Les produits sont en baisse avec une hausse de la vacance et la renégociation des baux arrivant à échéance à la valeur locative de marché. Les charges immobilières sont quant à elles en hausse, proportionnellement à la vacance ainsi que les charges financières impactées par la hausse des taux.

Distribution 2025

La SCPI a distribué 2,50 € par part sur les 3 premiers trimestres de l'année. Au 4ème trimestre, il a été décidé de faire converger la distribution avec le résultat et de limiter le 4ème acompte à 0,90 € par part. Ainsi, la distribution annuelle s'est élevée à 8,65 € brut par part soit 8,40 € par part avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers.

Le taux de distribution de votre SCPI ressort à 3,46 % en 2025 sur prix de souscription au 1er janvier 2025 (méthode ASPIM). Ce taux atteint 3,79 % si nous rapportons le dividende brut 2025 (8,65 € par part) au nouveau prix de souscription du 31/03/2025 (228 € par part).

Le taux de distribution intègre 0,25 € par part de fiscalité payée par la SCPI pour le compte des associés.

Cessions

La principale cession intervenue en 2025 est celle de l'immeuble de bureaux situé Quai de Valmy dans le 10ème arrondissement de Paris. Entièrement vacant et nécessitant de lourds travaux de restructuration, nous avons opté pour la stratégie de cession de cet actif au prix de 28 M€. Cette cession a permis de réaliser une plus-value de l'ordre de 9 M€ et de distribuer 0,58 € par part à ce titre. Cette opération s'est traduite par une hausse du report à nouveau qui s'élève à 2,72 € par part au 31 décembre 2025 (à comparer à 2,29 € par part au 31 décembre 2024).

Valorisation du patrimoine et évolution des Valeurs de parts :

En mars 2025, Amundi Immobilier a pris la décision de modifier le prix de souscription afin de tenir compte du marché et de l'évolution baissière des actifs de la SCPI constatée dans le cadre des expertises au 31/12/2024. Le prix de souscription a été fixé à 228 € par part pour un prix de retrait de 209,78 € par part.

Courant 2025, les actifs immobiliers ont vu leur valorisation poursuivre leur ajustement à la baisse, mais de façon plus mesurée qu'en 2024. Au 31 décembre 2025, la valeur de réalisation de Rivoli Avenir Patrimoine s'élève à 2 406 M€, soit 187,44 € par part. La valeur de reconstitution s'élève à 216,30 € par part au 31 décembre 2025. La baisse des valeurs d'expertises conjuguée à un effet de levier explique la baisse de 2,96 % de la valeur de réalisation sur un an.

Liquidité de votre SCPI : Collecte et Retraits

En 2025, le marché de l'investissement est resté fortement ralenti, avec des volumes de transactions enregistrés similaires à ceux de 2024. Le marché des parts des SCPI est également resté atone.

Le nombre de parts en attente de retrait est de 673 865 parts, soit 141 M€ ou 5,2 % de la capitalisation au 31 décembre 2025.

Rivoli Avenir Patrimoine a doté son fonds de remboursement de 30 M€ en juillet 2023, celui-ci a été activé au 4ème trimestre 2024 et au 2ème trimestre 2025 selon les modalités votées lors de l'Assemblée Générale de juin 2024. Il a été accepté par les vendeurs éligibles à ce dispositif à hauteur de 19 M€ et le solde s'élève à ce jour à près de 11 M€.

Perspectives 2026

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

- ayant une faible contribution au rendement de la SCPI,
- dont la situation locative actuelle ou à venir entraine un impact négatif durable sur la SCPI compte tenu des travaux à réaliser et des perspectives de relocation envisageables.

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

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

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

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

Distribution 2026 :

Au titre du 1er trimestre 2026, la distribution prévisionnelle est de 2,10 € par part et devrait rester stable au cours des trimestres suivants.

Dématérialisation

Dans le cadre de l'évolution règlementaire, la société de gestion a engagé une démarche de dématérialisation progressive des communications aux associés, avec une mise à disposition des documents sur son site internet, sauf demande expresse du format papier. Cette approche vise à réduire les coûts pour la SCPI et l'empreinte environnementale.

CHIFFRES CLÉS[1]

Au 31 décembre 2025

RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

SCPI de bure aux à capital variable



Date de création	Nombres d'associés	Nombre de parts souscrites	Capitalisation
2002	36 768	12 836 120	2 927 M€

Les performances[2]

Note ESG **50/100**

Résultat par part
8,24 €

Distribution brute[3] par part
8,65 €

Report à nouveau par part[4] (RAN)
2,72 €

Taux de rendement interne 10 ans[5] (TRI 2015-2025)
1,68 %

Performance globale annuelle[5]
-5,34 %

Taux de distribution[5]
3,46 %

Patrimoine immobilier

Nombre d'immeubles
181

- Surface du patrimoine **606 761 m²**
- Nombre de locataires **1 497**
- Taux d'occupation financier annuel **86,67 %**

Valeurs de la SCPI

SCPI	Par part
Valeur comptable 2 945 591 022,77 €	229,48 €
Valeur de réalisation 2 406 000 708,98 €	187,44 €
Valeur de reconstitution 2 776 401 417,48 €	216,30 €

Répartition du patrimoine en valeur vénale

Répartition géographique

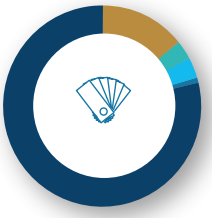


France
- Régions : **11,0 %**
- Île-de-France : **23,4 %**
- Paris : **45,6 %**

Étranger : **20,0 %**

dont
- Allemagne : **10,4 %**
- Pays-Bas : **2,7 %**
- Espagne : **3,7 %**
- Belgique : **0,9 %**
- Autriche : **0,9 %**
- Rép. Tchèque : **0,9 %**
- Pologne : **0,6 %**

Répartition sectorielle



- Bureaux : **79,1 %**
- Commerces : **13,9 %**
- Logistique : **3,0%**
- Hôtels : **3,3 %**
- Résidences services : **0,7 %**

(1) Source : Amundi Immobilier.

(2) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Voir détail à la page 49.

(3) Avant prélèvement forfaitaire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger et incluant les acomptes exceptionnels et la quote-part des plus-values distribuées. Voir détail à la page 49.

(4) Après affectation du résultat 2025.

(5) Voir page 49 pour les définitions et précisions

CONJONCTURE MACRO-ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE

Rédaction achevée le 31 mars 2026

Contexte général

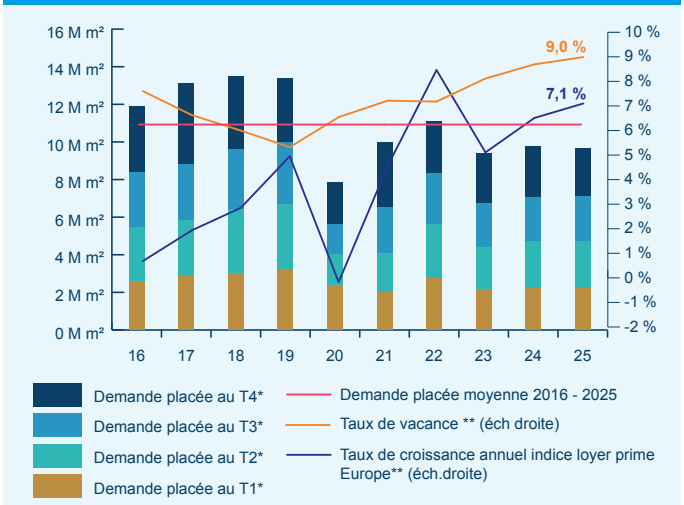
Les marchés immobiliers ont évolué en 2025 dans le contexte des guerres en Ukraine et au Moyen-Orient et du déclenchement d'une guerre commerciale par Donald Trump, après son retour à la présidence américaine.

La dynamique économique de la zone euro est néanmoins restée positive en 2025, malgré de fortes disparités entre pays. L'annonce d'un plan allemand de relance historique d'investissements dans l'énergie et les infrastructures a contribué à améliorer les perspectives de croissance à moyen terme pour la zone euro. En France, l'instabilité politique est devenue une source d'inquiétude alors que la notation de la dette souveraine française a été dégradée.

Suite au recul de l'inflation, la Banque Centrale Européenne (BCE) a abaissé son taux de dépôt de 3% à 2% jusqu'en juin 2025, puis a maintenu ce niveau durant le 2nd semestre.

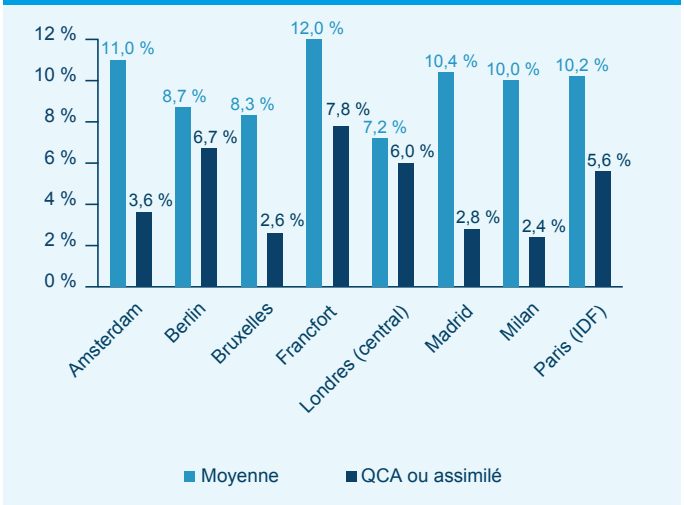
Marchés utilisateurs - Europe

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



**Dans 28 marchés d'Europe; ** fin de période*
Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (2025 T4)

Taux de vacance bureaux différentes villes et leur QCA* – fin 2025

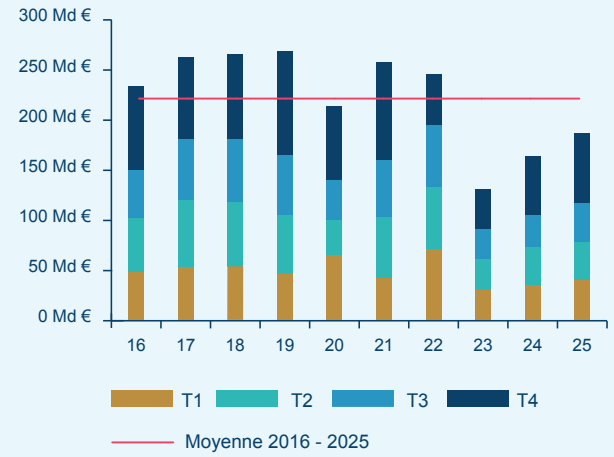


Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (2025 T4)
**Quartier Central des Affaires*

- **La demande placée**[1] de bureaux a été quasi stable sur 1 an en Europe en 2025.
- La tendance haussière du **taux de vacance**[2] observée ces dernières années s'est poursuivie, 9% des bureaux étant vacants à fin 2025 dans un échantillon de 28 marchés d'Europe.
- Les marchés de bureaux restent très segmentés entre le centre et la périphérie, cette dernière faisant souvent face à davantage de sur-offre.
- Cela implique généralement une meilleure résistance des loyers dans les **quartiers centraux des affaires**[3].

Marché de l'investissement - Europe

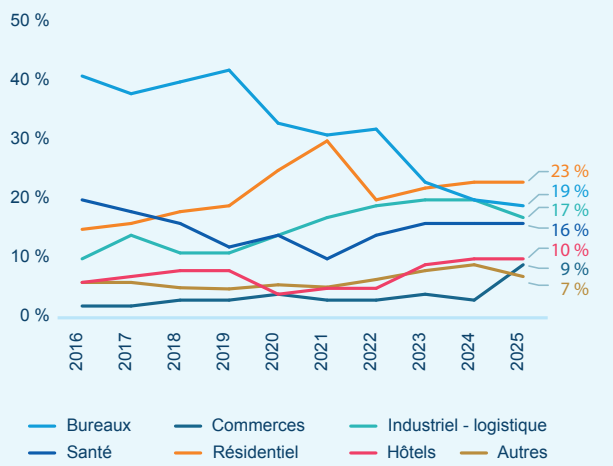
Volumes investis en immobilier d'entreprise en Europe



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (2025 T4)

- Les volumes investis en immobilier d'entreprise en Europe en 2025 atteignent environ 190 Md€, en hausse sur 1 an.
- Le marché reste ralenti, avec des volumes inférieurs de 15 % à la moyenne décennale.

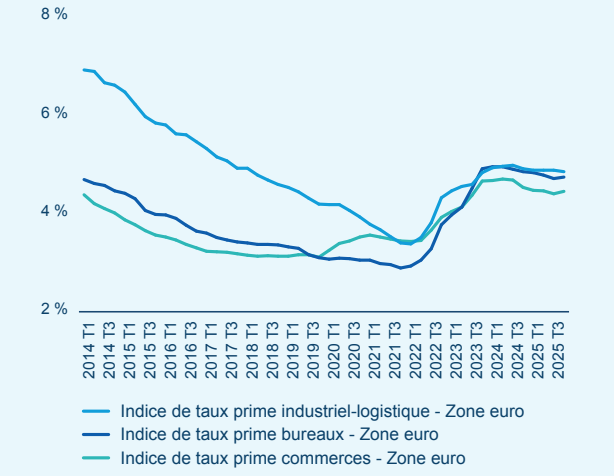
Répartition des investissements immobiliers par classe d'actifs (% du volume) - Europe



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (2025 T4)

- Les investisseurs sont restés très sélectifs et ont poursuivi une stratégie de diversification de leur portefeuille en termes de classes d'actifs.
- Si les montants investis en bureaux augmentent sur 1 an, leur part a significativement diminué par rapport à la période pré COVID-19.

Indice de taux de rendement prime - Zone euro



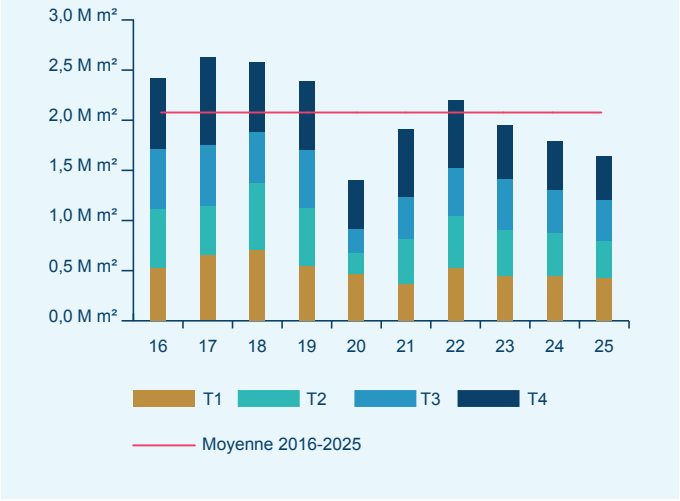
Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (2025 T4)

- La phase de stabilisation des taux de rendement **prime**[4] en Europe s'est poursuivie en 2025.
- Les marchés restent très segmentés entre prime et non prime.
- Des hausses de taux dans certains secteurs non prime ont eu lieu.

France : tendances 2025

Marché de Bureaux - Ile-de-France

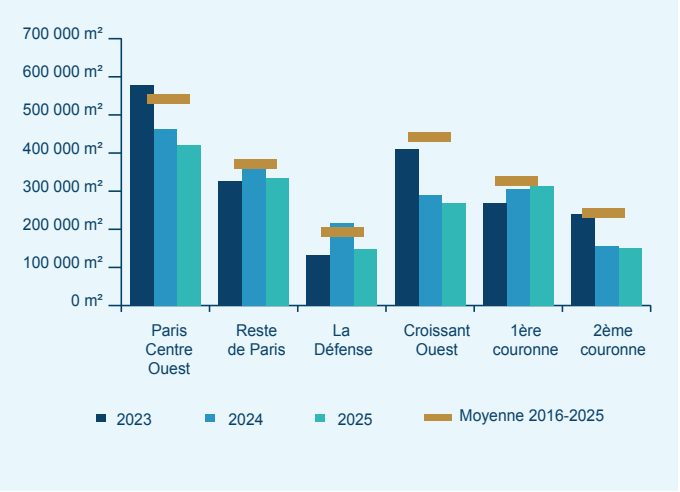
Demande placée de bureaux par trimestre en Ile-de-France



Source : Amundi Immobilier sur données Immostat et CBRE Recherche (2025 T4)

- 1,6 million de m² ont été commercialisés en 2025, soit une baisse de 8 % de la demande placée de bureaux sur un an.
- 2025 : la 2ème année la moins active de la décennie.

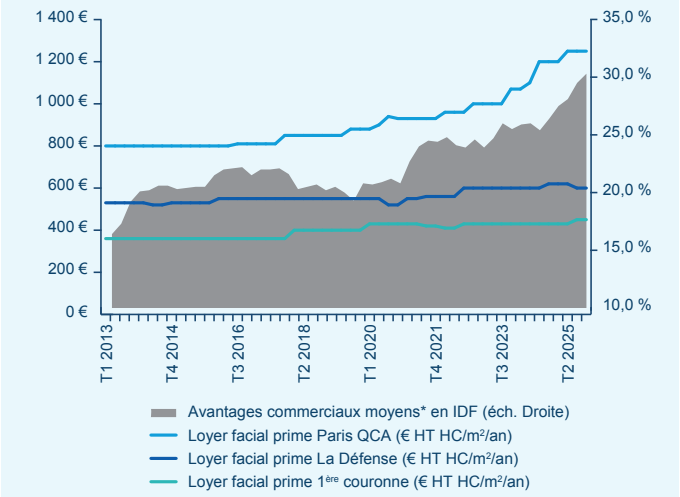
Demande placée de bureaux par secteur en Ile-de-France



Source : Amundi Immobilier sur données Immostat et CBRE Recherche (2025 T4)

- Les commercialisations de bureaux ont été inférieures à la moyenne décennale dans l'essentiel des grands secteurs tertiaires.
- Des reports de demande vers des localisations non parisiennes, plus abordables, ont été observés.

Loyer facial et avantages commerciaux*

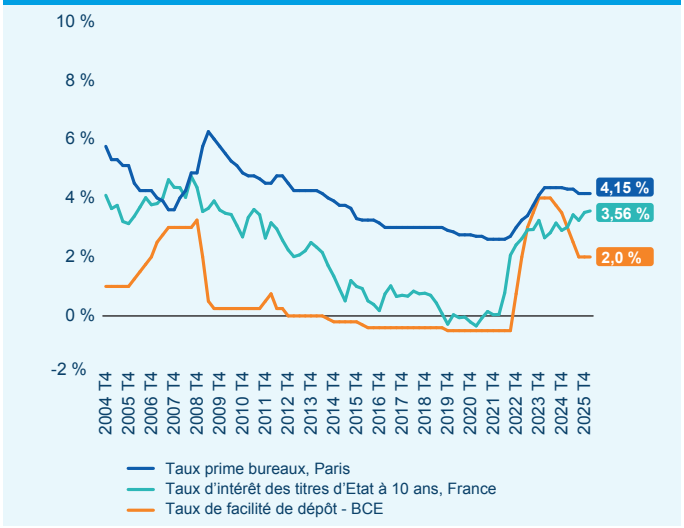


**% du loyer facial, surfaces > 1 000 m². Le loyer facial correspond à la valeur figurant sur le bail initialement acté entre les deux parties.*

- **L'offre immédiate**[5] a continué à augmenter en 2025, de près de +10 % sur un an ; le taux de vacance francilien dépasse 10 % à fin 2025.
- Les avantages commerciaux des nouveaux baux signés ont fortement crû en 2025, passant de 26,4 % au T4 2024 à 30,3 % au T4 2025 pour des surfaces supérieures à 1 000 m² ; toutes choses égales par ailleurs, cette hausse réduit mécaniquement les loyers effectivement perçus.

Investissement en immobilier - France

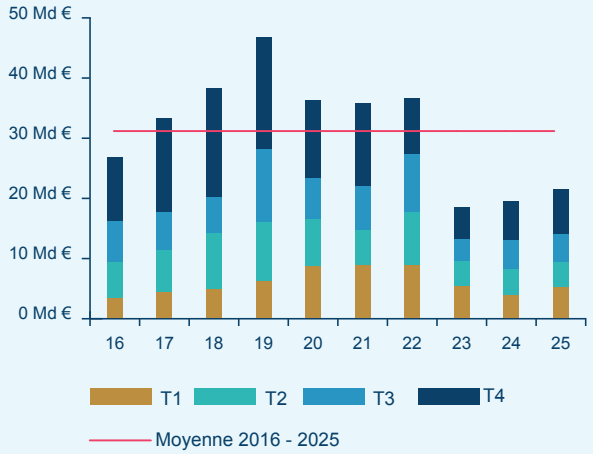
Taux d'intérêt, taux immobilier (%)



Sources : Amundi Immobilier sur Amundi, BCE, CBRE Recherche (2025 T4); les taux prime antérieurs au T4 2018 proviennent de CBRE Recherche et sont ensuite une estimation Amundi Immobilier (partiellement sur des données brokers), fin de trimestre.

- Les taux de rendement se sont globalement stabilisés pour les actifs prime.
- L'écart entre taux à 10 ans de l'État français et taux prime bureaux est resté inférieur à la moyenne de longue période.

Investissements immobiliers en France (dont résidentiel)



- Les volumes investis en immobilier en France ont atteint 21,5 milliards d'euros en 2025 soit +10 % sur 1 an.
- Le marché reste néanmoins ralenti, avec des volumes en deçà de la moyenne décennale et inférieurs de 40 % à ceux de 2022.

Commerces - France

Dépense de consommation finale des ménages (en volume) - France

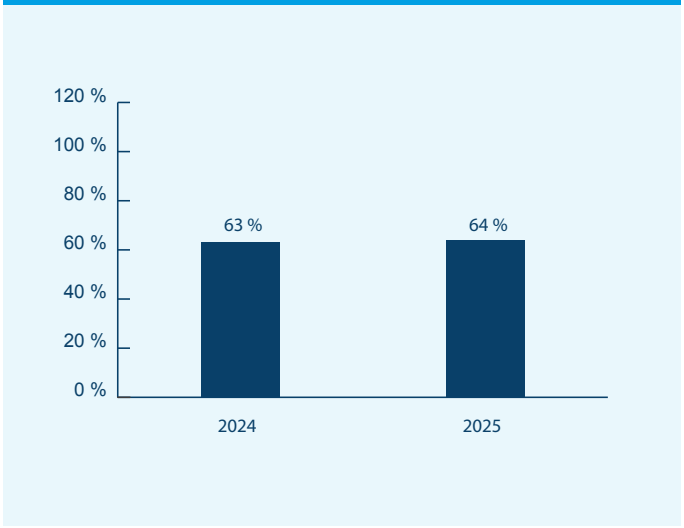


Source : Amundi Immobilier, Insee (2025 T4)

- Si la désinflation de 2025 a pu être favorable à la consommation, celle-ci reste contrainte par le contexte économique et géopolitique.
- Le commerce est très segmenté, selon la localisation et le format, avec par exemple une meilleure résistance des valeurs locatives des localisations prime, et de la demande pour les boutiques de pied d'immeuble inférieur à 600 m².

Hôtels - France

Taux d'occupation - hôtels - France

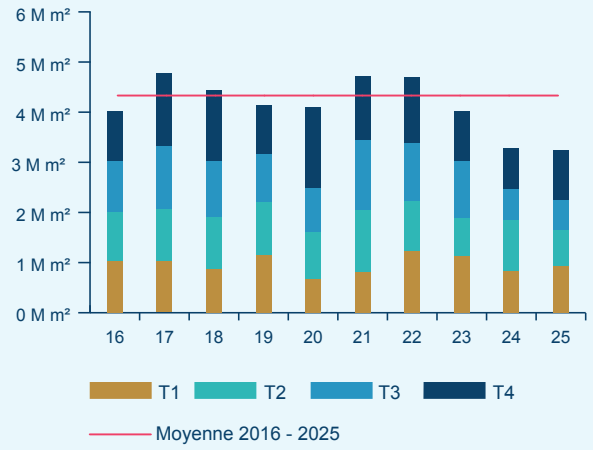


Source : Amundi Immobilier, In Extenso Tourisme, Culture & Hôtellerie (2025 T4)

- Les performances hôtelières en France ont été globalement satisfaisantes en 2025, avec une hausse du REVPAR (revenu par chambre) de 2% sur 1 an en France, porté à la fois par une hausse du taux d'occupation et des prix des chambres (+1% chacun) d'après In Extenso Tourisme, Culture & Hôtellerie.
- Souvent davantage sensibles à la conjoncture économique les segments super économique et économique ont néanmoins un REVPAR en baisse.

Logistique - France

Demande placée de logistique - France

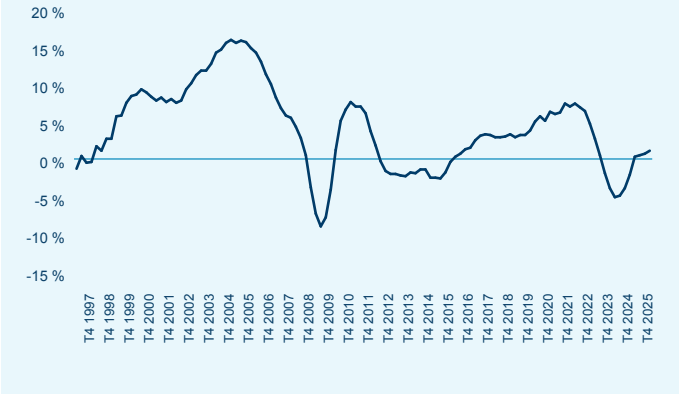


Source : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (2025 T4)

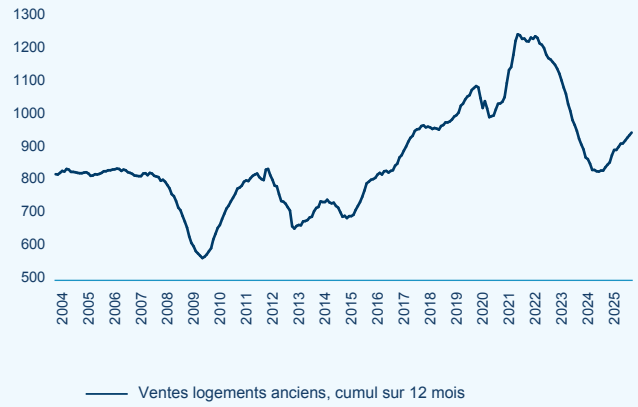
- Avec 3,2 millions de m² commercialisés en 2025, la demande placée d'entrepôts logistiques est en recul de 4 % sur 1 an, pénalisée par la baisse de 30 % des entrepôts XXL (>50 000 m²).
- L'offre immédiate atteint 4,8 millions de m² à fin 2025 selon CBRE, en hausse significative sur 1 an malgré un tassement au 4ème trimestre.

Résidentiel - France

Variation sur 12 mois du prix des logements anciens en France métropolitaine



France - Vente de logements anciens (milliers)



Sources : Amundi Immobilier IGEDD d'après DGFiP (MEDOC), bases notariales, Insee (T4 2025) ; données CJO-CVS

- Les ventes dans l'ancien sont estimées à 951 000 unités en 2025, en hausse de plus de 10% sur un an, mais nettement inférieures au pic de 2021 (qui était supérieur à 1,2 million).
- Cela a été favorisé par une hausse du pouvoir d'achat immobilier depuis mi-2023 (baisse des prix, taux d'intérêt plus favorables) et à une reprise de la production de crédits à l'habitat.
- Au 4e trimestre 2025, les prix des logements anciens en France métropolitaine sont en hausse de 1,1% sur un an, avec une hétérogénéité temporelle (baisse aux 2e et 3e trimestres) et géographique.

Convictions et Perspectives économiques 2026 - Europe

Si des tendances comme la diversification des investissements par classes d'actifs immobiliers ou la grande segmentation des marchés immobiliers devraient se poursuivre, les perspectives de 2026 sont désormais très dépendantes de l'évolution du conflit en Iran et de ses répercussions sur les prix de l'énergie, l'inflation et les taux d'intérêt. Ce contexte renforce l'incertitude déjà significative et peut augmenter l'attentisme. Le conflit a des impacts « stagflationnistes » (ralentissement ou stagnation économique et stimulation de l'inflation). L'inflation plus élevée que prévue (via le coût de l'énergie notamment) devrait favoriser l'indexation des loyers des baux en cours, qui était ralentie voire négative pour certains trimestres de 2025.

Dans la lignée des dernières années, les actifs à sous-jacents démographiques comme la santé ou le résidentiel devraient continuer à attirer les investisseurs.

Deux scénarii principaux sont actuellement envisagés : un choc temporaire et un choc prolongé.

Dans le cas du choc temporaire, l'inflation serait plus élevée quelques mois avant de se normaliser. Dans ce cadre les impacts sur la croissance économique et les marchés immobiliers resteraient dans l'ensemble limités, laissant envisager la poursuite de la hausse des volumes investis en immobilier. Il faudra rester attentif au positionnement des investisseurs quant aux écarts entre taux d'intérêt des titres d'Etat à 10 ans et taux immobiliers, déjà réduits sur certains marchés comme les bureaux prime franciliens. Les marchés locatifs, resteraient très segmentés et la demande locative serait contrainte par la croissance économique modeste mais favorisée par la résilience de l'emploi. Malgré des reports observés vers des actifs et localisations plus abordables, une hausse des loyers prime bureaux est envisagée. En Ile-de-France, les marchés resteraient très segmentés y compris pour les loyers, et l'offre de bureaux devrait rester dans l'ensemble assez abondante en l'absence de fort rebond attendu de la demande placée ; si cela se confirme, le taux de vacance pour les bureaux franciliens ne devrait pas diminuer en 2026.

Dans l'autre scénario, l'inflation serait plus persistante, amenant à des effets de second tour comme des pressions haussières sur les salaires et une augmentation des anticipations d'inflation. Dans ce scénario, la possibilité de voir les banques centrales remonter leurs taux d'intérêt pour combattre l'inflation est accrue. Ce scénario apparaît davantage adverse pour l'immobilier avec un risque plus élevé de hausse des taux de rendement et pouvant impacter négativement les prix des actifs selon les anticipations et le comportement des investisseurs. Ce scénario est également moins favorable aux dynamiques locatives et de volumes investis que le scénario de choc de court terme.

Sources : Amundi Immobilier, Amundi Institute, brokers, CBRE Recherche, Immostat, In Extenso Tourisme Culture et hôtellerie, IGEDD, Insee (2025 T4)

Définitions

(1) **Demande placée** : ensemble des locations ou ventes à l'occupant (par opposition aux ventes à investisseurs) portant sur des locaux à usage de bureaux.

