Immobilier

Rapport Annuel 2022

Reximmo Patrimoine 3

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Malraux

LA CONFIANCE ÇA SE MÉRITE
Amundi
ASSET MANAGEMENT

SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	3
Le patrimoine immobilier de Reximmo Patrimoine 3	4
Chiffres clés au 31 décembre 2022	5
Conjoncture macro-économique et immobilière	6
Rapport de la Société de Gestion	7
Comptes annuels au 31 décembre 2022	21
Règles et méthodes comptables	26
Compléments d'informations	28
Rapport général du Conseil de Surveillance	34
Rapports des Commissaires aux comptes	35
Texte des résolutions	37

Organes de gestion et de contrôle
au 31 décembre 2022

Société de Gestion : Amundi Immobilier

SAS au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

Président	Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général	Marc BERTRAND
Directeur Général Délégué	Hélène SOULAS

Conseil de Surveillance Reximmo Patrimoine 3

Président	Jean-Pierre BARBELIN
Vice-Président	Frances CUI
Secrétaire	Max WATERLOT
Membres	Bernadette CUSAN
	Marie José DUTEURTRE
	Vincent LACOURLIE
	Thierry LAMBERT
	Christian LE GOUANVIC
	Jean-Pierre OEUVRARD

Commissaires aux comptes

Titulaire	PRICEWATERHOUSE COOPERS AUDIT
Suppléant	Patrice MOROT

Expert en évaluation immobilière

BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

Le patrimoine immobilier de Reximmo Patrimoine 3



17 immeubles :
(soit 220 logements et 8 locaux commerciaux)

dont 15 en Régions
et 2 en Ile-de-France

Chiffres clés - au 31 décembre 2022

Reximmo Patrimoine 3
SCPI de type Malraux
A capital fixe
Date de création : 2012

Les associés

Nombre d'associés
2 672

Nombre de parts souscrites
27 745

Les résultats financiers (1)

Dividende brut par part (2)
28,00 €

Résultat par part
23,21 €

Report à nouveau par part (3) (RAN)
16,96 €

Le patrimoine immobilier

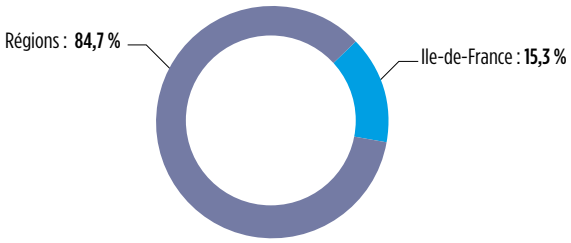
Nombre d'immeubles	17
Surface du Patrimoine	12 791 m²
Nombre de locataires	192
Taux occupation financier annuel	84,50 %

Les valeurs de la SCPI

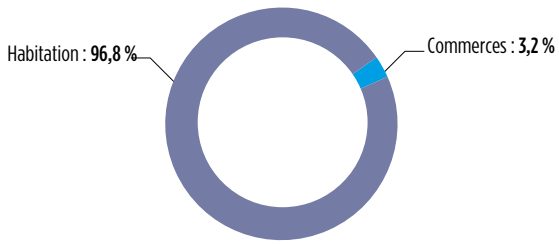
	SCPI	Par part
Valeur comptable	59 428 646,54 €	2 141,96 €
Valeur de réalisation	37 671 258,60 €	1 357,77 €
Valeur de reconstitution	42 191 809,63 €	1 520,70 €

Répartition du patrimoine en valeur vénale

Répartition géographique



Répartition sectorielle



(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
(2) Avant impôt sur revenus financiers. (3) Après affectation du résultat 2022.

Conjoncture macro-économique et immobilière

Europe : tendances 2022

Contexte économique

L'année 2022 marque un changement significatif d'environnement géopolitique, économique et financier, entre guerre en Ukraine, forte inflation et hausse des taux d'intérêt.

En 2022 le PIB réel de la zone euro a augmenté de 3,5 % sur 1 an, porté par le 1er semestre. Au 4e trimestre 2022, il a progressé en 3 mois de 0,1 % (chiffre incluant de légères hausses en France et en Espagne et de légères baisses en Allemagne et en Italie).

En raison de la hausse des prix de l'énergie et de l'alimentation dans un contexte de guerre en Ukraine, l'inflation a été vive en 2022, à 8,4 % en zone euro.

Ce contexte inflationniste a amené la BCE (Banque Centrale Européenne) à augmenter fortement ses taux directeurs (+250 points de base au 2nd semestre 2022 pour le taux principal de refinancement), après plus de 10 ans de non augmentation.

	Croissance du PIB réel (moyenne annuelle, %)			Inflation (variation de l'indice des prix à la consommation, %)		
Au 21 février 2023	2022	2023 (prév.)	2024 (prév.)	2022	2023 (prév.)	2024 (prév.)
Monde	3,4	2,5	2,8	8,2	5,9	4,2
Zone Euro	3,5	0,2	0,9	8,4	6,2	3,2
Allemagne	1,9	0	0,9	8,7	7,3	3
France	2,6	0,3	1	5,9	5,4	2,9
Italie	3,9	0,3	0,9	8,7	6,9	2,3
Espagne	5,5	0,8	1,1	8,3	3,6	3,3
Royaume-Uni	4	-0,4	1	9	7,4	3,7

Source : Recherche Amundi (février 2023)

Résidentiel - France

Les ventes de logements anciens ont totalisé 1,1 million d'unités en 2022, en recul de 5 %, même si le niveau de transactions reste élevé dans une perspective historique. Ce tassement est intervenu au 2nd semestre, en raison de la hausse des taux de financement.

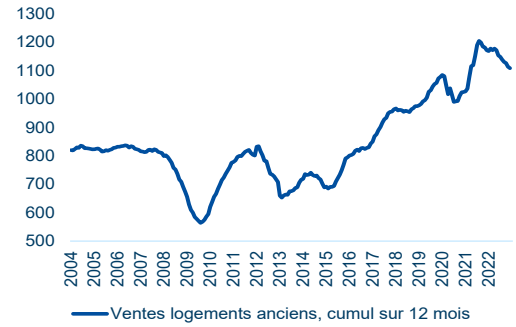
Les prix des logements anciens en France métropolitaine ont crû en 2022 de 4,9 % (3,6 % pour les appartements, 5,8 % pour les maisons).

La hausse des prix a néanmoins marqué le pas au 4e trimestre 2022 avec + 0,2 %, après 8 trimestres successifs avec a minima + 1,4 %.

Les situations sont hétérogènes selon les localisations.

En janvier 2023, les loyers des résidences principales du secteur libre (y compris loi 1948) ont augmenté en moyenne de 0,4 % depuis octobre 2022 et de 1,3 % sur un an (1,5 % en Ile-de-France, 1,2 % en régions)

France - Ventes de logements anciens (milliers)



Sources : Amundi Immobilier sur données Insee, ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France – Perval (mars 2023)

Convictions et Perspectives 2023

Economie

Dans notre scénario économique central, pouvant être modifié, la croissance du PIB en zone euro en 2023 a été révisée à la hausse. La croissance s'éleverait à 0,2 % sur 1 an. L'inflation devrait être moins vive qu'en 2022 mais rester significative, à 6,2 %. Le resserrement de la politique monétaire devrait constituer un net handicap à la croissance économique et la maintenir en dessous de son potentiel en 2023-2024. À 2,5 % fin février 2023, le taux de dépôt de la BCE pourrait atteindre 3,5 % six mois après (selon Amundi Institute au 21 février 2023).

Résidentiel - France

En 2023, en raison notamment de la remontée des taux de crédit habitat et de l'inflation, les ventes de logement devaient se tasser : une baisse de 10 % en 2023 est envisagée par le Crédit Agricole (hypothèse à fin février 2023).

Les prix de l'ancien devraient diminuer en 2023, en lien avec la hausse des taux qui pèse sur le pouvoir d'achat immobilier ; l'intensité de la baisse est partiellement modérée par des facteurs structurels (démographie, préparation à la retraite) et une possible réduction de la surface achetée.

Les actifs les moins performants énergétiquement pourraient être davantage affectés avec la réglementation limitant la location de certaines catégories de biens.

Sources : Amundi Immobilier, Amundi Institute, BCE, CBRE Recherche, Insee, brokers, Immostat (2022 T4)

Rapport de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2022 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons les éléments marquants de la vie de la SCPI au cours de cette même année.

Nous aborderons ensuite, par le biais de la présentation des comptes, les principaux points relatifs à la gestion de la SCPI.

Résumé de l'activité de la SCPI en 2022

Activité Immobilière

Le taux d'occupation financier (TOF) de la SCPI est de 84,5 % en 2022.

Cet indicateur est en baisse par rapport à 2021 (93,3 %) et reflète une augmentation de la vacance locative. La dégradation du TOF se concentre dans certaines villes comme Sète (75,2 % contre 87 % au 4e trimestre 2021), Royat (85,8 % contre 95,26 % au 4e trimestre 2021), Villeneuve les Avignon (77,3 % contre 95,10 % au 4e trimestre 2021). D'autres immeubles comme Avignon-Magnanen (100 % contre 67,11 % au 4e trimestre 2021) ou Metz Recollet (100 % contre 53,25 % au 4e trimestre 2021) ont constaté une amélioration du TOF mais le poids de ces immeubles dans le patrimoine est moindre.

