Immobilier

Rapport Annuel 2023

Reximmo Patrimoine 4

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 4	4
Chiffres clés au 31 décembre 2023	5
Conjoncture macro-économique et immobilière	6
Rapport de la Société de Gestion	7
Comptes annuels au 31 décembre 2023	20
Règles et méthodes comptables	24
Compléments d'informations	26
Rapport général du Conseil de Surveillance	33
Rapports du commissaire aux comptes	34
Texte des résolutions	36
Annexe aux résolutions	37

Organes de gestion et de contrôle
au 31 décembre 2023

Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A. au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

Président	Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général	Marc BERTRAND (Antoine AUBRY à compter du 6 mai 2024)
Directeur Général Délégué	Hélène SOULAS

Conseil de Surveillance Reximmo Patrimoine 4

Président	Olivier LAVIROTTE
Vice-Président	Alain FRYBOURG
Membres	François-Noël BESSE-DESMOULIERES
	Philippe CABANIER
	Bernadette CUSAN
	Olivier DELAMOTTE
	Michel GEORGIN
	Sylvie GLADIEUX
	Sylvain GRAGNIC
	David SAUTRET
	Pierre SELOSSE

Commissaires aux comptes

Titulaires	KPMG SA AUDIT
Suppléants	KPMG AUDIT

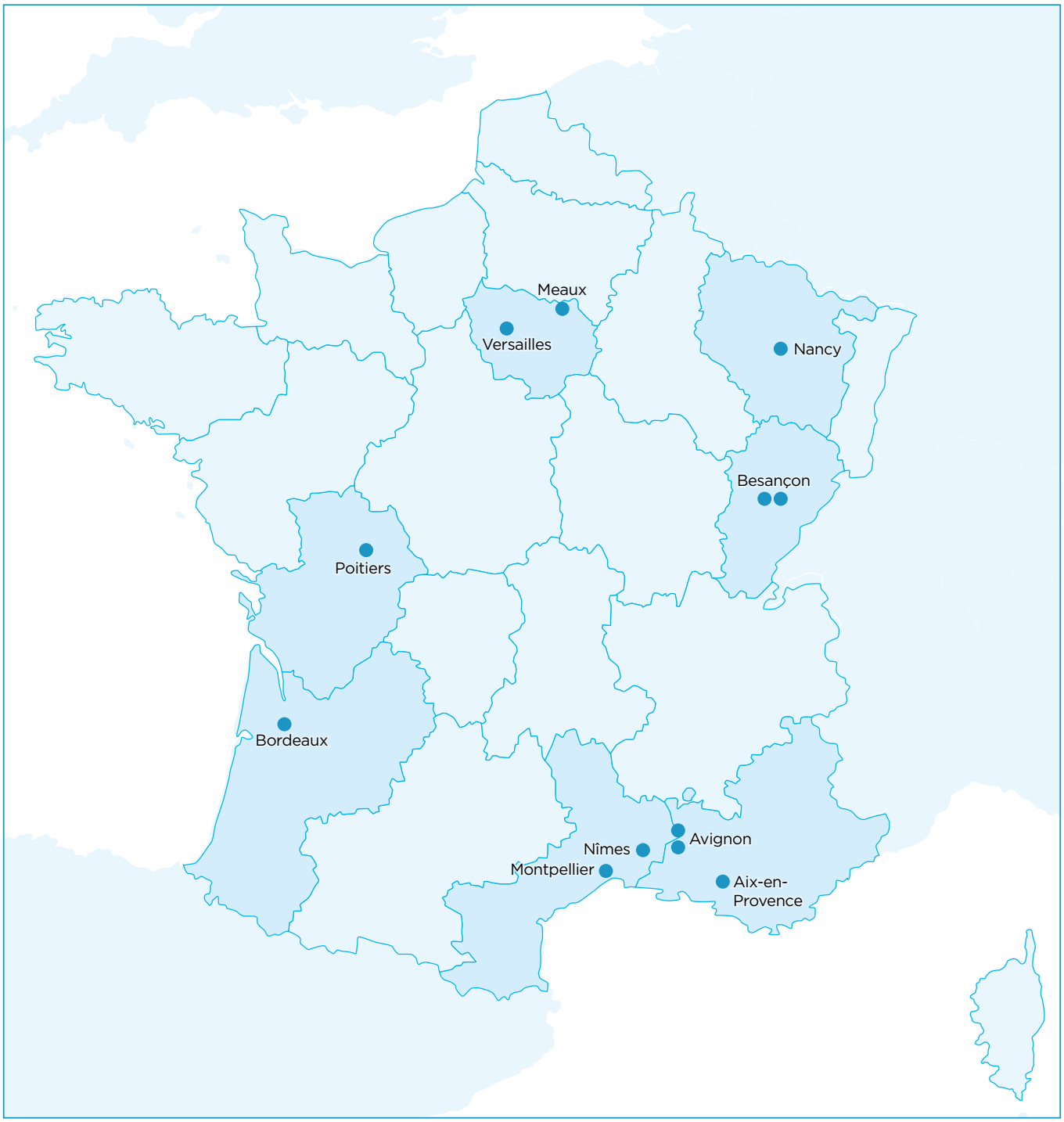
Expert en évaluation immobilière

CBRE VALUATION

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

Le patrimoine immobilier de Reximmo Patrimoine 4



12 immeubles
(soit 169 logements et 1 local commercial)

dont 10 en Régions
et 2 en Ile-de-France

Chiffres clés - au 31 décembre 2023

Reximmo Patrimoine 4
SCPI de type Malraux
A capital fixe
Date de création : 2014

Les associés

Nombre d'associés	Nombre de parts souscrites
2 559	25 691

Les résultats financiers (1)

Dividende brut par part (2)	Résultat par part	Report à nouveau par part (3) (RAN)
26,00 €	25,59 €	15,50 €

(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
(2) Avant impôt sur revenus financiers.
(3) Après affectation du résultat 2023

Le patrimoine immobilier

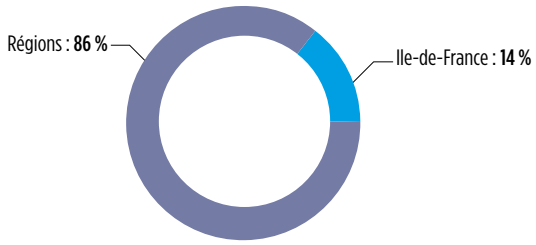
Nombre d'immeubles	12
Surface du Patrimoine	9 851 m²
Nombre de locataires	153
Taux occupation financier annuel	88,39 %

Les valeurs de la SCPI

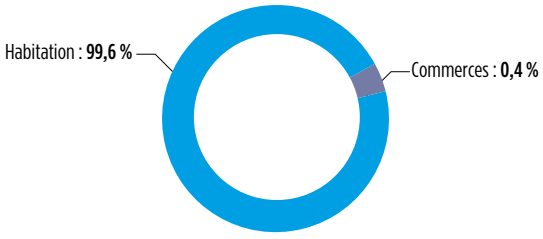
	SCPI	Par part
Valeur comptable	54 991 591,58 €	2 140,50 €
Valeur de réalisation	36 712 316,25 €	1 429,00 €
Valeur de reconstitution	40 199 986,29 €	1 564,75 €

Répartition du patrimoine en valeur vénale

Répartition géographique



Répartition sectorielle



Conjoncture macro-économique et immobilière

Europe : tendances 2023

Contexte économique

L'inflation de la zone euro est restée élevée à 5,4 % en moyenne annuelle, un niveau inférieur à celui observé en 2022 (8,4 %). Cette décélération de l'inflation est en partie la conséquence de la politique monétaire restrictive de la BCE (Banque Centrale Européenne) amorcée en 2022 et poursuivie en 2023 : elle a ainsi relevé ses taux d'intérêt directeurs, doublant quasiment son taux principal de refinancement (un des taux d'intérêt de référence pour le très court terme) le faisant passer de 2,5 % fin 2022 à 4,5 % fin 2023. Partant d'un taux à 0 % mi 2022, cela illustre l'ampleur et la rapidité du changement d'environnement financier.