(2) **Taux de vacance bureaux** : part des surfaces de bureaux sans occupant disponible immédiatement pour une commercialisation, rapportée à l'ensemble des surfaces de bureaux existantes.

(3) **Quartiers centraux des affaires :** locaux ayant une localisation centrale, généralement bien reliée aux transports en commun.

(4) **Prime** : désigne les actifs les plus recherchés par rapport à l'offre disponible.

- Les **loyers prime** sont par exemple les loyers les plus hauts pour une catégorie d'actif et un secteur géographique donnés.
- Les **taux de rendement prime** 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.

(5) **Offre immédiate** : toutes les surfaces immobilières disponibles immédiatement.

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

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

Le secteur de l'immobilier représente l'un des secteurs d'activité les plus émissifs en terme de gaz à effet de serre (>25 % des émissions globales) et les plus consommateurs en terme d'énergies (>45 % du global). Source: https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/savoir-renovation-energetique.

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

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

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

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

Actions qui seront détaillées ci-après :

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

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

Label ISR

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

- atteindre a minima la note seuil de 53/100 pour la poche dite Best in Progress
- le maintien de la note moyenne initiale de la poche dite Best in Class
- et surperformer au moins deux des neuf indicateurs de performance ESG à horizon 2027.

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

Il présente également les exigences réglementaires suivantes :

- Au plan européen, les réglementations : **SFDR**[2] et **Taxonomie**[3] :
  - Elles résultent du Pacte vert Européen (Green Deal) annoncé en décembre 2019, dont l'objectif est de rendre l'Europe climatiquement neutre à échéance 2050.
  - Elles visent respectivement à instaurer plus de transparence dans le reporting des produits financiers durables et à diriger les flux d'investissement et d'épargne vers des activités durables au point de vue environnemental.
  - Au plan national, les exigences de la **Loi française Climat & Résilience**[4] du 22 août 2021.

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

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

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

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

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

LA STRATÉGIE ISR DU GROUPE AMUNDI ET D'AMUNDI IMMOBILIER

En décembre 2021, Amundi a présenté son nouveau plan d'action 2022-2025, intitulé « Ambitions ESG 2025 » qui définit trois objectifs :

- renforcer le niveau d'ambition de ses solutions d'épargne en matière d'investissement responsable ;
- mobiliser le plus grand nombre possible d'entreprises afin de définir des stratégies crédibles pour s'aligner sur l'objectif « zéro émission nette » à l'horizon 2050 ;
- aligner ses collaborateurs et ses actionnaires sur ses nouvelles ambitions.

En 2025, **Amundi atteint les ambitions Climat** définies par cette stratégie quant à :

1. **L'intégration de l'enjeu climatique dans la conduite de son activité,** au travers notamment
   - d'un dispositif d'alignement et de formation des collaborateurs,
   - de formation des administrateurs,
   - de réduction des émissions de GES des opérations directes
   - ou encore de la contribution continue aux efforts de l'industrie avec en particulier l'accompagnement de nos clients sur les enjeux climatiques.
2. **L'intégration de l'enjeu climatique dans sa gestion pour compte de tiers,** avec
   - le développement d'une note de transition à disposition des gérants actifs et publiée dans les reporting clients
   - ou encore le développement d'une offre *Climat* sur l'ensemble des grandes classes d'actifs.
3. **L'intégration des enjeux climatiques dans les actions envers les entreprises,** qui a abouti à
   - une augmentation du périmètre de dialogue actionnarial sur le sujet climatique de plus de 1 800 entreprises par rapport à 2022.

La **Stratégie Climat 2028** sera présentée lors de l'assemblée générale annuelle d'Amundi.

PRI PRINCIPLES FOR RESPONSIBLE INVESTMENT

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

Amundi Immobilier se distingue par son engament responsable en obtenant la note de 5 étoiles sur 5 aux évaluations PRI en 2025.

LA STRATÉGIE D'AMUNDI IMMOBILIER DANS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

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

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



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

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

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

ASPIM
ASSOCIATION FRANÇAISE DES SOCIÉTÉS DE PLACEMENT IMMOBILIER

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

Amundi Immobilier poursuit son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dont elle est l'un des membres fondateurs en assurant la fonction de Trésorier au sein du conseil d'administration de l'OID.

OID
Penser l'immobilier responsable

La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier.

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

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

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

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

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

Conscient des enjeux environnementaux et de la période de transition écologique actuelle, le fonds Rivoli Avenir Patrimoine s'est engagé à :

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

2) La notation des actifs du Fonds Rivoli Avenir Patrimoine

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

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

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

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

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

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

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

Pour ce nouveau cycle de labélisation, une nouvelle note seuil a été définie à 53/100 avec objectif de faire progresser la note moyenne de la poche de la poche Best in Progress et de maintenir la note moyenne de la poche Best in Class à horizon 2027.

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

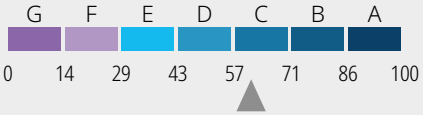
- Les notes et scores, établis sur l'ensemble des actifs gérés par le Fonds, sont ensuite agrégés à l'échelle de celui-ci, pondérés par leur valeur vénale. Cela permet de connaitre et de suivre l'évolution de la performance extra-financière du Fonds. Au 31/12/2025, Rivoli Avenir Patrimoine obtient le score ESG global de 50/100.



Les actifs dits Best in class

bénéficient d'une performance extra-financière satisfaisante.

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



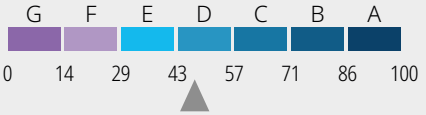
Au 31/12/2025 la note moyenne de la poche Best In Class est de 59/100

Le poids de la poche Best In Class dans le portefeuille est de 42 %

Les actifs dits Best in Progress

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

Ces actifs feront l'objet d'une réflexion autour de la mise en place d'un plan d'amélioration afin de contribuer à l'atteinte du niveau de performance ESG fixé pour le Fonds.



Au 31/12/2025 la note moyenne de la poche Best In Progress est de 45/100

Le poids de la poche Best In Progress dans le portefeuille est de 58 %

investissement socialement ISR responsable
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

3) La cartographie de suivi des actifs du portefeuille immobilier de Rivoli Avenir Patrimoine

L'ensemble des actifs de Rivoli Avenir Patrimoine est analysé pour apprécier le Score ESG individuel ; cette étude permet de mettre en évidence :

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

Dans cette partie, les données concernant les actifs ne sont pas prises en quote-part de détention par Rivoli Avenir Patrimoine mais dans leur totalité.

Pour chaque actif, sont mentionnés quelques exemples qui illustrent certains points forts de leur performance ESG.

Les cinq actifs immobiliers les plus performants : meilleur score ESG

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

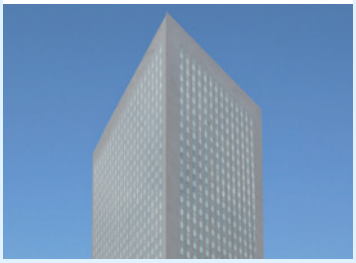
Pour chacun de ces actifs les plus performants, sont cités dans le tableau des exemples de points forts de l'actif en termes d'ESG.

Tour Egée

9-11 Allée De l'Arche
92400 Courbevoie

Bureaux
53 121 m²

Score ESG
71/100
au 31/12/2025



Environnement : 68/100

Energie :
L'immeuble est connecté à un réseau urbain pour la production d'énergie pour le chauffage. Par ailleurs, l'immeuble dispose d'une équipe de mainteneurs pour suivre et améliorer les consommations d'énergie.

Gouvernance : 59/100

Engagement des parties prenantes :
Un plan d'action sera déployé pour intégrer dans le contrat des prestataires intervenants au niveau de l'immeuble des clauses ESG en ligne avec la charte fournisseur d'Amundi Immobilier.

Social : 88/100

Accessibilité PMR :
Les espaces de travail mais également sanitaires, cafétéria sont totalement accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Mobilité douce :
Mise à disposition de bornes de recharges pour véhicules électriques ainsi que de racks à vélos pour favoriser les déplacements à moindre émission carbone.

39 Trudaine (Bureaux)

39 Avenue Trudaine,
75009 PARIS

Bureaux
7 173 m²

Score ESG
70/100
au 31/12/2025



Environnement : 64/100

Energie :
Réduction des consommations via suivi complet et optimisation énergétique.

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

Gouvernance : 71/100

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

Contrats :
Inclusion de clauses ESG dans tous les contrats prestataires.

Social : 82/100

Accessibilité PMR :
Amélioration des infrastructures pour une pleine conformité.

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

ORA

9 rue Emile Borel,
75017 Paris

Bureaux
26 304 m²

Score ESG
66/100
au 31/12/2025



Environnement : 65/100

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

Social : 69/100

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

Gouvernance : 63/100

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

39 Trudaine (Crèche)

39 Avenue Trudaine,
75009 PARIS

Crèche
349 m²

Score ESG
66/100
au 31/12/2025



Environnement : 65/100

Énergie :
Réduction des consommations via suivi complet et optimisation énergétique.

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

Social : 58/100

Accessibilité PMR :
Amélioration des infrastructures pour une pleine conformité.

Gouvernance : 76/100

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

Contrats :
Inclusion de clauses ESG dans tous les contrats prestataires.

Evidence

ZAC des Docks Saint-Ouen - ZAC de Docks Parcelle N8
93400 Saint-Ouen

Bureaux
15 677 m²

Score ESG
65/100
au 31/12/2025



Environnement : 60/100

Énergie :
Les deux premières années de pleine utilisation de l'immeuble sont marquées par une consommation d'énergie performante. Cette performance est due aux qualités intrinsèques de l'immeuble mais également à une gestion optimisée des équipements.

Social : 80/100

Santé et bien-être :
Les aménagements des espaces détente au sein de l'immeuble offrent aux utilisateurs un confort de travail.

Gouvernance : 59/100

Certifications :
Les enjeux ont été intégrés dès la phase de construction permettant ainsi à l'immeuble d'obtenir une double certification HQE (Haute Qualité Environnementale) au niveau Excellent et une certification BREEAM Excellent. En complément, un label portant spécifiquement sur la thématique énergie a été obtenu "Effinergie +".

Les 5 actifs immobiliers de Rivoli Avenir Patrimoine les moins performants

- Ils correspondent aux actifs ayant la notation la plus faible au sein de la SCPI.
- Ils font partie de la poche Best in Progress. Celle-ci fait l'objet d'un plan d'amélioration dans le but de faire progresser son score ESG moyen à la note seuil de Rivoli Avenir Patrimoine : 53/100.

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

Cour des Maréchaux

8 Rue du Werkhof,
68100 MULHOUSE

Centre commercial
1 795 m²

Score ESG
23/100
au 31/12/2025



Environnement : 15/100

Energie :
Le suivi des consommations d'énergie pourrait être amélioré grâce à une plateforme dédiée et un raccordement des équipements à une GTB (Gestion Technique des bâtiment).

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

Social : 22/100

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

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

Gouvernance : 41/100

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

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

Zone Commerciale Plan de Campagne

ZAC Plan de Campagne - Rue Honoré Martin,
13480 CABRIES

Centre commercial
5 667 m²

Score ESG
28/100
au 31/12/2025



Environnement : 28/100

Energie :
Le raccordement des systèmes de chauffage, ventilation et éclairage à une GTB (Gestion Technique des Bâtiments) pourrait permettre un suivi optimisé des consommations.

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

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

Social : 22/100

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

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

Gouvernance : 34/100

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

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

Retail Park d'Angoulins

ZAC Les Fourneaux,
17690 D'ANGOULINS

Commerce
5 175 m²

Score ESG
30/100
au 31/12/2025



Environnement : 32/100

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

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

Social : 21/100

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

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

Gouvernance : 34/100

Résilience :
Le bâtiment est vulnérable aux inondations et aux tempêtes.

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

38 Quai Georges Gorse

57 Quai Georges Gorse,
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

Commerce
2 637 m²

Score ESG
30/100
au 31/12/2025



Environnement : 30/100

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

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

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

Social : 28/100

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

Gouvernance : 34/100

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

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

Decathlon Augny

Seilerweg 2-4
72574 BAD URACH, ALLEMAGNE

Commerce
5 641 m²

Score ESG
31/100
au 31/12/2025



Environnement : 32/100

Énergie :
Le suivi des consommations énergétiques pourrait être optimisé via une plateforme

Eau :
Des WC hydro-économes (chasse d'eau à double débit) pourraient être installés ainsi que des robinets temporisés

Social : 28/100

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

IRVE :
L'ajout de bornes électriques favoriseraient l'utilisation de mobilités douces

Gouvernance : 34/100

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

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

Les 5 actifs immobiliers de Rivoli Avenir Patrimoine les plus importants en valeur

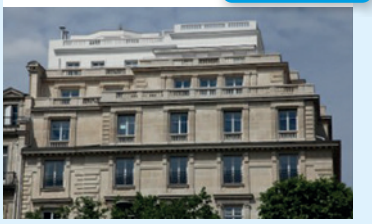
- Ils correspondent aux actifs ayant la valorisation la plus importante au sein de la SCPI.
- Le suivi de leur notation est important compte tenu de leur impact significatif sur la note moyenne de Rivoli Avenir Patrimoine.

136 Champs Elysées

136 Av. des Champs Elysées, 75008 PARIS

Bureaux
6 385 m²

Score ESG
42/100
au 31/12/2025



Environnement : 34/100

Performance énergétique, carbone et eau :
L'immeuble est connecté au Réseau de Chaleur Urbain (CPCU) et au réseau de froid urbain (CLIMESPACE). Un système de gestion centralisé (GTB) est installé, facilitant la supervision et le pilotage des installations

Social : 65/100

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

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

Gouvernance : 39/100

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

In Town

4 Place de Budapest, 75009 PARIS

Bureaux
21 326 m²

Score ESG
63/100
au 31/12/2025



Environnement : 67/100

Performance énergétique, carbone et eau :
Le site est raccordé aux réseaux de chaud et froid urbain. Un système de gestion centralisé (GTB) est installé, facilitant la supervision et le pilotage des installations. La GTB régule l'ensemble des équipements CVC (Chauffage, Ventiliation et Climatisation) ainsi que l'éclairage. Aucun fluide frigorigène n'est utilisé sur site.

Gestion de l'eau :
Des dispositifs hydro-économes sont mis en place avec des chasses d'eau double flux.

Social : 68/100

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

Santé et bien-être :
Plusieurs espaces de détente sont aménagés pour les utilisateurs.

Gouvernance : 46/100

Résilience :
Le bâtiment est vulnérable aux inondations et aux tempêtes.

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

Cœur Défense

100 Esplanade du Général de Gaulle, 92400 COURBEVOIE

Bureaux (IGH)*
182 766 m²

Score ESG
61/100
au 31/12/2025



Environnement : 59/100

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

Social : 79/100

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

Environnement : 46/100

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

* Immeuble de Grande Hauteur

39 Trudaine (Bureaux)

39 Avenue Trudaine,
75009 PARIS

Bureaux
7 173 m²

Score ESG
70/100
au 31/12/2025



Environnement : 64/100

Énergie :
Réduction des consommations via suivi complet et optimisation énergétique.

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

Social : 82/100

Accessibilité PMR :
Améliorations des infrastructures pour une pleine conformité.

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

Gouvernance : 71/100

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

Contrats :
Inclusion de clauses ESG dans tous les contrats prestataires.

Greenelle

43 quai de Grenelle/ 11 place de Brazzaville
75015 PARIS

Bureaux
14 226 m²

Score ESG
57/100
au 31/12/2025



Environnement : 49/100

Performance énergétique et carbone :
L'immeuble dispose d'une installation complexe (PAC géothermie sur nappe, nombreuses mini-PAC, installations de panneaux solaires). Un système de gestion centralisé (GTB) est installé, facilitant la supervision et le pilotage des installations.

Social : 81/100

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

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

Gouvernance : 51/100

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

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

LE SUIVI DE L'ENGAGEMENT ISR DE LA SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE EN 2025

1) Les neuf indicateurs suivis sur Rivoli Avenir Patrimoine

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

Sur ces 9 axes environnementaux, sociaux et de gouvernance : sont indiqués la note obtenue par Rivoli Avenir Patrimoine et la note de référence auquel le Fonds peut se comparer.

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

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

Notes obtenues au 31/12/2025 par Rivoli Avenir Patrimoine sur les 9 enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance.

A noter : Les indicateurs de 7 enjeux (mobilité, parties prenantes, énergies renouvelables, biodiversité, stationnement, résilience et accessibilité aux personnes à mobilité réduite) communiqués en 2024 ont été modifiés dans le présent rapport suite à la revue qualité du fournisseur de données. *Aussi, l'indice de référence (Deepki, GRESB ou interne) est le même sur les trois années du cycle.*

Les neuf enjeux environnementaux de Rivoli Avenir Patrimoine au 31/12/2025

1 Enjeu énergétique

147 kwh/m²
Note Rivoli Avenir Patrimoine

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

▶ **La performance est exprimée annuellement en KiloWatt heure** (énergie finale).

Le suivi de l'évolution de cette performance dans le temps permet d'apprécier les efforts de la SCPI sur la diminution de ses consommations énergétiques.

Au 31/12/2025, la moyenne des performances énergétiques des immeubles de Rivoli Avenir Patrimoine est de 147 kWh/m²/an . Pour un fonds identique en termes de typologie des actifs, l'index énergétique Deepki, attribue une performance énergétique de 160 kWh/m²/an.

Le fonds Rivoli Avenir Patrimoine est plus performant sur cet enjeu que le benchmark proposé par l'index énergétique Deepki.

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

Enjeu énergétique *(kwh/m² par an)*	2024	2025	2026
Performance du fonds	155	147	
Indice de référence Deepki 2024	160	160	160

2 Enjeu carbone

16 kgCO₂/m²
Note Rivoli Avenir Patrimoine

32 kgCO₂/m²
Note référence Index carbone Deepki*

▶ **La performance est exprimée annuellement en Kilogrammes de CO_2 par mètre carré.** Le suivi de l'évolution de cette performance dans le temps permet d'apprécier l'amélioration et la contribution de la SCPI dans la lutte contre le réchauffement climatique.

Au 31/12/2025, la moyenne des performances carbones des immeubles de Rivoli Avenir Patrimoine est évaluée à 16 kgCO2/m² et par an. Pour un fonds identique en termes de typologie des actifs, la notation énergétique Deepki attribue une performance carbonede 32 kgCO2/ m² et par an. Le fonds Rivoli Avenir Patrimoine est donc plus performant sur cet enjeu que le référentiel proposé par l'index carbone Deepki.

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

Enjeu carbone *($KgCO_2$ par an)*	2024	2025	2026
Performance du fonds	18	16	
Indice de référence Deepki 2024	32	32	32

3 Enjeu mobilité

73
Note Rivoli Avenir Patrimoine

78
Note référence
Amundi Immobilier

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

Ces dispositifs peuvent prendre la forme de :

- Racks à vélos bien éclairés et sécurisés
- Vestiaires hommes et femmes séparés
- Casiers de rangements
- Douches et zones de séchage abritées

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

Le fonds obtient la note de 73/100 : l'utilisation des mobilités douces, lorsque le contexte s'y prête, peut permettre de limiter fortement les émissions de GES liées aux déplacements des utilisateurs et de favoriser leur santé.

Enjeu mobilité *(sur 100)*	2024	2025	2026
Performance du fonds	73*	73	
Indice de référence interne 2024	78	78	78

** Donnée révisée au 31 décembre 2025.*

4 Enjeu Parties Prenantes

87
Note Rivoli Avenir Patrimoine

78
Note référence
Amundi Immobilier

▶ Il s'appuie sur la notation obtenue par les Property Managers basée sur **les principes exigences de la Charte Fournisseur**.

La note de 87/100 versus à l'échelle du Fonds Rivoli Avenir Patrimoine traduit la note moyenne des performances RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) des Property Managers.

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

Enjeu Parties Prenantes *(sur 100)*	2024	2025	2026
Performance du fonds	84*	87	
Indice de référence interne 2024	78	78	78

** Donnée révisée au 31 décembre 2025.*

5 Enjeu Énergies Renouvelables

35
Note Rivoli Avenir Patrimoine

38
Note référence
Amundi Immobilier

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

La note de 35/100 sur le fonds Rivoli Avenir Patrimoine traduit la capacité des immeubles à adopter des solutions d'énergies renouvelables pouvant prendre la forme de :

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

Le contrat d'énergie verte ne permet d'obtenir qu'une mineure partie des points tandis que la mise en place d'une solution de production d'énergie ou un raccordement à un réseau de chaleur ou de froid permettent d'obtenir un plus grand nombre de points. Enfin, la solution d'autoconsommation, jugée comme la solution la plus optimale permet d'obtenir une note de 100/100 sur cet enjeu pour un actif. L'intégration dans notre système de notation du raccordement à des solutions de production de chaleur ou de froid en réseau explique la plus grande partie de la croissance de Rivoli Avenir Patrimoine sur ce critère par rapport à l'année dernière. La thématique Énergies Renouvelables étant relativement nouvelle dans la stratégie poursuivie, l'objectif du fonds est de renforcer cet axe par la mise en œuvre d'actions pour favoriser leur utilisation et leur production.

Enjeu Energies renouvelables *(sur 100)*	**2024**	**2025**	**2026**
Performance du fonds	35*	35	
Indice de référence interne 2024	38	38	38

** Donnée révisée au 31 décembre 2025.*

6 Enjeu Potentiel d'accueil de la biodiversité

15
Note Rivoli Avenir Patrimoine

15
Note référence
Amundi Immobilier

▶ **La note de potentiel d'accueil de biodiversité du bâtiment est basé sur la méthodologie de BIODI-Bat.** Cet indicateur est suivi pour les actifs des fonds utilisant la nouvelle méthodologie de notation créée en 2024. Le potentiel d'accueil évalue si les caractéristiques d'un bâtiment et de sa parcelle maximisent ou réduisent la capacité d'accueil de biodiversité.

L'évaluation prend en compte 3 types de catégorie répartis en 13 caractéristiques :

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

La note de **15/100** l'an dernier traduit un potentiel d'accueil de la biodiversité faible. La mise en place de dispositifs favorisant la biodiversité sur l'actif permet d'améliorer la note.

Enjeu Potentiel d'accueil de Biodiversité *(sur 100)*	**2024**	**2025**	**2026**
Performance du fonds	15*	15	
Indice de référence interne 2024	15	15	15

** Donnée révisée au 31 décembre 2025.*

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

44
Note Rivoli Avenir Patrimoine

42
Note référence
Amundi Immobilier

▶ Cet indicateur vise à mesurer le niveau de couverture en **Places de stationnement** pour véhicules électriques avec bornes de recharge.

La SCPI Rivoli Avenir Patrimoine affiche une note de 44/100, une note légèrement superieur de l'indice de référence interne.

Enjeu Places de stationnement pour véhicules électriques avec bornes de recharge *(sur 100)*	2024	2025	2026
Performance du fonds	44*	44	
Indice de référence interne 2024	42	42	42

** Donnée révisée au 31 décembre 2025.*

8 Enjeu Résilience aux changements climatiques

67
Note Rivoli Avenir Patrimoine

67
Note référence
Amundi Immobilier

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

Il exprime la mesure des risques établis sur chaque actif immobilier du fonds et l'atteinte de mesure sur tous les actifs. Rivoli Avenir Patrimoine obtient une note de 67/100. Il a diagnostiqué l'ensemble de son patrimoine immobilier au regard des risques liés aux changements climatiques. Cet enjeu est détaillé au point 3 ci-après.

Enjeu résilience aux changements climatiques *(sur 100)*	2024	2025	2026
Performance du fonds	67*	67	
Indice de référence interne 2024	67	67	67

** Donnée révisée au 31 décembre 2025.*

9 Enjeu Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

69
Note Rivoli Avenir Patrimoine

73
Note référence
Amundi Immobilier

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

Rivoli Avenir Patrimoine obtient une note de 69/100 l'an dernier démontrant un patrimoine ayant de nombreux dispositifs permettant aux personnes à mobilité réduite d'accéder aux immeubles.

Enjeu Accessibilité aux personnes à mobilité réduite *(sur 100)*	2024	2025	2026
Performance du fonds	69*	69	
Indice de référence interne 2024	73	73	73

** Donnée révisée au 31 décembre 2025.*

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

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

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

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

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

À partir de l'ensemble des actifs agrégés, le Fonds Rivoli Avenir Patrimoine mesure son exposition globale à ces mêmes risques.

À partir de l'ensemble des actifs agrégés, la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine mesure son exposition globale à ces mêmes risques.

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

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

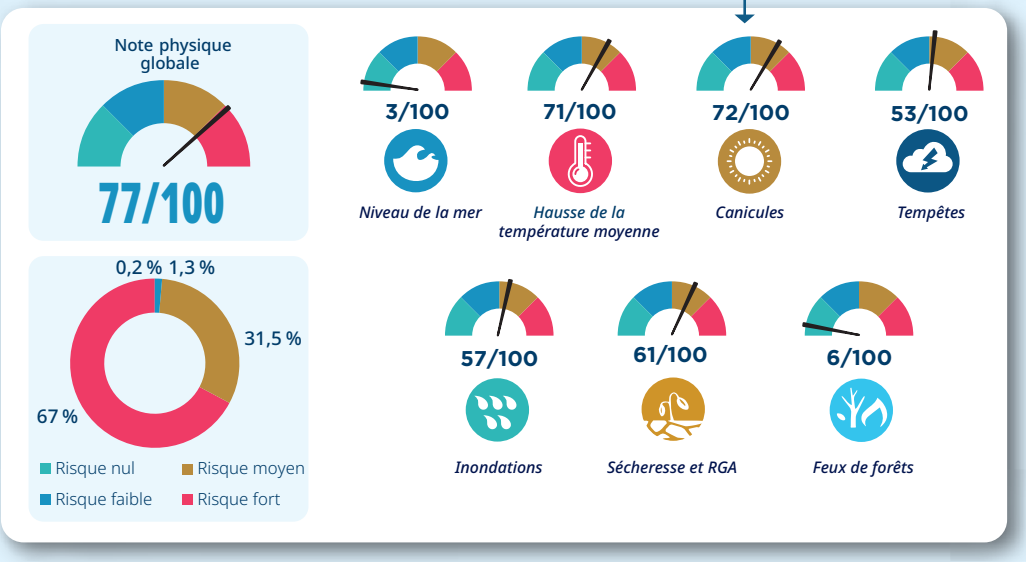
Rivoli Avenir Patrimoine a un risque fort.

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

Il s'agit ici du risque de canicules évalué à 72/100.

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

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



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

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

Notre Démarche ESG | Home Amundi Immobilier (https://www.amundi-immobilier.com/Notre-Engagement-Responsable)

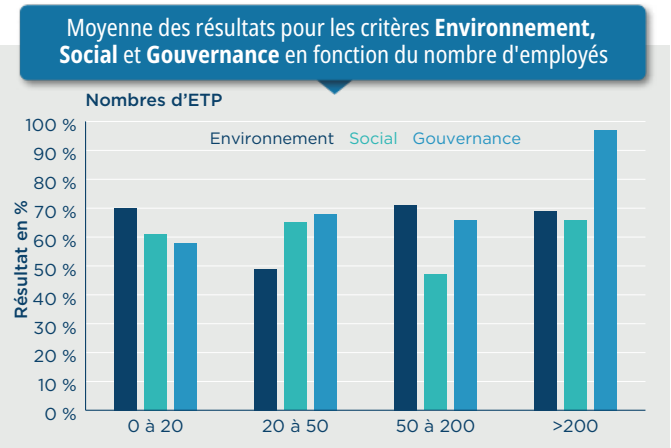
L'adhésion à cette Charte s'accompagne d'un questionnaire permettant d'évaluer le prestataire sur ces 11 principes. Tout comme l'adhésion à la Charte Fournisseurs, Amundi Immobilier invite chaque prestataire à le remplir et à apporter les preuves permettant de justifier les réponses apportées.

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

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

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

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



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

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

Prestataire concerné	Nombre de signataires	Nombre total de prestataires	Pourcentage
Property Manager	21	21	100,00 %
Facility Manager	81	89	91,01 %
Promoteurs	1	1	100,00 %

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

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

AU POSTE DE TRAVAIL

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

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

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



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

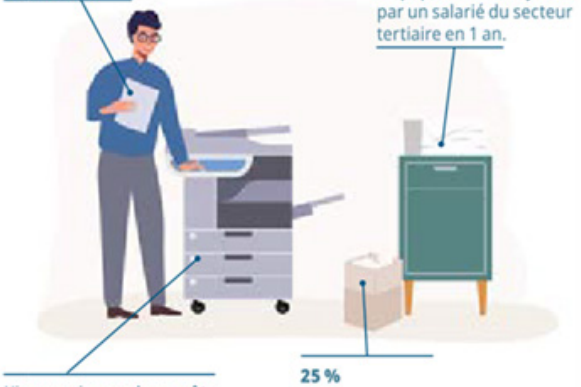
10 destinataires par mail **= 4 fois plus** d'impact d'environnemental.

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

À LA PHOTOCOPIEUSE

16 % des impressions ne sont jamais lues.

