Immobilier

Rapport Annuel 2023

Reximmo Patrimoine 3

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Malraux

LA CONFIANCE ÇA SE MÉRITE

Amundi

ASSET MANAGEMENT

SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	3
Le patrimoine immobilier de Reximmo Patrimoine 3	4
Chiffres clés au 31 décembre 2023	5
Conjoncture macro-économique et immobilière	6
Rapport de la Société de Gestion	7
Comptes annuels au 31 décembre 2023	21
Règles et méthodes comptables	26
Compléments d'informations	28
Rapport Spécial de la Société de Gestion	34
Rapport général du Conseil de Surveillance	35
Rapports des Commissaires aux comptes	37
Texte des résolutions	39

Organes de gestion et de contrôle
au 31 décembre 2023

Société de Gestion : Amundi Immobilier

SAS au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

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

Conseil de Surveillance Reximmo Patrimoine 3

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

Commissaires aux comptes

Titulaires	PRICEWATERHOUSE COOPERS AUDIT
Suppléants	Patrice MOROT

Expert en évaluation immobilière

BPCE Expertises Immobilières

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

Le patrimoine immobilier de Reximmo Patrimoine 3



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

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

Chiffres clés - au 31 décembre 2023

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

Les associés

Nombre d'associés	Nombre de parts souscrites
2 676	27 745

Les résultats financiers (1)

Dividende brut par part (2)	Résultat par part	Report à nouveau par part (3) (RAN)
27,00 €	22,63 €	12,59 €

Le patrimoine immobilier

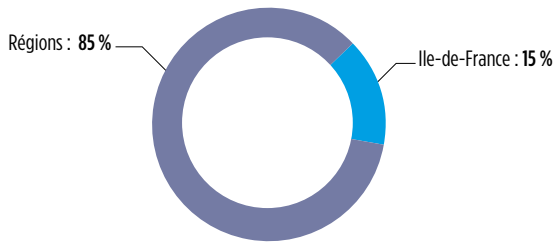
Nombre d'immeubles	17
Surface du Patrimoine	12 791 m²
Nombre de locataires	196
Taux occupation financier annuel	88,13 %

Les valeurs de la SCPI

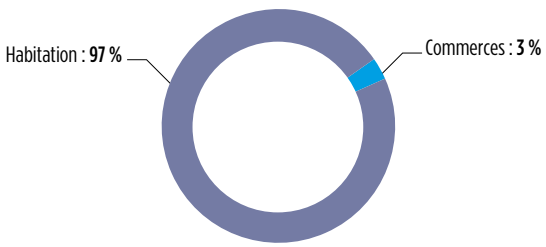
	SCPI	Par part
Valeur comptable	59 307 508,40 €	2 137,59 €
Valeur de réalisation	35 790 120,46 €	1 289,97 €
Valeur de reconstitution	40 084 934,92 €	1 444,76 €

Répartition du patrimoine en valeur vénale

Répartition géographique



Répartition sectorielle



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

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.

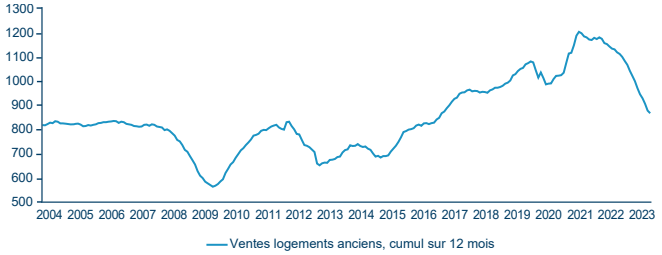
Après quatre années actives dans une perspective historique (plus d'un million d'unités vendues par an), les ventes de logements anciens en France hors Mayotte ont diminué de 22 % sur un an, à 869 000 unités en 2023.

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).

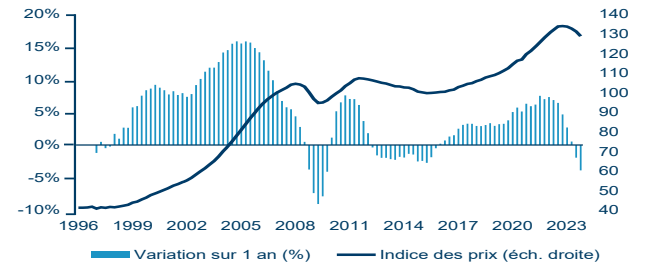
Sources : Amundi Immobilier, INSEE, IGEDD, notaires (2023T4)

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 Mixte 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 88,1 % en 2023 en progression de près de 4 points par rapport à 2022 (84,5 %).

Trente logements et un commerce sont vacants au 31 décembre 2023 sur les 228 lots qui composent son patrimoine.

Le niveau de rotation est de 28 % sur l'année est en amélioration par rapport à 2022 (32 %). Il reste dans la moyenne par rapport à d'autres patrimoines résidentiels gérés par la Société de Gestion. Pour rappel, la rotation illustre le taux de mobilité des locataires et impacte les résultats de votre SCPI en termes de frais de relocation, de travaux éventuels pour la remise en location et de délais de vacances intermédiaires.