La forte baisse du TOF a débuté dès le 4e trimestre 2021 à 91,2 %, et s'est stabilisée à 83 % environ au 2e semestre 2022.

Trente-deux logements et 4 commerces sont vacants au 31 décembre 2022 sur les 228 lots qui composent son patrimoine.

Le niveau de rotation est de 32 % sur l'année, stable par rapport à 2021. Il reste plutôt élevé par rapport à d'autres patrimoines résidentiels gérés par la Société de Gestion. Pour rappel, la rotation illustre le taux de mobilité des locataires et impacte les résultats de votre SCPI en termes de frais de relocation, de travaux éventuels pour la remise en location et de délais de vacances intermédiaires.

L'amélioration du taux d'occupation est une priorité et une préoccupation de la Société de Gestion. Un suivi particulier avec la mise en place de mesures correctives visant à améliorer le TOF a été demandé au property manager.

Résultats financiers et Distribution

Le résultat comptable de votre SCPI atteint 23,21 € par part en 2022, contre 29,40 € par part en 2021. Ce repli de 6,2 € par part s'explique principalement par la baisse des revenus due à la baisse du TOF (4,8 € par part) ainsi de la réalisation de travaux de remise en état, nettement en hausse par rapport à 2021 (2 € par part). En revanche, les provisions pour créances douteuses représentent à la fin de l'année 0,7 % des loyers quittancés en baisse par rapport à 2021 (3,9 %).

La SCPI a opéré à une distribution de 28 € par part, dont 4,79 € par part prélevé sur les réserves. Cette distribution est en baisse de 2,50 € par rapport à 2021. Cette baisse est moindre que celle du résultat grâce à la consommation d'une partie des réserves dotées au cours des années antérieures.

Après prise en compte de cette distribution, le stock de réserves s'élève à 16,96 € par part équivalent à 7,2 mois de distribution. Ce qui reste un niveau de réserves acceptables.

(en €)	2022	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	603 325,47	21,75
Résultat comptable	644 056,07	23,21
Distribution brute annuelle	-761 600,25	-27,45
Distribution exceptionnelle de RAN exercice antérieur	-15 259,75	-0,55
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	470 521,54	16,96

La Valorisation du patrimoine

L'expert de votre SCPI était VIF expertise jusqu'au 31 décembre 2021, date de fin de son mandat. L'expert BPCE a été nommé lors de l'Assemblée Générale de juin 2022 jusqu'à la campagne d'expertise de l'exercice 2026. La Société de Gestion à compter de 2017 a décidé de proposer aux associés tous les 5 ans par appel d'offre un renouvellement systématique des experts afin de confronter les différents regards d'expert tous les 5 ans.

La méthodologie retenue par les experts s'appuie généralement à la fois sur celle de la capitalisation des loyers (rendement locatifs des investisseurs qui regardent le rendement locatif) et sur celle des comparables de marché (valeur métrique des derniers prix de transactions recensés sur différentes bases de données). L'expert pondère une méthode ou l'autre à sa seule discrétion.

L'expert valorise généralement les immeubles en bloc en tenant compte de leur état d'occupation, c'est-à-dire qu'il considère que la valeur du bien est celle que pourrait payer un investisseur qui achèterait l'immeuble ou l'ensemble des lots d'une copropriété dans son état d'occupation actuel. Il s'agit d'une estimation de la valeur des immeubles avec en particulier dans la méthode par comparaison une décote par rapport à une estimation considérant les lots de l'immeuble vendus à l'unité et libres d'occupation.

Pour l'évaluation au 31 décembre 2022, la Société de Gestion a retenu la valeur établie par l'expert, faisant ressortir une baisse de 19 % (8,7 M€) par rapport à celles de fin 2021. Dans ses travaux menés en vue d'arrêter les valeurs, la Société de Gestion a par exemple comparé la valeur d'expertise à une valeur estimée des immeubles anciens intégrant l'amortissement des travaux potentiellement non valorisés lors de la cession. La Société de Gestion retient systématiquement la valeur la plus basse entre sa valeur estimée et celle de l'expert et si l'écart est inférieur à 5 %, elle retient celle de l'expert. Pour la campagne 2022, la valorisation de l'expert était inférieure de plus de 5 % par rapport à la valeur estimée par la Société de Gestion. Par mesure de prudence, la Société de Gestion a retenu les valorisations de l'expert BPCE qui étaient plus basses.

Les baisses les plus significatives portent sur les immeubles de Melun pour 1,2 M€ (-31,5 %), de Besançon pour 1,1 M€ (-18,3 %) et de Villeneuve les Avignon 1 pour 1 M€ (-28,5 %). L'expert a pris en compte

- des comparables de marché : à titre d'exemple sur l'immeuble de Melun l'expert BPCE a retenu une valeur de 3 200 € par m² en moyenne, se basant notamment sur des comparables de transactions récentes ; ce niveau est inférieur à une valeur de seconde main avec amortissement des travaux estimée par la Société de Gestion à 5 000 par m² environ.
- des taux de rendement plus élevés.

Parmi les risques, l'expert a mis en avant l'absence de visibilité quant à l'évolution du marché immobilier liée à la remontée des taux.

La valeur de réalisation se retrouve impactée par l'évolution de la valeur d'expertise et ressort à 1 357,77 € part, en baisse de 19 % par rapport à 2021.

L'écart entre la valeur d'expertise de 2022 et la valeur nette comptable de 2022 est de 21,8 M€ soit -37,2 %. Cette moins-value latente est notamment localisée sur les immeubles de Besançon pour 2,1 M€ (-29,3 % par rapport à la VNC), Villeneuve les Avignon pour 1,7 M€ (-41,8 % par rapport à la VNC), Metz - Collin pour 1,7 M€ (-37,6 % par rapport à la VNC), Melun pour 1,5 M€ (-38,8 % par rapport à la VNC), Montpellier pour 1,4 M€ (-38,7 % par rapport à la VNC).

Les perspectives et la distribution prévisionnelle 2023 de la SCPI

Perspectives 2023 de la SCPI

La SCPI Reximmo Patrimoine 3 poursuivra en 2023 la gestion locative courante de son patrimoine dans la continuité de 2022, avec l'objectif de :

- d'améliorer le taux d'occupation financier.
- louer les logements à la valeur de marché
- réaliser des travaux d'entretien et d'aménagement afin de maintenir le potentiel locatif des biens demandé par le marché.
- réduire au maximum les délais de commercialisation suite au départ du locataire.

Le TOF du 1er trimestre est de 87,03 % en hausse de 3,75 points par rapport au TOF du 4e trimestre 2022 de 83,28 %. Cette amélioration du TOF touche notamment les immeubles de Versailles, Nîmes et Saumur, compensant la dégradation constatée sur ceux de Metz Recollets, Avignon Magnanen et Melun.

La distribution prévisionnelle 2023

Les prévisions budgétaires permettent à la Société de Gestion d'envisager une distribution annuelle de 27 € par part en 2023. Elle prévoit une distribution de 6,5 € par part pour les 2 premiers trimestres, 7 € par part au troisième trimestre et d'un versement au 4e trimestre estimé à 7 € qui sera éventuellement ajusté en fonction du résultat effectif de la SCPI en fin d'année.

La distribution du 1er trimestre 2023 conformément aux prévisions s'élève à 6,50 € par part.

Les Comptes de la SCPI

Présentation simplifiée du compte de résultat, des dividendes de la SCPI

(en €)	31 décembre 2022 (a)	31 décembre 2021 (b)	Var. (a-b)/b
Produits			
Produits de l'activité immobilière [1]	1 363 990,09	1 506 064,26	
Autres produits	9 985,18	162,35	
Produits financiers [2]	108,80		
Sous-total produits	**1 374 084,07**	**1 506 226,61**	**-8,77 %**
Charges et provisions			
Charges immobilières [3]	-364 649,51	-321 335,31	
Frais généraux	-218 071,51	-236 019,21	
Travaux de remise en état	-55 767,59	-1 071,20	
Provisions nettes [4]	32 762,13	-55 122,26	
Provisions pour charges non récupérables	-124 301,52	-77 401,37	
Charges financières sur emprunts			
Sous-total charges et provisions	**-730 028,00**	**-690 949,35**	**5,66 %**
Résultat exceptionnel		366,00	
Résultat comptable	**644 056,07**	**815 643,26**	**-21,04 %**
Résultat comptable par part	23,21	29,40	-21,04 %
Dividendes brut par part	-28,00	-30,50	-8,20 %
Dont distribution exceptionnelle RAN sur exercice antérieur	-0,55		
RAN comptable après affectation du résultat par part	16,96	21,75	-22,02 %

(1) Loyers et produits annexes de gestion locative.
(2) Produits de rémunération des comptes bancaires.
(3) Charges d'entretien du patrimoine non récupérables, hors provisions pour charges et impact redditions de charges sur exercices antérieurs.
(4) Y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

Précisions sur certains postes de charges

Les charges nettes immobilières (hors gros travaux et dépenses de remise en état)

(en €)	31 décembre 2022 (a)	31 décembre 2021 (b)	Var. (a-b)/b
Entretien et réparations	-72 151,23	-14 698,62	
Assurances	-5 598,98	-5 408,01	
Honoraires [1]	-77 465,70	-91 848,07	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-191 009,81	-202 007,48	
Autres	-18 423,79	-7 373,13	
Total	**-364 649,51**	**-321 335,31**	**13,48 %**

(1) Honoraires techniques et de gestion locative liés à la gestion des immeubles.