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



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

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

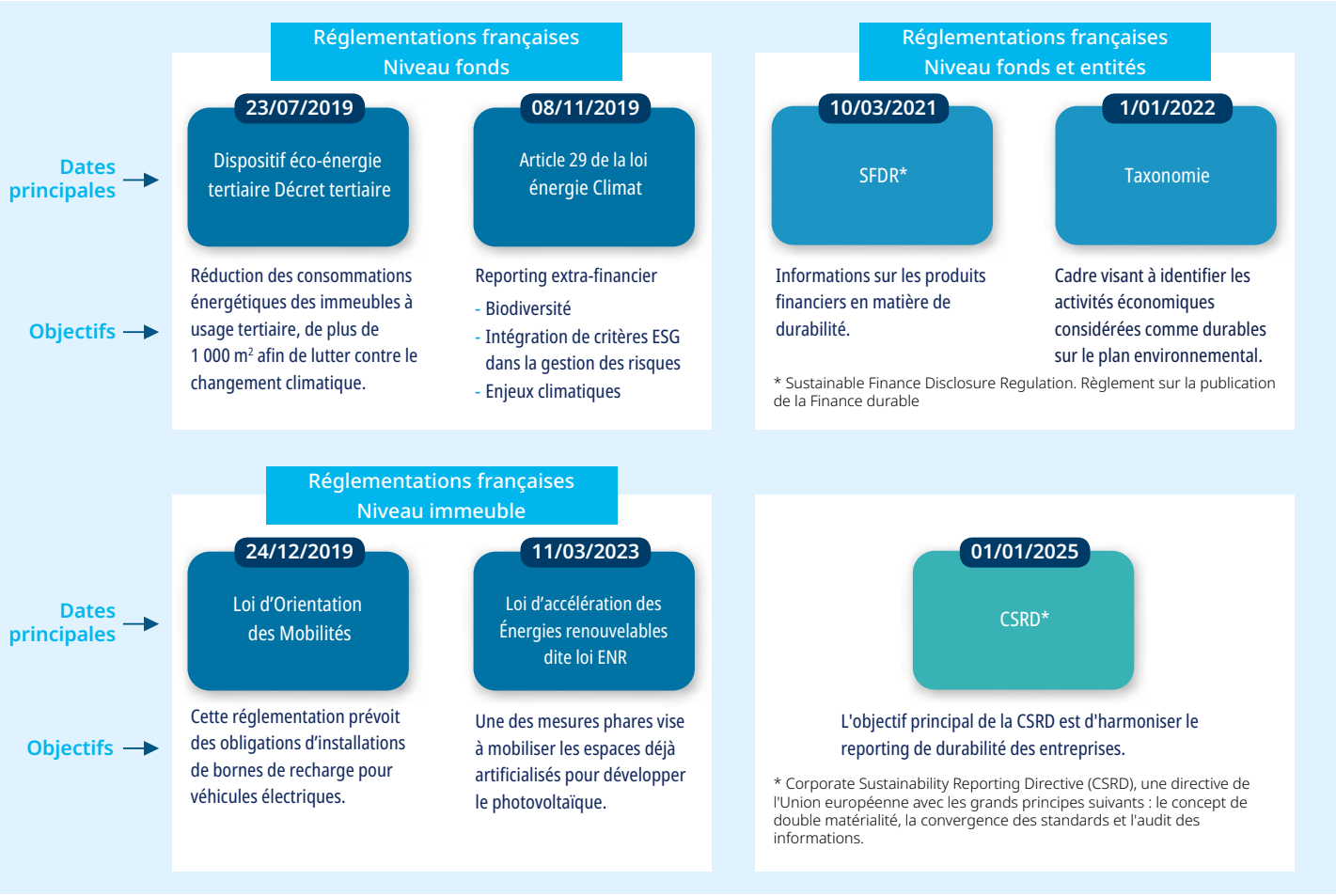
COMMENT AGIR ?

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

UN CADRE RÉGLEMENTAIRE POUR SOUTENIR LA FINANCE DURABLE

Des politiques publiques françaises et européennes pour favoriser le développement d'une économie plus durable.

Elles exigent plus de transparence vis-à-vis des investisseurs sur les actions engagées par les acteurs financiers en matière de durabilité.



1) Dispositif éco-énergie tertiaire

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

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

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

1. Les actifs concernés, à savoir **les immeubles à usage tertiaire, doivent réaliser,** par rapport à la consommation énergétique d'une année de référence, exprimée en kWh/m2, et librement choisie à partir de 2010, **une réduction de la consommation d'énergie de :**

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

2. Il est également possible, pour les actifs concernés d'être en conformité avec cette réglementation en privilégiant l'atteinte d'un niveau de consommation en valeur absolue exprimé en kWh/an/m2. Ce dernier est fixé pour chacune des échéances décennales susmentionnées (2030, 2040, 2050). Il est défini en fonction de l'activité exercée au sein du bâtiment.

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

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

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

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

2) L'Article 29 de la loi Energie-Climat et Résilience

Dans le cadre de sa politique d'investissement responsable, Amundi Immobilier s'appuie sur des partenaires spécialisés afin de déployer une stratégie ESG et climat cohérente avec ses ambitions.

Le fonds affirme son ambition de réduire ses émissions de gaz à effet de serre et renforce, chaque année, son dispositif de suivi et de pilotage. La collecte ainsi que la qualité des données énergétiques ont été significativement améliorés au niveau des actifs immobiliers, notamment grâce à l'extension des outils facilitant avec l'accord des locataires la récupération automatique des données auprès des fournisseurs d'énergies et à l'intégration automatisée des données via une plateforme dédiée. Ces évolutions permettent d'établir un indicateur carbone consolidé, fiable, audité dans le cadre du Label ISR. Publié chaque année, cet indicateur confirme une dynamique continue de réduction des émissions carbone du parc immobilier.

Dans le cadre de cet objectif de décarbonation du parc immobilier, un projet structurant a été engagé en fin d'année 2025. Amundi Immobilier s'est engagé sur le plan opérationnel en lançant un programme de déploiement de panneaux photovoltaïques (toitures et ombrières de parking) et de bornes de recharge sur 82 actifs. À terme, plus de 1 130 points de charge devraient être installés et le potentiel photovoltaïque mobilisé devrait dépasser 60 MWc, soit l'équivalent de la consommation annuelle d'environ 9 200 foyers français. Ce déploiement, financé principalement via des modèles innovants de tiers investissement ou de location de services, contribue à accélérer la décarbonation des portefeuilles tout en respectant les exigences réglementaires applicables à l'immobilier.

Parallèlement, Amundi Immobilier s'est engagé, en tant que membre fondateur, dans le programme de recherche BIG (Biodiversity Impulsion Group - http ://biodiversity-impulsiongroup.fr/) lancé fin 2021. Ce groupe de travail réunit différents acteurs de l'immobilier afin de construire un cadre commun d'analyse des impacts du secteur sur la biodiversité.

Les travaux menés ont permis d'identifier quatre axes principaux d'évaluation :

- La sensibilité écologique du site, qui mesure l'environnement naturel autour du bâtiment(1)
- Le potentiel d'accueil de biodiversité d'un bâtiment existant décrit ci-dessous (2)
- L'impact d'un projet sur les sols pour les projets en développement (3)
- Les co-bénéfices liés à la présence de biodiversité, notamment en matière de rafraîchissement (4), de gestion des eaux pluviales(5), de santé et de bien-être(6).

Ces travaux ont conduit à la création de l'outil BIODI-BAT(7), mis à disposition sur la plateforme R4RE de l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Cet outil permet d'évaluer, bâtiment par bâtiment, différents indicateurs liés à la biodiversité et de contribuer au pilotage d'une stratégie de préservation plus structurée.

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

- ***Le calcul du coefficient d'emprise au sol,***
- ***La prise en compte des actions de préservation de la biodiversité locale***
- Et, depuis la mise à disposition de BIODI-BAT, l'évaluation du potentiel d'accueil de biodiversité des bâtiments.

Cette dernière dimension, désormais intégrée à la méthodologie de notation ESG d'Amundi Immobilier déployée en 2024, repose sur l'analyse :

- **Du bâti et de la structure**
- **Des espaces extérieurs**
- **Et des pratiques de gestion du bâtiment et de ses abords**.

En étroite collaboration avec les Property Managers et grâce à la mise en œuvre de sa nouvelle méthodologie de notation, Amundi Immobilier a intégré plus de 250 actifs dans la plateforme BIODI-BAT en renseignant l'ensemble de leurs caractéristiques intrinsèques. Cette démarche permet de disposer d'une cartographie des enjeux de biodiversité à l'échelle du patrimoine.

Bien que les actifs présentent de diverses caractéristiques — notamment en termes de localisation, de taille, de typologie de façade ou encore d'année de construction — plusieurs actions peuvent être mises en œuvre afin d'améliorer leur potentiel d'accueil de la biodiversité, à l'échelle de l'immeuble puis du fonds tels que :

- **L'installation d'abris pour la faune** adaptés aux espèces locales, tels que des nichoirs pour les passereaux, des gîtes pour les chauves-souris, des hôtels à insectes, des refuges pour les hérissons ou encore des abris pour les amphibiens, afin de favoriser l'hivernage, la résilience des espèces et la connectivité écologique ;
- La **récupération et la réutilisation des eaux pluviales**, permettant de renforcer la disponibilité locale en eau douce, d'alimenter des zones humides temporaires et de créer des micro-habitats favorables à certaines espèces, notamment les amphibiens, les insectes aquatiques et les oiseaux ;
- La mise en place de **dispositifs anti-collision** sur les surfaces vitrées, afin de limiter les risques pour les espèces, en fortes périodes de migration.

L'analyse des résultats issus de BIODI-BAT, complétée par des audits écologiques, permettra de définir des plans d'action ciblés pour les immeubles du fonds présentant les enjeux de biodiversité les plus significatifs.

(1) Pour en savoir plus : Référentiel - Indicateur d'état de la biodiversité
(2) Pour en savoir plus : Référentiel – Potentiel d'accueil de la biodiversité
(3) Indicateur encore en cours de développement
(4) Pour en savoir plus : Référentiel - Rafraîchissement
(5) Pour en savoir plus : Référentiel - Gestion des eaux pluviales
(6) Indicateur encore en cours de développement
(7) Pour en savoir plus : https://biodiversity-impulsion-group.fr/bi

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

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

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

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

4) Règlement Taxonomie sur les activités durables

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

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

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

I - ANNEXE

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

La **taxonomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste **d'activités économiques durables sur le plan environnemental.**

Ce règlement n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

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

- **DÉNOMINATION DU PRODUIT :**
  Rivoli Avenir Patrimoine
- **IDENTIFIANT D'ENTITÉ JURIDIQUE :**
  969500K5FWUTT1E3GP75

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?	
● ● ☐ **Oui**	● ○ ☒ **Non**
☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental : %** ☐ dans des activités économiques **qui sont** considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE. ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.	☒ Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 34 % d'investissements durables. ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques **qui sont** considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☒ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques **qui ne sont pas** considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐ **ayant un objectif social.**
☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social : %**	☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables.**

I - ANNEXE (SUITE)

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

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

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

Poche d'actifs	Note	Objectif du fonds
Best in Class	≥53/ 100	Ces actifs ont pour objectif de maintenir leur performance ESG dans le temps voire de l'améliorer tout au long de leur gestion.
Best in Progress	<53/ 100	Ces actifs feront l'objet d'un plan d'amélioration sous 3 ans pour que la note moyenne pondérée de la poche Best in Progress atteigne ou dépasse la note seuil ou présente une progresion de 20 points

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

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

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

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

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

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

Les 14 piliers retenus sont les suivants :

Aspects Environnementaux :

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

Aspects Sociaux :

- Santé et Bien-être
- Transports
- Équipements

Aspects Gouvernances :

- Audit technique
- Certification environnementale
- Contrats prestataires
- Résilience et changement climatique
- Engagement des parties prenantes (note PM)

I - ANNEXE (SUITE)

La note ESG moyenne pondérée du portefeuille est de 50/100

Les indicateurs de durabilité utilisés pour ce produit sont les 8 indicateurs suivants au 31/12/2025 :

Enjeu énergétique (kWEF/m².an)	2024	2025
Performance du fonds	155	147
Enjeu Carbone (kgCO2/m².an)	**2024**	**2025**
Performance du fonds	18	16
Enjeu mobilité (/100)	**2024**	**2025**
Performance du fonds	73*	73
Enjeu Parties Prenantes(/100)	**2024**	**2025**
Performance du fonds	84*	87
Enjeu Energies Renouvelables (/100)	**2024**	**2025**
Performance du fonds	35*	35
Enjeu végétalisation et biodiversité (/100)	**2024**	**2025**
Performance du fonds	15*	15
Enjeu Sécurité des usagers sur les actifs (/100)	**2024**	**2025**
Performance du fonds	64*	65
Enjeu résilience aux changements climatiques (/100)	**2024**	**2025**
Performance du fonds	67*	67

** Données révisées au 31 décembre 2025*

...et par rapport aux périodes précédentes ?

L'historique des périodes précédentes se trouve dans le tableau ci-dessus.

I - ANNEXE (SUITE)

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

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

S'agissant de la poche immobilière :

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

Règlement Délégué (UE) 2022/1288 font l'objet d'un suivi annuel lorsque des données sont disponibles.

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

S'agissant de la poche immobilière :

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

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

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



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

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

Amundi Immobilier a pratiqué en outre une politique d'engagement avec les principales parties prenantes de l'immeuble et plus particulièrement le Property Manager au moyen d'un processus continu et ciblé visant à influencer les activités ou le comportement de ces prestataires. L'objectif de l'engagement étaient double : engager le prestataire à améliorer la façon dont il intègre la dimension environnementale et sociale et l'accompagner pour améliorer son impact sur les questions environnementales, sociales et relatives aux droits de l'Homme ou autres questions de durabilité importantes pour la société et l'économie mondiale.

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

Pour des informations supplémentaires sur la manière dont les indicateurs obligatoires des principales incidences négatives sont utilisés, veuillez consulter la Déclaration du Règlement SFDR disponible sur https://www.amundi.fr/fr_part/files/nuxeo/dl/ae605514-677a-45eb-a6ec-7c35a7c3d1de?inline=.

I - ANNEXE (SUITE)

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

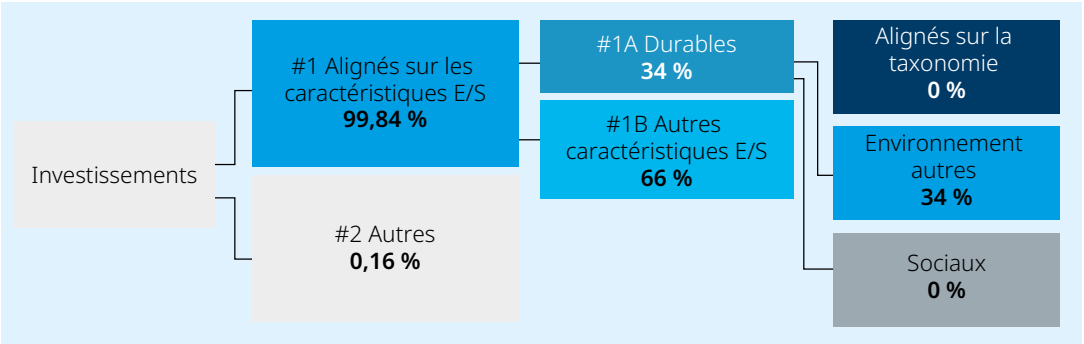
La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : **présents au 31/12/2025**

Actifs	Typologie	Poids dans le portefeuille	Pays
136 Champs Elysées - 75008 Paris	Bureaux	6,78 %	France
In Town - 75009 Paris	Bureaux	4,65 %	France
Cœur Défense - 92400 Courbevoie	Bureaux	3,18 %	France
39 avenue de Trudaine - 75009 PARIS (Bureaux)	Bureaux	2,38 %	France
Greenelle - 75015 Paris	Bureaux	2,20 %	France
Tour Hekla - La Défense - Puteaux	Bureaux	1,91 %	France
Rue de Provence - Paris	Bureaux	1,85 %	France
3-5 rue Saint Georges - Paris	Bureaux	1,74 %	France
Soho Hotel - Paris	Hôtel	1,71 %	France
Tour Egée - 92400 Courbevoie	Bureaux	1,68 %	France
Bercy Pirogues - Paris	Bureaux	1,67 %	France
64 Dessous des Berges - 75013 Paris	Bureaux	1,64 %	France
34/36 Rue Du Louvre - 75001 PARIS	Bureaux	1,63 %	France
Projet Carmen - 77127 Lieusaint	Commerces	1,50 %	France
Enjoy	Bureaux	1,49 %	France

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

Quelle était l'allocation des actifs ?

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



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

I - ANNEXE (SUITE)

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

Les investissements immobiliers ont été réalisés dans les secteurs économiques suivants : (situation au 31/12/2025)

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

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

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

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

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

Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE [1] ?

☐ Oui ☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

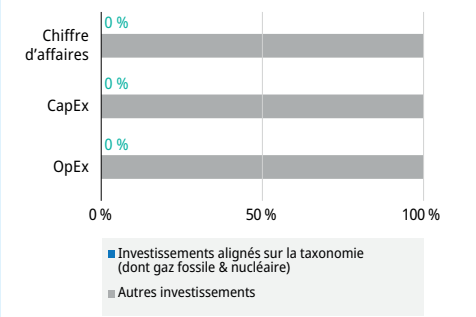
☒ Non

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

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

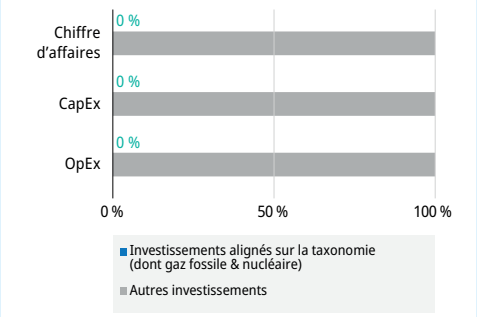
1. Alignement des investissements sur la taxonomie, obligations souveraines incluses*

0 % car les données ne sont pas encore disponibles



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

0 % car les données ne sont pas encore disponibles



I - ANNEXE (SUITE)

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

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

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

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

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

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

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

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

Parmi les investissements durables alignés sur les caractéristiques E/S, la part des investissements durables avec un objectif environnemental non aligné sur la taxonomie était de **34 %** à la fin de la période

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

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

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

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

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

I - ANNEXE (SUITE)

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

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

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

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

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

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

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

Liste des certifications des immeubles

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

Définitions et Abréviations

GES : gaz à effets de serre

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

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

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

I - PATRIMOINE

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

Les acquisitions

Immeubles en direct

Adresse	Type d'actif	Surface *(m²)*	Prix d'acquisition AEM *(en €)*	Date d'acquisition
6 allée Marcel Leclerc 13008 Marseille	Hôtel	3 864 m²	12 405 997,00	30/06/2025
52/54 rue de Forbin 13002 Marseille	Hôtel	3 089 m²	10 004 724,00	30/06/2025
6 rue Georges Gonnet 13730 Saint-Victoret	Hôtel	2 114 m²	3 772 892,00	30/06/2025
131 route de Bénodet 29000 Quimper	Hôtel	3 442 m²	2 210 581,00	30/06/2025
1 Place des Terres Neuves 33130 Bègles	Hôtel	2 288 m²	7 705 806,00	30/06/2025

Les cessions

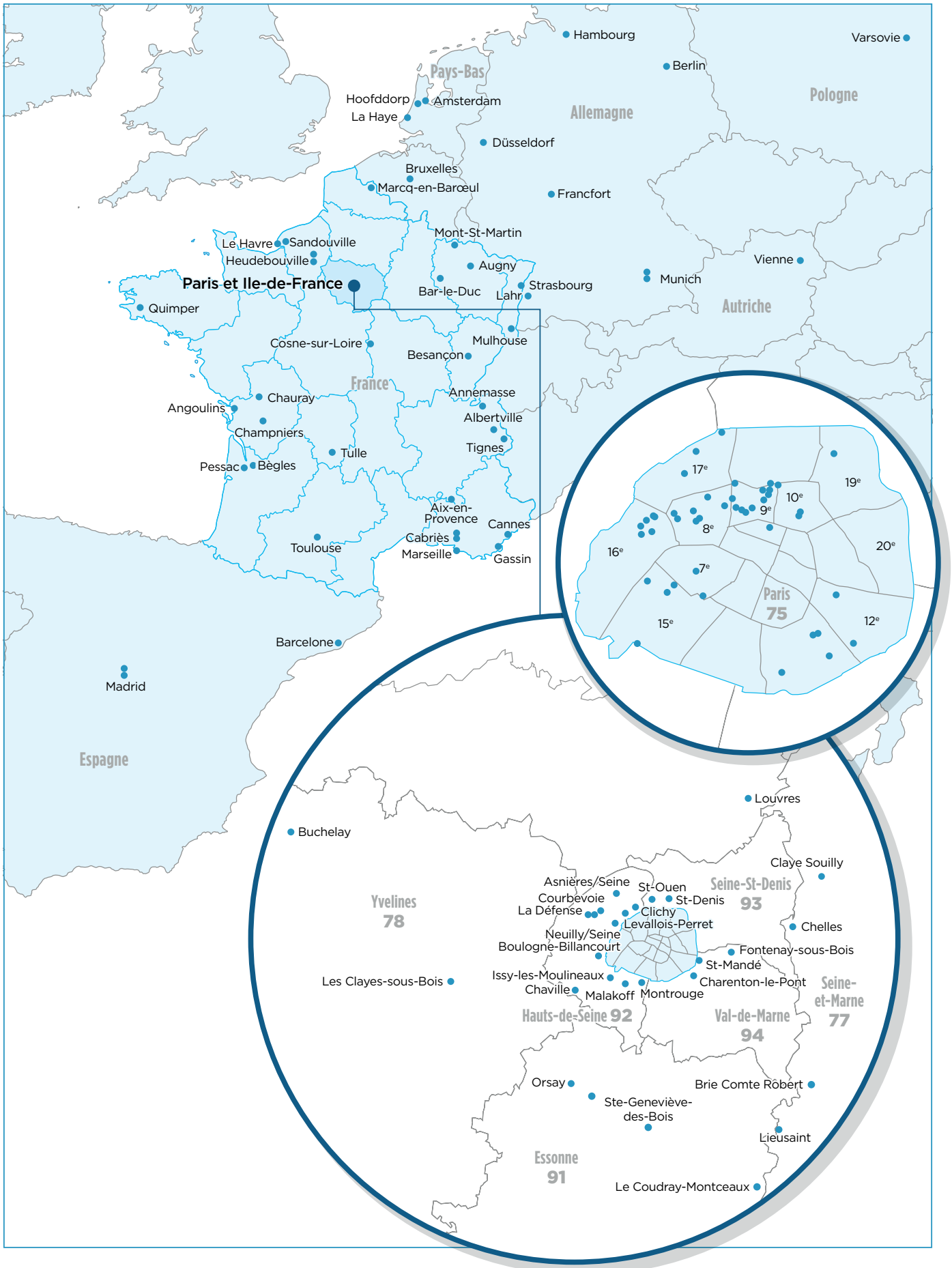
Immeubles détenus en direct

Adresse	Type d'actif	Prix de vente (H.D) *(en €)*	Plus/moins-value nette comptable *(en €)*	Impôts *(en €)*
187-189 Quai de Valmy 75010 Paris	Bureaux	28 000 000,00	7 481 280,46	1 157 702,13
14-18 avenue du Gendarme Castermant 77500 Chelles	Commerces	855 000,00	-22 822 398,40	

Immeubles détenus au travers de SCI

Adresse	Type d'actif	Prix de vente (H.D) *(en €)*	Plus/moins-value nette comptable *(en €)*	Impôts *(en €)*
Europaallee 12-22 Francfiort Allemagne	Bureaux	2 905 561	20 897	
Johann-Hammer-Straße 1 Bad Mergentheim Allemagne	Commerces	1 045 681	103 790	
Seilerweg 2 Bad Urach Allemagne	Commerces	396 730	99 389	
Gartenweg 5 Mosbach Allemagne	Commerces	693 330	36 239	
Rotenburg a. d. Fulda Rotenburg Allemagne	Commerces	491 954	-17 872	

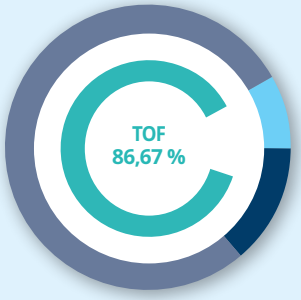
Patrimoine immobilier de Rivoli Avenir Patrimoine



2- Gestion locative des immeubles

Le taux d'occupation financier (TOF) pour l'année 2025 calculé selon la méthodologie ASPIM (1)

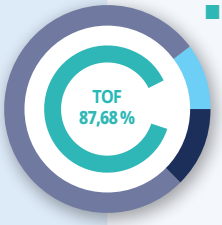
Annuel



Taux d'occupation financier	**86,67 %**
Locaux occupés	**77,52 %**
Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire	**8,45 %**
Locaux vacants sous promesse de vente	**0,70 %**
Locaux vacants en travaux de restructuration	**0,00 %**
Locaux disponibles à la location	**13,33 %**

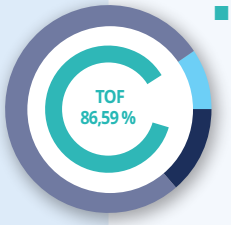
Trimestriel

T1



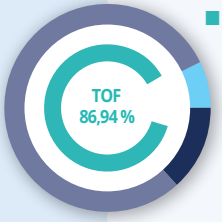
Taux d'occupation financier	**87,68 %**
Locaux occupés	**76,22 %**
Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire	**10,10 %**
Locaux vacants sous promesse de vente	**1,31 %**
Locaux vacants en travaux de restructuration	**0,05 %**
Locaux disponibles à la location	**12,32 %**

T3



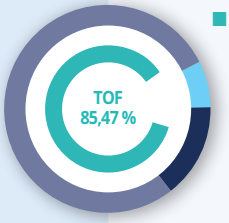
Taux d'occupation financier	**86,59 %**
Locaux occupés	**77,08 %**
Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire	**9,35 %**
Locaux vacants sous promesse de vente	**0,10 %**
Locaux vacants en travaux de restructuration	**0,06 %**
Locaux disponibles à la location	**13,41 %**

T2



Taux d'occupation financier	**86,94 %**
Locaux occupés	**78,57 %**
Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire	**7,21 %**
Locaux vacants sous promesse de vente	**1,11 %**
Locaux vacants en travaux de restructuration	**0,05 %**
Locaux disponibles à la location	**13,06 %**

T4



Taux d'occupation financier	**85,47%**
Locaux occupés	**78,20 %**
Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire	**7,15 %**
Locaux vacants sous promesse de vente	**0,12 %**
Locaux vacants en travaux de restructuration	**0,00 %**
Locaux disponibles à la location	**14,53 %**

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

(1) *Association Française des Sociétés de Placement Immobilier.*

Les baux

Durant l'année 2025, 180 baux ont été signés, représentant une surface globale de 39 975 m² et un loyer annuel global HT de 17 118 K€ en année pleine.

Les principaux baux signés en 2025 (en quote-part de la SCPI) :

Adresse immeuble	Surface	Loyer annuel *(K€)*
18-20 place de budapest, saint lazare 75009 Paris (via la sci Budlon)	8 744	7 352
2-8 rue Ancelle - 92200 Neuilly-sur-Seine (via la sci MPA)	2 067	1 278
5-7 Esplanade de la Défense - 92400 Courbevoie (via la sci Hold)	1 549	1 024

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2025, le stock de locaux vacants s'élevait à 90 869 m².

(en m²)	Bureaux	Activités	Entrepôts	Commerces	Habitation	Total
Paris	13 675			731	0	14 406
Ile-de-France	43 691		0	541	41	44 273
Province	5 090		5 891	6 181	0	17 162
International	15 009		0	18	0	15 027
Total	**77 464**	**0**	**5 891**	**7 472**	**41**	**90 869**

Les contentieux

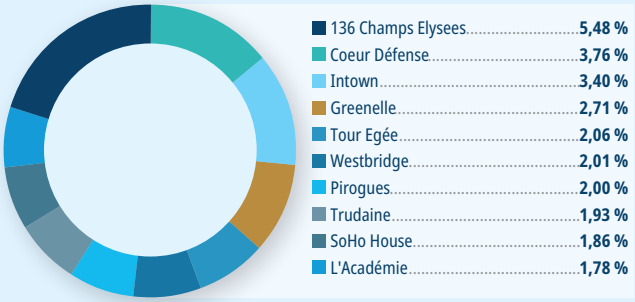
Provisions contentieux

(€)	31/12/2025 (a)	31/12/2024 (b)	Var. (a-b)/b
Provision pour contentieux début de période	-4 580 218,54	-5 933 982,12	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	-1 838 633,52	-1 280 880,76	
Reprise de provisions sur dépréciation de créances	1 864 205,84	2 634 644,34	
Provision pour contentieux fin de période	**-4 554 646,22**	**-4 580 218,54**	**-0,56 %**

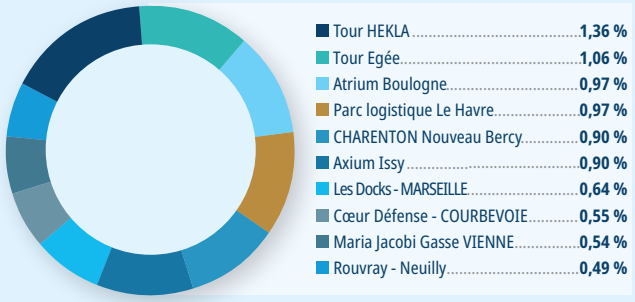
Contentieux significatifs

Nom Immeuble	Montant des contentieux en quote part de Rivoli Avenir Patrimoine au 31/12/2025 en k€
136 CHAMPS ELYSEES	1 003
DESSOUS DES BERGES	720
RUE DE PROVENCE	681

TOP 10 des actifs avec les loyers les plus importants représentant 27 % du loyer total



TOP 10 des surfaces vacantes représentant 8,40 % de la surface totale



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

1- Marché des parts

Marché Primaire

Mois	Souscriptions			Demande de retraits		
	Nombre de parts	Prix de souscription *(en €)*	Montant souscrit *(en €)*	Nombre de parts	Montant *(en €)*	Nombre de parts en attente de retraits
Janvier	1 234	250	308 500,00	1 175	270 273,50	644 569
Février		250	-		-	657 832
Mars		228	-		-	632 766
Avril	2 673	228	609 444,00	2 611	547 735,58	631 690
Mai	1 376	228	313 728,00	1 313	275 441,14	616 547
Juin	831	228	189 468,00	777	162 999,06	629 032
Juillet	853	228	194 484,00	799	167 614,22	541 519
Août	156	228	35 568,00	100	20 978,00	548 764
Septembre	951	228	216 828,00	904	189 641,12	559 234
Octobre	1 584	228	361 152,00	1 533	321 592,74	572 262
Novembre	363	228	82 764,00	310	65 031,80	584 799
Décembre	328	228	74 784,00	284	59 577,52	673 865
Total	**10 349**		**2 386 720,00**	**9 806**	**2 080 884,68**	**673 865***

** Nombre de parts en attente au 31 décembre 2025*

Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2025.

Marché de gré à gré

89 686 parts ont été échangées de gré à gré au cours de l'exercice 2025.

Fonds de remboursement

La SCPI a doté le fonds de remboursement à hauteur de 30 M€ en juillet 2023, issu du produit de cessions d'actifs. Ce fonds a été utilisé à hauteur de 19,1 M€ dont 6,6 M€ en 2025. Le montant disponible est de 10,9 M€ au 31 décembre 2025 et est placé en support monétaire sur un OPCVM sans risque en attendant les prochaines périodes d'utilisation.