Dans ce contexte, l'activité économique a globalement stagné en zone euro en 2023, avec une croissance du Produit Intérieur Brut (PIB) réel de 0,4 %. Le marché du travail a globalement résisté, avec un taux de chômage à 6,5 % en décembre 2023 (corrigé des variations saisonnières), proche des niveaux bas observés.

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

	Croissance du PIB réel (moyenne annuelle, %)			Inflation (variation de l'indice des prix à la consommation, %)		
Au 7 mars 2024	2023	2024 (prév.)	2025 (prév.)	2023	2024 (prév.)	2025 (prév.)
Monde	3,2	2,7	2,7	5,3	4,3	3,2
Zone Euro	0,5	0,2	1,0	5,4	2,4	2,1
Allemagne	-0,1	0,1	0,9	6,1	2,4	2,2
France	0,9	0,5	1,3	5,7	2,7	2,0
Italie	0,7	0,5	1,1	5,9	1,5	2,2
Espagne	2,5	1,3	1,5	3,4	2,8	2,2
Royaume-Uni	0,1	0,0	1,0	7,5	2,5	2,3

Source : Recherche Amundi (mars 2024, chiffres au 7 mars 2024)

Résidentiel - France

Le marché résidentiel subit les conséquences de la hausse des taux de crédit : alors que des taux d'intérêt bas avaient été favorables au pouvoir d'achat immobilier des ménages pendant plusieurs années, leur hausse a pesé sur l'achat des biens immobiliers, avec une baisse des prix et du nombre de ventes.

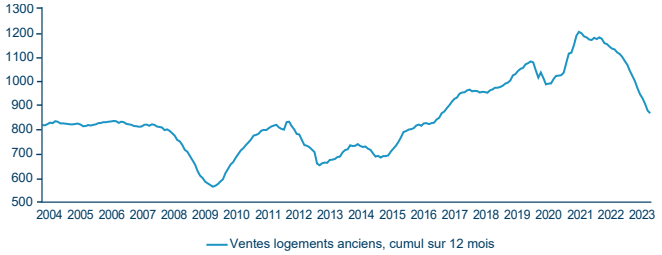
Après quatre années actives dans une perspective historique (plus d'un million d'unités vendues par an), les ventes de logements anciens en France hors Mayotte ont diminué de 22 % sur un an, à 869 000 unités en 2023.

Au quatrième trimestre 2023, les prix des logements anciens en France métropolitaine ont diminué de 4,9 % sur un an (données corrigées des variations saisonnières). La baisse est plus forte en Ile-de-France (-6,8 %) qu'en régions (-2,9 %) soulignant des disparités géographiques.

La tendance baissière sur les prix se voit également dans la hausse des taux de rendement recherchés par les investisseurs (hausse du taux prime[1] résidentiel), et par une hausse des décotes de ventes en bloc (variable selon les immeubles et localisations avec parfois une hausse sur 1 an de plus de 5 points de pourcentage de la décote de prix métrique en bloc, i.e. pour l'achat d'un immeuble et non d'un appartement).

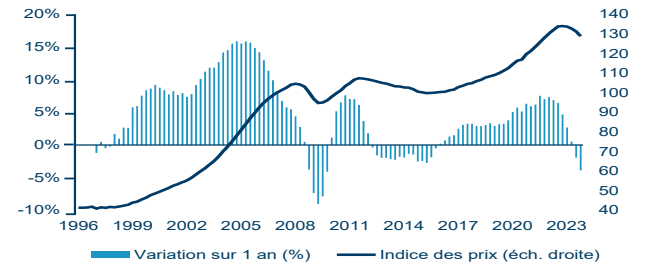
Sources : Amundi Immobilier, INSEE, IGEDD, notaires (2023T4)

France - Ventes de logements anciens (milliers)



Source : Amundi Immobilier sur IGEDD d'après DGFiP (MEDOC) et bases notariales (2023T4)

France métropolitaine - Prix des logements anciens



Sources : Amundi Immobilier sur données Insee, ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France – Perval ; données corrigées des variations saisonnières (février 2024)

Convictions et Perspectives 2024

Economie

Dans notre scénario central d'Amundi Institute au 07 mars 2024, la croissance économique devrait rester faible en zone euro en 2024, à 0,2 %, et l'inflation devrait confirmer sa décrue, à 2,4 % en moyenne annuelle.

Il est anticipé que la BCE, après la période de forte hausse de 2022 et 2023, diminuera ses taux d'intérêt directeurs en 2024, avec par exemple un taux de dépôt qui passerait de 4 % fin 2023 à 3,75 % en juin 2024 puis à 2,75 % en fin d'année. L'effet ne serait pas aussi baissier sur les taux à 10 ans, Amundi Institute prévoyant des taux d'intérêt à 10 ans allemands entre 2,2 % et 2,4 % en juin 2024, et entre 2,0 % et 2,2 % fin 2024 (ces taux étaient à 2,2 % le 12 janvier 2024).

Les risques géopolitiques (guerre en Ukraine, Moyen-Orient, ...) devraient persister en 2024, qui sera également une année électorale pour nombre de pays (dont les Etats Unis en novembre).

Résidentiel - France

En 2024, le marché résidentiel devrait rester marqué par un certain attentisme, a minima en début d'année. La réduction du pouvoir d'achat immobilier, consécutif à la hausse des coûts du crédit, devrait notamment continuer à impacter les acquéreurs.

La baisse des prix opérée en 2023, la baisse des coûts du crédit observée début 2024 (modérée par rapport à la hausse récente) pourraient néanmoins donner un peu d'allant au marché résidentiel d'ici la fin d'année dans un contexte qui reste complexe. Le marché résidentiel devrait rester hétérogène selon les secteurs géographiques.

1 Prime : désigne les actifs les plus recherchés par rapport à l'offre disponible. Les loyers prime sont par exemple les loyers les plus hauts pour une catégorie d'actif et un secteur géographique donnés. Les taux de rendement prime sont procurés par la location, aux conditions de marché, des actifs (parfois peu nombreux) les plus recherchés par les investisseurs par rapport à l'offre disponible.

Rapport de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2023 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 2023

Activité Immobilière

Le taux d'occupation financier (TOF) de la SCPI est de 88,4 % en progression de deux points par rapport à 2022 (86,3 %).
Dix-sept logements sont vacants au 31 décembre 2023 sur les 170 lots qui composent le patrimoine contre 26 en 2022. La réduction de la vacance locative est notamment constatée sur l'immeuble de Nancy (7 lots en 2023 contres 11 lots en 2022) et sur Besançon Grande Rue qui est désormais entièrement reloué.
Le niveau de rotation de 23 % sur l'année reste dans la moyenne par rapport à d'autres patrimoines résidentiels de même nature 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 et de délais de vacances intermédiaires. L'amélioration du taux d'occupation est une priorité de la Société de Gestion.

Activité Financière

Le résultat comptable de votre SCPI atteint 25,59 € par part en 2023 contre 21,40 € en 2022. Cette amélioration de 4,19 € par part s'explique par la hausse des revenus de 3,78 € (dont 1,8 € par part de produits financiers), d'un produit exceptionnel de 4,24 € par part. Cette hausse des produits a permis de compenser la réalisation de travaux de remise en état en 2023 (1,7 € par part) ainsi que la hausse des dépenses d'entretien et réparation (1,4 € par part) nettement en hausse par rapport à 2022
Compte tenu de ce résultat, la SCPI a distribué 26 € par part, en recul de 2 € par rapport à 2022 grâce à une utilisation du report à nouveau de 0,41 € / part.
Après prise en compte de cette distribution, le stock de réserves s'élève à 15,50 € par part équivalent à plus de 7 mois de distribution.