La poursuite de l'amélioration du taux d'occupation financier est une priorité de la Société de Gestion.

Résultats financiers et Distribution

Le résultat comptable de votre SCPI atteint 22,63 € par part en 2023, contre 23,21 € par part en 2022, en baisse de 0,58 € par part. Elle s'explique malgré la hausse des produits de l'activité immobilière, des produits financiers de 4,26 € par part et de produits exceptionnels de 1,79 € par part par la hausse des charges de 6,63 € par part. Elle comprennent notamment des charges non récupérables de 1,29 € par part, d'entretiens et réparations de 0,66 € par part, d'honoraires de 3,48 € par part dont 1,67 € de charges non récurrentes liés aux frais de reprise des dossiers locataires (1,31 €), de frais d'ingénierie de réfection du mur d'enceinte de l'immeuble de Melun (0,36 €) et de frais de contentieux de 0,90 € par part.

La SCPI a opéré à une distribution de 27,00 € par part, comprenant 4,37 € par part prélevé sur les réserves, conforme aux prévisions. Après prise en compte de cette distribution, le stock de réserves s'élève à 12,59 € par part équivalent à 5,6 mois de distribution.

(en €)	2023	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	470 521,54	16,96
Résultat comptable	627 976,86	22,63
Distribution brute annuelle	-749 115,00	-27,00
Dont distribution de RAN sur exercice antérieur	-41 617,50	-1,50
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	349 383,40	12,59

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 pondère une méthode ou l'autre à sa seule discrétion.

L'expert valorise généralement les immeubles en bloc en tenant compte de leur état d'occupation, c'est-à-dire qu'il considère que la valeur du bien est celle que pourrait payer un investisseur qui achèterait l'immeuble ou l'ensemble des lots d'une copropriété dans son état d'occupation actuel. Il s'agit d'une estimation de la valeur des immeubles avec en particulier dans la méthode par comparaison une décote par rapport à une estimation considérant les lots de l'immeuble vendus à l'unité et libres d'occupation. 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, faisant ressortir une baisse de 4,8 % (1,8 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 BPCE qui étaient plus basses.

Comme le montre le tableau ci-dessous, les baisses les plus significatives portent sur les immeubles de Sète pour 0,4 M€ (-9,3 %), de Besançon pour 0,3 M€ (-6,2 %) et de Metz - Collin pour 0,25 M€ (-8,9 %). La seule hausse porte sur l'immeuble de Montpellier pour 0,7 M€ (+3,1 %).

Ville	Adresse	Evol.Comité expertise 2023/2022 (€)
SETE	17 rue Honoré Euzet	-400 000
BESANÇON	Les Passages Pasteur	-310 000
METZ - Collin	4 rue Chanoine Collin Résidence "La Cité"	-250 000
POITIERS	7 rue des feuillants	-200 000
MELUN	1 place de la Porte de Paris / 22 rue Barthel Boulevard Victor Hugo	-180 000
NIMES	64-66 boulevard Gambetta	-90 000
VILLENEUVE LES AVIGNON 1	14 rue de l'Hôpital - Tranche 1	-90 000
CHALON SUR SAONE	9-11 place du Châtelet	-60 000
PERPIGNAN	4 rue Maximilien Sébastien Foy	-40 000
VERSAILLES	2-4 rue des réservoirs	-40 000
SAUMUR	25 rue du Temple	-40 000
ROYAT 1	2 boulevard Vaquez	-40 000
VILLENEUVE LES AVIGNON 2	14 rue de l'hôpital	-30 000
ROYAT 2	2 boulevard Vaquez	-30 000
AVIGNON	1bis à 7 rue du Portail Magnanen	-20 000
METS - Recollets	3-5-5 bis rue des jardins / 4-6 rue Chanoine Collin	-10 000
MONTPELLIER	5 rue de la Croix d'or	70 000
Total		**-1 760 000 €**

La valeur de réalisation se retrouve impactée par l'évolution de la valeur d'expertise qui ressort à 1 289,97 € par part, en baisse de 5 % par rapport à 2022.

L'écart entre la valeur d'expertise de 2023 et la valeur nette comptable de 2023 est de 23,5 M€ soit -40,2 %. Cette moins-value latente est notamment localisée sur les immeubles de Besançon pour 2,4 M€ (-34,2 %), Metz - Collin pour 1,9 M€ (-43,2 %), Sète pour 1,9 M€ (-32,9 % par rapport à la VNC) et Melun pour 1,8 M€ (-43,2 % par rapport à la VNC).

Les perspectives et la distribution prévisionnelle 2024 de la SCPI

Perspectives 2024 de la SCPI

Les premiers indicateurs de 2024 permettent d'anticiper un TOF au premier trimestre légèrement orienté à la hausse à 89,04 %.