	1er trimestre 2025	2e trimestre 2025	3e trimestre 2025	4e trimestre 2025	Total 2025
Nombre de parts		33 930			**33 930**
Prix *(€)*		193,16			**193,16**
Montant *(€)*		6 553 918,80			**6 553 918,80**

2- Le capital

Évolution du capital fin de période

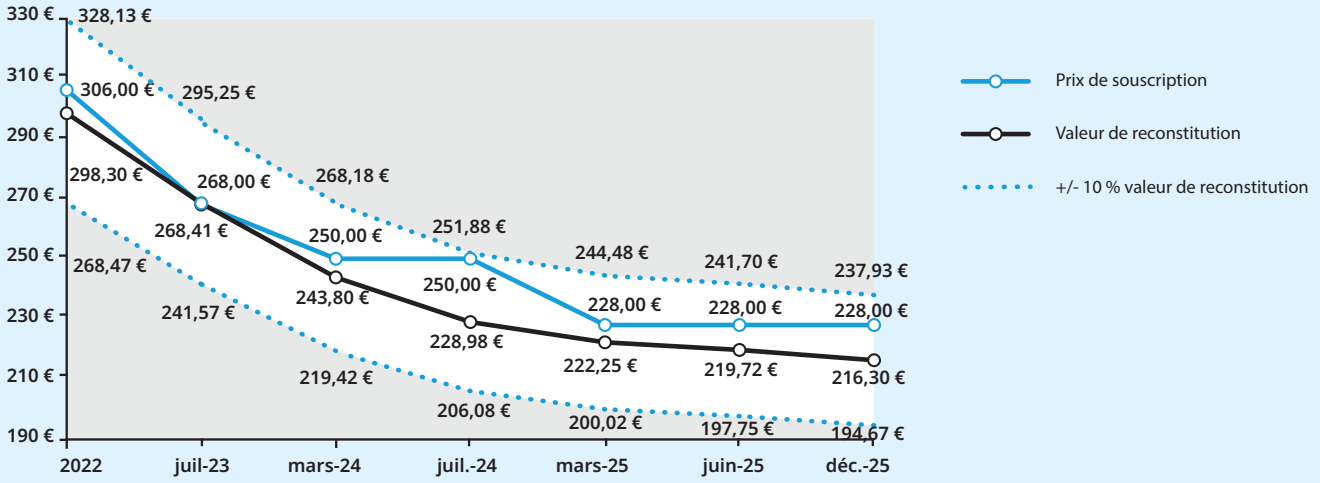
	2021	2022	2023	2024	2025
Montant du capital nominal *(€)*	1 854 894 600	1 932 667 950	1 939 777 200	1 930 426 050	12 836 120
nombre de parts	12 365 964	12 884 453	12 931 848	12 869 507	12 836 120
nombre d'associés	35 427	36 701	37 082	36 851	36 768
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année *(€)* (1)	227 358 256	158 657 634	14 499 906	560 783	305 835
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) *(€)*	23 046 649,99	19 401 216,97	5 283 839,81	384 964,59	190 790,52
Prix d'entrée au 31 décembre *(€)* (2)	304	306	268	250	228

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

Historique des valeurs de souscription depuis 2022

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 2025, le prix de souscription fixé à 228 € se situe à 5,4 % au-dessus de la valeur de reconstitution.

Évolution du prix de souscription et valeur de reconstitution



3- Les valeurs de la SCPI

Les expertises

Sur la base des expertises et d'autres informations retenues par la Société de Gestion, il ressort que la valeur totale du patrimoine s'élève à 2 885 788 373,15 € hors droits et à 3 034 271 316,35 € droits inclus, soit une baisse de -0,81 % droit inclus entre 2024 et 2025.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs et passifs conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2025 de 2 406 000 708,98 € soit une baisse de -3,21 %.

(€)	31/12/2025	31/12/2024	Évolution 2025/2024
Valeur de réalisation	2 406 000 708,98	2 485 867 374,05	-3,21 %

Les différentes valeurs de la SCPI

Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

(€)	31/12/2025	31/12/2024
Valeurs de la société		
Valeur comptable	2 945 591 022,77	2 972 174 336,43
Valeur de réalisation	2 406 000 708,98	2 485 867 374,05
Valeur de reconstitution	2 776 401 417,48	2 860 267 743,11
Valeurs de la société pour une part		
Valeur comptable	229,48	230,95
Valeur de réalisation	187,44	193,16
Valeur de reconstitution	216,30	222,25

Valeur comptable

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

Valeur de réalisation

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

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

Valeur de reconstitution

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

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

III - PERFORMANCE*

Taux de rendement interne (TRI)

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

Taux de rendement interne (TRI) [1]

10 ans (2015-2025)
1,68 %

Performance globale annuelle

$$\text{Performance globale annuelle} = \frac{\text{Distribution brute de l'année n} + \text{Variation du prix de souscription par part entre les années n+1 et n}}{\text{Prix de souscription au 1er janvier de l'année n}}$$

Performance globale annuelle [1]

2025	2024
-5,34 %	-2,83 %

Taux de distribution

$$\text{Le taux de distribution de la SCPI} = \frac{\text{Distribution brute, versée au titre de l'année n}}{\text{Prix de souscription au 1er janvier de l'année n}}$$

	2025	2024
Taux de distribution [1]	**3,46 %**	**3,89 %**
■ **Distribution brute par part [2]**	**8,65 €**	**10,42 €**
- Dont revenus non récurrents [3] en %	1,50 %	13,36 %
- Dont impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé [4] en %	2,89 %	1,59 %
■ **Prix de souscription par part au 01/01 année n**	**250,00 €**	**268,00 €**

Calcul de la distribution brute par part		2025	2024
Distribution brute [2]	= A + B	**8,65 €**	**10,42 €**
= Distribution avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers	A	**8,40 €**	**10,25 €**
+ Impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé [4]	B =(a)+(b)	0,25 €	0,17 €
• **Impôt payé sur la plus-value des cessions d'actifs [5]**	(a)	0,10 €	0,02 €
• **Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger [6]**	(b)	0,15 €	0,15 €
• **Impôt payé sur les revenus financiers en France [7]**	(c)	0,35 €	0,32 €
Distribution versée après impôt sur revenus financiers	C = A - (c)	**8,05 €**	**9,93 €**

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

	2025	2024	2023	2022	2021
Prix de souscription au 01/01	250,00 €	268,00 €	306,00 €	306,00 €	304,00 €
Variation n/n-1	-6,72 %	-12,42 %	0,00 %	0,66 %	2,01 %
Valeur de réalisation par part au 31/12	187,44 €	193,16 €	211,88 €	258,97 €	271,74 €
Variation n/n-1	-2,96 %	-8,84 %	-18,18 %	-4,70 %	1,58 %

* Source : Amundi Immobilier. [1] Valeurs au 31/12/2025. [2] Distribution avant prélèvement forfaitaire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, intègre les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées. La distribution brute est considérée au titre de l'année N, sans considération du délai de jouissance, opposable, le cas échéant, aux nouveaux porteurs. [3] La distribution non récurrente comprend la distribution de plus-values de cessions d'immeubles ainsi que le recours au report à nouveau. [4] Impôts payés sur les plus-values des cessions d'actifs et sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger (n'intègre pas les impôts payés sur les revenus financiers en France). [5] En cas de vente d'un immeuble par la SCPI, les associés sont redevables de l'éventuel impôt sur la plus-value. Pour les associés personnes physiques ou morales non assujetties à l'impôt sur les sociétés, l'impôt est prélevé directement par le notaire, lors de la vente de l'immeuble, la fiscalité est payée directement par la SCPI pour le compte de l'associé. Pour les associés qui ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt en raison de leur statut fiscal, une distribution de régularisation est réalisée. [6] Quant à l'imposition des revenus éventuels perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur. [7] S'agissant des associés personnes physiques résidentes en France, les revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 % : imposition à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (sauf cas de dispense justifié) et prélèvements sociaux au taux de 17,2 % (jusqu'au 31/12/2025). Le montant mentionné est un montant moyen calculé pour une part en jouissance sur la période. Ces retenues à la source viennent en déduction du montant distribué par la SCPI. Ces chiffres peuvent varier selon la situation fiscale et les conditions d'imposition à l'étranger des dividendes perçus par les porteurs.

IV - LES COMPTES SIMPLIFIÉS

Présentation simplifiée du compte de résultat, de la distribution

(€)	31/12/2025 (a)	31/12/2024 (b)	Var (a-b)/b
Produits			
Produits de l'activité immobilière [1]	51 424 380,73	54 010 480,51	
Autres produits de l'activité immobilière [2]	82 877 776,37	84 840 903,93	
Produits financiers [3]	575 790,90	1 641 528,23	
Sous-total produits	**134 877 948,00**	**140 492 912,67**	**-4,00 %**
Charges et provisions			
Charges immobilières [4]	- 2 398 705,47	- 2 101 329,50	
Frais généraux	- 12 223 844,99	- 11 375 532,43	
Travaux de remise en état	-	- 14 975,95	
Provisions nettes [5]	- 2 626 623,12	- 2 591 179,59	
Provisions pour charges non récupérables	- 1 965 996,62	- 1 205 103,19	
Charges financières sur emprunts	- 9 748 544,71	- 8 729 860,11	
Sous-total charges et provisions	**- 28 963 714,91**	**- 26 017 980,77**	**11,32 %**
Résultat exceptionnel	-	-	
Résultat comptable	**105 914 233,09**	**114 474 931,90**	**-7,48 %**
Résultat comptable par part [6]	8,24	8,86	-6,94 %
Distribution avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers par part [7]	- 8,40	- 10,25	-18,05 %
Dont distribution plus-value immobilière	- 0,58	-	n.a
Dont distribution exceptionnelle RAN N-1	- 0,37	- 0,48	-22,92 %
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part [8]	2,72	2,29	18,89 %

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

Précisions sur certains postes de charges

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

(€)	31/12/2025 (a)	31/12/2024 (b)	Var (a-b)/b
Entretiens et réparations	- 78 265,06	- 91 956,77	
Assurances	- 14 337,99	- 9 869,27	
Honoraires	- 803 210,63	- 767 032,39	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	- 1 200 337,31	- 942 893,71	
Autres	- 302 554,48	- 289 577,36	
Total	**- 2 398 705,47**	**- 2 101 329,50**	**14,15 %**

▪ Dont entretiens et réparations

Ce poste se compose des dépenses engagées au cours de l'exercice et des exercices précédents non refacturables auprès des locataires ainsi que des remboursements de sinistres effectués par les assurances.

Les principaux immeubles concernés par les entretiens sont les suivants :

Site	Code postal	Ville	Nature	(€)
3-5 rue Saint Georges	75009	Paris	Fourniture et pose serrure	-23 431,42
12 rue d'Oradour sur Glane	75015	Paris	Travaux divisibilté	-22 592,61
19 rue de la Villette	69000	Lyon	Travaux sur façade	-11 340,00
187 -189 quai de Valmy	75010	Paris	Recherche fuite plafond	-10 855,00
17 rue JP Rameau	93200	Saint Denis	Travaux suite dégât des eaux	-10 461,16
Autres immeubles				-41 881,32
Total				**-120 561,51**

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

Immeubles	Code postal	Ville	(€)
4-6 rue Marceau	92130	Issy les Moulineaux	20 733,55
12 rue d'Oradour sur Glane	75015	Paris	19 009,90
23 rue Daviel	75013	Paris	2 323,00
20 rue Hector Malot	75012	Paris	230,00
Total			**42 296,45**

▪ Dont assurances

Le montant de 14 337,99 € représente l'assurance de l'année précédente 6 259,01 € ainsi que l'assurance de l'année en cours 8 078,98 €.

▪ Dont honoraires

Nature	(€)
Honoraires d'avocat, de conseil et de fiscalité	- 243 107,10
Honoraires de gestion des administrateurs de biens	- 103 669,78
Honoraires d'états des lieux	- 17 583,79
Audits techniques et diagnostics	- 28 051,49
Honoraires de relocations [1]	- 238 149,96
Divers	- 172 648,51
Total	**- 803 210,63**

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

Immeubles	Code postal	Ville	(€)
3-5 rue Saint Georges	75009	Paris	-35 284,20
38 quai Georges Gorse	92100	Boulogne-Billancourt	-112 200,00
83-85 boulevard Vincent Auriol	75013	Paris	-33 809,09
Rue du Moulin de la Pierre	17690	Angoulins	-32 583,33
98 rue de Sèvres	75007	Paris	-14 373,34
14-18 avenue Gendarme Castermat	77500	Chelles	-9 900,00
Total			**-238 149,96**

■ Dont impôts fonciers et fiscalité immobilière

Nature	(€)
Impôts fonciers non refacturables	- 855 339,83
Taxes sur bureaux	- 334 153,94
Taxes stationnements	- 17 626,27
Impôts et taxes diverses	6 782,73
Total	**- 1 200 337,31**

■ Dont autres

Nature	(€)
Loyer bail à construction	- 259 752,79
Frais d'actes et contentieux	- 42 801,69
Panneau publicitaire	-
Total	**- 302 554,48**

Provision pour gros entretien (PGE)

La constitution de la provision pour gros entretien permet de garantir l'exécution des travaux en limitant les impacts sur le compte de résultat. Le principe retenu est de provisionner une charge de gros entretien sur cinq années en fonction du plan quinquennal 2026-2030.

	(€)
Provision pour gros entretien final au 31/12/2024	**- 9 822 802,83**
Dotation aux provisions	- 4 012 429,00
Reprise de provisions	2 867 167,00
Diminution du stock de PGE sur immeubles vendus	166 369,59
Provision pour gros entretien fin de période 31/12/2025	**- 10 801 695,24**
Solde dotation reprise	- 1 145 262,00
Charge de gros entretien	- 175 892,80
Impact net gros entretien	**- 1 321 154,80**

Détail de la charge de gros entretien par immeuble

Immeuble	Code postal	Ville	Nature	(€)
136 avenue des Champs Elysées	75008	Paris	Curage réseaux	- 51 940,38
3-5 rue Saint Georges	75009	Paris	Remplacement pompe	- 29 933,93
Autres immeubles				- 94 018,49
Total				**- 175 892,80**

Travaux de remises en état

Il n'y a pas eu de travaux de remise en état en 2025.

Frais généraux

(€)	31/12/2025 (a)	31/12/2024 (b)	Var. (a-b)/b
Rémunération de gestion	- 9 049 761,07	- 8 380 890,47	
Honoraires de Commissaires aux comptes	- 69 980,01	- 69 212,52	
Frais divers de gestion	- 2 162 362,26	- 2 246 689,13	
Impôts étrangers	- 941 741,65	- 678 740,31	
Total	**- 12 223 844,99**	**- 11 375 532,43**	**7,46 %**

Les frais généraux incluent :

- La rémunération de gestion incluant :
  - La commission de gestion, calculée au taux de 5,25 % TTI sur les produits locatifs encaissés (dont SCI) et sur les produits financiers nets encaissés, qui s'élève à 8 884 989,49 € en 2025.
  - La commission de gestion des sociétés (frais de fund management) dans lesquelles la SCPI détient une participation : il sera appliqué un montant de 10 000 € par an et par participation, réparti à due proportion du pourcentage de détention de la SCPI au sein de la participation, pour 164 771,58 €.
- Les frais divers de gestion pour un montant de 2 162 362,26 € incluent notamment :
  - Des honoraires d'Expert-Comptable (777 860,00 €)
  - Des honoraires d'expertise immobilière (31 800,25 €)
  - Des honoraires divers (277 624,01 €)
  - Des coûts liés à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales (548 947,11 €)
  - La cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (106 936,00 €),
  - Des frais bancaires (127 446,04 €),
  - Le coût dépositaire (133 343,10 €).
  - La prime de CAP (couverture de change Zloty) (60 933,90 €).

Provision pour charges non récupérables

La provision pour charges non récupérables se décompose comme suit :

- les charges sur locaux vacants pour 1 117 796,10 €,
- les charges non récupérables suite à la nature de celles-ci ou à des baux spécifiques pour 884 694,59 €,
- les charges sur exercices antérieurs (impact des redditions de charges en faveur de la SCPI) pour - 36 494,07 €.

Charges financières sur emprunts

Banque	Date du prêt	Montant contracté (K€)	Type de prêt	Montant des intérêts (K€)	Rembourse-ment en 2025
SG	18/11/2022	50 000	Court terme	1 632	Oui
SG	07/11/2025	50 000	Court terme	25	Non
CADIF	11/12/2018	50 000	Long terme	880	Oui
CADIF	17/12/2025	50 000	Long terme	76	Non
CADIF	04/12/2019	50 000	Long terme	561	Non
LCL	14/12/2018	50 000	Long terme	951	Non
LCL	15/05/2018	100 000	Long terme	1 876	Non
BNP	02/12/2025	50 000	Court terme	473	Non
BECM	31/01/2023	75 000	Court terme	1 795	Non
CADIF	22/07/2020	50 000	Long terme	600	Oui
CADIF	22/07/2020	50 000	Long terme	318	Non
CADIF	24/07/2025	50 000	Long terme	561	Non

La distribution

Distribution et report à nouveau 2025

(€)	2025	
	Cumul	par part
Report à nouveau comptable début période	29 501 812,76	2,29
Résultat comptable	105 914 233,09	8,24
Distribution brute annuelle	- 95 712 059,48	-7,45
Distribution de plus-value immobilière	- 7 473 702,34	-0,58
Distribution exceptionnelle de RAN exercice antérieur	- 4 761 140,65	-0,37
Report à nouveau comptable après affectation du résultat (1)	34 942 845,72	2,72

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

Distribution prévisionnelle 2026

Au titre du 1er trimestre 2026, la distribution prévisionnelle est de 2,10 € par part et devrait rester stable au cours des trimestres suivants.

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

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

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

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

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

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

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

Tableau des actifs immobiliers détenus, selon leur typologie

Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Logistique / Hébergements / Parc d'activités	TOTAL
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	386 682	101 661	118 418	606 761
Prix d'acquisition à l'acte hors droit (1)	2 876 031 562	511 080 592	317 376 174	3 704 488 328
Valeurs brutes fin de période (2)	2 784 106 445	516 234 989	331 098 615	3 631 440 049
Valeurs estimées du patrimoine (3)	2 561 014 310	406 079 255	289 312 451	3 256 406 016

(1) valeurs d'achat AEM des immeubles à la date d'acquisition ; (2) valeurs comptables brutes des immeubles, à fin 2025 ; (3) valeurs estimées résultant des expertises 2025.

Tableau des financements mis en place

(en €)	SCPI Direct	Filiales			Total du périmètre
		Bureaux	Commerces	Total	
Emprunts affectés à l'immobilier	-485 000 000	-342 635 067	-103 028 342	-445 663 409	-930 663 409
Emprunts affectés à l'exploitation					
Lignes de crédits					
Découverts bancaires	0			-411 518	-411 518

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

(en €)	Immeubles détenus en direct	Immeubles détenus par les filiales	Total du périmètre	
Résultat de l'activité immobilière				
Loyers	51 424 380,73	116 931 188,78	168 355 569,51	100%
Charges non récupérables	- 4 364 702,09	- 13 405 525,25	- 17 770 227,34	-11%
Travaux non récupérables et gros entretien (1)	- 1 321 154,80	- 7 651,93	- 1 328 806,73	-1%
Impact des douteux	- 1 085 050,58	- 894 537,61	- 1 979 588,19	-1%
Frais de gestion et de fonctionnement				
Commission de gestion de la SGP (2)	- 9 049 761,07	- 537 558,98	- 9 587 320,05	-6%
Autres charges d'exploitation (3)	- 3 173 961,14	- 5 769 780,14	- 8 943 741,28	-5%
Résultat de l'activité financière				
Intérêts des emprunts	- 9 748 544,71	- 11 884 360,12	- 21 632 904,83	-13%
Autres charges financières	- 220 540,52	- 1 440 794,00	- 1 661 334,52	-1%
Produits financiers	575 790,90	908 121,94	1 483 912,84	1%
Résultat exceptionnel				
Résultat exceptionnel	**-**	**- 1 021 326,32**	**- 1 021 326,32**	**-1%**

(1) Les travaux et entretiens des immeubles de SCPI font l'objet d'une provision pour gros entretien, autorisée par leurs règles comptables spécifiques. Cette provision ne l'est pas pour les immeubles des filiales. (2) La commission de gestion payée par la SCPI seule pour 9 049 761,07 € est réellement afférente aux loyers de la SCPI et des filiales. (3) La SCPI supporte seule un certain nombre de frais notamment relatif à sa structure propre et à la vie sociale inhérente d'une SCPI.

Fiscalité pour une part (€)

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable [1]	Distribution brute	Revenus imposables	Revenus fonciers [1]	Produits financiers [2]
8,24	8,40	9,08	7,82	1,26

(1) Calculé sur la base du nombre moyen de parts en jouissance au 31/12/2025.

(2) Calculé sur la base du nombre de parts en jouissance au 31/12/2025.

Pour les personnes morales, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable [1]	Distribution brute	Revenus imposables [3]
8,24	8,40	2,06

[3] Calculé sur la base du nombre de parts souscrites au 31/12/2025.

Pour plus d'informations, se reporter au texte de la fiscalité des associés et des sociétés de personnes.

Profil de risque

La SCPI est investie conformément à la réglementation en vigueur et à ses statuts. Le fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance. Au cours de l'exercice 2025 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 en matière de durabilité, résultant d'évènements ou de situations dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'ils survenaient, pourraient avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valorisation des actifs immobiliers ;
- les risques liés à l'état technique des actifs immobiliers (y compris au regard de l'environnement : installations classées, pollution des sols, amiante, etc.) et à la réalisation de travaux de toute nature (construction, réhabilitation, rénovation, restructuration), y compris lors de l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement.

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

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

b. Risque de contrepartie

Les risques de contrepartie sont :

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

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

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

c. Risque de liquidité

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

d. Risque lié au levier

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

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

- Le plafond d'endettement est de 40 % ; le niveau d'endettement au 31 décembre 2025 est de 28,3 %, en incluant par transparence l'endettement indirect de la SCPI lié à sa participation dans les différentes SCI, proportionnellement à sa quote-part de détention.
- Le plafond d'engagement pour des acquisitions payables à terme est de 20 % ; le niveau des engagements au 31 décembre 2025 est de 0,0 %.

Indicateurs de levier "AIFM" :

- levier méthode brute : 137,5 %
- levier méthode de l'engagement : 138,7 %

Ces deux indicateurs sont définis par la directive AIFM et le règlement délégué associé. Ils correspondent au rapport entre

1) l'exposition calculée selon la méthode brute ou la méthode de l'engagement, et 2) la valeur nette d'inventaire du fonds.

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

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

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

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

e. Risques de taux et de change

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

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

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

La politique de gestion du risque de change pour l'exercice 2025 a prévu la couverture du montant des investissements en actifs immobiliers hors zone euro, via l'utilisation de dérivés (tels que change à terme, swaps de change ou options) régulièrement ajustée. Le fonds peut néanmoins présenter un risque de change accessoire.

f. Risque opérationnel

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

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

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

I. Conseil de Surveillance

Présentation du Conseil

Le Conseil de Surveillance se compose de 3 à 12 membres maximum nommés par l'Assemblée Générale, pour trois ans.

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

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

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

Le règlement intérieur du Conseil de Surveillance précise et complète les droits et obligations des membres du conseil de Surveillance ainsi que sa composition, mission et son fonctionnement. Le règlement intérieur peut être modifié par le Conseil de Surveillance en concertation avec la Société de Gestion.

Rôle et fonctionnement général du Conseil

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

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

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

Les réunions ont lieu au siège social ou tout autre lieu en France indiqué dans la convocation. Le mode de convocation est établi par le Conseil de Surveillance. La Société de Gestion convoque le Conseil de Surveillance ou des membres du Conseil de Surveillance, représentant au moins la majorité du Conseil de Surveillance, peuvent demander au Président de convoquer le Conseil de Surveillance.

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

Le Conseil est tenu régulièrement informé des 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. Dispositif de contrôle interne, de conformité, et de gestion des risques

1. Textes de référence

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

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

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

2. Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

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

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

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

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

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

B) Description du dispositif

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

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

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

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

- **Le contrôle permanent de 1er niveau**, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles au sein desquelles chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
- **Le contrôle permanent de 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 du Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Un dispositif de contrôle interne particulier concerne les prestations importantes ou critiques externalisées auprès de tiers. 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 s'appuient sur une délégation au groupe Amundi. Les Responsables de la Conformité et des Risques et du Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.
- **Le contrôle périodique, dit contrôle de 3e niveau**, ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi. Il s'assure de la régularité, de la sécurité et de l'efficacité des opérations et de la maîtrise des risques de toute nature.

3. Conformité

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

Le Responsable Conformité et Contrôle Interne a un double rattachement :

- rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
- Rattachement à la Direction de la Ligne Métier Conformité du groupe Amundi.

Le Comité Conformité tenu de façon périodique, a pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés et de prendre toute décision nécessaire s'y rapportant.

4. Risques et Contrôle Permanent

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

III. Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

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

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

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 31 janvier 2025, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2024 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2025.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2025, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

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

Sur l'exercice 2025, 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 (133 bénéficiaires[1]) s'est élevé à 11 520 936 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 586 493 euros, soit 83 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées (y compris actions de performance) et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 1 934 443 euros, soit 17 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

Par ailleurs, aucune somme correspondant à un retour sur investissement dans des parts de carried interest n'a été versée pour l'exercice.

Du fait du nombre réduit de « cadres dirigeants et cadres supérieurs » (4 bénéficiaires) et de « gérants décisionnaires » dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun bénéficiaire), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

[1] Nombre de collaborateurs (CDI, CDD) payés au cours de l'année, qu'ils aient été ou non encore présents au 31/12/2025

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

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

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

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

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

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

Critères quantitatifs :

- Performance brute/absolue/relative des stratégies d'investissement (basées sur des composites GIPS) sur 1, 3, 5 ans,
- Performance en fonction du risque basée sur Ratio d'Information / Ratio de Sharpe sur 1, 3 et 5 ans,
- Classements concurrentiels à travers les classements Morningstar,
- Collecte nette / demande de soumission, mandats réussis,
- Performance fees,
- Investissement Responsable :
  - Respecter la politique « beat the benchmark » de l'Investissement Responsable,
  - Délivrer de l'alpha tout en respectant les objectifs Investissement Responsable des fonds (basés sur le rating d'Amundi),
  - Dans le contexte des nouvelles politiques d'exclusion, désinvestir selon le calendrier, lorsqu'il y a lieu,
  - Contribuer au développement de l'offre Net Zéro.

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et des règles légales,
- Qualité du management,
- Innovation/développement produit,
- Transversalité et partage des meilleures pratiques,
- Engagement commercial incluant la composante Investissement Responsable dans les actions commerciales,
- Investissement Responsable :
  - Respect de la politique Investissement Responsable,
  - Intégration de l'Investissement Responsable dans les processus d'investissement,
  - Capacité à promouvoir et diffuser les connaissances sur l'Investissement Responsable en interne et en externe,
  - Aptitude à concilier la combinaison rendement et Investissement Responsable (rendement / risque ajusté de l'Investissement Responsable),
  - Intégration de la composante Investissement Responsable dans l'engagement des clients.

2. *Fonctions commerciales*

Critères quantitatifs :

- Collecte nette, notamment pour les produits Investissement Responsable,
- Revenus,
- Collecte brute,
- Développement et fidélisation de la clientèle ; gamme de produits,
- Investissement Responsable :
  - Nombre d'actions commerciales par an et capacité à présenter l'offre Investissement Responsable, notamment en matière de prospection,
  - Nombre de clients contactés sur leur stratégie Net Zéro.

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et des règles légales,
- Prise en compte conjointe des intérêts d'Amundi et des intérêts du client,
- Sécurisation / développement de l'activité,
- Satisfaction client,
- Qualité du management,
- Transversalité et partage des meilleures pratiques,
- Esprit d'entreprise,
- Investissement Responsable :
  - Aptitude à expliquer et promouvoir les politiques, l'expertise et les solutions Investissement Responsable d'Amundi,
  - Capacité à promouvoir et diffuser les connaissances sur l'Investissement Responsable en interne et en externe,
  - Accompagnement des clients dans le nouveau contexte SFDR.

3. *Fonctions de support et de contrôle*

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

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

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

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

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

A ce titre, notamment :

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

VI - COMPLÉMENTS ET TABLEAUX ANNEXES

1) La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2026

Les développements ci-après ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable aux revenus imposables au titre de l'année 2025. Les détenteurs de parts de la SCPI sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

Régime fiscal général des Sociétés Civiles de Placement Immobilier

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

Il en résulte que le régime fiscal des SCPI est assimilable au régime fiscal des sociétés « semi-transparentes » (ou « translucides ») entrant dans le champ de l'article 8 du CGI.

Ainsi, chaque année, les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat correspondant à leurs droits dans la société. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la qualité de l'associé.

Fiscalité des associés personnes physiques résidents fiscaux français

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

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

Impôt sur le revenu et prélèvement à la source

Lorsque les porteurs de parts sont des personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, le revenu net issu des loyers perçus par la SCPI est soumis au barème progressif de l'IR dans la catégorie des revenus fonciers. Il supporte également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 % (étant toutefois précisé qu'une fraction de la CSG, à hauteur de 6,8 %, est déductible du revenu global de l'année de son paiement).

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

Il n'est pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la société. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année.

Depuis le 1er janvier 2019, un prélèvement à la source s'applique au titre de l'IR. Il a pour objectif de supprimer le décalage d'un an entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur ces revenus.

Pour les revenus fonciers, l'IR de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels (selon l'option choisie par le contribuable) sur le compte bancaire des contribuables.

Les réductions et crédits d'impôts ne sont pas pris en compte lors du calcul des acomptes, mais les contribuables perçoivent une avance du montant de certaines réductions et crédits d'impôt qui sera régularisée lors de la liquidation de l'impôt finalement dû. Le montant de cette avance, versée au plus tard le 1er mars N, est égal à 60 % du montant des avantages éligibles dont les contribuables ont bénéficié au titre de l'imposition de leurs revenus de N-2. Cet acompte constitue une avance des avantages applicables au titre de l'imposition des revenus de l'année N-1 qui donne lieu à une liquidation définitive au cours de l'année N. Afin d'éviter d'avoir à rembourser d'éventuels trop-perçus, les contribuables peuvent demander à percevoir un montant inférieur à celui calculé par principe.

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

Les revenus fonciers de source étrangère

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

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

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

Le démembrement de propriété sur les parts de la SCPI

• Répartition du résultat

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

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

Une répartition différente de la charge fiscale entre le nu-propriétaire et l'usufruitier peut être prévue dans les statuts ou dans une convention de répartition des résultats régulièrement conclue et enregistrée avant la clôture de l'exercice, pour autant qu'elle soit fondée économiquement. S'agissant des démembrements de propriété organisés par Amundi Immobilier, une information spécifique est fournie dans le bulletin de demande de souscription en nue-propriété des parts de SCPI concernées.