Les charges nettes immobilières correspondent aux charges (hors travaux et remises en état) non récupérables auprès des locataires : charges sur les locaux vides, charges revenant aux propriétaires au terme du bail.

Les frais généraux

(en €)	31 décembre 2022 (a)	31 décembre 2021 (b)	Var. (a-b)/b
Rémunération de gestion	-77 525,30	-78 613,72	
Honoraires de Commissaires aux comptes	-7 083,80	-10 980,00	
Frais divers de gestion	-133 462,41	-146 425,49	
Total	**-218 071,51**	**-236 019,21**	**-7,60 %**

Les frais généraux comportent principalement :

- la commission de gestion, calculée au taux de 5,75 % TTI sur les loyers encaissés et les produits financiers nets,
- les honoraires de Commissaire aux comptes.

Les frais divers de gestion pour un montant de 133 462,41 € incluent notamment :

- les honoraires de relocation 32 092,47 €,
- les honoraires d'expertise comptable pour 8 819,80 €
- les coûts liés à la communication faite aux associés et les frais d'Assemblée Générale pour 62 532,12 €,
- le coût dépositaire pour 20 000,00 €,
- les honoraires d'expertise pour -8 435,20 €,
- les frais bancaires pour 4 863,29 €.

Provisions pour gros entretien

La SCPI n'a pas eu à constituer de provision pour gros entretien au titre de l'exercice 2022.

Les travaux de remises en état

Les remises en état s'établissent à 55 767,59 € sur l'exercice. Ce chiffre est constitué des dépenses d'entretien engagées et de la variation des provisions sur ordres de services lancés, diminuées des refacturations auprès des locataires.

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

Sites	Code postal	Ville	Nature	(en €)
66 Bd Gambetta	30000	NÎMES	Intervention sur interphone	-2 477,20
4 rue Maximilien Foy	66000	PERPIGNAN	Réparation porte	-6 050,00
2 Bd Vasquez Royat 1er	63130	ROYAT	Travaux de plomberie	-1 880,26
25 rue du Temple	49400	SAUMUR	Réfection du plafond	-12 751,60
14 rue de l'hopital	30400	VILLENEUVE LES AVIGNONS	Travaux d'éclairage	-9 185,00
Rue du portail Magnanen	84000	AVIGNON	Travaux de plomberie	-6 270,00
1 place de Paris	77000	MELUN	Travaux de renovation	-17 153,53
Total				**-55 767,59**

Provisions pour charges non récupérables

Ce poste se décompose comme suit :

- des charges sur locaux vacants pour - 20 845,73 €
- des charges non récupérables pour -59 244,14 €

La politique de cessions et d'acquisitions

La SCPI étant en phase d'exploitation, il n'y a eu ni acquisition, ni cession en 2022..

Situation Locative

Le taux d'occupation

1er trimestre	2e trimestre	3e trimestre	4e trimestre	Annuel (1)
87,89 %	82,89 %	83,95 %	83,28 %	84,50 %

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

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

Les baux 2022

En 2022, 56 baux ont été signés.

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2022, 32 logements étaient vacants.

Les contentieux

(en €)	31 décembre 2022 (a)	31 décembre 2021 (b)	Var. (a-b)/b
Provision pour contentieux début de période	-181 951,42	-122 507,80	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances locataires	-38 662,36	-62 048,72	
Reprises de provisions sur dépréciation de créances locataires	65 155,43	2 605,10	
Provision pour contentieux fin de période	**-155 458,35**	**-181 951,42**	**-14,56 %**

Il est rappelé que les créances locatives font systématiquement l'objet d'une provision intégrale pour créance douteuse (dépôt de garantie déduit) dès lors que la créance est âgée de plus de trois mois.

La provision pour créances douteuses de votre SCPI s'établit au 31 décembre 2022 à 155 458,35 € contre 181 951,42 € en 2021, soit une reprise nette annuelle de 26 493,07 €.

Cette dernière résulte :

- de dotations aux provisions pour créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 38 662,36 €,
- de reprises pour diminution de créances représentant 28 891,49 € issues des actions de recouvrement,
- de reprises pour passage en pertes de créances représentant 36 263,94 €.

L'activité du contentieux met tout en oeuvre pour recouvrer les sommes dues par ces locataires.

Les expertises

La société BPCE EXPERTISES, Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2022 à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles qui constituent le patrimoine de Reximmo Patrimoine 3. L'expert a essentiellement utilisé la méthode par capitalisation (établissement de la valeur par capitalisation de loyers) et la méthode par comparaison (établissement de la valeur via la comparaison avec des transactions ou éléments comparatifs existants). Des informations complémentaires sont également présentes dans la partie Règles et méthodes comptables section Immobilisations locatives.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier est estimée à 36 710 000,00 € hors droits et à 39 242 990 € droits inclus, cette dernière valeur étant à rapprocher de la valeur d'acquisition décaissé hors droits des immeubles augmentée des budgets de travaux de rénovation soit 58 467 387,94 € au 31 décembre 2022.

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 de varier significativement, notamment en raison du faible volume de transactions lié à un marché étroit et des spécificités du bien immobilier.

En effet, les lourdes rénovations réalisées sur le patrimoine ancien de votre SCPI font de vos actifs des immeubles peu communs, avec peu de comparables en centre-ville. Au moment de leur réception, ils sont assimilables à des immeubles neufs dans des localisations de centre villes où ils côtoient des immeubles anciens non rénovés ou rafraichis.

En conclusion, la Société de Gestion retient pour le calcul de la valeur des parts de votre SCPI une valeur ajustée des valeurs d'expertises tenant compte de biens à proximité de seconde main non rénovés et du vieillissement de vos immeubles sur la durée de vie de votre SCPI.

Selon cette méthodologie, la valeur d'expertise retenue par la Société de Gestion pour le calcul de la valeur de réalisation de votre SCPI est de 36 710 000,00 € au 31 décembre 2022. La somme de cette valeur vénale et de la valeur nette des autres actifs de la Société conduit à une valeur de réalisation au 31 décembre 2022 de 37 671 258,60 € soit 1 357,77 € par part.

(en €)	2022	2021	Évolution 2022/2021
Valeur de réalisation	37 671 258,60	46 509 162,06	-19,00 %

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

Le marché des parts

Marché Secondaire

11 parts ont été échangées sur le marché secondaire au cours de l'année 2022.

Date	Nombre de parts échangées	Prix de confrontation (€) (hors frais)
20/01/2022	2	1 100
17/02/2022	1	1 100
21/04/2022	2	1 100
16/06/2022	4	1 200
15/09/2022	2	1 210

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours de l'exercice 2022.

Performance

La nature fiscale de la SCPI ne permet pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles (cf. IEIF).

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 2022 de la SCPI, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires et contractuelles.

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, selon l'état des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille par taille d'actif, typologie de biens ou région géographique ; ainsi que les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier, qui peuvent avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers ;
- les risques liés à l'état technique des actifs immobiliers (y compris au regard de l'environnement : installations classées, pollution des sols, amiante, etc.) et à la réalisation de travaux de toute nature (construction, réhabilitation, rénovation, restructuration), y compris lors de l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement.

b. Risque de contrepartie

Dans la gestion immobilière, il s'agit essentiellement des risques de défaillance de locataires ou de toute contrepartie d'affaires tenue par des engagements envers le fonds (ex. : entreprises de travaux). Le risque locataires est suivi à l'occasion de la négociation de baux nouveaux puis à travers le respect des échéances et l'évolution des provisions sur créances locatives.

c. Risque de liquidité

La liquidité des parts est très limitée et n'est pas garantie. Elle est assurée par un marché secondaire peu animé car l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis à ce jour à un tiers. Les cessions peuvent se faire à des prix très décotés. La sortie des associés du fonds à l'échéance sera assurée par la cession des actifs.

d. Risques de taux et de change

Le fonds n'est pas exposé au risque de taux lié au financement car il n'a pas recours à l'endettement.

Le fonds n'est pas exposé au risque de change.

e. Risque lié au levier

Le fonds n'a pas recours à l'effet de levier.

f. Risques en matière de durabilité

Ces risques sont liés à des évènements ou situations dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'ils survenaient, pourraient avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur des investissements.

g. 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.

La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2023

Le régime fiscal des SCPI est assimilable au régime fiscal des sociétés "semi-transparentes" (ou "translucides ") entrant dans le champ de l'article 8 du CGI.
Ainsi, chaque année, les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat correspondant à leurs droits dans la société. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la qualité de l'associé.

Fiscalité des associés personnes physiques résidents fiscaux français

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

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

Le revenu net issu des loyers perçus par la SCPI est soumis au barème progressif de l'IR dans la catégorie des revenus fonciers. Il supporte également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

Le revenu foncier imposable est égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (les charges réelles déductibles).

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

Prélèvement à la source (PAS)

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

- Pour les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels (selon l'option choisie par le contribuable) sur le compte bancaire des contribuables.
- Les réductions ou crédits d'impôts ne sont pas pris en compte lors du calcul des acomptes, mais les contribuables perçoivent une avance du montant de certaines réductions et crédits d'impôt qui sera régularisée lors de la liquidation de l'impôt finalement dû. Le montant de cette avance, versée au plus tard le 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.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1er janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par le contribuable dès lors que le patrimoine immobilier net taxable excède 1 300 000 € au 1er janvier.