Valorisation du patrimoine

La méthodologie retenue par les experts s'appuie généralement à la fois sur celle de la capitalisation des loyers (rendements 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 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 d'une décote par rapport à une estimation considérant les lots de l'immeuble vendus à l'unité et libres d'occupation. Notons que le marché résidentiel se rétracte en volume de transactions compte tenu d'un environnement de remontée des taux.

Pour l'évaluation au 31 décembre 2023, la Société de Gestion a retenu la valeur établie par l'expert CBRE, faisant ressortir une baisse de 3,5 % (1,3 M€) par rapport à celle de fin 2022. 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 2023, 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 CBRE qui étaient plus basses.

Comme le montre le tableau ci-dessous, les principales baisses portent sur les immeubles de Nancy pour 0,5 M€ (-5 %), Versailles pour 0,3 M€ (-7,7 %) et Besançon (Grande rue) pour 0,2 M€ (-3,9 %). Les hausses concernent les immeubles de Nîmes pour 20 K€ (+1,6 %) et Aix-en-Provence pour 0,2 M€ (+3,6 %).

Ville	Adresse	Évolution 2023/2022
NANCY	167, rue Saint-Dizier	-500 000 €
VERSAILLES	2-4 rue des Réservoirs	-320 000 €
BESANÇON (Grande rue)	127-129, Grande Rue	-210 000 €
BORDEAUX	95 rue Sainte Catherine et 47-61 rue des Trois Conils	-100 000 €
POITIERS (Feuillant)	7 rue des Feuillants	-90 000 €
MEAUX (Martimprey)	7-13, rue de Martimprey et 8, Place de Moissan	-80 000 €
BESANCON (Granvelle)	2 rue Granvelle	-70 000 €
AVIGNON (Carreterie)	74 rue Carreterie	-40 000 €
MONTPELLIER (Aiguillerie)	6 rue de l'Aiguillerie	-30 000 €
AVIGNON (Four de la terre)	39, rue du Four de la Terre	-20 000 €
NÎMES (Guizot)	11 Rue Guizot	20 000 €
AIX EN PROVENCE	8 rue d'Entrecasteaux	170 000 €
Total		**-1 270 000 €**

La valeur de réalisation se retrouve impactée par l'évolution de la valeur d'expertise et ressort à 1 429 € part, en baisse de 3,27 % par rapport à 2022.

L'écart entre la valeur d'expertise de 2023 et la valeur nette comptable de 2023 est de 18,3 M€ soit -34 %. Cette moins-value latente est notamment localisée sur les immeubles de Nancy pour 4,6 M€ (-32,9 %), Aix-en-Provence pour 2,3 M€ (-32 %), Besançon (grande rue) pour 2 M€ (-28,7 %).

Distribution et report à nouveau 2023

Acomptes de distribution et report à nouveau (en €)	2023	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	408 680,07	15,91
Résultat comptable	657 502,51	25,59
Distribution brute annuelle	-667 966,00	-26,00
Dont distribution de RAN sur exercice antérieur	-46 243,80	-1,80
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	398 216,58	15,50

Les perspectives 2024 de la SCPI

Perspectives 2024 de la SCPI

Les premiers indicateurs de 2024 permettent d'anticiper un TOF au premier trimestre 2024 de 88,65 %.

La SCPI Reximmo Patrimoine 4 poursuivra en 2024 la gestion locative courante de son patrimoine dans la continuité de 2023, avec l'objectif de :

- louer les logements à la valeur de marché,
- améliorer le taux d'occupation financier,
- 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,
- rester vigilant sur la solvabilité des locataires.

Distribution prévisionnelle 2024

Les prévisions budgétaires permettent à la Société de Gestion d'envisager une distribution annuelle de 26 € par part en 2024. Elle prévoit une distribution de 6,50 € par part pour les 3 premiers trimestres et un versement au 4e trimestre estimé à 6,50 € qui sera éventuellement ajusté en fonction du résultat effectif de la SCPI en fin d'année.

La distribution du 1er trimestre 2024 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 2023 (a)	31 décembre 2022 (b)	Var. (a-b)/b
Produits			
Produits de l'activité immobilière [1]	1 228 720,36	1 173 866,70	
Autres produits		3 800,36	
Produits financiers [2]	46 399,43	117,58	
Sous-total produits	**1 275 119,79**	**1 177 784,64**	**8,26 %**
Charges et provisions			
Charges immobilières [3]	-357 311,08	-265 418,09	
Frais généraux	-208 924,99	-212 506,72	
Travaux de remise en état	-44 395,23	-44 735,37	
Provisions nettes [4]	-11 253,55	36 542,21	
Provisions pour charges non récupérables	-104 795,15	-141 966,78	
Charges financières sur emprunts			
Sous-total charges et provisions	**-726 680,00**	**-628 084,75**	**15,70 %**
Résultat exceptionnel	109 062,72		
Résultat comptable	**657 502,51**	**549 699,89**	**19,61 %**
Résultat comptable par part	25,59	21,40	19,61 %
Dividendes brut par part	-26,00	-28,00	-7,14 %
Dont distribution de RAN sur exercice antérieur	-1,80		
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	15,50	15,91	-2,58 %

(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 2023 (a)	31 décembre 2022 (b)	Var. (a-b)/b
Entretiens et réparations	-74 438,16	-45 919,64	
Assurances	-6 401,61	-5 665,97	
Honoraires [1]	-108 157,56	-72 851,18	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-125 572,67	-131 315,86	
Autres	-42 741,08	-9 665,44	
Total	**-357 311,08**	**-265 418,09**	**34,62 %**

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

Les charges nettes immobilières correspondent aux charges (hors travaux et remise 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 2023 (a)	31 décembre 2022 (b)	Var. (a-b)/b
Rémunération de gestion	-78 294,50	-74 333,34	
Honoraires de commissaire aux comptes	-12 661,50	-22 412,50	
Frais divers de gestion	-117 968,99	-115 760,88	
Total	**-208 924,99**	**-212 506,72**	**-1,69 %**

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 incluent notamment :

- Les honoraires d'expertise comptable (4 628,24 €),
- Le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (68 844,39 €),
- Le coût dépositaire (13 633,11 €),
- Les honoraires d'avocats (17 546,72 €),
- Les frais bancaires (3 324,73 €).

Provision pour gros entretien

La SCPI n'a pas eu à constituer de provision pour gros entretien au titre de l'exercice 2023.

Les travaux de remise en état

Les remises en état s'établissent à 44 395,23 € 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 €)
11 rue Guizot	30100	Nîmes	Provision travaux	-1 485,00
95 rue Ste Catherine	33000	Bordeaux	Provision travaux suite incendie	-3 844,00
163 rue de St Dizier	54000	Nancy	Travaux salle de bain	-4 428,58
131 Grande rue	25000	Besançon	Pose parquet et divers travaux suite à degats des eaux	-9 379,16
74 Rue de la carreterie	84000	Avignon	Remise en état logements et provision travaux	-25 148,49
6 rue de la vieille aiguillerie	34000	Montpellier	Provision travaux 2023	-110,00
Total				**-44 395,23**

Provisions pour charges non récupérables

Ce poste se décompose comme suit :

- des charges sur locaux vacants pour 38 497,45 €,
- des charges non récupérables pour 38 198,72 €,
- les charges sur exercices antérieurs pour 28 098,98 €.

La politique de cessions et d'acquisitions

La SCPI étant en phase d'exploitation, il n'y a eu ni acquisition, ni cession en 2023.

Situation Locative

Le taux d'occupation

1er trimestre	2e trimestre	3e trimestre	4e trimestre	Annuel [1]
85,96 %	88,21 %	89,85 %	89,54 %	88,39 %

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 2023

En 2023, 48 baux ont été signés.

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2023, 17 logements étaient vacants.