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

Les intérêts d'emprunts effectivement payés par l'usufruitier de parts d'une SCPI détenant un immeuble loué, destinés à financer l'acquisition de l'usufruit de ces parts, sont déductibles de la quote-part du bénéfice foncier de la SCPI au titre de laquelle il est imposable (sous réserve que l'associé soit placé sous le régime réel d'imposition des revenus fonciers). En revanche, les intérêts d'emprunts contractés personnellement par le nu-propriétaire de parts d'une société détenant un immeuble loué, pour financer l'acquisition de la nue-propriété de ces parts, ne peuvent être déduits des revenus fonciers, dès lors que ces charges financières ne peuvent être considérées comme engagées directement en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un revenu ou de la propriété de l'immeuble donné en location.

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

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

Le régime réel

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

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

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

Le régime micro-foncier

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les revenus financiers perçus par la SCPI sont soumis, en principe, au prélèvement forfaitaire unique (« PFU ») au taux de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % (applicable jusqu'au 31 décembre 2025), soit une imposition globale de 30 %.

À compter du 1er janvier 2026, le taux de la CSG est porté à 10,6 % sur certains revenus du capital (dont les dividendes et les produits de placement à revenu fixe), portant ainsi le taux global des prélèvements sociaux de 17,2 % à 18,6 %. Cette augmentation entraine mécaniquement une hausse du taux global d'imposition des revenus soumis au PFU, qui passe de 30 % à 31,4 % (18,6 % de prélèvements sociaux + 12.8 % de PFU).

Concernant l'impôt sur le revenu

Les revenus financiers sont obligatoirement soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire. Ce prélèvement est effectué par l'établissement payeur au taux de 12,8 % (PFU) à titre d'acompte d'IR imputable sur l'IR dû au titre de l'année au cours de laquelle le revenu est imposable. Dans la mesure où le taux de l'IR est identique à celui du PFU, aucun impôt supplémentaire n'est dû l'année suivante, lorsque la liquidation définitive de l'impôt se fait sur la base du PFU.

Sur option, globale et annuelle (qui vise toutes les plus-values, dividendes et intérêts perçus au cours de l'année par le foyer), ces revenus peuvent être soumis au barème progressif de l'IR. En ce cas, l'abattement de 40 % s'applique aux dividendes éligibles et une fraction de la CSG est déductible.

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

- S'agissant des dividendes : une dispense de prélèvement peut être sollicitée par les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 50 000 € (pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 € (pour les contribuables soumis à une imposition commune). La demande de dispense, qui prend la forme d'une attestation sur l'honneur rédigée sur papier libre, par laquelle le contribuable indique à l'établissement payeur, outre son identité, le fait que son revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas 50 000 € ou 75 000 €, doit être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du versement des revenus en principe soumis au prélèvement ;
- S'agissant des produits de placement à revenu fixe : une dispense de prélèvement peut être demandée dans les mêmes conditions que celles prévues pour les dividendes sous réserve toutefois de la condition tenant au montant du revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année, qui ne doit pas excéder dans ce cas, 25 000 € (pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou 50 000 € (pour les contribuables soumis à une imposition commune).

Concernant les prélèvements sociaux

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

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

Les plus-values réalisées (i) par le porteur de parts à l'occasion de la cession des parts de SCPI ou (ii) par les SCPI à l'occasion de la cession des immeubles qu'elles détiennent relèvent, dans les deux cas, du régime des plus-values immobilières (articles 150 U à 150 VH du CGI).

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

Détermination de l'assiette imposable

Les plus-values imposables sont égales à la différence entre le prix de cession des parts (en cas de cession des parts de SCPI par le porteur) ou de l'immeuble (en cas de cession d'un immeuble par la SCPI) et le prix d'acquisition majoré le cas échéant des frais d'acquisition.

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

1. En cas de cession des parts de SCPI par le porteur

Le prix d'acquisition des parts est majoré des frais d'acquisition des parts (limitativement énumérés par la loi) pour leur montant réel.

2. En cas de cession d'un immeuble par la SCPI

La plus-value de cession est exonérée lorsque le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 €, ce seuil s'appréciant bien par bien. Le prix d'acquisition de l'immeuble est majoré des frais d'acquisition de l'immeuble pour leur montant réel ou pour un montant forfaitaire égal à 7,5 % du prix d'acquisition. Le prix d'acquisition est également majoré des éventuelles dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement et d'amélioration pour leur montant réel ou un montant forfaitaire égal à 15 % du prix d'acquisition de l'immeuble, s'il est cédé plus de 5 ans après son acquisition.

3. Dans les deux cas (cession des parts ou cession d'un immeuble) Des abattements pour durée de détention sont applicables afin de déterminer le montant de la plus-value imposable au titre de l'IR et des prélèvements sociaux :

   a. Pour la détermination du montant des plus-values immobilières imposables à l'IR, l'abattement pour durée de détention est déterminé comme suit :

   - 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année et jusqu'à la vingt-et-unième ;
   - 4 % au titre de la vingt-deuxième année de détention.

Il en résulte que les plus-values sont exonérées d'IR à l'expiration d'une durée de détention de vingt-deux ans.

   b. Pour la détermination du montant des plus-values immobilières imposables aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est déterminé comme suit :

   - 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année et jusqu'à la vingt-et-unième ;
   - 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
   - 9 % par année de détention au-delà de la vingt-deuxième année. Il en résulte que les plus-values sont exonérées de prélèvements sociaux à l'expiration d'une durée de détention de trente ans.

Modalités d'imposition

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

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

Taxe sur les plus-values immobilières élevées

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

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

Modalités de déclaration des plus-values

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

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux global de 36,2 %) correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'IR dans la catégorie des plus-values immobilières.

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

Les plus-values immobilières réalisées à l'étranger

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

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

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

les plus-values immobilières provenant des Pays-Bas et de Pologne font l'objet d'une exonération d'IR et de prélèvements sociaux.

Régime d'imposition des plus-values de cession de valeurs mobilières issues du placement de la trésorerie

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

Aux termes de l'article 150-0 D du CGI, lorsque le contribuable a exercé l'option globale pour l'imposition des revenus relevant du PFU au barème progressif, les plus-values de cession de titres acquis ou souscrits avant le 1er janvier 2018 sont susceptibles de bénéficier d'un dispositif d'abattement. Le dispositif de droit commun conduit à appliquer un abattement égal à :

- 50 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins deux ans et moins de huit ans ;
- 65 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins huit ans.

En outre, les plus-values sont soumises aux prélèvements sociaux dont le taux global a été porté à 18,6 % à compter de l'imposition des revenus 2025 pour certains revenus du capital (dont les plus-values de cession de valeurs mobilières). Les prélèvements sociaux s'appliquent sur le montant de la plus-value, sans prise en compte d'abattement.

Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR)

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

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

Contribution différentielle sur les hauts revenus

La loi de finances pour 2025 a instauré une nouvelle contribution différentielle sur les hauts revenus (CDHR), visant à assurer une imposition minimale de 20 % à l'IR pour les contribuables disposant des revenus les plus élevés. Initialement prévue pour s'appliquer uniquement au titre de l'imposition des revenus de l'année 2025, cette contribution a été prorogée par l'article 2 de la loi de finances pour 2026. La CDHR s'appliquera désormais jusqu'à l'imposition des revenus de l'année au titre de laquelle le déficit public des administrations publiques deviendra inférieur à 3 % du PIB. Elle s'ajoute à l'IR et à la CEHR.

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

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

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

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

L'impôt sur la fortune immobilière (« IFI ») est assis sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par le contribuable et s'applique dès lors que le patrimoine immobilier net taxable du foyer fiscal (couples mariés ou liés par un PACS ou concubins notoires et leurs enfants mineurs) excède 1 300 000 € au 1er janvier de l'année d'imposition.

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

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

À la valeur de référence est réintégrée la part des dettes non déductibles, notamment celles qui font l'objet d'un calcul spécifique lorsque la SCPI a souscrit des prêts in fine pour financer l'acquisition de ses actifs immobiliers et celles afférentes aux actifs non imposables le cas échéant. En cas de démembrement de la propriété des parts de la SCPI, l'usufruitier est en principe seul imposable sur la valeur en pleine propriété des parts.

Par exception, il existe certains cas (limitativement énumérés à l'article 968 du CGI) dans lesquels l'usufruitier et le nu-propriétaire sont imposés séparément sur la valeur de leur droit, à condition que l'usufruit ne soit ni vendu ni cédé à titre gratuit par son titulaire.

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

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

Fiscalité des associés personnes morales résidents fiscaux français

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

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

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

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

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

Les revenus fonciers de source étrangère

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

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

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

- Pour les personnes morales relevant de l'IS, ces revenus sont exonérés du fait de l'application d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français (s'agissant des revenus provenant d'Allemagne et d'Espagne) ou d'une exonération d'IS (s'agissant des revenus provenant des Pays-Bas et de Pologne).
- Pour les associés personnes physiques (résidents fiscaux français) d'une personne morale translucide fiscalement :
  - les revenus immobiliers provenant d'Allemagne et d'Espagne sont également imposables, mais donnent droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français, imputable sur l'IR et les prélèvements sociaux ;
  - les revenus immobiliers provenant des Pays-Bas et de Pologne font l'objet d'une exonération d'IR et de prélèvements sociaux, mais ils demeurent toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif de l'IR.

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

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

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

Les plus-values immobilières réalisées à l'étranger

Le régime d'imposition des plus-values sur cession d'immeubles situés à l'étranger dépend des conventions fiscales en vigueur entre le pays source des revenus et la France.

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

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

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

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents fiscaux français

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

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

Les personnes non domiciliées fiscalement en France sont imposables en France sur les revenus réalisés à raison de la détention des parts de SCPI. Un taux de prélèvement majoré de 75 % peut s'appliquer lorsque les paiements sont faits dans certains États ou territoires non coopératifs au sens de l'article 238-0 A du CGI (ETNC) (selon la nature du revenu, une analyse spécifique est nécessaire). D'après l'arrêté du 18 avril 2025, la liste des ETNC est la suivante : Anguilla, Antigua-et-Barbuda, Îles Turques-et-Caïques, Vanuatu, Fidji, Guam, Îles Vierges américaines, Palaos, Panama, Russie, Samoa, Samoa américaines, et Trinité-et-Tobago (les Seychelles, les Bahamas et le Bélize ont été retirés)

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

Les revenus fonciers de source française réalisés par une société semi-transparente française sont, sous réserve des conventions fiscales comportant des dispositions spécifiques aux sociétés de personnes, imposables en France quel que soit l'Etat de résidence fiscale de l'associé. En ce qui concerne le calcul de l'impôt, il convient de retenir les règles de droit commun applicables aux contribuables résidents fiscaux français sous réserve de la spécificité suivante : afin de ne pas avantager indûment les contribuables domiciliés hors de France, qui sont imposés à raison de leurs seuls revenus de source française, par rapport aux contribuables domiciliés en France, un taux minimum d'imposition est institué.

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

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

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

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

L'imposition (ou non) de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans l'État de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable. Les revenus de source non française (d'Allemagne, d'Espagne, de Pologne et des Pays-Bas) perçus par la SCPI sont imposés dans ces États et ne sont pas imposables en France ; les modalités de suppression d'une éventuelle double imposition doivent, le cas échéant, être analysées au cas particulier de l'associé concerné.

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

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

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

Ces plus-values, lorsqu'elles sont imposables en France, sont soumises au prélèvement spécifique de l'article 244 bis A du CGI. Le taux du prélèvement est fixé à 19 %. Sauf exceptions, les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents fiscaux français décrites ci-dessus, notamment concernant l'application des abattements pour une durée de détention. La surtaxe de 2 % à 6 % sur les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 € et la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus sont également applicables.

En outre, les plus-values immobilières réalisées par les associés personnes physiques non-résidents supportent les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % (porté à 18,6 % [1] pour les plus-values réalisées à compter du 1er janvier 2026) ou uniquement le prélèvement de solidarité au taux de 7,5 % lorsque lesdits associés relèvent d'un régime de sécurité sociale au sein de l'Espace économique européen (Union-Européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou de la Suisse ou britanniques et ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français.

L'imposition (ou non) de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans l'Etat de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable. S'agissant des plus-values immobilières provenant d'Allemagne, des Pays-Bas, de Pologne, ou d'Espagne, celles-ci ne sont pas imposables en France. La situation des associés non-résidents doit être examinée au regard des règles applicables dans leur Etat de résidence et notamment, de la convention fiscale applicable le cas échéant.

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

Dividendes et distributions assimilées

La quote-part de résultat correspondant à ces revenus de source française (c'est-à-dire versés par des sociétés françaises) revenant aux associés personnes physiques non domiciliés en France est soumise à une retenue à la source au taux unique de 12,8 % (article 119 bis du CGI). La possibilité pour un associé personne physique d'une SCPI, non domicilié fiscalement en France, de se prévaloir du taux réduit de retenue à la source prévue par la convention fiscale liant la France à son État de résidence, est incertaine.

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

Produits de placement à revenu fixe

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

L'imposition de ces sommes dans le pays de résidence fiscale de l'associé est déterminée par sa législation interne et la convention fiscale applicable, le cas échéant.

Plus-values de cession de valeurs mobilières

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

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Sont assujettis à l'IFI l'ensemble des biens et droits immobiliers détenus directement ou indirectement en France par le contribuable et son foyer fiscal (époux, partenaires de PACS et concubins, ainsi que leurs enfants mineurs) dès lors que la valeur nette taxable de ce patrimoine immobilier excède 1 300 000 € au 1er janvier de l'année d'imposition.

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

[1] « *Cette position, fondée sur une lecture stricte des textes, est sujette à débat et appelle une clarification de l'administration fiscale* ».

2) Tableaux annexes

Évolution du marché des parts

	2021	2022	2023	2024	2025
Nombre de parts cédées ou retirées	200 855	274 278	161 802	18 127	9 806
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	1,62%	2,13%	1,25%	0,14%	0,08%
Demandes de cessions ou de retraits en attente			483 364	633 161	673 865
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	1 MOIS	1 MOIS	PLUSIEURS MOIS	PLUSIEURS MOIS	PLUSIEURS ANNEES
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € TTI)					

Évolution de la distribution par part 5 ans

(€ par part)	2021	2022	2023	2024	2025
Report à nouveau avant affectation du résultat	4,22	5,18	3,95	3,67	2,29
Distribution au titre de l'année *(avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers)*	10,25	10,25	10,25	10,25	8,40
Dont distribution de plus-value immobilière	2,50	0,00	0,98	0,00	0,58
Dont distribution exceptionnelle de RAN sur exercice antérieur	0,28	0,47	0,25	0,48	0,37
Résultat de l'exercice	8,70	9,03	8,99	8,86	8,24
Report à nouveau après affectation du résultat (1)	5,18	3,95	3,67	2,29	2,72
Plus ou moins-values comptables sur cessions d'immeubles	-0,69	0,00	0,01	0,01	0,00

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

Emploi des fonds

(€)	2024	Variation	2025
I - Fonds collectés	**3 384 848 129,93**	**35 609 956,14**	**3 420 458 086,07**
Capital	1 930 426 050,00	-1 917 589 930,00	12 836 120,00
Primes nettes de souscription / fusion (1)	1 036 922 079,93	1 885 699 886,14	2 922 621 966,07
Financements / emprunt	417 500 000,00	67 500 000,00	485 000 000,00
II - Emplois des fonds	**-3 392 660 507,17**	**-43 190 241,38**	**-3 435 850 748,55**
Plus ou moins-values comptables	136 224,45	-134 302,76	1 921,69
Réserves			
Report à nouveau	41 283 103,80	-16 542 431,69	24 740 672,11
Investissements	-3 434 079 835,42	-26 513 506,93	-3 460 593 342,35
Total I+II	**-7 812 377,24**	**-7 580 285,24**	**-15 392 662,48**
III - Engagements			
Sommes restant à payer sur VEFA (2)	-	-	-
Total III	**-**	**-**	**-**
Montant restant à investir	**-7 812 377,24**	**-7 580 285,24**	**-15 392 662,48**

(1) Les primes nettes de souscription / fusion sont notamment diminuées des frais d'acquisitions des immeubles et des commissions de souscription.
(2) VEFA : Vente en l'état futur d'achèvement

Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2025 par date d'échéance.

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

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées		9	41	17	821	**888**
Montant total des factures concernées *(en € HT)*		40 443,46	162 965,40	253 209,66	3 590 134,26	**4 046 752,78**
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice	0,00 %	0,03 %	0,11 %	0,18 %	2,51 %	**2,83 %**

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

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

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

Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2025 par date d'échéance.

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

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	2	-	25	10	53	**90**
Montant total des factures concernées *(en € HT)*	154 132	-	30 987,02	9 294,01	575 247,55	**769 660,72**
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	0,52 %	0,00 %	0,10 %	0,03 %	1,94 %	**2,59 %**

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

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

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

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

	2021		2022		2023		2024		2025	
Pour une part en jouissance	En €	% total revenus	En €	% total revenus	En €	% total revenus	En €	% total revenus	En €	% total revenus
Revenus [1]										
Recettes locatives brutes	4,18	38,84 %	4,16	37,83 %	3,95	35,62 %	4,13	38,01 %	4,46	39,28 %
Produits de participations	6,42	59,62 %	6,77	61,49 %	6,99	63,01 %	6,56	60,39 %	6,45	56,81 %
Produits financiers avant prélèvement forfaitaire unique	0,03	0,27 %	0,04	0,34 %	0,07	0,60 %	0,13	1,17 %	0,04	0,39 %
Produits divers	0,14	1,27 %	0,07	0,34 %	0,09	0,77 %	0,05	0,43 %	0,40	3,52 %
Total des revenus	**10,77**	**100,00 %**	**11,01**	**100,00 %**	**11,10**	**100,00 %**	**10,87**	**100,00 %**	**11,36**	**100,00 %**
Charges externes [1]										
Commission de gestion	0,64	5,94 %	0,68	6,20 %	0,72	6,46 %	0,65	5,97 %	0,70	6,20 %
Autres frais de gestion	0,28	2,60 %	0,28	2,52 %	0,13	1,20 %	0,36	3,27 %	0,33	2,89 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,02	0,21 %	0,02	0,14 %	0,03	0,29 %	0,02	0,20 %	0,88	7,73 %
Charges locatives non récupérables	0,33	3,07 %	0,33	2,98 %	0,45	4,06 %	0,25	2,27 %	0,40	3,51 %
Sous-total charges externes	**1,27**	**11,82 %**	**1,30**	**11,84 %**	**1,33**	**12,01 %**	**1,27**	**11,71 %**	**2,31**	**20,33 %**
Charges internes [1]										
Amortissements										
- Patrimoine	0,01	0,05 %	0,01	0,05 %	0,01	0,09 %	0,01	0,09 %		
- Autre										
Provisions nettes [2]										
- Pour travaux	0,16	1,51 %			0,18	1,62 %	0,06	0,55 %		
- Autres	0,01	0,09 %	0,06	0,59 %	0,01	0,13 %		0,04 %	0,02	0,20 %
Sous-total charges internes	**0,18**	**1,65 %**	**0,07**	**0,63 %**	**0,19**	**1,75 %**	**0,06**	**0,59 %**	**0,02**	**0,20 %**
Total des charges	**1,45**	**13,47 %**	**1,37**	**12,47 %**	**1,53**	**13,76 %**	**1,34**	**12,30 %**	**2,33**	**20,53 %**
Produits financiers										
Charges financières	0,63	5,81 %	0,60	5,47 %	0,58	5,23 %	0,68	6,22 %	0,78	6,87 %
Résultat courant	**8,70**	**80,72 %**	**9,03**	**82,06 %**	**8,99**	**81,02 %**	**8,86**	**81,48 %**	**8,24**	**72,60 %**
Produits exceptionnels				0,03 %		0,04 %				
Charges exceptionnelles										
Résultat net comptable	**8,70**	**80,72 %**	**9,03**	**82,09 %**	**8,99**	**81,05 %**	**8,86**	**81,48 %**	**8,24**	**72,60 %**
Variation du report à nouveau [3] Dotation (-) Reprise (+)	-0,90	-8,31 %	1,22	11,09 %	0,28	2,49 %	1,39	12,80 %	-0,42	-3,73 %
Revenu distribué	**10,25**	**95,15 %**	**10,25**	**93,13 %**	**10,25**	**92,38 %**	**10,25**	**94,29 %**	**8,40**	**73,97 %**
Dont distribution exceptionnelle de RAN			0,47	4,27 %	0,25	2,25 %	0,48	4,42 %	0,37	3,26 %
Dont plus-value immobilières réalisées [4]	2,50	23,21 %			0,98	8,83 %			0,58	5,11 %

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

COMPTES ANNUELS - AU 31 DÉCEMBRE 2025

ÉTAT DU PATRIMOINE

(en €)	31/12/2025		31/12/2024	
	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)	1 016 448 273,03	1 119 343 438,12	1 011 794 601,21	1 118 434 908,51
Immobilisations en cours	881 561,88	881 561,88	754 841,49	754 841,49
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	**1 017 329 834,91**	**1 120 225 000,00**	**1 012 549 442,70**	**1 119 189 750,00**
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Provision pour gros entretien	-10 801 695,24		-9 822 802,83	
Provision pour risques et charges	-		-	
Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers	**-10 801 695,24**	**-**	**-9 822 802,83**	**-**
3 - Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	1 883 216 458,29	1 205 516 324,00	1 881 216 064,22	1 253 878 449,28
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-		-	
Provision pour risques et charges	-24 811 830,71		-24 811 830,71	
Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés	**1 858 404 627,58**	**1 205 516 324,00**	**1 856 404 233,51**	**1 253 878 449,28**
Total I - Placements immobiliers	**2 864 932 767,25**	**2 325 741 324,00**	**2 859 130 873,38**	**2 373 068 199,28**
II - Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	-		-	
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées	-		-	
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	560 047 049,15	560 047 049,15	540 314 328,50	540 314 328,50
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	**560 047 049,15**	**560 047 049,15**	**540 314 328,50**	**540 314 328,50**
III - Actifs d'exploitation				
1 - Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	440 592,17	440 592,17	424 764,76	424 764,76
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	**440 592,17**	**440 592,17**	**424 764,76**	**424 764,76**
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	9 076 017,68	9 076 017,68	11 270 138,39	11 270 138,39
Provisions pour dépréciation des créances	-4 554 646,22	-4 554 646,22	-4 580 218,54	-4 580 218,54
Autres créances	31 059 947,14	31 059 947,14	35 509 679,85	35 509 679,85
Sous-total 2 - Créances	**35 581 318,60**	**35 581 318,60**	**42 199 599,70**	**42 199 599,70**

ÉTAT DU PATRIMOINE (SUITE)

(en €)	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	2 230 066,45	2 230 066,45	-	-
Fonds de remboursement	10 888 367,74	10 888 367,74	17 838 070,47	17 838 070,47
Autres disponibilités	14 298 510,46	14 298 510,46	10 636 297,33	10 636 297,33
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	**27 416 944,65**	**27 416 944,65**	**28 474 367,80**	**28 474 367,80**
Total III - Actifs d'exploitation	**63 438 855,42**	**63 438 855,42**	**71 098 732,26**	**71 098 732,26**
IV - Passifs d'exploitation				
Provisions pour risques et charges	-1 583 547,63	-1 583 547,63	-2 413 228,63	-2 413 228,63
Dettes				
Dettes financières	-494 149 196,81	-494 149 196,81	-426 669 776,42	-426 669 776,42
Dettes d'exploitation	-4 006 316,26	-4 006 316,26	-5 986 307,00	-5 986 307,00
Dettes diverses	-43 465 633,45	- 43 465 633,45	-63 530 561,14	-63 530 561,14
Total IV - Passifs d'exploitation	**-543 204 694,15**	**-543 204 694,15**	**-498 599 873,19**	**-498 599 873,19**
V - Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation	398 870,54		244 288,28	
Produits constatés d'avance	-21 825,44	-21 825,44	-14 012,80	-14 012,80
Total V - Comptes de régularisation actif et passif	**377 045,10**	**-21 825,44**	**230 275,48**	**-14 012,80**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**2 945 591 022,77**		**2 972 174 336,43**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		**2 406 000 708,98**		**2 485 867 374,05**

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

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2025
1 - Capital				
Capital souscrit	1 930 426 050,00		-1 917 589 930,00	12 836 120,00
Capital en cours de souscription	-		-	-
Sous-total 1 - Capital	**1 930 426 050,00**		**-1 917 589 930,00**	**12 836 120,00**
2 - Primes d'émission				
Prime d'émission ou de fusion	1 449 172 281,51		1 911 341 846,52	3 360 514 128,03
Prime d'émission en cours de souscription	-		-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-412 250 201,58		-25 641 960,38	-437 892 161,96
Sous-total 2 - Primes d'émission	**1 036 922 079,93**		**1 885 699 886,14**	**2 922 621 966,07**
3 - Autres capitaux propres				
Ecart de réévaluation	-		-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-24 811 830,71		-	-24 811 830,71
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	136 224,45		-134 302,76	1 921,69
Réserves	-		-	-
Report à nouveau [1]	41 283 103,80	-11 781 291,04	-4 761 140,65	24 740 672,11
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	**16 607 497,54**	**-11 781 291,04**	**-4 895 443,41**	**-69 236,91**
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	114 474 931,90	-114 474 931,90	105 914 233,09	105 914 233,09
Acomptes sur distribution	-126 256 222,94	126 256 222,94	-95 712 059,48	-95 712 059,48
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	**-11 781 291,04**	**11 781 291,04**	**10 202 173,61**	**10 202 173,61**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)	**2 972 174 336,43**	**-**	**-26 583 313,66**	**2 945 591 022,77**

(1) Le report à nouveau tient compte d'une part de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions pour 0,00 € afin de garantir un report à nouveau par part équitable entre chaque associé et d'autre part de la distribution d'acompte exceptionnel intervenue au premier trimestre 2025 sur le résultat 2024 de 4 761 140,65 € conformément à la résolution n°6 de l'Assemblée Générale du 24/06/2025.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
Engagements donnés	0,00	0,00
Engagements reçus [1]	40 000 000,00	107 500 000,00
Garanties données		
Garanties reçues	0,00	0,00
Aval, cautions	7 190 367,46	8 499 209,30

(1) Un emprunt pour 38 000 000 € contracté auprès de la BNP, pour 1 000 000 contracté auprès de la BECM et pour 1 000 000 € contracté auprès de la Société Générale n'ont pas été tirés.

ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES

Aucun engagement réciproque n'a été contracté.

COMPTE DE RÉSULTAT

(en €)	31/12/2025		31/12/2024	
	Détail	Total	Détail	Total
I - Résultat de l'activité immobilière				
1 - Produits immobiliers				
Loyers	50 740 434,42		53 404 171,29	
Charges facturées	11 018 585,88		11 961 724,15	
Produits des participations contrôlées	77 701 917,48		79 810 055,63	
Produits annexes	683 946,31		606 309,22	
Reprise de provisions	2 867 167,00		11 760,00	
Transfert de charges immobilières	-		76 583,89	
Sous total 1 - Produits immobiliers		**143 012 051,09**		**145 870 604,18**
2 - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	11 018 585,88		11 961 724,15	
Travaux de gros entretien	175 892,80		108 320,62	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	78 265,06		179 022,95	
Dotation aux provisions pour gros entretiens	4 012 429,00		787 619,35	
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-		-	
Autres charges immobilières	5 116 118,03		3 218 969,58	
Sous total 2 - Charges immobilières		**20 401 290,77**		**16 255 656,65**
Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)		**122 610 760,32**		**129 614 947,53**
II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière				
1 - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-		1 257 629,73	
Reprises de provisions d'exploitation	1 807 287,64		-	
Reprise de provisions pour créances douteuses	1 864 205,84		2 634 644,34	
Reprise de provisions pour risques et charges	-		-	
Transfert de charges d'exploitation	-		1 228 404,20	
Autres produits	11,92		8 867,62	
Sous total 1 - Produits d'exploitation		**3 671 505,40**		**5 129 545,89**
2 - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de gestion	9 049 761,07		9 096 830,08	
Charges d'exploitation de la société	3 066 203,91		2 979 766,11	
Diverses charges d'exploitation	1 157 435,97		2 139 199,46	
Dotation aux amortissements d'exploitation	-			
Dotation aux provisions d'exploitation	1 198 024,38		2 608 723,35	
Dépréciation des créances douteuses	1 838 633,52		1 280 880,76	
Sous total 2 - Charges d'exploitation		**16 310 058,85**		**18 105 399,79**
Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)		**-12 638 553,45**		**-12 975 853,90**

COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)

(en €)	31/12/2025		31/12/2024	
	Détail	Total	Détail	Total
III - Résultat financier				
1 - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	-		-	
Produits d'intérêts des comptes courants	5 175 858,89		5 030 848,30	
Autres produits financiers	575 889,97		1 641 579,90	
Reprise de provisions sur charges financières	-		-	
Sous total 1 - Produits financiers		**5 751 748,86**		**6 672 428,20**
2 - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	9 748 544,71		8 729 860,11	
Charges d'intérêts des comptes courants	-		-	
Autres charges financières	244,03		5 065,87	
Dépréciation financière	60 933,90		101 663,95	
Sous total 2 - Charges financières		**9 809 722,64**		**8 836 589,93**
Total III - Résultat financier (1-2)		**-4 057 973,78**		**-2 164 161,73**
IV - Résultat exceptionnel				
1 - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	-		-	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-		-	
Sous total 1 - Produits exceptionnels		**-**		**-**
2 - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	-		-	
Dotation aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-		-	
Sous total 2 - Charges exceptionnelles		**-**		**-**
Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)		**-**		**-**
Résultat net (I+II+III+IV)		**105 914 233,09**		**114 474 931,90**

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Règles et méthodes comptables

Faits caractéristiques de l'exercice

Les comptes annuels au 31 décembre 2025 ont été préparés dans un contexte économique complexe notamment marqué par des incertitudes géopolitiques internationales (guerres en Ukraine et au Moyen-Orient ainsi que par le retour de Donald Trump à la présidence américaine enclenchant une guerre commerciale) et une instabilité politique intérieure en France qui est devenue une source d'inquiétude alors que la notation de la dette souveraine française a été dégradée. Ce contexte est également marqué par une volatilité accrue des marchés immobiliers et un marché de l'investissement en immobilier d'entreprise européen qui est resté ralenti bien qu'en progression sur un an.

En France, l'année a été marquée par le retour des transactions d'envergure dans un marché qui reste attentiste. La phase de stabilisation des taux de rendement prime s'est en moyenne poursuivie en Europe en 2025 dans un contexte de marchés très segmentés.