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

Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation.

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

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

Sur option, globale et annuelle (qui vise toutes les plus-values, dividendes et intérêts perçus au cours de l'année par le foyer), ces revenus peuvent être soumis au barème progressif de l'IR. L'abattement de 40 % s'applique en cas de dividendes.

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

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

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

Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières

Plus-values sur cession de parts de la SCPI ou sur cession d'immeubles de la SCPI (plus-values immobilières)

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

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

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

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

Des abattements pour durée de détention sont applicables afin de déterminer le montant de la plus-value imposable au titre de l'IR et des prélèvements sociaux.

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

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

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

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

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

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

La quote-part de résultat correspondant aux plus-values de cession de valeurs mobilières réalisées par la SCPI est soumise, au niveau de l'associé et à proportion de ses droits dans les bénéfices, à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 %, ou sur option globale du contribuable au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Lorsque le contribuable a exercé l'option globale pour l'imposition au barème progressif, les plus-values de cession de titres acquis avant le 1er janvier 2018 sont réduites d'un abattement égal à : 50 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins deux ans et moins de huit ans ; 65 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins huit ans.

En outre, elles sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents fiscaux français

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

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

Un taux de prélèvement majoré de 75 % peut s'appliquer lorsque les paiements sont faits dans un Etat ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI. D'après la dernière mise à jour résultant de l'arrêté en date du 6 janvier 2020, la liste des ETNC est la suivante : Anguilla, les Bahamas, les Fidji, Guam, les Iles Vierges américaines, les Iles Vierges britanniques, Oman, le Panama, les Samoa, les Samoa américaines, les Seychelles, Trinité-et-Tobago et le Vanuatu.

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

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

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

Les associés sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts des non-résidents [1].

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

Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières

Plus-values sur cession de parts de la SCPI ou sur cession d'immeubles de la SCPI (plus-values immobilières)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dividendes et distributions assimilées

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

Produits de placement à revenus fixes.

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

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

Plus-values de cession de valeurs mobilières

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

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

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

Spécificités du dispositif Malraux (à partir de 2009)

Créée en 2009, la SCPI Reximmo Patrimoine permet aux associés de bénéficier du dispositif Malraux. Connu sous le nom de Loi Malraux nouveau régime, ce dispositif concerne les opérations de restauration immobilière (pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée après le 31/12/2008) dans certains quartiers urbains, lorsque les immeubles sont destinés à la location.

Dans le cadre de ce dispositif, les associés personnes physiques peuvent, dès l'année de souscription, bénéficier d'une réduction d'impôt. Les dépenses de restauration donnent en effet droit à une réduction d'impôt de 30 % ou 40 % (selon le secteur où sont situés les immeubles – les dépenses éligibles ayant été engagées avant le 31/10/10) des dépenses effectuées, retenues dans la limite de 100 000 € et sous condition de conservation des parts pendant un minimum de neuf ans à compter de la première mise en location du dernier des logements restant à louer par la SCPI quelle que soit sa date d'acquisition.

Fiscalité pour une part (en €) [1]

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
23,21 €	27,45 €	31,01 €	31,01 €	0,00 €

(1) Calculé sur la base du nombre de parts en jouissance au 31 décembre 2022.

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

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

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

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

I - Conseil de surveillance

Présentation du Conseil

Le Conseil de Surveillance se compose de 7 membres au moins et de 9 membres au plus nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire parmi les associés.

Les candidats au Conseil de Surveillance doivent posséder au minimum une part.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois années et sont renouvelés intégralement tous les trois ans.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat, un Président, et éventuellement un Vice-Président et un Secrétaire.

La composition du Conseil de Surveillance, sa mission et son fonctionnement sont fixés par le règlement intérieur ainsi que les droits et obligations de ses membres. Le règlement intérieur peut-être modifié par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de Surveillance est plus particulièrement chargé d'assister la Société de Gestion dans ses tâches de gestion, de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées en Assemblée Générale, cependant, il s'abstient de tout acte de gestion de manière directe ou indirecte.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. En pratique, le Conseil de Surveillance se réunit deux fois par an (mars et décembre). La Société de Gestion, ou le Président du Conseil de Surveillance, ou deux de ses membres convoquent le Conseil de Surveillance. L'ordre du jour est établi par la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance, avec toujours un point sur les questions diverses.

Les réunions ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

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) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

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

C) Description du dispositif

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

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

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

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

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

sur une délégation au groupe Amundi. Les Responsables de la Conformité et des Risques et du Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.

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

3. Conformité

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

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

III - Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

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

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

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 1er février 2022, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2021 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2022.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2022, 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 2022, 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 (120 collaborateurs au 31 décembre 2022) s'est élevé à 11 914 109 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice :

  8 939 095 euros, soit 75 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 975 014 euros, soit 25 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

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

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (3 collaborateurs au 31 décembre 2022) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun collaborateur au 31 décembre 2022), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

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

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

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

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

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

1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères quantitatifs :

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

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

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

Critères qualitatifs :

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

2. Fonctions commerciales

Critères quantitatifs :

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

Critères qualitiatifs :

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

3. Fonctions de support et de contrôle

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

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

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

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

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

A ce titre, notamment :

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

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

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

Outre son adhésion à la coalition Net Zero des Asset Managers en juillet 2021 elle déploie un plan d'actions 2022-2025 avec un triple objectif : augmenter le niveau d'ambition en matière d'investissement responsable de ses solutions d'épargne ; engager un maximum d'entreprises à définir des stratégies d'alignement crédibles sur l'objectif Net Zéro 2050 ; et assurer l'alignement de ses collaborateurs et de ses actionnaires sur ses nouvelles ambitions.

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

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

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

6. Etendre à 1 000 entreprises supplémentaires le périmètre d'entreprises avec lesquelles elle engage un dialogue continu sur le climat, avec l'objectif qu'elles définissent des stratégies crédibles en matière de réduction de leur empreinte carbone, de les faire voter en assemblée générale et que leurs dirigeants engagent une partie de leur rémunération sur ces stratégies.
7. Exclure dès 2022 de ses investissements les entreprises qui réalisent plus de 30 % de leur activité dans le pétrole et le gaz non conventionnel.

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

8. Réduire ses propres émissions directes de gaz à effet de serre de près de 30 % par collaborateur en 2025 par rapport à l'année 2018.
9. Indexer 20 % de la rémunération de ses 200 cadres dirigeants sur l'atteinte de ses objectifs d'investissement responsable et fixer des objectifs ESG à l'ensemble de ses gérants et commerciaux
10. Présenter sa stratégie climat lors de la prochaine assemblée générale en 2022 à ses actionnaires

PRI Principles for Responsible Investment

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

La stratégie d'Amundi Immobilier dans le développement durable



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

Une nouvelle Charte a été publiée en 2019 pour intégrer et renforcer la réponse d'Amundi Immobilier aux enjeux extra-financiers actuels. Celle-ci promeut la mise en place d'actions et de processus de gestion sur l'ensemble des actifs gérés par Amundi Immobilier à l'exception des fonds labellisés ISR (Investissement Socialement Responsable) pour lesquels des processus spécifiques explicités dans leurs codes de transparence s'appliquent.

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

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

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

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

ASPIM Association Française des Sociétés de Placement Immobilier

Amundi Immobilier participe également au groupe de travail portant sur le label ISR appliqué à l'immobilier lancé dès 2021 ayant pour objectif le suivi et la mise à jour de ce dernier.

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

OID Penser l'immobilier responsable

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.

Informations sur la durabilité : Réglementation SFDR - Article 7 du Règlement (UE) 2020/852

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 relatives à 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 les objectifs d'investissement durable des produits financiers.

La SCPI Reximmo Patrimoine 3 est classifiée Article 6 au titre du Règlement Disclosure et à ce titre ne promeut pas d'objectifs de durabilité dans sa stratégie d'investissement.

La SCPI Reximmo Patrimoine 3 ne prend donc pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du fonds tels que définis dans l'article 4 du Règlement Disclosure.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

La politique d'investissement du Fonds ne prévoit pas à ce stade de promouvoir la dimension environnementale, sociale et de gouvernance de ses actifs.

Afin d'atteindre son objectif d'amélioration continue de sa politique d'investissement responsable, Amundi Immobilier veillera toutefois à intégrer dans ses décisions de gestion des facteurs de durabilité.

Tableaux annexes

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	2022	2021
Valeurs de la Société		
Valeur comptable	59 428 646,54	59 561 450,47
Valeur de réalisation	37 671 258,60	46 509 162,06
Valeur de reconstitution	42 191 809,63	52 090 261,51
Valeurs de la Société ramenées à une part		
Valeur comptable	2 141,96	2 146,75
Valeur de réalisation	1 357,77	1 676,31
Valeur de reconstitution	1 520,70	1 877,46

Valeur comptable

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

Valeur de réalisation

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

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

Valeur de reconstitution

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

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

Évolution du capital fin de période

	2018	2019	2020	2021	2022
Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	58 958 125	58 958 125	58 958 125	58 958 125	58 958 125
Nombre de parts au 31 décembre	27 745	27 745	27 745	27 745	27 745
Nombre d'associés au 31 décembre	2 661	2 660	2 662	2 668	2 672

Le capital a été atteint en 2013.