Les contentieux

(en €)	31 décembre 2023 (a)	31 décembre 2022 (b)	Var. (a-b)/b
Provision pour contentieux début de période	-89 083,42	-116 855,27	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	-23 231,38	-27 544,06	
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	28 305,94	55 315,91	
Provision pour contentieux fin de période	**-84 008,86**	**-89 083,42**	**-5,70 %**

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 31/12/2023 à 84 008,86 € contre 89 083,42 € en 2022, soit une reprise nette annuelle de 5 074, 56 €.

Cette dernière résulte :

- de dotations aux provisions pour créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 23 231,38 €,
- de reprises pour diminution de créances représentant 28 305,94 € issues des actions de recouvrement,
- de reprises pour passage en pertes de créances représentant 0 €.

Nous constatons que 61 % des provisions pour créances douteuses concernent des locataires partis et 39 % visent des locataires toujours en place.

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

Sur votre SCPI, l'essentiel des créances provisionnées se concentrent sur les immeubles de Nancy et Besançon Pasteur.

Les expertises

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

Des expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 35 460 000,00 € hors droits et à 37 912 000,00 € droits inclus, cette dernière valeur étant à rapprocher de la valeur d'acquisition décaissée hors droits des immeubles augmentée des budgets de travaux de rénovation soit 53 739 275,33 € au 31/12/2023.

Toutefois, la Société de Gestion peut choisir de retenir une valeur différente de celle de l'expert, lorsqu'elle estime que les prix de transaction 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 rafraîchis. 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 35 460 000,00 € au 31/12/2023. La somme de cette valeur vénale et de la valeur nette des autres actifs de la société conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2023 de 36 712 316,25 € soit 1 429 € par part.

(en €)	2023	2022	Évolution 2023/2022
Valeur de réalisation	36 712 316,25	37 954 263,70	-3,27 %

Le marché des parts

Marché Secondaire

14 parts ont été échangées sur le marché secondaire au cours de l'année 2023.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours de l'exercice 2023.

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 2023 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 01/01/2024

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
25,59 €	26,00 €	22,04 €	19,84 €	2,20 €

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2023.

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 12 membres au plus nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire parmi les associés.

Les candidats au Conseil de Surveillance doivent posséder au minimum deux parts et ne pas être âgés de plus de 77 ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

Les membres du Conseil de Surveillance de la Société ne peuvent exercer simultanément plus de cinq mandats de membre de Conseil de Surveillance de Sociétés Civiles de Placement Immobilier ayant leur siège social en France (sans distinction de la Société de Gestion qui les gère).

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois années. Le Conseil de Surveillance est partiellement renouvelé au cours de période triennale pour un renouvellement total au terme de chaque période triennale. Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président, et éventuellement un Vice-Président pour une durée expirant lors de la prochaine Assemblée Générale qui renouvellera le Conseil de Surveillance.

La composition, la mission et le fonctionnement du Conseil de Surveillance 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.

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 convoque ou des membres du Conseil de Surveillance, représentant au moins la majorité du Conseil de Surveillance, peuvent demander au Président de convoquer le Conseil de Surveillance. L'ordre du jour 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) fonctionnellement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement 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 de contrôle :

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

3. Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité (Compliance) d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus et notice d'information d'un produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG et l'ASPIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Les contrôles de conformité recouvrent notamment :
  - la sécurité financière, qui comprend le respect des sanctions internationales ainsi que la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément à la réglementation. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre, en particulier en matière de connaissance des relations d'affaires,
  - la protection de l'intérêt des clients et leur information : classification clients/produits conformément à la Directive MIF, suivi des réclamations clients, contrôle de la documentation juridique et commerciale, validation du lancement de nouveaux produits, etc...
  - l'éthique professionnelle : remise d'un manuel de déontologie à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur et suivi du respect de leurs dispositions,
  - la gestion des conflits d'intérêts,
  - la prévention de la fraude et de la corruption,
  - l'intégrité des marchés.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.
- 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 les équipes opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a un double rattachement :
  - rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
  - rattachement à un responsable de pôle de la Ligne Métier Risques du groupe Amundi.
- La fonction permanente de gestion des risques d'Amundi Immobilier applique ainsi les principes fondamentaux établis par la Ligne Métier Risques du groupe Amundi avec les ajustements nécessaires à la gestion de Fonds immobiliers et bénéficie du support des équipes de la Ligne Métier.
- La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).
- La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.
- Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

III - Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

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

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

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 30 janvier 2023, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2022 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2023.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2023, 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 2023, le montant total des rémunérations versées par Amundi Immobilier (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) à l'ensemble de son personnel (135 bénéficiaires [1]) s'est élevé à 12 402 030 euros. Ce montant se décompose comme suit :

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

  9 774 405 euros, soit 79 % 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 : 2 627 625 euros, soit 21 % 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 bénéficiaires) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (1 bénéficiaire), le montant total des rémunérations versées à ces catégories de personnel (fixes et variables différés et non différés) n'est pas publié.

[1] Nombre de collaborateurs (CDI, CDD) payés au cours de l'année

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

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

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

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

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

1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères quantitatifs :

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

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

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

Critères qualitatifs :

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

2. Fonctions commerciales

Critères quantitatifs :

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

Critères qualitatifs :

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

3. Fonctions de support et de contrôle

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

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

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

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

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

A ce titre, notamment :

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

La stratégie ISR du Groupe Amundi et d'Amundi Immobilier

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

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

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

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

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

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

De plus, la Société de Gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en 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.

ASPIM Association Française des Sociétés de Placement Immobilier

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

OID Penser l'immobilier responsable

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.

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 4 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 4 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 €)	2023	2022
Valeurs de la Société		
Valeur comptable	54 991 591,58	55 002 055,07
Valeur de réalisation	36 712 316,25	37 954 263,70
Valeur de reconstitution	40 199 986,29	41 559 918,75
Valeurs de la Société ramenées à une part		
Valeur comptable	2 140,50	2 140,91
Valeur de réalisation	1 429,00	1 477,34
Valeur de reconstitution	1 564,75	1 617,68

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

	2019	2020	2021	2022	2023
Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	54 593 375	54 593 375	54 593 375	54 593 375	54 593 375
Nombre de parts au 31 décembre	25 691	25 691	25 691	25 691	25 691
Nombre d'associés au 31 décembre	2 535	2 537	2 545	2 550	2 559
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année					
Rémunération de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (en € HT)					
Prix d'entrée au 31 décembre					

Le capital a été atteint en 2015.

Évolution du marché secondaire des parts

	2019	2020	2021	2022	2023
Nombre de parts cédées ou retirées					14
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12 (en %)					0,05 %
Demandes de cession ou de retraits en attente	14	32	54	25	105
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)					3 121, 50

Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en € par part)	2019	2020	2021	2022	2023
Report à nouveau avant affectation du résultat	11,74	22,90	22,64	22,51	15,91
Dividende brut versé au titre de l'année	-20,00	-30,50	-29,00	-28,00	-26,00
Résultat de l'exercice	31,16	30,24	28,87	21,40	25, 59
Report à nouveau après affectation du résultat	22,90	22,64	22,51	15,91	15,50

Emploi des fonds

(en €)	Réel 2022	Variation	Réel 2023
I - Fonds collectés	**58 125 887,50**		**58 125 887,50**
Capital	54 593 375,00		54 593 375,00
Primes nettes de souscription / fusion [1]	3 532 512,50		3 532 512,50
II - Emplois des fonds	**-56 908 228,07**	**-177 375,87**	**-57 085 603,94**
Report à nouveau	578 328,18	-215 891,91	362 436,27
Investissements	-57 486 556,25	38 516,04	-57 448 040,21
Montant restant à investir (I + II)	**1 217 659,43**	**-177 375,87**	**1 040 283,56**

(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 31/12/2023 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
Nombres de factures concernées		51	9	4	26	**90**
Montant total des factures concernées TTC (en €)		43 006,92	5 567,95	10 300,00	62 701,73	**121 577**
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		2,74 %	0,36 %	0,66 %	4,00 %	**7,76 %**