Ces conditions ont eu des répercussions sur les états financiers de la Société, notamment en ce qui concerne l'évolution des loyers et des charges, la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant), ainsi que la liquidité, avec une attention particulière portée au respect des covenants bancaires et aux conditions de financement actuelles et futures.

Ces facteurs peuvent influencer rapidement le comportement des utilisateurs et des investisseurs. Il est donc important de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement [de la valeur liquidative] / [des comptes] / [de la valeur] de la Société (à adapter en fonction du véhicule : OPCI, SCI ou SCPI).

** Source : Amundi Immobilier, Amundi Institute, Immostat, CBRE Recherche, brokers (2025 T4)*

Événements post clôture

Les opérations militaires en Iran qui ont commencé le 28 février 2026 et qui affectent d'autres pays du Moyen-Orient peuvent avoir des incidences directes ou indirectes sur l'activité de nombreuses entreprises et ont déjà une incidence sur l'économie mondiale. La Société n'ayant pas d'exposition directe dans cette zone, il n'y a pas d'impact de cet évènement sur son patrimoine immobilier et financier à la clôture de cet exercice. Les risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont présentés conformément aux du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Changements de méthodes comptables :

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Les incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025 concernent principalement la suppression des comptes de transferts de charges. Ci-dessous la liste des postes concernés :

Postes	Commentaires	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2025	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2024
Charges d'exploitation	Commissions de souscriptions (charge)	190 790,52	384 964,59
	Imputation sur la prime d'émission (charge)	-190 790,52	
Transfert de charges	Imputation sur la prime d'émission des commissions de souscription (produit)		-384 964,59
Charges immobilières	Frais de cessions (charge)	510 000,00	27 850,00
	Imputation sur la plus ou moins-value (charge)	-510 000,00	
Transfert de charges	Imputation sur la plus ou moins-value des frais de cessions (produit)		-27 850,00
Charges d'exploitation	Commissions d'arbitrage (charge)	784 623,92	715 939,61
	Imputation sur la plus ou moins-value (charge)	-784 623,92	
Transfert de charges	Imputation sur la plus ou moins-value des commissions d'arbitrage (produit)		-715 939,61
Charges immobilières	Frais d'acquisition (charge)	2 873 945,00	0,00
	Imputation sur la plus ou moins-value (charge)	-2 873 945,00	
Transfert de charges	Imputation sur la plus ou moins-value des frais d'acquisition (produit)		0,00
Charges financières	Commissions d'arrangement sur emprunt (charge)	375 000,00	127 500,00
	Imputation sur la plus ou moins-value (charge)	-375 000,00	
Transfert de charges	Imputation en compte de tiers des commissions d'arrangement sur emprunt pour les étaler sur la durée de l'emprunt (produit)		-127 500,00

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

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

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- L'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
  - colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
  - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transférée dans le code monétaire et financier L 214-78 et à l'article 14 du décret n°71-524 du 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 valorisation du patrimoine (détenu directement ou indirectement) a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI.

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

Les expertises sont a minima effectuées d'après une visite triennale des actifs donnant lieu à un rapport complet avec des actualisations semestrielles pour les périodes intermédiaires. Les experts tiennent compte dans leur valorisation des éléments prévisionnels de travaux. Sont souvent utilisées, conjointement ou non, les méthodes par capitalisation (capitalisation de loyers par un taux de capitalisation), la méthode des cash-flows actualisés ou Discounted Cash-flows method (actualisation des flux financiers futurs générés par l'actif) et la méthode par comparaison (établissement de la valeur via la comparaison avec des transactions ou éléments comparatifs existants). Toutefois, la Société de Gestion peut choisir de retenir une valeur différente de celle de l'expert, lorsqu'elle estime que les prix de transactions sont susceptibles d'en différer significativement.

Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 09 février 2026.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Modalités de détermination des dépréciations sur titres contrôlés

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

Créances et dettes

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

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

Dettes : Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Provisions pour créances locataires

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

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

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

Charges prélevées sur la prime d'émission

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

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

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

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

Travaux de remise en état

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

Provision pour gros entretiens

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

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2026-2030) a été établi en concertation avec les gérants des immeubles et les locataires afin de garantir l'état et la valorisation du patrimoine. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

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

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

Commissions de la Société de Gestion

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

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

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

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

Provision pour risques et charges

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

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

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

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

Engagements hors bilan

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

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

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(en €)	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	766 693 168,48	908 145 000,00	773 828 288,99	938 769 750,00
Commerces	141 670 667,05	118 530 000,00	164 621 441,66	120 920 000,00
Hébergements / Loisirs	60 733 605,25	60 800 000,00	24 530 775,29	26 300 000,00
Locaux d'activités et mixtes	10 300 866,65	5 000 000,00	10 251 093,90	5 000 000,00
Résidences séniors	37 931 527,49	27 750 000,00	39 317 842,87	28 200 000,00
Immobilisations en cours	-	-		
Sous-total terrains et constructions locatives	**1 017 329 834,91**	**1 120 225 000,00**	**1 012 549 442,70**	**1 119 189 750,00**
Titres et créances de participations contrôlées				
Bureaux / commerces	2 443 263 507,44	1 765 563 373,18	2 421 530 392,74	1 794 192 777,50
Sous-total titres et créances de participations contrôlées	**2 443 263 507,44**	**1 765 563 373,18**	**2 421 530 392,74**	**1 794 192 777,50**
Total	**3 460 593 342,35**	**2 885 788 373,18**	**3 434 079 835,44**	**2 913 382 527,50**

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

SITUATION DES INVESTISSEMENTS

Adresse	Code postal - Ville	Date d'acquisition	Année 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			32 799 500,00	2 150 653,99	34 950 153,99
12 rue d'Oradour sur Glane (40 % de l'indivision)	75015 PARIS	20/10/2014	2001	Bureaux	3 064			21 124 000,00	5 970 208,17	27 094 208,17
44 avenue George V	75008 PARIS	10/07/2013	1959	Bureaux	1 917			22 072 033,00	437 297,26	22 509 330,26
12 rue des Pirogues - Bercy (50 % de l'indivision)	75012 PARIS	20/12/2011	2011	Bureaux	6 450			45 191 026,60	8 206 402,44	53 397 429,04
136 avenue des Champs Elysées	75008 PARIS	01/01/2001	1899	Bureaux	6 353			40 335 315,00	12 427 901,69	52 763 216,69
9 rue Leo Delilbes	75016 PARIS	01/01/2001	1890	Bureaux	456			2 700 000,00	504 409,07	3 204 409,07
79 rue de Miromesnil	75008 PARIS	01/01/2001	1899	Bureaux	1 407			7 230 000,00	3 532 767,84	10 762 767,84
98 rue de Sèvres / 60 Rue de Saxe	75007 PARIS	19/02/1975	1930	Bureaux	1 539			8 450 000,00	1 309 488,72	9 759 488,72
Lot 203 du Lot 105 rue du Faubourg-Saint-Honoré	75008 PARIS	20/07/2022		Bureaux	286			4 800 000,00	563 783,18	5 363 783,18
166 rue du Faubourg-Saint-Honoré	75008 PARIS	05/02/2007	1880	Bureaux	1 387			14 619 054,27	3 585 632,07	18 204 686,34
83-85 boulevard Vincent Auriol	75013 PARIS	01/01/2002	1973	Bureaux	2 249			4 802 144,00	7 073 562,91	11 875 706,91
34-36 rue du Louvre	75001 PARIS	01/01/2002	1897	Bureaux	4 199			15 549 799,00	10 296 975,18	25 846 774,18
105 rue du Faubourg Saint-Honoré	75008 PARIS	20/05/2015	1972	Bureaux	1 969			21 584 700,00	2 552 264,10	24 136 964,10
3-5 rue St Georges (60 % de l'indivision)	75009 PARIS	26/11/2015	1880	Bureaux	3 735			48 600 000,00	1 801 656,63	50 401 656,63
20 rue Hector Malot	75012 PARIS	12/01/2016		Bureaux	5 233			42 863 000,00	1 115 569,74	43 978 569,74
140 boulevard Malesherbes (60 % de l'indivision)	75017 PARIS	02/06/2016	1963	Bureaux	3 525			43 173 200,00	2 458 928,46	45 632 128,46
83-85 boulevard Vincent Auriol	75013 PARIS	10/09/2020	1973	Bureaux	3 146			22 500 000,00	4 278 163,49	26 778 163,49
23-27 rue Daviel	75013 PARIS	10/02/2022	1969	Bureaux	6 042			60 650 000,00	28 888,92	60 678 888,92
Total Bureaux Paris				**18**	**58 441**	**751 580 000,00**	**59 179 819,00**	**459 043 771,87**	**68 294 553,82**	**527 338 325,69**
Commerces Paris										
33 rue de Maubeuge	75009 PARIS	01/01/2002	1899	Commerces	1 534			1 682 370,28	910 857,36	2 593 227,64
66 avenue Victor Hugo	75016 PARIS	01/01/2001	1896	Commerces	115			2 400 000,00	19 488,92	2 419 488,92
117-127 rue de Flandre	75019 PARIS	08/07/1994	1994	Commerces	2 840			8 700 000,00	33 902,82	8 733 902,82
60-62 avenue de la Motte Picquet	75015 PARIS	15/04/2008	2007	Commerces	1 350			11 255 139,00	27 354,28	11 282 493,28
4 place Clichy	75009 PARIS	01/01/2018		Commerces	258			7 500 000,00	20 311,45	7 520 311,45
14 rue du commerce	75015 PARIS	01/01/2018		Commerces	102			8 100 000,00	17 888,92	8 117 888,92
Total Commerces Paris				**6**	**6 199**	**40 060 000,00**	**3 154 346,00**	**39 637 509,28**	**1 029 803,74**	**40 667 313,02**
122-126 rue du Château des Rentiers (50 % de l'indivision)	75013 PARIS	02/07/2013	1979	Résidence Senior	3 931			37 757 639,51	173 887,98	37 931 527,49
Total Résidence Senior Paris				**1**	**3 931**	**27 750 000,00**	**2 185 050,00**	**37 757 639,51**	**173 887,98**	**37 931 527,49**
Bureaux Région Parisienne										
14-18 avenue du Général de Gaulle (42,50 % de l'indivision)	94220 CHARENTON LE PONT	13/11/2013	1991	Bureaux	5 466			28 163 525,58	33 326,42	28 196 852,00
4-6 rue Marceau (55 % de l'indivision)	92130 ISSY LES MOULINEAUX	21/12/2012	1996	Bureaux	8 480			49 451 080,00	5 386 952,34	54 838 032,34
24 boulevard Vital Bouhot (50 % de l'indivision)	92200 NEUILLY SUR SEINE	13/11/2012	2009	Bureaux	3 462			31 500 850,00	73 706,71	31 574 556,71
11 rue de Rouvray	92200 NEUILLY SUR SEINE	31/05/2011	1991	Bureaux	4 267			24 050 000,00	5 526 340,03	29 576 340,03
6 boulevard de Douaumont (41 % de l'indivision)	92110 CLICHY	21/05/2015	2017	Bureaux	3 066			17 053 110,81	457 456,90	17 510 567,71
2 avenue Pasteur (17,5 % de l'indivision)	94160 SAINT MANDE	02/05/2017	2020	Bureaux	3 614			29 695 195,00	27 169,86	29 722 364,86
2 place aux étoiles / 17 rue JP Rameau (35 % de l'indivision)	93200 SAINT DENIS	24/04/2017	2015	Bureaux	5 172			37 520 000,00	272 073,27	37 792 073,27
Total Bureaux Région Parisienne				**7**	**33 527**	**144 265 000,00**	**11 359 505,00**	**217 433 761,39**	**11 777 025,51**	**229 210 786,90**

Adresse	Code postal - Ville	Date d'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										
13 rue Alexandre Fleming	91400 ORSAY	01/01/2001	1972	Commerces	2 902			1 630 000,00	31 926,42	1 661 926,42
90 à 94 rue Delayrac	94120 FONTENAY SOUS BOIS	01/01/2018		Commerces	1 970			9 700 000,00	19 336,22	9 719 336,22
38 quai Georges Gorse	92100 BOULOGNE BILLANCOURT	01/01/2018	2014	Commerces	2 637			13 700 000,00	24 888,92	13 724 888,92
Total Commerces Région Parisienne				**3**	**7 509**	**23 600 000,00**	**1 858 277,00**	**25 030 000,00**	**76 151,55**	**25 106 151,55**
Entrepôts Région Parisienne										
11 avenue de La Résistance	91700 SAINTE GENEVIÈVE DES BOIS	01/01/2002	1976	Logistique	11 475			4 878 369,00	5 422 497,65	10 300 866,65
Total Entrepôts Région Parisienne				**1**	**11 475**	**5 000 000,00**	**393 703,00**	**4 878 369,00**	**5 422 497,65**	**10 300 866,65**
Bureaux Régions										
19 rue de la Villette	69003 LYON	29/01/2008	1986	Bureaux	3 903			7 700 000,00	2 444 055,89	10 144 055,89
Total Bureaux Régions				**1**	**3 903**	**12 300 000,00**	**968 509,00**	**7 700 000,00**	**2 444 055,89**	**10 144 055,89**
Commerces Régions										
36-38 avenue de Ventadour	19000 TULLE	30/04/2008	2008	Commerces	5 629			11 094 011,68	769 118,55	11 863 130,23
Place des Jacobins - 84 rue du Président Edouard Herriot	69002 LYON	01/01/2001	1900	Commerces	589			3 000 000,00	156 234,38	3 156 234,38
Cour des Maréchaux	68100 MULHOUSE	28/12/1989	1989	Commerces	1 795			10 037 667,70	93 429,78	10 131 097,48
Zone Actisud - Route des Gravières	57685 AUGNY	29/12/2006	2006	Commerces	6 992			17 500 000,00	154 763,92	17 654 763,92
24 rue Grignan	13001 MARSEILLE	08/10/2015		Commerces	1 221			13 400 000,00	24 153,32	13 424 153,32
Chablay parc	74100 ANNEMASSE	01/01/2018	2014	Commerces	1 938			11 800 000,00	135 211,34	11 935 211,34
ZAC des Fourneaux - rue du Moulin de la Pierre	17690 ANGOULINS	01/01/2018	2014	Commerces	5 175			7 200 000,00	532 611,83	7 732 611,83
Total Commerces Régions				**7**	**23 339**	**54 870 000,00**	**4 320 494,00**	**74 031 679,38**	**1 865 523,10**	**75 897 202,48**
Hôtel / Hébergement Régions										
Lieudit Val Claret (50 % de l'indivision)	73320 TIGNES	14/10/2013	1976	Hôtel / Hébergement	5 992			21 280 000,00	3 281 270,06	24 561 270,06
6 allée Marcel Leclerc	13002 - MARSEILLE	30/06/2025	2015	Hôtel / Hébergement	3 864			12 405 997,00	14 467,04	12 420 464,04
52-54 rue de Forbin	13002 - MARSEILLE	30/06/2025	2010	Hôtel / Hébergement	3 089			3 772 892,00	14 467,04	3 787 359,04
6 rue Georges Gonnet	13730 - SAINT VICTORET	30/06/2025	2013	Hôtel / Hébergement	2 114			10 004 724,00	14 467,04	10 019 191,04
1 Place des Terres Neuves	33130 - BEGLES	30/06/2025	2015	Hôtel / Hébergement	2 288			7 705 806,00	14 467,04	7 720 273,04
131 route de Bénodet	29000 - QUIMPER	30/06/2025	1995	Hôtel / Hébergement	3 442			2 210 581,00	14 467,04	2 225 048,04
Total Hôtel / Hébergement Régions				**6**	**20 789**	**60 800 000,00**	**4 787 425,00**	**57 380 000,00**	**3 353 605,25**	**60 733 605,25**
Total Rivoli Avenir Patrimoine 2025 (direct)				**50**	**169 113**	**1 120 225 000,00**	**88 207 127,00**	**922 892 730,43**	**94 437 104,48**	**1 017 329 834,91**
Total Rivoli Avenir Patrimoine 2024 (direct)				**47**	**165 274**	**1 119 189 750,00**	**83 085 289,00**	**924 536 216,21**	**88 013 226,49**	**1 012 549 442,70**

Nom	Affectation	Date d'acquisition / constitution de la société	Nombre d'immeubles	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	Titres & créances	30/09/2014	1	8 480			41 822 909,13		41 822 909,13
SCI SAINT HONORE BOETIE	Titres & créances	16/10/2015	1	1 922			24 494 776,00		24 494 776,00
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	Titres & créances	29/10/2015	1	5 547			46 032 589,55		46 032 589,55
SCI AJP94	Titres & créances	20/05/2015	1	4 135			25 686 103,17		25 686 103,17
SCI MPA	Titres & créances	24/03/2016	1	2 067			32 564 425,00		32 564 425,00
SCI OMEGA	Titres & créances	13/04/2016	1	3 729			29 345 274,60		29 345 274,60
SCI DE MONARCH	Titres & créances	11/07/2016	4	11 697			56 948 541,11		56 948 541,11
SCI SEO	Titres & créances	22/09/2016	3	21 150			195 720 041,46		195 720 041,46
SCI EDRIM OPERA	Titres & créances	16/12/2016	0	0			7 414 953,18		7 414 953,18
SCI GREENELLE	Titres & créances	20/12/2016	1	7 113			45 177 614,52		45 177 614,52
SCI AMR	Titres & créances	28/12/2016	9	8 984			80 518 330,54		80 518 330,54
SCI STRESEMANN	Titres & créances	30/12/2016	1	6 882			47 986 000,00		47 986 000,00
SCI HOLD	Titres & créances	30/10/2017	1	14 896			106 953 312,49		106 953 312,49
SCI TOUR HEKLA	Titres & créances	17/10/2017	1	11 002			92 501 433,40		92 501 433,40
SCI GEORG	Titres & créances	30/11/2017	1	3 743			29 603 000,00		29 603 000,00
SCI BUDLON	Titres & créances	12/12/2017	1	8 751			143 705 899,11		143 705 899,11
SCI PARC AVENUE	Titres & créances	27/07/2017	0	0			18 571 740,00		18 571 740,00
SCI ARPE	Titres & créances	07/07/2017	23	45 299			158 108 035,68		158 108 035,68
SCI MUNICH 104	Titres & créances	29/09/2017	1	12 276			43 084 195,00		43 084 195,00
SCI EVI-DANCE	Titres & créances	19/10/2017	2	4 300			30 847 110,20		30 847 110,20
SCI UBERSEERING	Titres & créances	31/03/2017	1	8 245			21 408 966,54		21 408 966,54
OPPCI ERGAMUNDI	Titres & créances	01/06/2017	23	86 119			381 311 993,45		381 311 993,45
SCI DEUTSCHLAND 2018	Titres & créances	28/02/2019	1	4 750			24 489 500,00		24 489 500,00
SCI TITAN	Titres & créances	18/07/2018	1	9 783			57 896 010,00		57 896 010,00
SCI AGC	Titres & créances	01/01/2018	1	2 401			5 818 305,57		5 818 305,57
SCI BATIGNOLLES	Titres & créances	12/12/2018	1	4 073			58 302 036,85		58 302 036,85
SCI TRUDAINE	Titres & créances		2	5 334			106 501 273,03		106 501 273,03
SCI AIRS	Titres & créances	28/12/2018	2	4 010			25 450 184,80		25 450 184,80
SCI POSTBOCK	Titres & créances		2	6 575			38 948 027,31		38 948 027,31
SCI AVILA	Titres & créances	07/04/2020	1	2 916			20 497 860,55		20 497 860,55
SCI LCPD	Titres & créances		1	2 818			70 201 050,00		70 201 050,00
SCI ALICE	Titres & créances		6	70 645			101 270 198,36		101 270 198,36
SCI ACADEMIE MONTROUGE	Titres & créances		2	8 424			41 810 600,73		41 810 600,73
SCI WESTBRIDGE	Titres & créances		1	5 007			45 471 740,19		45 471 740,19
SCI LYON 1	Titres & créances		17	4 484			24 712 033,87		24 712 033,87
SCI LYON 2	Titres & créances		11	3 446			21 194 699,20		21 194 699,20
SCI NOWO	Titres & créances	15/04/2020	1	4 612			26 032 119,40		26 032 119,40
SCI LAHRANIS	Titres & créances		2	15 959			77 109 612,50		77 109 612,50
SCI GANTRAM	Titres & créances	27/07/2020	1	6 074			37 680 699,60		37 680 699,60
SCI LCPD5	Titres & créances		0	0			70 311,35		70 311,35
Total Rivoli Avenir Patrimoine 2025 (indirect)			**131**	**437 648**	**1 765 563 373,18**	**60 275 816,20**	**2 443 263 507,44**		**2 443 263 507,44**
Total Rivoli Avenir Patrimoine 2024 (indirect)			**136**	**439 024**	**1 794 192 777,50**	**62 693 922,46**	**2 421 530 392,74**		**2 421 530 392,74**

Total Rivoli Avenir Patrimoine 2025 (direct et indirect)			**181**	**606 761**	**2 885 788 373,18**	**148 482 943,21**	**3 366 156 237,87**	**94 437 104,48**	**3 460 593 342,35**
Total Rivoli Avenir Patrimoine 2024 (direct et indirect)			**183**	**604 298**	**2 913 382 527,50**	**145 779 211,46**	**3 346 066 608,95**	**88 013 226,49**	**3 434 079 835,44**

Quote part de détention dans les SCI/OPCI *(en %)*								
SCI/OPCI	Sociétés gérées par Amundi Immobilier							Sociétés non gérées par Amundi Immobilier
	RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	EDISSIMMO	GENEPIERRE	OPCIMMO	AMUNDI IMMOBILIER	IMMANENS	IMMO EMISSIONS	
SCI PATRIMONIA - DESSOUS DES BERGES	99,99 %				0,01 %			
SCI SAINT HONORE BOETIE	50,00 %	50,00 %						
SCI PATIO CŒUR BOULOGNE	25,00 %	25,00 %	10,00 %	40,00 %				
SCI AJP94	50,00 %	50,00 %						
SCI MPA	12,00 %	10,00 %	3,00 %	25,00 %				50,00 %
SCI OMEGA	15,00 %	10,00 %		25,00 %				50,00 %
SCI DE MONARCH	30,00 %	50,00 %	20,00 %					
SCI SEO	25,00 %	20,00 %	5,00 %	50,00 %				
SCI EDRIM OPERA	37,00 %		18,00 %			4,50 %	40,50 %	
SCI GREENELLE	50,00 %	40,00 %	10,00 %					
SCI AMR	23,70 %	20,44 %		30,86 %				25,00 %
SCI STRESEMANN	50,00 %	40,00 %	10,00 %					
SCI HOLD	8,76 %	10,67 %	5,02 %	20,00 %				55,56 %
SCI TOUR HEKLA	14,50 %	16,50 %	5,00 %	44,00 %				20,00 %
SCI GEORG	35,00 %	50,00 %	15,00 %					
SCI BUDLON	42,24 %	44,76 %	13,01 %					
SCI PARC AVENUE	26,00 %	20,50 %	8,50 %	45,00 %				
SCI ARPE	40,90 %	52,32 %	6,78 %					
SCI MUNICH 104	28,00 %	38,00 %	15,00 %			1,90 %	17,10 %	
SCI EVI-DANCE	12,00 %	14,50 %		23,50 %				50,00 %
SCI UBERSEERING	25,00 %	17,50 %	7,50 %	50,00 %				
OPPCI ERGAMUNDI	44,60 %	46,66 %	8,74 %					
SCI DEUTSCHLAND 2018	35,00 %	50,00 %	15,00 %					
SCI TITAN	47,00 %	39,00 %	14,00 %					
SCI AGC	18,33 %		36,67 %					45,00 %
SCI BATIGNOLLES Lot 09	24,00 %	19,00 %	7,00 %					50,00 %
SCI TRUDAINE	70,00 %	30,00 %						
SCI AIRS	40,00 %	50,00 %	10,00 %					
SCI POSTBOCK	24,00 %	69,00 %	7,00 %					
SCI AVILA	35,00 %	50,00 %	15,00 %					
SCI LCPD	75,00 %	25,00 %						
SCI ALICE	24,22 %	36,55 %	8,18 %	31,06 %				
SCI ACADEMIE MONTROUGE	25,00 %	15,00 %	10,00 %					50,00 %
SCI WESTBRIDGE	17,79 %	9,71 %	5,00 %	19,42 %				48,08 %
SCI LYON 1	14,00 %	28,00 %	5,00 %	18,00 %				35,00 %
SCI LYON 2	14,00 %	28,00 %	5,00 %	18,00 %				35,00 %
SCI NOWO	40,00 %	50,00 %	10,00 %					
SCI LAHRANIS	50,00 %	50,00 %						
SCI GANTRAM	45,00 %	55,00 %						
SCI LCPD5	70,00 %	30,00 %						

PLAN PLURI-ANNUEL DE GROS ENTRETIEN

Article 150-66 du nouveau plan comptable

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Dotation		Reprise		Situation de clôture au 31/12/2025
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2025	Vente immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2025	
Dépenses prévisionnelles sur exercices antérieurs	2 160 891,87			166 369,59		1 994 522,28
Dépenses prévisionnelles sur 2026	7 497 213,13	16 000,00	3 814 439,00		2 867 167,00	8 460 485,13
Dépenses prévisionnelles sur 2027	106 323,01	4 000,00	126 680,00			237 003,01
Dépenses prévisionnelles sur 2028	57 964,82		25 230,00			83 194,82
Dépenses prévisionnelles sur 2029	-1 690,00		18 370,00			16 680,00
Dépenses prévisionnelles sur 2030	2 100,00		7 710,00			9 810,00
Total	**9 822 802,83**	**20 000,00**	**3 992 429,00**	**166 369,59**	**2 867 167,00**	**10 801 695,24**

Plan quinquennal

(en €)	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Plan gros entretien au 31/12/2025	10 619 705,24	163 350,00	42 050,00	45 925,00	38 550,00	10 909 580,24
%	100	80	60	40	20	
Total provision au 31/12/2025	**10 619 705,24**	**130 680,00**	**25 230,00**	**18 370,00**	**7 710,00**	**10 801 695,24**

TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2025
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	-			-
Frais d'augmentation de capital	-			-
Frais de fusion	-			-
Autres immobilisations incorporelles	-		-	-
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	**-**	**-**	**-**	**-**
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	924 392 029,50	36 109 000,00	37 608 299,07	922 892 730,43
Agencements et installations	87 402 571,71	12 205 768,77	6 052 797,88	93 555 542,60
Immobilisations en cours	754 841,49	126 720,39	-	881 561,88
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	1 856 404 233,51	2 000 394,07	-	1 858 404 627,58
Frais d'acquisition des immeubles	-			-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-			-
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	**2 868 953 676,21**	**50 441 883,23**	**43 661 096,95**	**2 875 734 462,49**
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	424 764,76	16 942,73	1 115,32	440 592,17
Remboursement des fonds de roulement				-
Créances rattachées aux titres de participations	540 314 328,50	28 586 536,19	8 853 815,54	560 047 049,15
Sous-total 3 - Immobilisations financières	**540 739 093,26**	**28 603 478,92**	**8 854 930,86**	**560 487 641,32**
Total	**3 409 692 769,47**	**79 045 362,15**	**52 516 027,81**	**3 436 222 103,81**

TITRES DE PARTICIPATION

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

(en €)	Immeubles	Dettes	Autres actifs et passifs	Total	Ecart d'acquisition	Prix d'acquisition	Valeur estimée
SCI AJP94	50 506 860,50	-30 000 000,00	-35 044 248,08	-14 537 387,58	38 690 975,25	24 153 587,67	31 749 184,00
SCI PATRIMONIA - DESSOUS DES BERGES	37 042 767,96		-22 928 491,38	14 114 276,58	2 970 364,42	17 084 641,00	30 826 769,00
SCI PATIO COEUR BOULOGNE	45 253 882,77		-17 091 918,37	28 161 964,40	2 525 000,00	30 686 964,40	-974 702,00
SCI SAINT HONORE BOETIE	22 568 216,60		31 783,40	22 600 000,00		22 600 000,00	16 130 690,00
SCI MPA	31 602 639,21		961 785,79	32 564 425,00		32 564 425,00	20 465 640,00
SCI SEO	184 939 494,09	-62 125 000,00	6 824 505,91	129 639 000,00		129 639 000,00	53 214 048,00
SCI DE MONARCH	59 322 280,73		-8 625 971,73	50 696 309,00		50 696 309,00	31 329 806,00
SCI OMEGA	29 017 272,21	-8 761 500,00	433 002,39	20 688 774,60		20 688 774,60	15 228 895,99
SCI STRESEMANN	44 956 571,86		1 143 428,14	46 100 000,00	300 000,00	46 400 000,00	45 734 939,00
SCI GREENELLE	38 814 230,50	-32 500 000,00	-7 435 633,84	-1 121 403,34	46 281 027,34	45 159 624,00	46 578 868,00
SCI EDRIM			459 872,90	459 872,90	6 955 080,28	7 414 953,18	363 902,00
SCI AMR	81 459 814,60	-17 489 275,75	16 386 907,34	47 583 631,51	14 957 268,41	62 540 899,92	33 668 913,00
SCI UBERSEERING	33 353 608,44	-12 250 000,00	-1 048 608,44	20 055 000,00	350 000,00	20 405 000,00	19 399 272,00
SCI DEUTSCHLAND 2018	24 498 313,70		-1 581 151,25	22 917 162,45	522 337,55	23 439 500,00	24 651 782,00
OPPCI ERGAMUNDI			327 895 478,01	327 895 478,01		327 895 478,01	194 742 424,01
SCI ARPE	153 576 327,75	-43 390 898,17	67 696 039,98	177 881 469,56	-19 814 194,50	158 067 275,06	104 373 127,04
SCI PARC AVENUE			278 025,29	278 025,29	18 293 714,71	18 571 740,00	278 186,00
SCI BUDLON	144 044 904,66	-55 055 000,00	-281 735,22	88 708 169,44		88 708 169,44	104 051 174,01
SCI TITAN	55 723 037,38		394 962,62	56 118 000,00		56 118 000,00	40 348 775,00
SCI MUNICH 104	54 982 176,17	-21 280 000,00	737 823,83	34 440 000,00		34 440 000,00	6 312 493,00
SCI GEORG	26 725 027,66		2 419 472,34	29 144 500,00	441 000,00	29 585 500,00	15 997 510,00
SCI EVI-DANCE	27 014 701,08		-11 579 341,27	15 435 359,81	7 207 200,00	22 642 559,81	8 559 237,00
SCI HOLD	193 551 934,22	-78 750 000,00	-43 972 126,27	70 829 807,95	57 651,25	70 887 459,20	24 436 128,00
SCI HEKLA	43 080 251,54		1 738 523,46	44 818 775,00		44 818 775,00	15 219 906,00
SCI AGC	9 494 749,02	-4 637 490,00	945 407,98	5 802 667,00	-1 738 641,20	4 064 025,80	-1 212 571,00
SCI BATIGNOLLES LOT 09	28 327 528,15		-15 226 130,83	13 101 397,32	30 203 118,45	43 304 515,77	35 640 621,00
SCI TRUDAINE	36 279 531,40		53 221 768,60	89 501 300,00		89 501 300,00	62 420 809,00
SCI AIRS	4 218 666,26	16 732 000,00	-4 178 666,26	16 772 000,00		16 772 000,00	12 574 614,00
SCI POSTBOCK	60 272 448,42	-22 798 754,64	1 474 333,53	38 948 027,31		38 948 027,31	26 059 152,00
SCI AVILA	20 164 610,20		-5 455 749,65	14 708 860,55		14 708 860,55	12 583 280,00
SCI LCPD	65 362 398,93	-62 146 000,00	309 651,07	3 526 050,00		3 526 050,00	7 022 259,00
SCI ALICE	94 552 598,03		-28 787 232,12	65 765 365,90		65 765 365,90	57 903 408,00
SCI ACADEMIE MONTROUGE	67 616 237,50	-26 300 000,00	-8 715 737,50	32 600 500,00		32 600 500,00	18 371 135,00
SCI WESTBRIDGE	57 538 297,60	-28 988 178,68	3 617 125,30	32 167 244,22	7 475 152,38	39 642 396,60	13 160 169,98
SCI LYON 1	38 154 122,02	-18 468 517,90	-11 847 373,41	7 838 230,71	16 873 803,15	24 712 033,87	18 488 586,00
SCI LYON 2	30 862 028,40	-13 722 130,38	-4 526 417,85	12 613 480,17	8 581 219,03	21 194 699,20	17 453 139,00
SCI NOWO	25 779 263,20		-311 263,20	25 468 000,00		25 468 000,00	18 260 366,00
SCI LAHRANIS	10 933 464,00		-10 883 464,00	50 000,00	40 000 000,00	40 050 000,00	10 203 225,00
SCI GANTRAM	59 715 153,00	-22 500 000,00	464 895,00	37 680 048,00		37 680 048,00	13 831 164,00
SCI LCPD5			70 000,00	70 000,00		70 000,00	70 000,00
Total	**1 991 305 409,76**	**-544 430 745,52**	**215 209 717,53**	**1 662 084 381,77**	**221 132 076,52**	**1 883 216 458,29**	**1 205 516 324,03**