Évolution du marché secondaire des parts

	2018	2019	2020	2021	2022
Nombre de parts cédées ou retirées	42	30	5	8	11
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12 (en %)	0,15	0,11	0,02	0,03	0,04 %
Demandes de cession ou de retraits en attente	20	12	38	55	22
Délai moyen d'éxécution d'une cession ou d'un retrait					
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)	2 823,84	2 055,00	355,80	395,83	938,50

Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en € par part)	2018	2019	2020	2021	2022
Report à nouveau avant affectation du résultat	17,16	23,16	23,14	22,85	21,75
Dividende brut versé au titre de l'année	-26,00	-27,00	-27,00	-30,50	-28,00
Dont distribution exceptionnelle de RAN sur exercice antérieur					-0,55
Résultat de l'exercice	31,99	26,98	26,71	29,40	23,21
Report à nouveau après affectation du résultat	23,16	23,14	22,85	21,75	16,96

Emploi des fonds

(en €)	Réel 2021	Variation	Réel 2022
I - Fonds collectés	**62 773 062,50**		**62 773 062,50**
Capital	58 958 125,00		58 958 125,00
Primes nettes de souscription / fusion [1]	3 814 937,50		3 814 937,50
II - Emplois des fonds	**-61 612 516,73**	**-143 693,04**	**-61 756 209,77**
Report à nouveau	633 904,71	-45 838,99	588 065,72
Investissements	-62 246 421,44	-97 854,05	-62 344 275,49
Montant restant à investir (I + II)	**1 160 545,77**	**-143 693,04**	**1 016 852,73**

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

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 décembre 2022 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		40	7	9	35	**91**
Montant total des factures concernées TTC (en €)		217 659	-2 987	2 698		**217 369,74**
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		13,72 %	-0,19 %	0,17 %		**13,70 %**

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

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

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 décembre 2022 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
Nombre de factures concernées		14				**14**
Montant total des factures concernées TTC (en €)	9 800	-10 069	-617	-15 619	-16 973	**-33 478**
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice		-0,96 %		-4,15 %	-4,51 %	**-9,62 %**

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

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

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

(Euros par part)	2018		2019		2020		2021		2022	
	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus
Revenus [1]										
Produits locatifs bruts	50,32	99,49 %	52,92	92,37 %	52,99	99,98 %	54,28	99,99 %	49,16	99,06 %
Produits de trésorerie avant prélèvement	0,01	0,01 %	0,02	0,04 %						
Produits divers	0,25	0,50 %	4,35	7,59 %	0,01	0,02 %	0,01	0,01 %	0,47	0,94 %
Total des revenus	**50,58**	**100,00 %**	**57,29**	**100,00 %**	**53,00**	**100,00 %**	**54,29**	**100,00 %**	**49,63**	**100,00 %**
Charges externes [1]										
Commission de gestion	-6,08	-12,02 %	-6,29	-10,97 %	-2,98	-5,62%	-2,83	-5,22 %	-2,79	-5,63 %
Autres frais de gestion	-3,45	-6,82 %	-5,00	-8,73 %	-7,17	-13,53%	-4,48	-8,25 %	-5,18	-10,43 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-0,51	-1,02 %	-3,87	-6,76 %	-1,23	-2,31%	-0,57	-1,05 %	-4,61	-9,29 %
Autres charges	-9,75	-19,28 %	-14,61	-25,51 %	-12,42	-23,44%	-14,65	-26,99 %	-16,31	-32,88 %
Sous-total charges externes	**-19,80**	**-39,15 %**	**-29,78**	**-51,98 %**	**-23,80**	**-44,90%**	**-22,53**	**-41,51 %**	**-28,90**	**-58,23 %**
Charges internes										
Amortissements										
- patrimoine										
- autres										
Provisions nettes [2]										
- pour travaux										
- autres	-0,75	-1,49 %	-0,81	-1,41 %	-2,49	-4,69%	-2,36	-4,35 %	2,49	5,01 %
Sous-total charges internes	**-0,75**	**-1,49 %**	**-0,81**	**-1,41 %**	**-2,49**	**-4,69%**	**-2,36**	**-4,35 %**	**2,49**	**5,01 %**
Total des charges	**-20,55**	**-40,64 %**	**-30,58**	**-53,38 %**	**-26,28**	**-49,59 %**	**-24,89**	**-45,86 %**	**-26,41**	**-53,21 %**
Charges financières					-0,00	-0,01 %	-0,01	-0,02 %	-0,01	-0,01 %
Résultat courant	**30,02**	**59,35 %**	**26,70**	**46,61 %**	**26,71**	**50,40 %**	**29,38**	**54,13 %**	**23,21**	**46,78 %**
Produits exceptionnels	1,97	3,89 %	0,28	0,48 %			0,01	0,02 %		
Charges exceptionnelles										
Résultat net comptable	**31,99**	**63,25 %**	**26,98**	**47,09 %**	**26,71**	**50,40 %**	**29,40**	**54,15 %**	**23,21**	**46,78 %**
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	-5,99	-11,85 %	0,02	0,04 %	0,29	-0,54 %	1,10	2,03 %	4,79	9,65 %
Revenu brut distribué	26,00	51,40 %	27,00	47,13 %	27,00	50,94 %	30,50	56,18 %	28,00	56,42 %
Dont distribution exceptionnelle de RAN sur exercice antérieur									0,55	1,11 %
Dont plus-values immobilières réalisées										

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice. - (2) dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Comptes annuels - au 31 décembre 2022

État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
1 - Immobilisations locatives				
Droits réels (usufruit, 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)	17 877 601,75	36 710 000,00	17 877 601,75	45 394 353,00
Agencements et installations	40 589 786,19		40 569 039,66	
Immobilisations en cours				
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	**58 467 387,94**	**36 710 000,00**	**58 446 641,41**	**45 394 353,00**
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien				
Grosses réparations				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
3 - Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL I - Placements immobiliers	**58 467 387,94**	**36 710 000,00**	**58 446 641,41**	**45 394 353,00**
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
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	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
1 - Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participation	629,71	629,71	629,71	629,71
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	**629,71**	**629,71**	**629,71**	**629,71**
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	350 238,54	350 238,54	325 788,67	325 788,67
Provisions pour dépréciation des créances	-155 458,35	-155 458,35	-181 951,42	-181 951,42
Autres créances	287 400,38	287 400,38	1 094 268,07	1 094 268,07
Sous-total 2 - Créances	**482 180,57**	**482 180,57**	**1 238 105,32**	**1 238 105,32**

(en €)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	1 156 956,84	1 156 956,84		
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	352 229,92	352 229,92	1 699 714,82	1 699 714,82
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	**1 509 186,76**	**1 509 186,76**	**1 699 714,82**	**1 699 714,82**
TOTAL III - Actifs d'exploitation	**1 991 997,04**	**1 991 997,04**	**2 938 449,85**	**2 938 449,85**
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-27 890,20	-27 890,20	-169 320,81	-169 320,81
Dettes				
Dettes financières	-118 899,76	-118 899,76	-121 833,70	-121 833,70
Dettes d'exploitation	-495 149,31	-495 149,31	-392 207,14	-392 207,14
Dettes diverses	-388 799,17	-388 799,17	-1 140 279,14	-1 140 279,14
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	**-1 030 738,44**	**-1 030 738,44**	**-1 823 640,79**	**-1 823 640,79**
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
TOTAL V - Comptes de régularisation actif et passif	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**59 428 646,54**		**59 561 450,47**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		**37 671 258,60**		**46 509 162,06**

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

Tableau de variation des capitaux propres

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Affectation du résultat 2021	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2022
1 - Capital				
Capital souscrit	58 958 125,00			58 958 125,00
Capital en cours de souscription				
Sous-total 1 - Capital	**58 958 125,00**	**0,00**	**0,00**	**58 958 125,00**
2 - Primes d'émission				
Prime d'émission ou de fusion	10 404 375,00			10 404 375,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-10 404 375,00			-10 404 375,00
Sous-total 2 - Primes d'émission	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
3 - Autres capitaux propres				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées				
Réserves				
Report à nouveau	633 904,71	-30 579,24	-15 259,75	588 065,72
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	**633 904,71**	**-30 579,24**	**-15 259,75**	**588 065,72**
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	815 643,26	-815 643,26	644 056,07	644 056,07
Acomptes sur distribution	-846 222,50	846 222,50	-761 600,25	-761 600,25
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	**-30 579,24**	**30 579,24**	**-117 544,18**	**-117 544,18**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)	**59 561 450,47**	**0,00**	**-132 803,93**	**59 428 646,54**

Engagements hors bilan

Il n'y a pas d'engagement hors bilan en 2022.

Engagements réciproques

Il n'y a pas d'engagement réciproque en 2022.

Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Détail	Total	Détail	Total
I - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits immobiliers				
Loyers	1 363 990,09		1 506 064,26	
Charges facturées	208 391,40		76 199,89	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes	9 985,18		162,35	
Reprise de provisions				
Transfert de charges immobilières	3 765,00			
Sous total 1 - Produits immobiliers		**1 586 131,67**		**1 582 426,50**
2 - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	208 391,40		76 199,89	
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif	127 918,82		15 769,82	
Dotations aux provisions pour gros entretien				
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	452 657,27		406 478,96	
Sous total 2 - Charges immobilières		**788 967,49**		**498 448,67**
Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)		**797 164,18**		**1 083 977,83**
II - RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	65 155,43		2 605,10	
Reprise de provisions pour risques et charges	42 533,00		4 500,00	
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits			0,12	
Sous total 1 - Produits d'exploitation		**107 688,43**		**7 105,22**
2 - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de Gestion	77 525,30		78 613,72	
Charges d'exploitation de la Société	99 332,27		116 135,87	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Provision pour créances douteuses	38 662,36		62 048,72	
Autres provisions d'exploitation			10 559,10	
Autres charges	44 265,44		8 179,25	
Sous total 2 - Charges d'exploitation		**259 785,37**		**275 536,66**
Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)		**-152 096,94**		**-268 431,44**

(en €)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Détail	Total	Détail	Total
III - RÉSULTAT FINANCIER				
1 - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers	-843,48			
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous total 1 - Produits financiers		**-843,48**		**0,00**
2 - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	167,69		269,13	
Dépréciations des charges financières				
Sous total 2 - Charges financières		**167,69**		**269,13**
Total III - Résultat financier (1-2)		**-1 011,17**		**-269,13**
IV - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL				
1 - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels			366,00	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous total 1 - Produits exceptionnels		**0,00**		**366,00**
2 - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Sous total 2 - Charges exceptionnelles		**0,00**		**0,00**
Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)		**0,00**		**366,00**
RÉSULTAT NET (I+II+III+IV)		**644 056,07**		**815 643,26**

Règles et méthodes comptables

Faits caractéristiques de l'exercice

L'année 2022 a été marquée par des changements significatifs au niveau géopolitique avec la guerre en Ukraine, mais également au niveau économique et financier avec une forte inflation et la hausse des taux d'intérêt sur le deuxième semestre. Ces changements ont principalement impacté les états financiers des sociétés immobilières au niveau de la valorisation des actifs immobiliers.

Evénements post-clôture

Néant.

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

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

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

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- l'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
  - colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
  - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transférée dans le code monétaire et financier L 214-78 et à l'article 14 du décret n°71-524 du 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 incorporelles

Les frais de constitution et d'augmentation du capital (État du patrimoine, colonne "valeur bilantielle") sont amortis dans l'exercice au cours duquel ils sont engagés. Les amortissements sont prélevés sur la prime d'émission.

Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

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. Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

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.

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits.

L'expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée générale de la SCPI expertise procède à l'actualisation des valeurs d'expertise des immeubles qui constituent le patrimoine de la SCPI. De ces expertises, il ressort une valeur vénale hors droits et droits inclus du patrimoine, cette dernière valeur étant à rapprocher de la valeur d'acquisition hors droits des immeubles augmentés le cas échéant des travaux de rénovation engagés par la SCPI.

Toutefois, la Société de Gestion peut choisir de retenir une valeur vénale différente de celle de l'expert lorsqu'elle estime que le prix de transaction est susceptible d'en différer significativement, par exemple en raison du faible volume de transactions lié à un marché étroit et des spécificités du bien immobilier ou dans le cas d'une SCPI en liquidation en raison des offres que la SCPI aurait pu recevoir sur son patrimoine.

Les lourdes rénovations réalisées sur le patrimoine ancien de ces SCPI font de ses actifs des immeubles peu communs, avec peu de comparables en centre-ville. Au moment de leur réception, ils sont assimilables à des immeubles neufs dans des localisations de centre villes où ils côtoient des immeubles anciens non rénovés ou rafraichis.

Dans ses travaux menés en vue d'arrêter les valeurs, la Société de Gestion compare par exemple la valeur d'expertise à une valeur estimée des immeubles anciens situés dans la rue ou à proximité immédiate intégrant l'amortissement des travaux potentiellement non valorisés lors de la cession, ceci afin d'intégrer des éléments tels que la valeur des biens de seconde main à proximité, les travaux réalisés et le vieillissement de vos immeubles sur la durée de vie de votre SCPI. Hors information complémentaire, telles des offres que la SCPI aurait pu recevoir sur son patrimoine, la Société de Gestion retient la valeur la plus basse, quand l'écart est supérieur à 5 %, entre celle retenue par l'expert et celle estimée via les immeubles anciens intégrant l'amortissement des travaux; dans le cas contraire celle de l'expert est retenue.

En conclusion, la Société de Gestion retient pour le calcul de la valeur des parts de votre SCPI des valeurs potentiellement différentes des valeurs d'expertises lorsqu'elle estime que le prix de transaction est susceptible d'en différer significativement. Le comité d'évaluation des actifs immobiliers tenu par la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 6 avril 2023.

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.

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

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

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

Au sens de l'article 606 du Code Civil, les grosses réparations sont les charges concernant les travaux de réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des parties et des couvertures entières. Celui des digues des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

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

Travaux de remise en état

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

Provision pour gros entretien

En conformité avec le nouveau plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretien. 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. Compte tenu des travaux de restauration engagés sur l'ensemble du patrimoine au moment de son acquisition, le plan d'entretien ne fait pas ressortir de provisions pour les 5 prochaines années.

Commissions de la Société de Gestion

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes, tel qu'indiqué dans l'article 17 des statuts :

- 5,75 % TTI des loyers encaissés et des produits financiers nets.

Provision pour risques et charges

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

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

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

Engagements hors bilan

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

- engagements sur les actes d'acquisition (promesse, contrat en VEFA) ou cessions,
- covenants sur les emprunts conclus, conditions de taux,
- garanties données sur les immeubles dans le cadre de leur financement (hypothèques, privilèges de prêteurs de deniers),
- cautions bancaires de locataires.

Compléments d'informations

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en €)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Résidentiel	48 524 257,27	29 710 000,00	48 503 510,74	38 394 353,00
Résidentiel et commerces (mixtes)	9 943 130,67	7 000 000,00	9 943 130,67	7 000 000,00
Total	**58 467 387,94**	**36 710 000,00**	**58 446 641,41**	**45 394 353,00**

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	Ville	Date d'acquisition	Affectation surface détaillée	Surface en m²	Prix d'acquisition hors travaux hors droits (en €)	Travaux réalisés en cumul hors droits* (en €)	Valeur Nette Comptable (en €)
Régions							
3-5-5 bis rue des jardins et 4 rue Chanoine Collin	57000 Metz	17/10/2013	Résidentiel	906	1 913 570,00	2 592 293,97	4 505 863,97
2 boulevard Vaquez (1ère tranche)	63130 Royat	03/02/2014	Résidentiel	634	386 453,00	2 546 420,86	2 932 873,86
5 rue de la Croix d'or	34000 Montpellier	25/02/2014	Résidentiel et commerces	678	1 597 311,10	2 107 140,17	3 704 451,27
2 boulevard Vaquez (2e tranche)	63130 Royat	09/04/2014	Résidentiel	630	386 453,00	2 532 019,93	2 918 472,93
17 rue Honoré Euzet Sète	34200 Sète	09/04/2014	Résidentiel et commerces	1 573	1 388 123,00	4 420 075,20	5 808 198,20
8 rue des Recollets	57000 Metz	20/05/2014	Résidentiel	148	253 430,00	505 216,59	758 646,59
9-11 place du Chatelet	71100 Chalons sur Saone	04/06/2014	Résidentiel	717	710 945,00	1 924 028,59	2 634 973,59
25 rue du Temple	49400 Saumur	04/06/2014	Résidentiel	592	569 980,00	1 547 085,03	2 117 065,03
66 boulevard Gambetta	30000 Nimes	20/06/2014	Résidentiel	724	847 283,00	2 028 074,30	2 875 357,30
4 rue Maximilien Sébastien Foy	66000 Perpignan	16/07/2014	Résidentiel	400	448 508,00	1 071 877,77	1 520 385,77
14 rue de l'hôpital	30100 Villeneuve les Avignons	31/07/2014	Résidentiel	900	1 515 000,00	2 659 636,75	4 174 636,75
1 place de la porte de Paris	77000 Melun	14/11/2014	Résidentiel	788	1 100 000,00	3 003 442,94	4 103 442,94
14 rue de l'hôpital	30100 Villeneuve les Avignons	16/03/2015	Résidentiel	590	900 000,00	1 538 036,38	2 438 036,38
Ilôt Pasteur - 6 à 14 Grand Rue place Pasteur	25000 Besançon	29/05/2015	Résidentiel	1 590	1 957 026,00	5 137 498,97	7 094 524,97
2-4 rue des Réservoirs	78000 Versailles	03/06/2015	Résidentiel	435	1 798 687,00	2 565 720,39	4 364 407,39
1bis à 7 rue Portail Magnanen	84000 Avignon	03/06/2015	Résidentiel	651	934 850,00	1 761 562,15	2 696 412,15
7 rue des Feuillants	86000 Poitiers	16/06/2015	Résidentiel	835	1 206 532,65	2 613 106,20	3 819 638,85
Sous-total Régions			**17 immeuble(s)**	**12 791**	**17 914 151,75**	**40 553 236,19**	**58 467 387,94**
Total 2022			**17 immeubles**	**12 791**	**17 914 151,75**	**40 553 236,19**	**58 467 387,94**
Rappel 2021			**17 immeubles**	**12 791**	**17 914 151,75**	**40 532 489,66**	**58 446 641,41**

* Valeur des immeubles en l'état des appels de fonds travaux aux dates d'arrêtés.