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 31/12/2023 par date d'échéance. Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées		1	1		5	**7**
Montant total des factures concernées TTC (en €)		3 247	6 554		3 658	**13 459**
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice		0,30 %	0,60 %		0,33 %	**1,23 %**

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)	2019		2020		2021		2022		2023	
	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	43,71	97,62 %	50,12	99,99 %	49,49	100 %	45,69	99,31 %	47,50	95,70 %
Produits de trésorerie avant prélèvement								0,01 %	1,81	3,64 %
Produits divers	1,07	2,38 %	0,01	0,01 %			0,32	0,69 %	0,33	0,66 %
Total des revenus	**44,78**	**100,00 %**	**50,13**	**100,00 %**	**49,49**	**100,00 %**	**46,01**	**100,00 %**	**49,64**	**100,00 %**
Charges externes [1]										
Commission de gestion	-5,20	-11,62 %	-3,06	-6,10 %	-2,71	-5,48 %	-2,89	-6,29 %	-3,05	-6,14 %
Autres frais de gestion	-5,75	-12,84 %	-5,32	-10,61 %	-3,65	-7,37 %	-4,16	-9,03 %	-5,08	-10,24 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-0,33	-0,73 %	-0,90	-1,79 %	-0,52	-1,06 %	-3,53	-7,67 %	-4,96	-9,99 %
Autres charges	-7,30	-16,31 %	-8,16	-16,28 %	-9,95	-20,11 %	-15,74	-34,21 %	-14,76	-29,73 %
Sous-total charges externes	**-18,59**	**-41,51 %**	**-17,44**	**-34,78 %**	**-16,84**	**-34,02 %**	**-26,32**	**-57,20 %**	**-27,85**	**-56,11 %**
Charges internes										
Amortissements										
- patrimoine										
- autres										
Provisions nettes [2]										
- pour travaux										
- autres	-0,90	-2,02 %	-2,45	-4,88 %	-3,78	-7,64 %	1,72	3,74 %	-0,44	-0,88 %
Sous-total charges internes	**-0,90**	**-2,02 %**	**-2,45**	**-4,88 %**	**-3,78**	**-7,64 %**	**1,72**	**3,74 %**	**-0,44**	**-0,88 %**
Total des charges	**-19,49**	**-43,53 %**	**-19,88**	**-39,67 %**	**-20,62**	**-41,65 %**	**-24,60**	**-53,46 %**	**-28,29**	**-56,99 %**
Charges financières				-0,01 %	-0,01	-0,01 %	-0,02	-0,04 %		
Résultat courant	**25,28**	**56,46 %**	**30,24**	**60,33 %**	**28,87**	**58,33 %**	**21,40**	**46,50 %**	**21,35**	**43,01 %**
Produits exceptionnels	5,89	13,15 %							4,52	9,10 %
Charges exceptionnelles									-0,27	-0,55 %
Résultat net comptable	**31,17**	**56,48 %**	**30,24**	**60,33 %**	**28,87**	**58,33 %**	**21,40**	**46,50 %**	**25,59**	**51,56 %**
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	- 11,17	11,81 %	0,26	0,52 %	0,13	0,26 %	6,60	14,35 %	0,41	0,82 %
Revenu brut distribué	20,00	44,66 %	30,50	60,84 %	29,00	58,59 %	28,00	60,85 %	26,00	52,38 %

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

Comptes annuels - au 31 décembre 2023

État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
1 - Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	53 739 275,33	35 460 000,00	53 777 791,37	36 730 000,00
Immobilisations en cours				
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	**53 739 275,33**	**35 460 000,00**	**53 777 791,37**	**36 730 000,00**
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	**53 739 275,33**	**35 460 000,00**	**53 777 791,37**	**36 730 000,00**
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 participations	1 586,82	1 586,82	1 244,10	1 244,10
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	**1 586,82**	**1 586,82**	**1 244,10**	**1 244,10**
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	412 110,12	412 110,12	235 856,64	235 856,64
Provisions pour dépréciation des créances	-84 008,86	-84 008,86	-89 083,42	-89 083,42
Autres créances	221 947,87	221 947,87	271 038,60	271 038,60
Sous-total 2 - Créances	**550 049,13**	**550 049,13**	**417 811,82**	**417 811,82**
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	1 238 801,22	1 238 801,22	1 407 961,70	1 407 961,70
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	143 744,41	143 744,41	331 887,50	331 887,50
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	**1 382 545,63**	**1 382 545,63**	**1 739 849,20**	**1 739 849,20**
TOTAL III - Actifs d'exploitation	**1 934 181,58**	**1 934 181,58**	**2 158 905,12**	**2 158 905,12**

(en €)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	-62 356,97	-62 356,97	-46 028,86	-46 028,86
Dettes				
Dettes financières	-100 420,54	-100 420,54	-166 640,95	-166 640,95
Dettes d'exploitation	-266 241,32	-266 241,32	-356 332,99	-356 332,99
Dettes diverses	-252 846,50	-252 846,50	-365 638,62	-365 638,62
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	**-681 865,33**	**-681 865,33**	**-934 641,42**	**-934 641,42**
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)	**54 991 591,58**		**55 002 055,07**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		**36 712 316,25**		**37 954 263,70**

(*) 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 01/01/2023	Affectation du résultat 31/12/2022	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2023
1 - Capital				
Capital souscrit	54 593 375,00			54 593 375,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation				
Sous-total 1 - Capital	**54 593 375,00**	**0,00**	**0,00**	**54 593 375,00**
2 - Primes d'émission				
Prime d'émission ou de fusion	9 634 125,00			9 634 125,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-9 634 125,00			-9 634 125,00
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	578 328,18	-169 648,11	-46 243,80	362 436,27
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	**578 328,18**	**-169 648,11**	**-46 243,80**	**362 436,27**
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	549 699,89	-549 699,89	657 502,51	657 502,51
Acomptes sur distribution	-719 348,00	719 348,00	-621 722,20	-621 722,20
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	**-169 648,11**	**169 648,11**	**35 780,31**	**35 780,31**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)	**55 002 055,07**	**0,00**	**-10 463,49**	**54 991 591,58**

Engagements hors bilan

Il n'y a pas d'engagements hors-bilan en 2023.

Engagements réciproques

Il n'y a pas d'engagements réciproques en 2023.

Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Détail	Total	Détail	Total
I - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits immobiliers				
Loyers	1 220 255,79		1 173 866,70	
Charges facturées	332 255,03		235 624,53	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes	8 464,57		3 800,36	
Reprise de provisions pour gros entretiens				
Transfert de charges immobilières	6 490,60		4 386,00	
Sous total 1 - Produits immobiliers		**1 567 465,99**		**1 417 677,59**
2 - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	332 255,03		235 624,53	
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif	127 429,59		90 655,01	
Dotations aux provisions pour gros entretiens				
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	385 562,47		404 421,73	
Sous total 2 - Charges immobilières		**845 247,09**		**730 701,27**
Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)		**722 218,90**		**686 976,32**
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	28 305,94		55 315,91	
Reprise de provisions pour risques et charges			16 457,00	
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits	0,07			
Sous total 1 - Produits d'exploitation		**28 306,01**		**71 772,91**
2 - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de gestion	78 294,50		74 333,34	
Charges d'exploitation de la société	123 728,93		91 080,10	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	23 231,38		27 544,06	
Autres provisions d'exploitation	16 328,11			
Autres charges	6 901,63		15 686,64	
Sous total 2 - Charges d'exploitation		**248 484,55**		**208 644,14**
Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)		**-220 178,54**		**-136 871,23**