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

TITRES CONTROLES	Commentaires
SCI AJP94	La SCI a été acquise le 22/12/2015. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2015, Un emprunt a été mis en place en 2020.
SCI PATRIMONIA - DESSOUS DES BERGES	La SCI a été acquise le 29/07/2014. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2014.
SCI PATIO COEUR BOULOGNE	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI SAINT HONORE BOETIE	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI MPA	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI SEO	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI DE MONARCH	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI OMEGA	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI STRESEMANN	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI GREENELLE	La SCI a été acquise le 21/12/2016. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2016. Au 31/12/2019, l'écart d'acquisition a été modifié suite à la recapitalisation pour 15 350 000 €. Un emprunt a été mis en place en 2020.
SCI EDRIM	L'actif de la SCI a été vendu en 2024.
SCI AMR	La SCI a été acquise le 29/12/2016. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux du 31/12/2016.
SCI UBERSEERING	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI DEUTSCHLAND 2018	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
OPPCI ERGAMUNDI	L'OPPCI détient des titres de participation.
SCI EKINOX	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI PARC AVENUE	L'actif de la SCI a été vendu en 2023.
SCI BUDLON	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI TITAN	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI MUNICH 104	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI GEORG	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI EVI-DANCE	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI HOLD	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI TOUR HEKLA	SCI créée puis ayant ensuite acquis l'immeuble en VEFA
SCI AGC	SCI acquise le 6/11/2014. Les comptes retenus sont ceux du 31/12/2014. La société était détenue par la SCPI GEMMEO COMMERCE.
SCI BATIGNOLLES LOT 09	Acquisition de parts de la SCI au cours de l'exercice 2018. La SCI a acquis un immeuble à paris 17ème (3 224 m^2).
SCI TRUDAINE	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI AIRS	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI POSTBOCK	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI AVILA	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI LCPD	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI AREELI	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI ACADEMIE MONTROUGE	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles. Un emprunt a été mis en place en 2021.
SCI WESTBRIDGE	La SCI a été acquise le 31/12/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI LYON 1	La SCI a été acquise le 22/12/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI LYON 2	La SCI a été acquise le 22/12/2019. Les comptes retenus pour déterminer l'écart d'acquisition sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2019.
SCI NOWO	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI LAHRANIS	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles.
SCI GANTRAM	SCI créée puis ayant ensuite acquis les immeubles. Un emprunt a été mis en place en 2020.
SCI LCPD5	SCI créée en 2020. Pas d'immeuble détenu au 31/12/2025.

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 01/01/2025	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2025
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	**-**	**-**	**-**	**-**
2 - Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	**-**	**-**	**-**	**-**
Total	**-**	**-**	**-**	**-**

DÉTAIL DES AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2025
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Créances locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	5 199 200,44	3 660 111,88			3 660 111,88
Locataires douteux	6 070 937,95	5 415 905,80			5 415 905,80
Dépréciation des créances	4 580 218,54	-4 554 646,22			-4 554 646,22
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir	20 634 844,33	15 993 599,62			15 993 599,62
Etat et autres collectivités	2 611 437,92	2 605 833,99			2 605 833,99
Associés opération sur capital	2 690 199,84	2 703 799,84			2 703 799,84
Syndic	-	-			-
Autres débiteurs	9 573 197,76	9 756 713,69			9 756 713,69
Total	**42 199 599,70**	**35 581 318,60**			**35 581 318,60**

TABLEAU DE VARIATION DE PROVISION - ACTIF

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Dotations	Reprises	Diminutions immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2025
Provision pour gros entretiens	9 822 802,83	4 012 429,00	2 867 167,00	166 369,59	10 801 695,24
Total	**9 822 802,83**	**4 012 429,00**	**2 867 167,00**	**166 369,59**	**10 801 695,24**

DÉTAIL DES AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Degré d'exigibilité			Situation de clôture au 31/12/2025
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Provisions pour risques et charges	-2 413 228,63		-1 583 547,63		-1 583 547,63
Dépôts de garantie reçus	-8 639 221,93			-8 850 627,35	-8 850 627,35
Dettes auprès d'établissements de crédit	-418 030 554,49	-224 298 569,46	-261 000 000,00	-	-485 298 569,46
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-5 986 307,00	-4 006 316,26			-4 006 316,26
Dettes sur immobilisations	-1 486 043,57	-1 486 043,57			-1 486 043,57
Locataires créditeurs	-3 127 332,11	-4 942 169,36			4 942 169,36
Dettes aux associés	-42 784 311,07	-19 958 559,23			-19 958 559,23
Dettes fiscales	-5 436 492,46	-5 856 155,94			-5 856 155,94
Autres dettes diverses	-10 696 381,93	-11 222 705,35			-11 222 705,35
Total	**-498 599 873,19**	**-271 770 519,17**	**-262 583 547,63**	**-8 850 627,35**	**-543 204 694,15**

TABLEAU DE VARIATION DE PROVISION - PASSIF

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2025
Dépréciations pour charges vacantes et non récupérables	-			-
Provision pour litiges	453 947,41			453 947,41
Provision pour risques	1 959 281,22	977 606,64	1 807 287,64	1 129 600,22
Provision pour charges	-	-		-
Total	**2 413 228,63**	**977 606,64**	**1 807 287,64**	**1 583 547,63**

EMPRUNTS

Emprunts

Etablissement	Durée	Nature	Capacité d'emprunt	Emprunts tirés	Taux	Échéance
CADIF (long terme)	5 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	taux fixe	17/12/2030
CADIF (long terme)	7 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	taux fixe	04/12/2026
SG (court terme)	2 ans	immobilier	50 000 000,00	49 000 000,00	taux variable	06/11/2027
LCL (long terme)	8 ans	immobilier	100 000 000,00	100 000 000,00	taux fixe	31/03/2026
LCL (long terme)	8 ans et demi	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	taux fixe	30/06/2027
BNP (court terme)	3 ans	immobilier	50 000 000,00	12 000 000,00	taux variable	01/12/2028
BECM (court terme)	3 ans	immobilier	75 000 000,00	74 000 000,00	taux variable	31/01/2026
CADIF (long terme)	5 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	taux fixe	31/07/2030
CADIF (long terme)	7 ans	immobilier	50 000 000,00	50 000 000,00	taux fixe	20/07/2027
Total			**525 000 000,00**	**485 000 000,00**		

Détail des emprunts tirés

(en €)	Situation de clôture au 31/12/2025	Degré d'exigibilité		
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
1 - Emprunts à taux fixe				
CADIF (long terme)	50 000 000,00		50 000 000,00	
CADIF (long terme)	50 000 000,00	50 000 000,00		
LCL (long terme)	100 000 000,00	100 000 000,00		
LCL (long terme)	50 000 000,00		50 000 000,00	
CADIF (long terme)	50 000 000,00		50 000 000,00	
CADIF (long terme)	50 000 000,00		50 000 000,00	
Sous-total 1 - Emprunts à taux fixe	**350 000 000,00**	**150 000 000,00**	**200 000 000,00**	**-**
2 - Emprunts à taux variable				
SG (court terme)	49 000 000,00		49 000 000,00	
BNP (court terme)	12 000 000,00		12 000 000,00	
BECM (court terme)	74 000 000,00	74 000 000,00		
Sous-total 2 - Emprunts à taux variables	**135 000 000,00**	**74 000 000,00**	**61 000 000,00**	**-**
Total	**485 000 000,00**	**224 000 000,00**	**261 000 000,00**	**-**

VARIATIONS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2025
Valeurs mobilières de placement	0,00	246 372 083,00	244 142 016,55	2 230 066,45
Fonds de remboursement	17 838 070,47	131 377 711,99	138 327 414,72	10 888 367,74
Autres disponibilités	10 636 297,33	9 997 402,37	6 335 189,24	14 298 510,46
Total	**28 474 367,80**	**387 747 197,36**	**388 804 620,51**	**27 416 944,65**

VARIATION DU POSTE DE COMPTES DE RÉGULARISATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2025
Charges constatées d'avance	-0,00			-
Autres comptes de régularisation	244 288,28	154 582,26	-	398 870,54
Produits constatés d'avance	-14 012,80	-7 812,64	-	-21 825,44
Total	**230 275,48**	**146 769,62**	**-**	**377 045,10**

DÉTAIL DES CAPITAUX PROPRES

Capital social	Début d'exercice	souscriptions	retraits	Diminution capital	Fin d'exercice
Titres	12 869 507	10 349	43 736		12 836 120
Valeur nominale *(en €)**	150,00 €			149,00 €	1,00 €
Total	**1 930 426 050**	**921 335**	**5 934 004**	**1 912 577 261**	**12 836 120**

* Le prix de la part a diminué de 149 € passant de 150 € à 1 €

Capitaux propres *(en €)*	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	1 930 426 050,00	921 335,00			1 918 511 265,00	12 836 120,00
Prime d'émission	1 305 934 839,15	1 914 042 646,00			2 700 799,48	3 217 276 685,67
Prime de fusion	143 237 442,36					143 237 442,36
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-370 542 016,52	-25 641 960,38				-396 183 976,90
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-41 708 185,06					-41 708 185,06
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-24 811 830,71					-24 811 830,71
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	90 739 144,61	30 161 797,98			22 822 398,40	98 078 544,19
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-90 602 920,16			-7 473 702,34		-98 076 622,50
Report à nouveau*	41 283 103,80	-	114 474 931,90	-131 017 363,59		24 740 672,11
Résultat et distribution	-11 781 291,04	11 781 291,04	105 914 233,09	-95 712 059,48		10 202 173,61
Total	**2 972 174 336,43**					**2 945 591 022,77**

* Un acompte exceptionnel sur le résultat 2024 a été versé en avril 2025 au titre de la distribution du 1er trimestre 2025.

DÉTAIL DES PLUS OU MOINS-VALUES

(€)	Début d'exercice	Augmentation	Diminution	Fin d'exercice
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles*	90 739 144,61	30 161 797,98	22 822 398,40	98 078 544,19
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-90 602 920,16		7 473 702,34	-98 076 622,50
Total	**136 224,45**	**30 161 797,98**	**30 296 100,74**	**1 921,69**

* En vertu de la neuvième résolution de l'AG du 24 juin 2025, il a été décidé d'imputer le solde du compte des plus ou moins-values débiteur sur la prime d'émission.

DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières	3 196 221,54	2 695 065,11
- Taxes sur les bureaux	1 573 371,04	1 395 685,88
- Taxes sur les stationnements	24 292,85	-19 223,73
- Charges locatives	4 793 427,36	5 436 007,13
- Divers	1 431 273,09	2 454 189,76
Total	**11 018 585,88**	**11 961 724,15**
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état	259 707,13	526 040,41
- Indemnités de résiliation	386 350,00	28 297,00
- Divers	37 889,18	51 971,81
Total	**683 946,31**	**606 309,22**
Détail des transferts de charges		
- Frais acquisitions et cessions	-	27 850,00
- Remboursement assurance	-	48 733,89
Total	**-**	**76 583,89**

Détail sur certains postes de charges immobilières

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
Détail des autres charges immobilières		
- Loyer bail à construction	259 752,79	258 870,22
- Charges sur locaux et lots vacants	1 167 890,70	618 086,57
- Charges non récupérables	1 616 823,02	661 281,42
- Assurances non récupérables	14 337,99	9 869,27
Total	**3 058 804,50**	**1 548 107,48**
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de gestion	114 633,68	104 106,09
- Honoraires de relocation	238 149,96	152 635,19
- Honoraires d'avocats	243 107,10	143 108,12
- Commissions d'arbitrage	510 000,00	-
- Transfert de charges ommissions d'arbitrage	- 510 000,00	
- Honoraires d'acquisition	2 873 945,00	-
- Transfert de charges honoraires d'acquisition	- 2 873 945,00	
- Honoraires divers	261 085,48	328 118,99
Total	**856 976,22**	**727 968,39**
Détail des impôts et taxes		
- Taxes foncières	735 180,96	558 047,17
- Taxes sur les ordures ménagères	120 158,87	73 152,44
- Taxes sur les bureaux	334 153,94	293 259,15
- Taxes sur les stationnements	17 626,27	13 221,95
- Autres taxes	- 6 782,73	5 213,00
Total	**1 200 337,31**	**942 893,71**

Détail sur certains postes de produits d'exploitation

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
Détail des transfert de charges		
- Frais de souscription	-	384 964,59
- Commission sur cessions d'immeubles	-	715 939,61
- Frais d'emprunts	-	127 500,00
Total	**-**	**1 228 404,20**

Détail sur certains postes de charges d'exploitation

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	53 774,00	50 336,00
- Informations associés	125 780,79	176 147,89
- Frais d'assemblée	90 600,37	63 000,00
- Affranchissements	278 791,95	187 099,08
- Conseil de surveillance - remboursement de frais	8 839,43	8 702,85
Total	**557 786,54**	**485 285,82**
Détail des frais bancaires		
- Commissions et tenue de comptes	117 446,04	150 575,27
- Cautions	-	-
- Commissions d'arrangement	10 000,00	-
Total	**127 446,04**	**150 575,27**
Détail des cotisations et contributions		
- Dons	-	-
- Cotisation AMF et autres	29 318,00	50 265,04
- Coût dépositaire	133 343,10	129 890,24
- Droits d'enregistrement	-	-
- Cotisation sur la valeur ajoutée et CFE	106 936,00	114 633,00
- Impôts étranger	941 741,65	678 740,31
- Autres impôts	-	-
Total	**1 211 338,75**	**973 528,59**
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jeton de présence	46 800,00	44 550,00
- Perte sur créances irrécouvrables	1 110 622,90	1 709 669,58
- Commission sur les souscriptions	190 790,52	384 964,59
- Transfert de charges commission sur les souscriptions	- 190 790,52	
- Autres charges de gestion courante	13,07	15,32
Total	**1 157 435,97**	**2 139 199,49**

Détail du calcul des commissions

Nature des commissions	Base *(en €)*	taux TTI	Commissions *(en €)*
Produits financiers perçus	575 790,86	5,25 %	30 229,02
Commission de gestion [1]	168 662 104,19	5,25 %	8 854 760,47
Commission de souscriptions	2 386 970,10	7,993 %	190 790,52
Commission sur cessions [2]	52 308 261,33	1,50 %	784 623,92
Commission de financement [3]	-	0,15 %	-
Commission de gestion des sociétés [4]			164 771,58
Commission sur frais et pilotage travaux [5]	-	3,00 %	-
Total			**10 025 175,51**

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

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

(3) Commission de financement au taux maximum de 0,20 % TTI du montant du financement. Pour l'année en cours la rémunération sur financement se calculera en fonction des grilles suivantes :
Un minimum de 50 000 € et un maximum de 2 000 000 € pour chaque projet de financement en fonction des tranches suivantes :

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

(4) Commission de gestion des sociétés (frais de fund management) dans lesquelles la SCPI détient une participation : il sera appliqué un montant de 10.000 € par an, et par participation, réparti à due proportion du pourcentage de détention de la SCPI au sein de la participation.

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

Produits et charges financiers

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
1 - Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants	5 175 858,89	5 030 848,30
- Intérêts sur VEFA	-	-
- Intérêts sur comptes bancaires	575 889,97	1 641 579,90
- Reprise provision des charges financières	-	-
Total 1 - Produits financiers	**5 751 748,86**	**6 672 428,20**
2 - Charges financières		
- Intérêts sur emprunts	9 748 544,71	8 729 860,11
- Agios et pertes de change	244,03	5 065,87
- Pertes sur placements	-	-
- Pertes sur créances liées à des participations	-	-
- Dépréciation des charges financières	60 933,90	101 663,95
Total 2 - Charges financières	**9 809 722,64**	**8 836 589,93**
Résultat financier (1-2)	**- 4 057 973,78**	**- 2 164 161,73**

Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
1 - Produits exceptionnels		
- Indemnités diverses	-	-
- Produits divers	-	-
Total 1 - Produits exceptionnels	**-**	**-**
2 - Charges exceptionnelles		
- Charges diverses	-	-
- Litige contentieux	-	-
Total 2 - Charges exceptionnelles	**-**	**-**
Résultat exceptionnel (1-2)	**-**	**-**

PARTIES LIÉES

Le tableau ci-dessous présente les transactions réalisées entre :

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

Entreprises liées *(en €)*	Postes du bilan			Compte de résultat		
	Comptes courant rattachés aux participations [1]	Autres créances rattachées aux participations [2]	Dettes fournisseurs [3]	Commissions [4]	Dividendes de participations [5]	Produits des comptes courants [6]
Amundi Immobilier			154 132,14	10 025 175,51		
SCI AJP94	1 532 515,50	158 328,20			413 674,52	-
SCI PATRIMONIA - DESSOUS DES BERGES	24 738 268,13	520 518,96			1 741 736,52	-
SCI PATIO COEUR BOULOGNE	15 345 625,15	-			-	-
SCI SAINT HONORE BOETIE	1 894 776,00	56 074,80			325 301,40	-
SCI LALI	-	-			83 495,18	-
SCI MPA	-	-			840 000,00	-
SCI SEO	66 081 041,46	581 250,00			5 257 480,72	-
SCI DE MONARCH	6 252 232,11	539 805,90			2 054 303,59	-
SCI OMEGA	8 656 500,00	-			2 092 089,60	-
SCI STRESEMANN	1 586 000,00	737 920,50			1 837 234,62	-
SCI GREENELLE	17 990,52	-			4 631 063,10	-
SCI EDRIM	-	-			521 996,00	-
SCI AMR	17 977 430,62	704 087,01			2 816 348,18	704 883,68
SCI UBERSEERING	1 003 966,54	-			1 009 955,00	-
SCI DEUTSCHLAND 2018	1 050 000,00	726 624,50			1 504 815,90	-
OPPCI ERGAMUNDI	53 416 515,44	1 807 672,89			9 077 590,58	2 360 645,93
SCI ARPE (Ex EKINOX)	40 760,62	1 738 353,93			6 635 603,72	-
SCI PARC AVENUE	-	-			-	-
SCI BUDLON	54 997 729,67	-			4 685 537,47	-
SCI TITAN	1 778 010,00	858 605,40			1 436 620,80	-
SCI MUNICH 104	8 644 195,00	-			1 272 208,00	-
SCI GEORG	17 500,00	121 300,55			576 917,26	-
SCI EVI-DANCE	8 204 550,39	264 000,00			540 000,00	3,69
SCI HOLD	36 065 853,29	-			-	2 030 810,18
SCI TOUR HEKLA	47 682 658,40	-			-	-
SCI AGC	1 754 279,77	-			-	79 515,41
SCI BATIGNOLLES LOT 09	14 997 521,08	-			2 280 911,00	-
SCI TRUDAINE	16 999 973,03	930 813,52			3 606 902,39	-
SCI AIRS	8 678 184,80	268 352,00			1 021 414,80	-
SCI POSTBOCK	-	357 654,60			1 729 959,79	-
SCI ANTONY 501	-	-			-	-
SCI CERGY 502	-	-			64 198,23	-
SCI EVRY 503	-	-			-	-
SCI VILLEBON 504	-	-			-	-
SCI AVILA	5 789 000,00	245 000,00			889 644,00	-
SCI LCPD	66 675 000,00	846 142,50			2 823 596,25	-
SCI ALICE (Ex AREELI)	35 504 832,46	1 489 576,62			4 878 303,09	-
SCI ACADEMIE MONTROUGE	9 210 100,73	-			-	-
SCI WESTBRIDGE	5 829 343,59	765 145,83			2 818 583,71	-
SCI LYON 1	-	446 180,00			1 405 734,00	-
SCI LYON 2	-	295 960,00			894 463,26	-
SCI NOWO	564 119,40	59 849,80			594 471,80	-
SCI LAHRANIS	37 059 612,50	793 845,00			3 074 490,00	-
SCI GANTRAM	651,60	603 156,60			2 265 273,00	-
SCI LCPD5	311,35	-			-	-
Total	**560 047 049,15**	**15 916 219,11**	**154 132,14**	**10 025 175,51**	**77 701 917,48**	**5 175 858,89**

(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 2025

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

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

(5) Constitué des dividendes reçus et à recevoir au titre de l'exercice 2025

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

RAPPORT SPÉCIAL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

SUR LES RESOLUTIONS EXTRAORDINAIRES

La Directive 2024/927 UE du 13 mars 2024 (dite « Directive AIMF 2 ») apporte plusieurs évolutions à la Directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 (dite « Directive AIFM ») notamment dans le but de renforcer la protection des investisseurs par la mise en place d'un cadre formel et documenté de gestion des rachats (gestion dela liquidité) visant à préserver l'intérêt des porteurs restant et préciser les conditions de la sortie des porteurs sortant en cas de tensions du marché immobilier et de baisse des valeurs d'expertises des actifs immobiliers.

Parmi ces nouvelles mesures, la Directive AIFM 2 impose notamment à tous les fonds de type « ouvert », existants au 16 avril 2026, la mise en place d'outils de gestion de la liquidité (« *liquidity management tools* » ou « *LMT* »).

Au sens de la Directive AIFM, sont considérés comme des fonds ouverts les fonds permettant aux associés un rachat de leurs parts à leur demande avant la liquidation du fonds et à partir des actifs immobiliers de ce dernier.

La SCPI est considérée selon cette définition comme un fonds fermé puisque les associés ne peuvent en principe être remboursés de leurs parts que s'il existe une souscription d'un montant équivalent. Néanmoins, la note d'information et les statuts de votre SCPI prévoient la possibilité de bénéficier de fenêtres de rachats pour les porteurs ayant passé un ordre en attente d'exécution sur le marché primaire et répondant aux conditions d'éligibilité fixées par l'assemblée générale du 25 juin 2024, par l'intermédiaire d'un fonds de remboursement, doté avec des produits de cessions d'actifs immobiliers déjà réalisées, et activé à la main de la Société de Gestion.

A la demande de l'Autorité des Marchés Financiers, il est donc proposé d'ajouter une précision dans la note d'information et dans les statuts de la SCPI afin d'indiquer qu'en cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de Gestion, les modalités ci-après décrites constituent deux modalités assimilables à celles proposées en annexe V de la Directive (UE) 2024/927 du Parlement Européen et du Conseil du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :

- La décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement (pouvant aller jusqu'à 10 % par rapport à la valeur de réalisation conformément à la réglementation), est assimilée à des frais de rachat acquis à la SCPI, tenant compte du coût de la liquidité, et qui garantissent que les associés restants dans la SCPI ne soient pas injustement désavantagés ;
- Le plafond de remboursement en nombre de parts par associé, fixé par l'assemblée générale de la SCPI, est assimilé à un plafonnement en montant remboursé à chaque associé. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement.

Nous vous proposons de modifier en conséquence les statuts de la SCPI en insérant à la fin de l'article 6.4, un nouveau paragraphe qui sera rédigé ainsi :

« *En cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de Gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier comportent deux modalités assimilables à celles proposées en annexe V de la Directive (UE) 2024/927 du Parlement Européen et du Conseil du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :*

- *La décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, dont le montant est fixé par la Société de Gestion, par rapport au prix de retrait compensé est assimilée à des frais de rachat acquis à la SCPI ;*
- *Le plafond de remboursement en nombre de parts par associé, fixé par l'assemblée générale de la SCPI, est assimilé à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement.* »

Les autres stipulations des statuts restent inchangées.

La note d'information de la SCPI sera mise à jour en conséquence par la Société de Gestion.

RAPPORT GÉNÉRAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 29 JUIN 2026

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport pour la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2025 et à un aménagement statutaire d'ordre réglementaire..

Au cours de l'année 2025, le Conseil de Surveillance s'est réuni quatre fois . Comme chaque année à l'occasion du Conseil d'octobre , il a effectué une visite de patrimoine qui a cette année concerné 3 actifs de la SCPI à Marseille : l'ensemble hôtelier B&B Vélodrome (8ième) , l'immeuble Louis Vuitton (1er) et Les Docks (2ième).

Ces réunions, qui se tiennent en présence du Commissaire aux Comptes, ont fait l'objet d'échanges approfondis avec la société de gestion sur l'activité et la situation financière de notre SCPI. Désormais précédées de pré-réunions internes au Conseil , elles nous permettent ainsi d'assurer correctement notre mission générale de vérification et de contrôle , dont il vous est rendu compte dans le présent rapport.

Évolution des principaux indicateurs et chiffres clefs

2025 aura vu s'accentuer le contexte de tensions voire de conflits sur le plan international et, au niveau national, d'instabilité institutionnelle et de déficits chroniques des finances publiques avec désormais en perspective les prochaines élections présidentielles ; s'est ainsi pérennisé un climat d'insécurité générale défavorable au marché de l'immobilier et singulièrement au secteur des bureaux dont relève RIVOLI AVENIR PATRIMOINE.

La situation de notre secteur reste de fait structurellement compliquée, avec une surproduction de bureaux, un ralentissement de la demande locative et une démographie tertiaire fortement affectée par le télétravail et l'impact à venir de l'intégration de l'intelligence artificielle.

Les principaux indicateurs et chiffres clefs de notre SCPI, présentés pour 2025 en regard des trois années précédentes, traduisent cette situation et **marquent une détérioration quasi-structurelle de la performance .**

Évolution des principaux indicateurs et chiffres clefs

Indicateurs et chiffres clefs	2022	2023	2024	2025
Évolution globale				
Collecte brute	243 M€	63 M€	ns	ns
Capitalisation	3 943 M€	3 466 M€	3 217 M€	2 927 M€
Endettement	1 019 M€	934 M€	879 M€	931 M€
Nombre de parts	12 884 453	12 931 848	12 869 507	12 836 120
Parts en attente de retrait	0	483 364	633 161	673 865
Surface du Patrimoine	712 738 m²	647 639 m²	604 298 m²	606 761 m²
Taux d'Occupation Financier	90,46 %	89,67 %	88,85 %	85,47 %
Taux Impayés/contentieux	1,64 %	3,57 %	3,16 %	3,20 %
Évolution par part				
Résultat Net Comptable	9,03 €	8,99 €	8,86 €	8,24 €
Dividende brut	10,88 €	10,88 €	10,42 €	8,65 €
Dividende net hors impôt sur revenus financiers	10,25 €	10,25 €	10,25 €	8,40 €
RAN après distribution	3,95 €	3,67 €	*2,29 €	2,72 €
Valeur Nette comptable (31/12/N)	235,65 €	233,58 €	230,95 €	229,48 €
Valeur de Réalisation (31/12/N)	258,97 €	211,88 €	193,16 €	187,44 €
Valeur de Reconstitution (31/12/N)	298,30 €	243,80 €	222,25 €	216,30 €
Prix de Souscription (31/12/N)	306,00 €	268,00 €	250,00 €	228,00 €
Prix de Retrait (31/12/N)	281,54 €	243,80 €	230,02 €	209,78 €
Indicateurs de performance ASPIM				
Taux de rendement interne TRI 10 ans	5,23 %	4,08 %	3,39 %	1,68 %
Taux de distribution [Div brut N / Prix Souscrip 01/N]	3,38 %	3,56 %	3,89 %	**3,46 %
Performance globale annuelle	4,24 %	-8,86 %	-2,83 %	-5,34 %
[(Div brut N+ Variation Prix Soucrip N)/ Prix Souscrip 01/N]				

*2,29 € correction après AG 2025 (au lieu de 2,77 €) ** 3,79% sur la valeur actuelle de souscription de 228 €

Collecte, capitalisation et liquidité des parts

La collecte, quasiment à l'arrêt depuis le milieu de l'année 2023, est restée inexistante en 2025.

La capitalisation, après une baisse de 477 M€ en 2023 et 249 M€ en 2024, enregistre une nouvelle baisse de 290 M€, soit en 3 ans une diminution de près de 26%, passant de 3.943 M€ à 2.927 M€.

A l'inverse et du fait du manque de liquidités , l'endettement , après avoir baissé de 1.019 M€ en 2022 à 879 M€ en 2024 , a de nouveau augmenté à 931 M€ en 2025 et surtout , le ratio endettement rapporté à la capitalisation continue d'augmenter de façon régulière en passant de 25.8 % en 2022 à 31.8 % en 2025.