Plan pluri-annuel de gros entretien

Il n'y a pas de plan annuel de gros entretien en 2022.

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 - Immobilisation incorporelles	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives y compris agencements	17 821 934,16			17 821 934,16
Agencements et installations	40 624 707,25	20 746,53		40 645 453,78
Immobilisations en cours				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisation corporelles	**58 446 641,41**	**20 746,53**	**0,00**	**58 467 387,94**
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	629,71			629,71
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
Sous-total 3 - Immobilisations financières	**629,71**	**0,00**	**0,00**	**629,71**
Total	**58 447 271,12**	**20 746,53**	**0,00**	**58 468 017,65**

Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
2 - Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrement				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Degré de liquidité Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2022
Créances - Locataires et compte rattachés					
Créances locataires	130 566,79	191 566,59			191 566,59
Locataires douteux	195 221,88	158 671,95			158 671,95
Dépréciation des créances	-181 951,42	-155 458,35			-155 458,35
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir					
Etat et autres collectivités	30 866,89	4 674,38			4 674,38
Associés opération sur capital	5 236,00	6 655,00			6 655,00
Syndic					
Autres débiteurs	1 058 165,18	276 071,00			276 071,00
Total	**1 238 105,32**	**482 180,57**	**0,00**	**0,00**	**482 180,57**

Tableau de variation des provisions - Actif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Dotation	Reprise	Diminution immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2022
Provision pour gros entretien					
Total	**0,00**				**0,00**

Il n'y a pas de provision pour gros entretien en 2022.

Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Degré d'exigibilité Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2022
Provisions pour risques et charges	169 320,81	27 890,20			27 890,20
Dépôts de garantie reçus	121 833,70			118 899,76	118 899,76
Dettes auprès d'établissements de crédit					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	392 207,14	495 149,31			495 149,31
Dettes sur immobilisations					
Locataires créditeurs	21 487,28	13 033,95			13 033,95
Dettes aux associés	319 524,56	236 246,39			236 246,39
Dettes fiscales	87 449,88	95 972,58			95 972,58
Autres dettes diverses	711 817,42	43 546,25			43 546,25
Total	**1 823 640,79**	**911 838,68**	**0,00**	**118 899,76**	**1 030 738,44**

Tableau de variation des provisions - Passif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2022
Dépréciations pour charges lots vacants et non récupérables	126 787,81	-98 897,61		27 890,20
Provisions pour litiges				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges	42 533,00		42 533,00	
Total	**169 320,81**	**-98 897,61**	**42 533,00**	**27 890,20**

Variations de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2022
Valeurs mobilières de placement				1 156 956,84
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 699 714,82	4 698 776,57	6 046 261,47	352 229,92
Total	**1 699 714,82**	**4 698 776,57**	**6 046 261,47**	**1 509 186,76**

Variation du poste de comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Variations Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2022
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
Total	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	27 745			27 745
Valeur nominale (en €)	2 125,00			2 125,00
Capital social (en €)	58 958 125,00			58 958 125,00

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	58 958 125,00					58 958 125,00
Prime d'émission	10 404 375,00					10 404 375,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-10 404 375,00					-10 404 375,00
Prélèvement sur prime d'émission						
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles						
Distribution de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles						
Report à nouveau	633 904,71		815 643,26	-861 482,25		588 065,72
Résultat et distribution	-30 579,24		644 056,07	-761 600,25	30 579,24	-117 544,18
Total	**59 561 450,47**					**59 428 646,54**

Détail des plus ou moins-values de cessions

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles				
Distribution de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles				
Total	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Il n'y a pas eu de cessions en 2022.

Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières et taxes sur les ordures ménagères	34 900,00	57 812,55
- Frais de contentieux	1 302,66	3 004,51
- Charges locatives		
- Entretien	7 742,16	
- Divers	164 446,58	15 382,83
Total	**208 391,40**	**76 199,89**
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état	9 985,18	
- Indemnités de résiliation		
- Indemnités d'occupation		
- Divers		162,35
Total	**9 985,18**	**162,35**
Détail des transferts de charge		
- Frais acquisition		
- Commission cession		
- Indémnités d'assurances		
Total	**0,00**	**0,00**

Détails sur certains postes des autres charges immobilières

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
Détail des autres charges immobilières		
- Charges sur locaux vacants	64 016,90	3 000,00
- Charges non récupérables	59 244,14	63 842,27
- Assurances non récupérables	5 598,98	5 408,01
Total	**128 860,02**	**72 250,28**
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de relocation	32 092,47	33 000,00
- Honoraires d'avocats		
- Commission d'arbitrage		
- Honoraires d'acquisition		
- Honoraires de gestion locative	29 096,76	28 673,93
- Honoraires divers et frais de contentieux	71 598,21	70 547,27
Total	**132 787,44**	**132 221,20**
Détail des impôts et taxes		
- Taxes foncières	188 760,00	188 986,50
- Taxes sur les ordures ménagères	4 755,81	3 572,98
- Taxes sur les bureaux		
- Autres taxes	-2 506,00	9 448,00
Total	**191 009,81**	**202 007,48**

Détails sur produits d'exploitation

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
- Reprises de provisions d'exploitation	107 688,43	
- Reprise de provisions pour créances douteuses		7 105,10
- Autres produits		0,12
Total	**107 688,43**	**7 105,22**

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
Détail des frais d'Assemblées et de Conseils		
- Rapports annuels	11 110,40	8 042,00
- Informations associés	15 640,57	25 214,31
- Frais d'assemblée	22 071,40	6 490,35
- Affranchissements	2 787,42	4 402,69
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	2 922,33	
Total	**54 532,12**	**44 149,35**
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	404,00	813,00
- Coût Dépositaire	20 000,00	19 423,00
- Cotisation sur la valeur ajoutée		
- Contribution Economique Territoriale	415,00	410,00
- TVA non récupérable		
Total	**20 819,00**	**20 646,00**
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jetons de présence	8 000,00	8 000,00
- Perte sur créances irrécouvrables	36 263,94	178,64
- Autres charges de gestion courante	1,50	0,61
Total	**44 265,44**	**8 179,25**

Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux TTI	Commissions (en €)
Commission de gestion [1]	1 348 266,09	5,75%	77 525,30

(1) L'assiette et le taux des commissions versées à la Société de Gestion sont conformes à la note d'information.

Produits et charges financiers

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants	-843,48	
- Intérêts sur VEFA		
- Intérêts sur comptes bancaires		
- Reprises de provisions		
Total 1 - Produits financiers	**-843,48**	**0,00**
Charges financières		
- Intérêts sur emprunts		
- Agios	167,69	269,13
- Dotations aux provisions		
Total 2 - Charges financières	**167,69**	**269,13**
RÉSULTAT FINANCIER	**-1 011,17**	**-269,13**

Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
Produits exceptionnels		
- Pénalités		
- Indemnité diverses		
- Produits divers		366,00
- Reprises de provisions		
Total 1 - Produits exceptionnels	**0,00**	**366,00**
Charges exceptionnelles		
- Charges diverses		
- Litiges contentieux		
- Dotation aux provisions		
Total 2 - Charges exceptionnelles	**0,00**	**0,00**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**0,00**	**366,00**

Parties liées

Le tableau ci-dessous présente les transactions réalisées entre la Société de Gestion qui gère la SCPI et cette dernière.

	Poste du bilan	Compte de résultat
Entreprises liées	**Dettes fournisseurs [1]**	**Commissions de gestion [2]**
Amundi Immobilier	25 316,48	77 525,30
Total	**25 316,48**	**77 525,30**

(1) Les dettes fournisseurs sont constituées des charges facturées à la SCPI et non encore payées à la clôture.
(2) Les commissions sont relatives à la gestion de la SCPI conformément aux dispositions statutaires.

Rapport général du Conseil de Surveillance
Exercice clos le 31 décembre 2022

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport concernant l'exercice social de la SCPI REXIMMO PATRIMOINE 3, clôturé le 31 décembre 2022.

Le conseil a été renouvelé en totalité lors de l'Assemblée Générale de juillet 2022.

Depuis le début de cet exercice, le Conseil de Surveillance s'est réuni à trois reprises avec la Société de Gestion Amundi Immobilier afin d'examiner la gestion, la situation et l'activité de notre SCPI, ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Pour accomplir notre mission d'assistance et de contrôle, la Société de Gestion nous a communiqué toutes les informations pouvant nous être nécessaires et le Commissaire aux comptes a répondu à toutes les interrogations du Conseil.

Patrimoine

Le patrimoine de notre SCPI, inchangé, est constitué de 15 immeubles (Royat et Villeneuve Les Avignon ont été réalisé en 2 tranches), qui représentent 220 logements, 8 commerces et 94 parkings, situés à 83 % en province et à 17 % en Ile-de-France, pour une surface de 12 791 m².

Il a été acquis et amélioré pour un montant total hors droits de 58 467 388 € (4 258 € par m²), de 2014 à 2018.

La valeur d'expertise du patrimoine, hors droits, est de 36 710 000 € au 31 décembre 2022, en baisse de 19,1 % par rapport au 31 décembre 2021. La valeur de réalisation de votre SCPI est de 37 671 259 € au 31 décembre 2022, soit 1 357,77 € par part, également en baisse de 19 % par rapport à l'an dernier et elle ne représente plus aujourd'hui que 54 % de la valeur initiale de la part que nous avons acheté à 2 500 €.