(en €)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Détail	Total	Détail	Total
III - RESULTAT FINANCIER				
1 - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers	46 399,43		117,58	
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous total 1 - Produits financiers		**46 399,43**		**117,58**
2 - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières			522,78	
Dépréciations des charges financières				
Sous total 2 - Charges financières		**0,00**		**522,78**
Total III - Résultat financier (1-2)		**46 399,43**		**-405,20**
IV - PRODUITS EXCEPTIONNELS				
1 - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	116 078,80			
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous total 1 - Produits exceptionnels		**116 078,80**		**0,00**
2 - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	7 016,08			
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Sous total 2 - Charges exceptionnelles		**7 016,08**		**0,00**
Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)		**109 062,72**		**0,00**
RÉSULTAT NET (I+II+III+IV)		**657 502,51**		**549 699,89**

Règles et méthodes comptables

Faits caractéristiques de l'exercice

Les comptes annuels au 31 décembre 2023 ont été préparés dans un contexte marqué par un accroissement des taux directeurs, permettant ainsi de contenir la hausse de l'inflation amorcée l'exercice précédent. Les effets de cette hausse des taux sur les états financiers de la Société concernent principalement l'évolution des loyers et charges, la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant) ainsi que la liquidité (et notamment le respect des covenants bancaires) avec une attention particulière portée sur les conditions de financement actuelles et futures. Dans ce contexte de volatilité accrue des marchés immobiliers conjugué à des incertitudes géopolitiques, le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes.

Evénements post-clôture

Le début d'année 2024 semble présenter une stabilisation de l'environnement macroéconomique, mais les incertitudes géopolitiques sont toujours présentes et peuvent impacter les taux directeurs, ce qui pourra avoir des effets sur l'évolution des valorisations des actifs et des participations, l'indexation des loyers et charges, , ainsi que la liquidité (et notamment le respect des covenants bancaires) avec une attention particulière portée sur les conditions de financement actuelles et futures. Le contexte de volatilité des marchés immobiliers reste présent et le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes.

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 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 23 février 2024.

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.

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

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

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

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

Travaux de remise en état

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

Provision pour gros entretiens

En conformité avec le 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 :

- 6,25 % 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 2023		31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Résidentiel	51 405 021,89	34 160 000,00	51 443 537,93	35 450 000,00
Résidentiel et commerces (mixtes)	2 334 253,44	1 300 000,00	2 334 253,44	1 280 000,00
Total	**53 739 275,33**	**35 460 000,00**	**53 777 791,37**	**36 730 000,00**

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 droits (en €)	Travaux réalisés en cumul hors droits * (en €)	Valeur Nette Comptable (en €)
Régions							
7-13, rue de Martimprey	77100 Meaux	15/04/2015	Résidentiel	282	426 919,40	1 111 490,18	1 538 409,58
3-4 rue des Réservoirs	78000 Versailles	03/06/2015	Résidentiel	486	1 898 682,70	2 836 975,00	4 735 657,70
7 rue des Feuillants	86000 Poitiers	16/06/2015	Résidentiel	496	620 199,00	1 535 167,58	2 155 366,58
127 Grande Rue	25000 Besançon	06/10/2015	Résidentiel	1 685	1 817 471,00	5 432 796,84	7 250 267,84
11 Rue Guizot/2 rue de l'Agau	30000 Nîmes	18/01/2016	Résidentiel et commerce	532	837 741,00	1 496 512,44	2 334 253,44
95 rue Sainte Catherine	33000 Bordeaux	12/05/2016 13/05/2016	Résidentiel	352	1 243 788,00	1 090 544,69	2 334 332,69
74 rue Carreterie	84000 Avignon	03/06/2016	Résidentiel	686	1 154 037,00	2 531 965,46	3 686 002,46
6 rue Vieille Aiguillerie	34000 Montpellier	15/06/2016	Résidentiel	488	1 366 400,00	2 164 756,43	3 531 156,43
163 rue Saint Dizier	54000 Nancy	20/06/2016	Résidentiel	3 020	3 085 010,06	11 068 164,46	14 153 174,52
8 rue d'Entrecasteaux	13100 Aix-en-Provence	04/08/2016	Résidentiel	952	2 900 000,00	4 310 466,03	7 210 466,03
2 rue Granvelle	25000 Besançon	07/06/2017	Résidentiel	306	619 000,00	1 041 466,56	1 660 466,56
39 rue du Four de la Terre	84000 Avignon	09/06/2017	Résidentiel	566	1 289 700,00	1 860 021,50	3 149 721,50
Total 2023			**12 immeubles**	**9 851**	**17 258 948**	**36 480 327**	**53 739 275**
Rappel 2022			**12 immeubles**	**9 851**	**17 259 668**	**36 518 123**	**53 777 791**

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

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

Plan pluri-annuel de gros entretien

Il n'y a pas de plan pluri-annuel de gros entretien en 2023.

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2023
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	947,11			947,11
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 - Immobilisation incorporelles	**947,11**	**0,00**	**0,00**	**947,11**
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	17 259 668,46		720,23	17 258 948,23
Agencements et installations	36 518 122,91		37 795,81	36 480 327,10
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	**53 777 791,37**	**0,00**	**38 516,04**	**53 739 275,33**
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	1 244,10	342,72		1 586,82
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
Sous-total 3 - Immobilisations financières	**1 244,10**	**342,72**	**0,00**	**1 586,82**
Total	**53 779 982,58**	**342,72**	**38 516,04**	**53 741 809,26**

Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2023
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	-947,11			-947,11
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	**-947,11**	**0,00**	**0,00**	**-947,11**
2 - Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL	**-947,11**	**0,00**	**0,00**	**-947,11**

Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Degré de liquidité Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2023
Créances - Locataires et compte rattachés					
Créances locataires	151 367,52	324 443,26			324 443,26
Locataires douteux	84 489,12	87 666,86			87 666,86
Dépréciation des créances	-89 083,42	-84 008,86			-84 008,86
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir	120 217,00	120 217,00			120 217,00
Etat et autres collectivités	14 697,52				
Associés opération sur capital	2 500,00	5 569,00			5 569,00
Syndic					
Autres débiteurs	133 624,08	96 161,87			96 161,87
Total	**417 811,82**	**550 049,13**	**0,00**	**0,00**	**550 049,13**

Tableau de variation des provisions - Actif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Dotations	Reprises	Diminution immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2023
Provision pour gros entretien					
Total	**0,00**				**0,00**

Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Degré d'exigibilité Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2023
Provisions pour risques et charges	46 028,86	62 356,97			62 356,97
Dépôts de garantie reçus	166 640,95			99 770,60	99 770,60
Dettes auprès d'établissements de crédit		649,94			649,94
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	378 649,36	266 241,32			266 241,32
Dettes sur immobilisations					
Locataires créditeurs	42 254,70	43 054,24			43 054,24
Dettes aux associés	206 816,87	147 808,52			147 808,52
Dettes fiscales	40 834,86	463,75			463,75
Autres dettes diverses	53 415,82	61 519,99			61 519,99
Total	**934 641,42**	**582 094,73**	**0,00**	**99 770,60**	**681 865,33**

Tableau de variation des provisions - Passif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2023
Dépréciation pour charges lots vacants et non récupérables	46 028,86			46 028,86
Provision pour litiges				
Provision pour risques				
Provision pour charges		16 328,11		16 328,11
Total	**46 028,86**	**16 328,11**	**0,00**	**62 356,97**

Variations des placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2023
Valeurs mobilières de placement	1 407 961,70	3 940 478,88	4 109 639,36	1 238 801,22
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	331 887,50	7 243 960,73	7 432 103,82	143 744,41
Total	**1 739 849,20**	**11 184 439,61**	**11 541 743,18**	**1 382 545,63**

Variation des comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2023
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	25 691			25 691
Valeur nominale (en €)	4 250,00			4 250,00
Capital social (en €)	109 186 750,00			109 186 750,00

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	54 593 375,00					54 593 375,00
Prime d'émission	9 634 125,00					9 634 125,00
Acompte de distribution et droit de partage						
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-9 634 125,00					-9 634 125,00
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	578 328,18		549 699,89	-719 348,00		362 436,27
Résultat et distribution	-169 648,11	169 648,11	657 502,51	-621 722,20		35 780,31
Total	**55 002 055,07**					**54 991 591,58**

Plus ou moins-values de cessions

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2023
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 2023.

Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières et taxes sur les ordures ménagères		23 364,00
- Frais de contentieux		779,88
- Charges locatives	183 331,21	
- Entretien	-479,72	9 928,88
- Divers	149 403,54	201 551,77
Total	**332 255,03**	**235 624,53**
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état	8 764,57	4 813,09
- Indemnités de résiliation		
- Indemnités d'occupation		
- Divers	-300,00	-1 012,73
Total	**8 464,57**	**3 800,36**
Détail des transferts de charges		
- Frais acquisition		
- Commission cession		
- Indémnités d'assurances	6 490,60	4 386,00
Total	**6 490,60**	**4 386,00**

Détails sur certains postes des autres charges immobilières

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
Détail des autres charges immobilières		
- Charges sur locaux et lots vacants	38 497,45	110 722,88
- Charges non récupérables	38 198,72	31 243,90
- Assurances non récupérables	6 401,61	5 665,97
Total	**83 097,78**	**147 632,75**
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de relocation	14 599,64	38 570,50
- Honoraires d'avocats		
- Commission d'arbitrage		
- Honoraires d'acquisition		
- Honoraires de gestion locative	62 531,29	66 465,38
- Honoraires divers et frais de contentieux	99 761,09	20 437,24
Total	**176 892,02**	**125 473,12**
Détail des impôts et taxes		
- Taxes foncières	124 206,19	131 774,00
- Taxes sur les ordures ménagères	-1 662,52	4 231,86
- Taxes sur les bureaux		
- Autres taxes	3 029,00	-4 690,00
Total	**125 572,67**	**131 315,86**

Produits d'exploitation

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
Détail des produits d'exploitation		
- Reprises de provisions d'exploitation		16 457,00
- Reprise de provisions pour créances douteuses	28 305,94	55 315,91
- Autres produits		
Total	**28 305,94**	**71 772,91**

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	9 332,60	8 523,60
- Informations associés	38 708,95	25 482,48
- Frais d'assemblée	5 807,56	4 436,61
- Affranchissements	3 309,36	-6 692,89
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	4 785,92	1 278,49
Total	**61 944,39**	**33 028,29**
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	693,49	730,00
- Coût Dépositaire	13 633,11	15 146,44
- Cotisation sur la valeur ajoutée		
- Contribution Economique Territoriale	850,00	
- TVA non récupérable		
Total	**15 176,60**	**15 876,44**
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jetons de présence	6 900,00	8 000,00
- Perte sur créances irrécouvrables		7 686,64
- Commission sur les souscriptions		
- Autres charges de gestion courante	1,63	
Total	**6 901,63**	**15 686,64**

Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux TTI	Commissions (en €)
Produits financiers perçus	48 704,96	6,25 %	3 044,06
Commission de gestion [1]	1 204 007,04	6,25 %	75 250,44
Total	**1 252 712,00**		**78 294,50**

(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 €)	31/12/2023	31/12/2022
1 - Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants		
- Intérêts sur VEFA		
- Intérêts sur comptes bancaires	5 620,09	117,58
- Intérêts des cessions VMP	40 779,34	
- Reprises de provisions		
Total 1 - Produits financiers	**46 399,43**	**117,58**
2 - Charges financières		
- Intérêts sur emprunts		
- Agios		522,78
- Dotations aux provisions		
Total 2 - Charges financières	**0,00**	**522,78**
Résultat financier (1-2)	**46 399,43**	**-405,20**

Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
1 - Produits exceptionnels		
- Pénalités		
- Indemnité diverses	116 078,80	
- Produits divers		
- Reprises de provisions		
Total 1 - Produits exceptionnels	**116 078,80**	**0,00**
2 - Charges exceptionnelles		
- Charges diverses	7 016,08	
- Litiges contentieux		
- Dotation aux provisions		
Total 2 - Charges exceptionnelles	**7 016,08**	**0,00**
Résultat exceptionnel (1-2)	**109 062,72**	**0,00**

Parties liées

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

	Postes du bilan	Compte de résultat
Entreprises liées (en €)	**Dettes fournisseurs (1)**	**Commissions de gestion (2)**
Amundi immobilier	15 346,94	78 294,50
Total	**15 346,94**	**78 294,50**

(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

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux statuts de notre SCPI, nous avons l'honneur de vous rendre compte de la mission de votre Conseil de Surveillance au cours de l'exercice 2023.

Le Conseil de Surveillance s'est réuni à l'occasion des deux séances ordinaires le 28 novembre 2023 et le 12 mars 2024 et à l'occasion d'un conseil de surveillance extraordinaire, tenu à sa demande le 26 septembre 2023, où le Conseil a demandé des explications et essayé de comprendre les raisons de la **très importante diminution de valeur de la part** de notre SCPI.

Suite à la dernière Assemblée Générale, s'alarmant de cette très inquiétante dégradation continuelle de la situation de notre SCPI, et à la faveur du renouvellement de certains membres élus, le Conseil a nommé un nouveau Président du Conseil Mr Olivier Lavirotte et un nouveau Vice-Président Mr Alain Frybourg avec comme mission prioritaire de défendre les intérêts de l'ensemble des associés de cette SCPI, compte tenu de leurs expériences et motivations.

Le nouvel axe de travail du Conseil est essentiellement focalisé sur 2 points : la valeur de notre investissement (et donc la valeur de la part de chaque associé) et son rendement.

En effet, vous avez pu constater que la valeur de votre part se dégrade d'année en année, de sorte que sa valeur théorique nette (c'est-à-dire valeur de réalisation (actuellement à 1 429 €) diminuée des frais de vente et impôt significatif à payer sur les plus-values p/r au foncier) pourrait être estimée **à une valeur inférieure de moitié** à votre investissement initial !

Cette situation inacceptable a conduit le Conseil de Surveillance à entreprendre des investigations au niveau de la Société de Gestion pour tenter de comprendre comment cet actif de qualité au départ a pu voir sa valeur se dégrader aussi rapidement.

De même, l'exploitation du patrimoine de la SCPI au cours de l'année 2023, avec des **ratios opérationnels passables** comme le taux d'occupation, ne permet pas d'atteindre un résultat suffisant, à la hauteur de nos attentes. Les charges trop importantes, notamment structurelles à l'organisation, impactent son niveau de performance, qui diminue d'année en année. Le Conseil est grandement préoccupé par cet état de fait et a demandé plusieurs fois à la Société de Gestion de dynamiser les locations et de réduire les coûts afin d'accroître les résultats et la distribution.

En fonction de ces éléments portés à votre connaissance, le Conseil ne peut pas recommander de voter favorablement les résolutions de quitus à la Société de Gestion (résolution 3) et d'approbation des valeurs de la SCPI (résolution 6) et propose aux associés de voter **CONTRE** ou bien de **S'ABSTENIR** sur ces 2 résolutions. Il n'émet pas d'objection au vote favorable des autres résolutions.

Par ailleurs, souhaitant améliorer la qualité des informations portées à votre connaissance, nous vous proposons :

- pour les votes des résolutions à l'AG, si vous ne pouvez être présent et si vous ne choisissez pas le vote par correspondance (case 1), d'envoyer votre pouvoir, nominativement, au **Président du Conseil de Surveillance (Olivier Lavirotte)** ou à un membre (case 2) ;
- de nous contacter pour toute question ou de vous faire connaitre (le Conseil n'ayant pas connaissance des noms et coordonnées des associés) au travers de l'adresse mail mise en place par le conseil : csreximmo4@yahoo.com afin de créer un lien entre nous.

Nous comptons sur **votre participation**, contribuant ainsi à la défense de nos intérêts communs. Votre participation au vote est importante et évite l'organisation d'une seconde Assemblée Générale de 2ème tour dont notre SCPI pourrait ainsi faire l'économie.