Le nombre de parts en attente de retrait a également augmenté pour s'établir fin 2025 à 673.865 parts soit 5.2 % du total pour un montant de 141 M€. Le fonds de remboursement doté de 30 M€ a été activé à partir du 4ième trimestre 2024, dans les limites et critères fixés par l'Assemblée Générale, et utilisé à fin 2025 à hauteur de 19.1 M€, laissant un solde disponible de 10.9 M€. La société de gestion a prévu de relancer régulièrement l'activation du fonds , en s'appuyant sur la résolution votée par l'Assemblée générale du 24 juin 2025 l'autorisant à reconstituer le fonds en tant que de besoin, à hauteur de son niveau initial de 30 M€. et tout en proposant à la présente Assemblée une résolution (résolution16) ramenant le plafond de demandes de retrait de 300 à 100 parts par associé et par période de 12 mois afin de pouvoir servir un plus grand nombre de porteurs de parts avec la même enveloppe financière.

Arbitrage et gestion patrimoniale

En application de la nouvelle stratégie de diversification de la société de gestion,

- Au titre des arbitrages, 4 actifs ont été cédés en 2025 : l'immeuble de bureaux nord1 à Frankfort pour 2.9 M€, l'immeuble de bureaux Valmy à Paris (10ème) pour 28 M€, le portefeuille de « commerces » Knepfle en Allemagne pour 2.6 M€ et un actif de « commerce » à Chelles pour 0.85 M€. Le bilan de ces cessions s'est soldé par une moins-value globale importante, ciblée pour l'essentiel sur le dernier actif de » commerce ».
- Parallèlement, un portefeuille de 5 actifs hôteliers B&B sur Marseille, Bordeaux et Quimper a été acquis pour 38.8 M€ soit 1.3 % de la capitalisation totale de la SCPI, avec un objectif de rendement supérieur à 6.5 %.

La surface du patrimoine de la SCPI, composé désormais de 181 immeubles, a ainsi été ramenée en 3 ans de 712.738 m² à 606.761 m², soit – 15 %. Conformément à sa vocation initiale, il reste axé pour l'essentiel sur l'immobilier de bureaux (79.1 % du total) et sa répartition géographique est stable avec une prépondérance toujours marquée dans Paris intra-muros (45,6 %) et en Ile-de-France (23.4 %) .

Sur le plan de la gestion locative, le taux d'occupation financier reste préoccupant avec une nouvelle diminution constatée pour se situer à 86.67 % contre 88.85 % l'an dernier ; ce niveau qui ne cesse de baisser depuis 4 ans est désormais un réel handicap pour la SCPI, en particulier sur le secteur de Paris La Défense où la vacance demeure encore importante en dépit des actions menées .

Par ailleurs , le taux des contentieux reste pratiquement stable à 3.20 %

Enfin , dans le cadre du label ISR renouvelé jusqu'à fin 2027 , la note ESG obtenu en 2025 est en progression à 49/100 pour un objectif cible de 53/100 en fin période.

Comptes sociaux et distribution

Les comptes sociaux ressortent avec un résultat net comptable de 106 M€ soit 8.24 €/part, montant à nouveau en retrait par rapport aux exercices précédents. Cette baisse tendancielle du résultat est la conséquence , comme cela a déjà été souligné , de l'effet conjugué d'un niveau anormalement élevé de la vacance immobilière et d'une charge financière en hausse du fait d'une dette en augmentation et à un coût qui pèse de plus en plus, au fil notamment des refinancements d'emprunts antérieurs souscrits à des conditions plus favorables.

Cette situation et l'absence de ressources nouvelles dégagées sur les arbitrages de patrimoine réalisées n'ont pas permis de reconstituer le report à nouveau , RAN , désormais à 2.72 €/part fin 2025 , dans des proportions mobilisables pour le maintien du niveau de distribution. De ce fait , la société de gestion a été conduite à limiter le dividende au titre de 2025 à hauteur du seul résultat soit 8.40 €/part contre 10.25 €/part les années précédentes , actant ainsi d'une baisse de 18 %.

Valeur des parts et Rendement global

Conformément aux préconisations de l'AMF, il est rappelé que RIVOLI AVENIR PATRIMOINE fait l'objet d'une actualisation des expertises du patrimoine deux fois par an :

- Après les fortes baisses de 2023 et de 2024, les expertises réalisées en 2025 ont acté d'une nouvelle baisse de la valeur de reconstitution, certes limitée à 2.68 % mais pour un montant qui a ainsi été ramené de 298,30 €/part fin 2022 à 216.30 €/ part fin 2025 soit une chute de 27.4 % en 3 ans,
- La société de gestion a par voie de conséquence été conduite à ajuster de nouveau au 31/03/2025 le prix de souscription à 228 €/part pour 250 €/part en 2024 et 306 €/part en 2022, soit une baisse respective de 8.8 % en 1 an et de 25.49 % en 3 ans. Parallèlement la valeur de retrait a été réduite dans les mêmes proportions de 281.54 € à 209,78 € / part.

En termes de rendement, sur la base des nouveaux critères de l'ASPIM , le TRI à 10 ans est en baisse régulière pour se situer à 1.68 % cette année et le taux de distribution à 3.46 % reste à peu près étale mais rapporté à un prix de souscription lui-même en diminution. La performance globale annuelle ressort à- 5.34 % après -2.83 % en 2024 et -8.86 % en 2023.

Ces éléments confirment clairement l'enjeu intrinsèque de rendement auquel notre SCPI est confrontée depuis plusieurs années, et sur lequel le Conseil avait déjà attiré votre attention l'an dernier.

Stratégie de la société de gestion et perspectives

En définitive l'exercice 2025 n'aura pas permis de retrouver a minima la stabilisation recherchée de la performance tant au niveau de la résorption d'une vacance singulièrement pénalisante et encore en augmentation qu'en raison d'un endettement en hausse et financièrement de plus en plus pesant .

Ainsi au-delà de la nouvelle baisse de la valeur de la part qui s'est avérée nécessaire d'opérer en 2025 , le niveau de distribution a dû être ramené à hauteur des seuls résultats dégagés , les plus - values de cessions réalisées antérieurement ayant été intégralement utilisées sur les distributions antérieures et , avec une prévision similaire d'ores et déjà annoncée par la société de gestion pour 2026.

S'il est une ligne directrice à retenir de ces résultats , tant en termes de valorisation des parts que de distribution de dividendes, **c'est la « traduction » financière des baisses constatées ces 3 dernières années, à un « palier bas » a priori durable et qui reste à stabiliser dans un environnement neutre à baissier en fonction des localisations des biens .**

De fait , la pérennité de notre SCPI ne pourra être assurée que par un redressement de la performance et donc du taux d'occupation financier du patrimoine . Dans cette perspective , le travail mené tout au long de l'année par la société de gestion visant à mettre en place un plan important à moyen terme d'arbitrage du patrimoine et de réinvestissement sur des emplois diversifiés , en réduisant notamment l'allocation bureaux , s'est avéré compliqué et, en tout état de cause , ne pourra avoir des effets bénéfiques effectifs que sur la durée.

En effet si , comme le souligne régulièrement la société de gestion , le patrimoine est globalement de qualité , il n'en reste pas moins que désormais il est de plus en plus confronté aux réalités du marché qui ont profondément évolué (réduction des surfaces occupées par les locataires, accroissement des mesures d'accompagnement notamment en terme de remise de loyers , ...) et alors que plus de 70 % des valeurs d'actifs sont détenus dans le cadre de participations où la SCPI est souvent minoritaire . **le plan d'arbitrage et de réinvestissement engagé par la société de gestion n'est donc pas discutable dans son principe mais peut l'être dans ses orientations .**

Il est à cet égard rappelé que statutairement le Conseil n'a pas à interférer dans la gestion et donc dans la décision finale en matière d'achat ou de vente de patrimoine. Toutefois , le Conseil a demandé , dans le cadre de sa mission de surveillance , d'être suffisamment informé , en amont , non seulement de la stratégie d'ensemble du plan et notamment de son impact sur la répartition géographique et sectorielle du patrimoine (baisse de la part prépondérante bureaux voire de l'implantation majoritaire Paris/Ile-de-France) mais également des arbitrages ponctuels envisagés au fur et à mesure de sa mise en œuvre .

Dans ce cadre, deux enjeux majeurs ressortent de nos échanges avec la société de gestion :

- **La pertinence des arbitrages à effectuer** entre la conservation des immeubles s'avérant peu rentables ou nécessitant des investissements complémentaires lourds à un moment où les disponibilités se raréfient et pour des remises en location qui peuvent se révéler financièrement pénalisantes , et la cession de ces immeubles mais au prix de pertes le cas échéant conséquentes s'agissant parfois de participations ou d'actifs peu liquides suivant les localisations,
- **Le réemploi des liquidités dégagées** sur les cessions à faire concilier entre le remboursement d'emprunts pour alléger la dette et le financement de la diversification sectorielle retenue.

Dans l'intérêt collectif des porteurs de parts , le Conseil a pour sa part de nouveau insisté sur la nécessité de travailler préférentiellement sur une réduction effective de l'endettement et d'intensifier parallèlement la rationalisation du placement des actifs en portefeuille , afin de maintenir la distribution et de laisser le temps nécessaire pour que le travail de diversification engagé donne ses premiers fruits.

Avis du conseil de surveillance sur les projets de résolutions

Remarque liminaire sur la rémunération du Conseil de Surveillance

A l'Assemblée de 24 juin 2025 , la résolution sur la rémunération du Conseil de Surveillance pour 2025 , bien qu'identique à celle approuvée chaque année depuis 2022, a été rejetée à raison notamment d'un pourcentage très élevé d'abstentions (48 %) venant s'ajouter aux votes contre (9 %) dans le décompte des voix exprimés .

Il est rappelé que cette rémunération est constituée de deux volets : Un versement forfaitaire par réunion de Conseil à titre de jetons de présence (900 € par membre, majoré de 100 % pour le Président et de 50 % pour le Vice-Président) et un remboursement des frais engagés dans l'intérêt de la société (dans la limite d'un montant annuel maximal de 2 800 € par membre). Son montant s'est élevé en 2025 à 54 492 € (46 800 € de jetons de présence et 7 692 € de remboursement de frais) soit 0.0042 €/part .

Pour assurer la continuité du fonctionnement du Conseil de Surveillance et en concertation avec la société de gestion , il a été décidé de proposer à la présente Assemblée une nouvelle résolution de ratification de la rémunération de 2025 selon ces critères .

Par ailleurs , face à la trajectoire de baisse prévisible des résultats pour les prochaines années et en dépit du surcroit de mobilisation qui va en résulter dans l'exercice de sa mission , le Conseil a pris l'initiative de proposer à partir de 2026 une réduction de plus de 20 % de la base du jeton de présence par réunion en le ramenant de 900 € par membre à 700 € .

Cette année donc , deux projets de résolutions sont proposés , qui , nous l'espérons , recueilleront votre assentiment : l'un – résolution 12- visant à ratifier la rémunération de 2025 sur la base initialement proposée d'un jeton de présence de 900 € par réunion et, l'autre – résolution 13 - reconduisant le même mode de rémunération pour 2026 mais avec une base de jeton de présence ramenée à 700 € par réunion.

Avis général sur l'ensemble des résolutions présentées

Les projets de résolutions soumis à votre approbation nous ont été présentés lors de notre réunion du 24 mars 2026. A l'appui du rapport de la société de gestion et des rapports du Commissaire aux Comptes, Ils n'appellent pas de notre part d'observation autre que celles abordées tout au long de notre rapport .

Nous sommes bien conscients que, pour beaucoup , les résultats peuvent être considérés légitimement comme décevants et encore porteurs de biens d'incertitudes . Nous pensons toutefois qu'ils doivent être appréciés à l'aune du contexte défavorable rappelé ci-dessus et des efforts accomplis par la société de gestion pour essayer d'y faire face . C'est la raison pour laquelle nous vous invitons à approuver l'ensemble des résolutions proposées.

Avec la présente Assemblée, viennent par ailleurs à expiration les mandats de 4 membres du Conseil de Surveillance (Bernard DEVOS , Henri DE GANAY , MACSF EPARGNE RETRAITE et SPIRICA). Sur les 4 postes à pourvoir, ceux-ci ont fait acte de candidature pour leur renouvellement . Compte-tenu de leur implication et de leur apport respectif dans les travaux du Conseil , nous vous recommandons d'y donner une suite favorable.

Enfin dans le même esprit , nous vous recommandons d'approuver la proposition de la société de gestion consistant à renouveler pour une nouvelle période de 6 ans le mandat de commissaire aux comptes titulaire du cabinet PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT et à nommer comme nouveau commissaire aux comptes suppléant M Itto EL HARIRI .

Avis sur la résolution présentée en formation extraordinaire

Il s'agit de la mise en application de la directive européenne du 13 avril 2024 dite « AIFM 2 » qui nécessite une modification statutaire relative à l'information sur les règles de fonctionnement du fonds de remboursement

Le rapport de la société de gestion précise les compléments à ajouter dans un paragraphe de l'article 6.4 des statuts en matière de décote appliquée sur le prix de retrait et de plafonnement du remboursement.

La proposition formulée de nature réglementaire n'appelle pas d'observation particulière de notre part et nous vous recommandons d'approuver le projet de résolution soumis à votre appréciation

Nous vous remercions de votre confiance dans cette période particulièrement difficile que traverse notre SCPI et restons à votre disposition.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les informations et commentaires que nous avons estimé utiles de porter à votre connaissance pour notre Assemblée annuelle.

Pour le Conseil de Surveillance,

Bertrand GOUJON Président

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale

SCPI Rivoli Avenir Patrimoine

91-93 boulevard Pasteur

75015 Paris

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SCPI Rivoli Avenir Patrimoine relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans la note « Immobilisation locatives », « Titres, parts ou actions détenues par la SCPI et avances en comptes courants consenties par la SCPI » et « Modalités de détermination de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la Société de Gestion

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 8 juin 2026

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Frédéric TROUILLARD MIGNEN

RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Sur les conventions réglementées (Assemblée relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

A l'Assemblée générale

SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE

91-93 boulevard Pasteur

75015 Paris

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

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

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par votre 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.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 8 juin 2026

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Frédéric TROUILLARD MIGNEN

TEXTE DE RÉSOLUTIONS

A titre ordinaire

Première résolution

(Approbation des comptes annuels)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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 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 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 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 majorité requises pour les assemblées générales ordinaires **prend acte** qu'aucun prélèvement sur la prime d'émission n'a été affectée au poste « report à nouveau ».

Sixième résolution

(Rectification et ratification d'une erreur matérielle dans la résolution d'affectation du résultat 2024)

L'Assemblée Générale, après avoir rappelé

- qu'une erreur matérielle a été identifiée dans la rédaction de la résolution relative à l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et que cette erreur a été portée à la connaissance des associés dans le bulletin semestriel suivant ladite assemblée,
- que cette erreur porte sur le montant du report à nouveau antérieur indiqué dans la résolution d'affectation. Le report à nouveau au 31 décembre 2024 s'élevait à 41 259 083,10 € au lieu de 47 464 247,08 € mentionné dans la résolution, l'écart correspondant au montant du RAN distribué en avril 2024 et qui a été approuvé par l'assemblée générale chargée d'approuver les comptes 2023 qui s'est tenue en juin 2024.

Et pris acte que :

- Cette erreur est sans incidence sur les montants effectivement affectés et distribués, ni sur l'information transmise aux associés dans le rapport annuel. Les montants figurant dans le rapport de gestion, les documents comptables et les relevés aux porteurs de parts étant exacts et conformes à la décision adoptée.
- Aucune conséquence économique ou juridique n'en résulte pour les associés.

Décide d'approuver et ratifier la correction de cette erreur matérielle, la sixième résolution de l'assemblée générale chargée d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 étant modifiée comme suit :

Sixième résolution

(Résultat et fixation du dividende 2024)

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

Ayant pris acte que :

	Version corrigée	***Version présentée et adoptée***
- le résultat du dernier exercice clos de :	*114 474 931,90 €*	*114 474 931,90 €*
- augmenté du report à nouveau antérieur de :	*41 259 083,10 €*	*47 464 247,08 €*
- augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission de :	*24 020,70 €*	*24 020,70 €*
constitue un bénéfice distribuable de :	*155 758 035,70 €*	*161 963 199,68 €*
décide de l'affecter :		
- à la distribution d'un dividende à hauteur de :	*131 017 363,59 €*	*131 017 363,59 €*
Dont :	*126 256 222,94 €*	*126 256 222,94 €*
	soit : 9,81 € par part de la SCPI en pleine jouissance, correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés	soit : 9,81 € par part de la SCPI en pleine jouissance, *correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés*
Dont :	*4 761 140,65 €*	*4 761 140,65 €*
	Soit 0,37 € par part	Soit 0,37 € par part
	Correspondant au prélèvement sur le report à nouveau versé aux associés en Avril 2025	Correspondant au prélèvement sur le report à nouveau versé aux associés en Avril 2025
- au compte de « report à nouveau » à hauteur de :	*24 740 672,11 €*	*30 945 836,09 €*
	Soit 1,92 €	*Soit 2,40 €*
	Par part de la SCPI	*Par part de la SCPI*
	L'assemblée générale prend acte que le report à nouveau, avant prise en compte de l'acompte versé aux associés en avril 2025, ressortirait à 29 501 812,76 €, soit 2,29 € par part de la SCPI en pleine jouissance au 31 décembre 2024.	*L'assemblée générale prend acte que le report à nouveau, avant prise en compte de l'acompte versé aux associés en avril 2025, ressortirait à 35 706 946,74 €, soit 2,77 € par part de la SCPI en pleine jouissance au 31 décembre 2024.*

Septième résolution

(Résultat et fixation du dividende)

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

ayant pris acte que :

• le résultat du dernier exercice clos de :	105 914 233,09 €
• augmenté du report à nouveau antérieur de :	24 740 672,11 €
constitue un bénéfice distribuable de :	130 654 905,20 €

décide de l'affecter :

• à la distribution d'un dividende à hauteur de :	95 712 059,48 €
	soit : 7,45 €
	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 :	34 942 845,72 €

Huitième résolution

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, **prend acte** de la distribution de sommes d'un montant total de 7 473 702,34 €, soit 0,58 € par part en pleine jouissance, prélevées sur le compte de réserve des "plus ou moins-value sur cessions d'immeubles", conformément à la 7ème résolution de la précédente Assemblée Générale,

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

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

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

Neuvième résolution

(Impôt sur les plus-values immobilières)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de 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 643 444 €.

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 514 258,13 €.

Dixième résolution

(Autorisation d'imputation du compte des plus ou moins-values de cession débiteur sur la prime d'émission)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les assemblées ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport de la Société de Gestion,

Autorise, lors de chaque arrêté trimestriel, la Société de gestion à procéder à l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession à cette date sur le compte prime d'émission afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre, et précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Onzième résolution

(Ratification de la rémunération du Conseil de surveillance pour l'exercice précédent)

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

Après avoir rappelé que :

- la résolution sur la rémunération du Conseil de surveillance n'a pas été approuvée par l'assemblée générale du 24 juin 2025 (43 % pour – 48 % abstention – 9 % contre),
- il est demandé une nouvelle ratification de la rémunération au titre de l'exercice 2025, décide de ratifier la rémunération des membres du Conseil de surveillance pour l'exercice 2025, soit :
  - une somme forfaitaire de 900 € par réunion à titre de jetons de présence, cette somme étant majorée de 50 % pour le Vice-président du Conseil de surveillance et de 100 % pour le Président du Conseil de surveillance,
  - le remboursement des frais et dépenses qu'il aura effectivement engagés dans l'intérêt de la Société dans la limite d'une somme de 2.800 € annuels.

En tant que de besoin, l'Assemblée Générale prend acte que les membres du Conseil ont décidé de proposer aux associés une baisse de 20 % du montant des jetons de présences à compter de l'exercice 2026, ce point étant soumis à l'approbation de l'assemblée dans la résolution suivante.

Douzième résolution

(Rémunération du Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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 700 € par réunion à titre de jetons de présence, cette somme étant majorée de 50 % pour le Vice-président du Conseil de surveillance et de 100 % pour le Président du Conseil de surveillance,
- le remboursement des frais et dépenses qu'il aura effectivement engagés dans l'intérêt de la Société dans la limite d'une somme de 2.800 € annuels.

Treizième résolution

(Nomination de membres du Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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 3 membres au moins et de 12 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans, **prend acte** de l'arrivée à terme des mandats de 4 membres du Conseil de surveillance de la SCPI (MACSF Epargne Retraite, M. Henry DE GANAY, M. Bernard DEVOS, SPIRICA) 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.

Quatorzième résolution

(Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes titulaire et du Commissaire aux comptes suppléant)

L'Assemblée Générale,ayant pris acte que les mandats de Commissaires aux comptes titulaire et suppléant arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale,

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, 63 rue de Villiers 92200 NEUILLY SUR SEINE – 672 006 483 RCS NANTERRE, Commissaire aux comptes titulaire de la SCPI, M. Patrice MOROT, 63 rue de Villiers 92200 NEUILLY SUR SEINE, Commissaire aux comptes suppléant de la SCPI,

Décide de renouveler le mandat de Commissaires aux comptes titulaire,

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, 63 rue de Villiers 92200 NEUILLY SUR SEINE – 672 006 483 RCS NANTERRE, Commissaire aux comptes titulaire de la SCPI

Décide de désigner au titre du mandat de Commissaire aux comptes suppléant, Mme Itto El HARIRI 63 rue de Villiers 92200 NEUILLY SUR SEINE, Commissaire aux comptes suppléant de la SCPI, pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2031.

Quinzième résolution

(Modification des conditions de fonctionnement du fonds de remboursement)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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,

rappelle que l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 juin 2019 a décidé de créer et de doter un fonds de remboursement dans la limite d'un montant maximum de dotation de 15 % de la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos, et d'autoriser la Société de Gestion, sans limitation de durée, à doter le fonds de remboursement dans la limite de l'autorisation accordée par l'Assemblée Générale Ordinaire, dès qu'elle le jugera opportun, en fonction des arbitrages effectués sur le patrimoine,

prend acte, que conformément à cette autorisation, la Société de Gestion a doté le fonds de remboursement à hauteur de 30.000.000 euros ;

rappelle que l'Assemblée Générale du 25 juin 2024 a décidé de modifier les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement prévus dans la note d'information de la SCPI en prévoyant que la demande de remboursement formulée par un associé sur le fonds de remboursement ne pourra excéder 300 parts ;

décide de modifier les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement prévus dans la note d'information de la SCPI sur les points suivants :

- la demande de remboursement formulée par un associé sur le fonds de remboursement ne pourra excéder 100 parts ;
- un même associé ne se verra proposer ou ne pourra bénéficier du fonds de remboursement qu'une fois par période de 12 mois. Ainsi :
  - en cas de refus ou d'absence de réponse de l'associé au courrier adressé par la Société de Gestion l'informant de la possibilité de bénéficier du fonds de remboursement dans un délai de deux (2) mois suivant sa date d'envoi, cet associé ne pourra plus bénéficier du fonds de remboursement pendant douze (12) mois ;
  - dans l'hypothèse où son nombre de parts en attente sur le registre des retraits excède 100 parts et que son ordre de retrait ne peut être que partiellement exécuté sur le fonds de remboursement, le reliquat de cet ordre de retrait conserve son rang dans le registre des retraits, mais ne pourra plus bénéficier en tout ou partie du fonds de remboursement pendant 12 mois ; prend acte que le reste des modalités de fonctionnement du fonds de remboursement sont inchangées. prend acte que l'autorisation donnée à la Société de Gestion par l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 juin 2019 telle que modifiée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 25 juin 2024 devra désormais tenir compte de ces nouvelles modalités de fonctionnement et d'utilisation du fonds de remboursement ; autorise la Société de Gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI afin d'y actualiser les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement définis ci-dessus.

A titre extraordinaire

Seizième résolution

(Modification de l'article 6 4) des Statuts – mise à jour règlementaire AIFM 2)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport de la Société de gestion, décide, conformément aux nouvelles exigences de la Directive AIFM 2, d'ajouter un paragraphe à la fin de l'article 6 4) des statuts de la Société, qui sera rédigé comme suit :

« En cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de Gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier comportent deux modalités assimilables à celles proposées en annexe V de la Directive (UE) 2024/927 du Parlement Européen et du Conseil du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :

- La décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, dont le montant est fixé par la Société de Gestion, par rapport au prix de retrait compensé est assimilée à des frais de rachat acquis à la SCPI ;
- Le plafond de remboursement en nombre de parts par associé, fixé par l'assemblée générale de la SCPI, est assimilé à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement.

Dix-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.

ANNEXE AUX RÉSOLUTIONS ORDINAIRES

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

Président	Bertrand GOUJON
Vice-Président	Christian DELHOMME
Membres	Evelyne BLANC-COQUAND Bernard DEVOS Henri DE GANAY Guillaume LE DORTZ Charles NORMAND Guillaume ROUE MACSF EPARGNE RETRAITE représentée par Remi PARIGUET SCI MCB représentée par Maxime LE PROVOST SAS LE PROVOST représentée par Philippe LE PROVOST SPIRICA représentée par Bruno LACROIX

Messieurs Bernard DEVOS et Henry DE GANAY ainsi que les sociétés MACSF Epargne Retraite et SPRIRICA ont été nommés par l'Assemblée Générale du 27 juin 2023 pour un mandat de trois exercices expirant lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Ainsi, 4 postes sont à pourvoir.

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

Prénom Nom	Date de naissance	Activités ou références professionnelles au cours des cinq dernière années	Nombre de parts détenues dans Rivoli Avenir Patrimoine	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées ou non par Amundi Immobilier
Henry DE GANAY	24/12/1956	Directeur juridique de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution jusqu'en février 2022 Directeur honoraire de la Banque de France (retraité) depuis février 2022	507	Aucun
Bernard DEVOS	04/12/1949	Expert-comptable Retraité	750	Aucun
MACSF Epargne Retraite Représentée par Rémi PARIGUET	De son représentant permanent : 20/06/1971	Du représentant permanent : Directeur des participations Immobilières. Il a également la charge du contrôle de gestion, du contrôle des risques et de la politique ESG.	662 077	Du représentant permanent : Membre du CS de la SCPI PRIMOVIE Membre du CS de la SCPI IMMO EVOLUTIF
SPIRICA Représentée par Bruno LACROIX	De son représentant permanent : 22/11/1970	Du représentant permanent : Directeur financier	752 900	Du représentant permanent : Membre du CS de la SCPI EDISSIMMO

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

Prénom Nom	Date de naissance	Activités ou références professionnelles au cours des cinq dernière années	Nombre de parts détenues dans Rivoli Avenir Patrimoine	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées ou non par Amundi Immobilier
SAS JPM MANAGEMENT Représentée par Jean-Pierre MARCHENAY	De son représentant permanent : 24/12/1956	Du représentant permanent : Président SAS JPM Management Juge consulaire TC Avignon, Président de chambre Administrateur, Vice-Président Crédit Agricole Avignon Administrateur Fondation Crédit Agricole Vaucluse Diplômé en droit Panthéon Sorbonne Paris 1	1 645	Aucun
Jean-Philippe RICHON	16/07/1956	Docteur en chirurgie dentaire Administrateur AGC LORLIB (Gestion et expertise comptable) Docteur en chirurgie dentaire Associé société aménagement foncier et rénovation urbaine (SAFRU) Investisseur Privé	1737	Président du CS de FRUCTIPIERRE Président du CS de AEW OPPORTUNITES EUROPE Membre du CS de LAFFITTE PIERRE Membre du CS de PLACEMENT HORIZON

Prénom Nom	Date de naissance	Activités ou références professionnelles au cours des cinq dernière années	Nombre de parts détenues dans Rivoli Avenir Patrimoine	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées ou non par Amundi Immobilier
SCI ANTHIRE Représentée par Thierry DELEUZE	De son représentant permanent : 20/04/1966	Du représentant permanent : Cadre financier	200	Membre du CS de CMP 1 Membre du CS de AEW COMMERCES EUROPE
Jean-Luc NIVAT	5/04/1963	Responsable d'équipe R&D multisites (système et logiciel), Enseignant à l'Université Paul Sabatier de Toulouse (informatique et gestion de projet). Ingénieur, chef de projet (système et logiciel), spécialité Aéronautique, Spatial et Télécoms. Et, depuis peu, représentant du personnel auprès des instances centrales de mon entreprise	508	Membre du CS de PREMELY HABITAT 2
Jean-Luc JOURDAIN	09/08/1960	Informaticien (chef de projet) dans une entreprise de service numérique depuis plus de 5 ans	465	Aucun
Thierry VIAROUGE	15/06/1965	Cadre bancaire la Banque Postale Inspection / règlementation de Place	360	Membre du CS de AEW COMMERCES EUROPE Membre du CS de CILOGER HABITAT Membre du CS d'ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION
Olivier KIMMEL	13/04/1978	Conseiller en Immobilier dans le Finistère Gestion de location saisonnières	100	Membre du CS de FRUCTIPIERRE Membre du CS de AEW OPPORTUNITES EUROPE
SCI SABLEX **Représentée par Xavier SABLE**	De son représentant permanent : 23/07/1960	Du représentant permanent : Retraité Responsable administratif et comptable	862	Aucun
Loic DESMOULINS	07/11/1964	Directeur production informatique Mobilize Financial Services	360	Membre du CS de Urban Vitalim N2
Cyrille SERVE	02/04/1978	Banquier d'affaire (M2A) fusions & acquisitions depuis 2002 Stifel/Bryan, Garnier & Co (depuis décembre 2021) Commerzbank (jusqu'à novembre 2021)	347	Aucun
David DIANO	29/06/1977	Consultant en finances d'entreprises Gérant de sociétés immobilières Formateur en négociation et management	263	Membre du CS de NCAP REGIONS Membre du CS de PAREF PRIMA Membre du CS de KYANEOS PIERRE

© Crédits photos Illustration : GettyImages - Réalisation graphique : Pomelo-Paradigm.

Amundi
Investment Solutions

La confiance, ça se mérite

RIVOLI AVENIR PATRIMOINE : Société Civile de Placement Immobilier Visa de l'Autorité des Marchés Financiers SCPI N° 20-02 du 24 janvier 2020. Siège Social : 91-93 boulevard Pasteur - 75015 PARIS.
Adresse postale : 91-93 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 PARIS CEDEX 15 - RCS Paris 440 388 411.

SOCIÉTÉ DE GESTION – Amundi Immobilier, Société de Gestion de Portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033 en date du 26/06/2007. Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660 euros.
Siège social : 91-93 boulevard Pasteur 75710 - Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837.
Site internet : www.amundi-immobilier.com
Conception graphique : Atelier Art'6.