Cette valeur est systématiquement en baisse depuis l'origine de notre SCPI et il est fort probable que nous ne retrouvions pas à l'issue de la liquidation de la SCPI l'intégralité des sommes que nous avons investies. La très forte baisse de cette année confirme les craintes déjà exprimées par le Conseil à ce sujet.

La Société de Gestion a porté à la connaissance du Conseil de Surveillance en mars 2020 un revirement de l'administration fiscale concernant le calcul de la plus-value immobilière des opérations Malraux réalisées sous le régime de la VIR (Vente d'Immeuble à Rénover), ce qui est le cas de notre SCPI. Cette position impacterait fortement à la baisse le montant net des ventes de notre patrimoine lors de sa liquidation. Un recours pour excès de pouvoir a été déposée en octobre dernier devant le TA de Paris. Le Conseil de Surveillance engage vivement la Société de Gestion à poursuivre et mettre en œuvre tous les recours possibles à ce sujet. Il a également sollicité la prise en charge de tout ou partie des frais de ce contentieux par Amundi Immobilier, sans suite à ce jour.

Gestion immobilière

L'année 2022 est la 4e année de plein exercice.

32 logements et 4 commerces sont vacants au 31 décembre 2022 contre respectivement 19 et 4 au 31 décembre 2021.

Le taux d'occupation financier est en forte baisse à 84,5 % contre 93,3 % pour l'année 2021 (-9,4 %). Une amélioration semble néanmoins se dessiner au 1er trimestre 2023.

69 logements se sont libérés et 56 ont été reloués. Le taux de rotation des locataires se situe à 31 %, au même niveau qu'en 2021. Il se situe dans la moyenne des patrimoines similaires de centre-ville.

Les locaux commerciaux d'Avignon et de Sète ne sont que très partiellement occupés, certains commerces n'ont jamais été loués depuis l'origine. Le Conseil regrette que cette situation n'ait toujours pas évolué en 2022.

Les loyers facturés en 2022 s'élèvent à 1 363 990 €, en baisse de 142 000 € (9,4 %) par rapport à 2021.

Il semble que cette baisse soit due en grande partie au remplacement du prestataire gestionnaire de nos logements par Crédit Agricole Immobilier à compter du 1er janvier 2022, décidé par Amundi Immobilier. Le Conseil engage la Société de Gestion à faire preuve de fermeté dans le litige qui l'oppose à l'ancien prestataire afin de préserver les intérêts des associés.

Le coût des impayés revient à un niveau plus acceptable en 2022, à 2 % des loyers en intégrant les frais de contentieux, après 4,4 % en 2021 et 2,9 % en 2020.

Résultat et distribution

Le résultat comptable est en baisse de 21 % à 644 056 €, soit 23,21 € par part. Cette forte baisse est due à la diminution des loyers évoquée ci-dessus et à l'augmentation des travaux d'entretien et de réparations.

Ce résultat a permis une distribution ramenée à 28 € par part, tout en prélevant sur le report à nouveau qui se situe maintenant à 16,96 € par part.

Comme en 2019, le Conseil de Surveillance rappelle que tous les produits et charges doivent être imputées à l'exercice concerné afin de permettre des comparaisons pertinentes d'une année sur l'autre.

Marché des parts

Le délai de conservation des parts expire le 10 février 2028, sous peine de reprise de l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié. Il vous est donc fortement recommandé de conserver vos parts pendant toute la durée de vie de la SCPI.

11 parts ont été échangées sur le marché secondaire en 2022 pour un prix moyen vendeur de 1 156,36 €, soit un prix moyen acheteur de 1 272 €. 21 parts sont en attente de cession au 31 décembre 2022.

Conclusion

En résumé, très peu de motifs de satisfaction cette année et de fortes inquiétudes du Conseil de Surveillance concernant principalement le niveau de la perte que vont subir tous les associés à la liquidation du patrimoine.

Le Conseil s'interroge sur la pertinence de la localisation de nos immeubles, ainsi que sur le montant des achats et des travaux effectués à l'origine. Il rappelle aux associés que c'est exclusivement la Société de Gestion Amundi Immobilier qui a sélectionné les immeubles qui composent notre patrimoine et fait effectuer tous les travaux de rénovation.

Le Conseil de Surveillance, lors de sa dernière réunion, a pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et des résolutions ; il prend acte des différentes valeurs de la SCPI précisées dans les résolutions.

Aussi, nous vous invitons à adopter l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.

Il est important que vous participiez à l'Assemblée Générale afin d'échanger avec la Société de Gestion et les membres du Conseil de Surveillance.

Il est également nécessaire de vous exprimer sur les résolutions qui vous sont présentées, lors de votre présence à l'Assemblée Générale, par vote électronique ou par voie postale. Chaque vote compte pour atteindre le quorum au premier tour afin d'éviter les frais de tenue d'une deuxième réunion.

Le cas échéant, vous pouvez donner procuration au Président du Conseil de Surveillance ou à l'un de ses membres.

Pour le Conseil de Surveillance,

Le Président du Conseil de Surveillance.
Jean-Pierre BARBELIN

Rapport du Commissaire aux comptes
Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'Assemblée Générale

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier REXIMMO PATRIMOINE 3 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

Comme précisé dans la note "Immobilisations locatives et autres immobilisations Corporelles" 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 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.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de Gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de Gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 12 mai 2023

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

Rapport spécial du Commissaire aux comptes
sur les conventions réglementées (Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022)

À l'Assemblée Générale

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

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

Avec la société Amundi Immobilier, qui est votre Société de Gestion, et en accord avec l'article 17 des statuts de votre société :

Rémunération de la gestion locative

Afin d'assurer l'administration de la société et la gestion des biens sociaux, la Société de Gestion Amundi Immobilier perçoit commission de gestion une rémunération forfaitaire de 5,75 % TTI du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

Au titre de l'exercice 2022, la rémunération s'est élevée à 77 525.30 €.

Rémunération de souscription

Une commission de souscription correspondant à 237,5 € par part souscrite soit à titre indicatif 9,5 % TTC du prix de souscription, prime d'émission incluse.

Au titre de l'exercice 2022, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Rémunération sur les cessions de parts

Pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214- 93 du Code monétaire et financier, une commission d'intervention de 5 % (cette commission est exonérée de TVA) du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.

Au titre de l'exercice 2022, la rémunération s'est élevée à 938,50 €.

Rémunération sur les transferts de parts

Pour toutes cessions de parts sans intervention de la Société de Gestion, toutes transmissions de parts à titre gratuit ou tous retraits sans contrepartie : il est dû à la Société de Gestion un forfait de 100 € (cette commission est exonérée de TVA) par cessionnaire ou par bénéficiaire, pour frais de constitution de dossier.

Au titre de l'exercice 2022, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Rémunération sur le suivi et le pilotage de la réalisation des travaux

La Société de Gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier d'un montant maximum de 3 % HT (soit 3.6 % TTC) calculée sur le montant des travaux effectués.

Au titre de l'exercice 2022, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 12 mai 2023

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

Texte des résolutions

À titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes annuels

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports :

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

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

Quatrième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de Surveillance de sa mission pour l'exercice écoulé.

Cinquième résolution

Affectation du résultat

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que :

• le résultat du dernier exercice clos de :	644 056,07 €
• augmenté du report à nouveau antérieur de :	588 065,72 €
constitue un bénéfice distribuable de :	1 232 121,79 €
décide de l'affecter :	
• à la distribution d'un dividende à hauteur de:	803 217,75 €
	Soit 28,95 €
dont :	761 600,25 €
	Soit 27,45 €
	par part de la SCPI en pleine jouissance, correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés
dont :	41 617,50 €
	Soit 1,50 €
	par part de la SCPI en plein jouissance correspondant au montant prélevé sur le report à nouveau et versé aux associés en avril 2023
• au compte de "report à nouveau" à hauteur de :	428 904,04 €
	soit : 15,46 €
	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 2023, ressortirait à 470 521,54 €, soit 16,96 € par part de la SCPI en pleine jouissance au 31 décembre 2023.

Sixième résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale approuve les valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

• valeur nette comptable :	59 428 646,54 €	soit 2 141,96 € par part,
• valeur de réalisation :	37 671 258,60 €	soit 1 357,77 € par part,
• valeur de reconstitution :	42 191 809,63 €	soit 1 520,70 € par part.

Septième résolution

Rémunération de la Société de Gestion – rémunérations plafonnées

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

Huitième résolution

Fixation du budget global de fonctionnement du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale fixe à 8 000 € la rémunération globale à allouer au Conseil de Surveillance au titre de l'exercice en cours.

Les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance seront remboursés dans le cadre des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Neuvième résolution

Autorisation d'emprunt

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à contracter des emprunts et à assumer des dettes, au nom et pour le compte de la SCPI, dans la limite d'un montant maximum de 1 000 000 €.

Cette autorisation est accordée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Dixième 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.

Reximmo Patrimoine 3 – Société Civile de Placement Immobilier - Visa SCPI n°12-08 du 11/04/2012. Siège Social : 91-93 boulevard Pasteur - 75015 Paris - 750 884 751 RCS Paris - Adresse postale : 91-93 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris cedex 15

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

Conception graphique : Atelier Art'6.

Amundi ASSET MANAGEMENT | Actifs Réels