Le Président du Conseil de Surveillance,

Olivier LAVIROTTE

Rapport du commissaire aux comptes
Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la société REXIMMO PATRIMOINE 4,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société REXIMMO PATRIMOINE 4 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans la note "Immobilisations Locatives" du paragraphe "Règles et méthodes comptables" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières 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 consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion 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 relatives aux comptes annuels

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 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 ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

Paris La Défense,

KPMG SA
Nicolas Duval-Arnould
Associé

Rapport spécial du Commissaire aux comptes
sur les conventions réglementées (Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023)

À l'organe délibérant,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre S.C.P.I., nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'organe délibérant.

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'Organe délibérant

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

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

Conventions déjà approuvées par l'Organe délibérant

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

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'organe délibérant au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention entre votre S.C.P.I. et la Société de Gestion AMUNDI IMMOBILIER

Rémunération de la gestion locative :

Afin d'assurer l'administration de la société et la gestion des biens sociaux, la société de gestion perçoit une commission de gestion correspondant à une rémunération de 6,25 % (cette commission est exonérée de TVA) du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la S.C.P.I.

Au titre de l'exercice 2023, la rémunération s'est élevée à 78 294,50 €.

Commission de souscription :

Au titre des frais engagés pour la recherche d'investissement, de préparation et réalisation des augmentations de capital, la société de gestion perçoit une commission de souscription correspondant à 237,50 € par part souscrite, soit 9,25 % HT (soit à titre indicatif 9,5 % TTC) du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse.

Au titre de l'exercice 2023, 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, la société de gestion perçoit une commission d'intervention de 6 % (exonérée de T.V.A.) du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.

Au titre de l'exercice 2023, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Rémunération sur les transferts de parts :

En cas de cession de parts sans intervention de la part de la société de gestion, ainsi qu'en cas de transmission à titre gratuit, la société de gestion perçoit à titre de frais de dossier une commission de 100 euros HT par cessionnaire ou par bénéficiaire.

Au titre de l'exercice 2023, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Rémunération du suivi et du pilotage de la réalisation des travaux

Au titre du suivi et du pilotage de la réalisation des travaux pendant la période d'amorçage de la société, la société de gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage des travaux sur le patrimoine immobilier, d'un montant de 0,25 % hors taxes par an soit 0,30 % TTC, calculé sur le montant des travaux effectués. Après cette période d'amorçage, le montant de cette commission est plafonné à 3 % du montant HT des travaux effectués, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale.

Au titre de l'exercice 2023, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Paris La Défense,

KPMG SA

Nicolas Duval-Arnould

Associé

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 de l'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, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

ayant pris acte que :

• le résultat du dernier exercice clos de :	657 502,51 €
• augmenté du report à nouveau antérieur de :	362 436,27 €
constitue un bénéfice distribuable de :	1 019 938,78 €

décide de l'affecter :

• à la distribution d'un dividende à hauteur de :	685 949,70 €
• Dont :	621 722,20 € soit : 24,20 € par part de la SCPI en pleine jouissance, correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés
• Dont :	64 227,50 € soit 2,50 € par part correspondant au prélèvement sur le report à nouveau versé aux associés en Avril 2024
• au compte de *"report à nouveau"* à hauteur de :	333 989,08 € Soit 13,00 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 2024, ressortirait à 398 216,58 €, soit 15,50 € 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 :	54 991 591,58 €,	soit 2 140,50 € par part,
• valeur de réalisation :	36 712 316,25 €,	soit 1 429,00 € par part,
• valeur de reconstitution :	40 199 986,29 €,	soit 1 564,75 € 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

Rémunération 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

Renouvellement du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

- rappelle que l'article 19 des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles,
- prend acte de l'arrivée à terme des mandats de 3 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI (M. Olivier LAVIROTTE, Mme. Bernadette CUSAN et M. François-Noël DESMOULIERES),
- prend acte que 1 poste vacant est à pourvoir au Conseil de Surveillance de la SCPI à l'issue de la présente Assemblée Générale
- décide en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 4 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Dixième résolution

Nomination de l'expert en évaluation immobilière

Le mandat d'Expert en évaluation immobilière de "CBRE VALUATION" arrivant à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, celle-ci prend acte de ce que la Société de gestion propose de désigner en tant que nouvel Expert en évaluation immobilière VIF Expertise pour une nouvelle période de cinq exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2028.

Onzième 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.

Douzième résolution

Pouvoirs en vue des formalités

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

Annexe aux résolutions

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

Président	Olivier LAVIROTTE
Vice-Président	Alain FRYBOURG
Membres	François-Noël BESSE-DESMOULIERES
	Philippe CABANIER
	Bernadette CUSAN
	Olivier DELAMOTTE
	Michel GEORGIN
	Sylvie GLADIEUX
	Sylvain GRAGNIC
	Olivier LAVIROTTE
	David SAUTRET
	Pierre SELOSSE

Un poste resté vacant est à pourvoir cette année.

De plus, Madame Bernadette CUSAN et Messieurs François-Noël BESSE DESMOULIERES et Olivier LAVIROTTE ont été nommés par l'Assemblée Générale du 1er juillet 2021 pour un mandat de trois exercices expirant lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Au total 4 postes sont à pourvoir.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants :
(par ordre alphabétique)

Prénom Nom	Date de naissance	Références Professionnelles et activités au cours des 5 dernières années	Nombre de parts détenues dans Reximmo Patrimoine 4	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées ou non par Amundi Immobilier
CUSAN Bernadette	29/07/1962	Chargée de gestion administrative et financière	3	Membre du CS de REXIMMO PATRIMOINE 3
LAVIROTTE Olivier	24/02/964	Gérant de la Société Olivier LAVIROTTE Consulting EURL Représentant France et Maghreb & Afrique Francophone du groupe Italien quoté Maire-Tecnimont	36	Membre du CS d'AMUNDI SELECTION LOGEMENT Vice-Président du CS d'AMUNDI DEFI FONCIER Membre du CS de PREMELY HABITAT 3 BBC

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :
(par ordre alphabétique)

Prénom Nom	Date de naissance	Références Professionnelles et activités au cours des 5 dernières années	Nombre de parts détenues dans Reximmo Patrimoine 4	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées ou non par Amundi Immobilier
Bruno BOURGOIS	09/10/1957	Ancien cadre opérationnel Investisseur privé parc immobilier et gestion Loueur en meuble et gérant de SCI Consultant pour un fond d'investissement	4	Membre du CS de PREMELY HABITAT 2
Philippe BROCARD	11/09/1963	Gérant de ses actifs boursiers et de son portefeuille de SCPI	4	Vice-Président du CS de la SCPI EPARGNE PIERRE
CUI Frances	28/01/1953	Expert-comptable britannique retraitée Trésorière bénévole de plusieurs associations culturelles et sportives	6	Membre du CS de REXIMMO PATRIMOINE Membre du CS de REXIMMO PATRIMOINE 2 Membre du CS de REXIMMO PATRIMOINE 3 Membre du CS d'AMUNDI DEFI FONCIER 2
François DELCLEVE	03/08/1964	Associé et gérant de SCI Président de la SAS FRADEL MARCHAND Chargé de cours au CNAM (domaine immobilier	3	Membre du CS de REXIMMO PATRIMOINE 2
Julien HAMY	13/12/1978	Depuis 2020 Consultant patrimonial au sein du réseau Prodémial De 2015 à 2019 Ingénieur chimiste responsable support technique et développement marché pour la zone EMEA MIOBSP niveau 2, MIA niveau 2 et depuis 2021 agent lié (AMF)	16	Aucun

Reximmo Patrimoine 4 – Société Civile de Placement Immobilier - Visa SCPI N°14-28 du 05/09/2014. Siège Social : 91-93 boulevard Pasteur - 75015 Paris - 804 104 180 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