En fonction du vote favorable ou non des associés pour la mise en liquidation de la SCPI, le TOF pourrait être impacté par des mesures de non-relocation prises selon la stratégie de cession retenue pour chaque actif et permettant la maximisation du prix de cession. Un lot vide se vend plus cher qu'un lot occupé. Si le lot a déjà été loué 8 ans et si le locataire part avant le délai des 9 ans obligatoire de mise en location du bien il est préférable de ne pas le relouer en attendant la vente à partir de la 9e année.

Pour les logements ne respectant pas encore l'obligation de durée de mise en location minimum de 8 ans, Reximmo Patrimoine 3 poursuivra en 2024 la gestion locative courante dans la continuité de 2023, avec pour objectif de :

- louer les logements à la valeur de marché,
- réaliser des travaux nécessaires si les conditions de marché le demandent,
- réduire au maximum les délais de commercialisation suite au départ du locataire,
- surveiller les recouvrements des loyers,
- rester vigilants sur la solvabilité des locataires.

La distribution prévisionnelle 2024

Les prévisions budgétaires permettent à la Société de Gestion d'envisager une distribution annuelle de 27,00 € par part en 2024, cet objectif pourra être révisé en fonction des résultats effectifs de la SCPI. Elle prévoit une distribution de 6,50 € par part pour les 2 premiers trimestres et de 7,00 € au troisième trimestre et un versement au 4e trimestre qui sera fonction du résultat annuel de la SCPI visant à atteindre ou approcher la cible de distribution.

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]	1 453 038,27	1 363 990,09	
Autres produits		9 985,18	
Produits financiers [2]	39 310,91	108,80	
Sous-total produits	**1 492 349,18**	**1 374 084,07**	**8,61 %**
Charges et provisions			
Charges immobilières [3]	-517 512,73	-364 649,51	
Frais généraux	-196 884,90	-218 071,51	
Travaux de remise en état	-55 825,25	-55 767,59	
Provisions nettes [4]	-4 757,39	32 762,13	
Provisions pour charges non récupérables	-139 025,53	-124 301,52	
Charges financières sur emprunts			
Sous-total charges et provisions	**-914 005,80**	**-730 028,00**	**25,20 %**
Résultat exceptionnel	49 633,48		
Résultat comptable	**627 976,86**	**644 056,07**	**-2,50 %**
Résultat comptable par part	22,63	23,21	-2,50 %
Dividendes brut par part	-27,00	-28,00	-3,57 %
Dont distribution de RAN sur exercice antérieur	-1,50	-0,55	
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	12,59	16,96	-25,75 %

(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	-90 483,34	-72 151,23	
Assurances	-6 086,84	-5 598,98	
Honoraires [1]	-173 989,90	-77 465,70	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-204 807,27	-191 009,81	
Autres	-42 145,38	-18 423,79	
Total	**-517 512,73**	**-364 649,51**	**41,92 %**

(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	-84 871,15	-77 525,30	
Honoraires de commissaires aux comptes	-14 045,60	-7 083,80	
Frais divers de gestion	-97 968,15	-133 462,41	
Total	**-196 884,90**	**-218 071,51**	**-9,72 %**

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 (9 595,94 €)
- Le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (40 485,06 €),
- Les frais bancaires (4 905,28 €).

Provisions 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 55 825,25 € 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 €)
14 rue de l'hopital 1t	30400	Villeneuve-lès-Avignon	Travaux de remise en état et provision	-21 053,81
14 Grande rue	25000	Besançon	Mise en sécurité du logement et provision	-10 762,53
1111 place du Chatelet	71100	Chalon-sur-Saône	Provision travaux de remise en état	-7 659,00
4 rue Chanoine Collin	57000	Metz	Travaux de remise en état	-6 441,39
29 31 rue Pierre Semard	34200	Sète	Travaux de remise en état	-4 421,33
1 place de Paris	77100	Melun	Provision travaux de remise en état	-3 009,93
4 rue des réservoirs	78000	Versailles	Travaux	-2 772,66
5 rue de la Croix d'Or	34000	Montpellier	Provision travaux de remise en état	-1 232,00
7 rue des Feuillants	86000	Poitiers	Provision travaux de remise en état	-1 111,68
66 boulevard Gambetta	30100	Nimes	Divers travaux	-303,60
25 rue du Temple	49400	Saumur	Annulation facture 2022 et Réfection salon	2 942,68
Total				**-55 825,25**

Provisions pour charges non récupérables

Ce poste se décompose comme suit :

- des charges sur locaux vacants pour 30 345,73 €,
- des charges non récupérables pour 85 641,21 €,
- les charges sur exercices antérieurs pour 23 038,59 €.

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)
87,03 %	89,92 %	88,62 %	86,97 %	88,13 %

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 2022, 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, 63 baux ont été signés.

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2023, 30 logements étaient vacants (+1 commerce)

Les contentieux

(en €)	31 décembre 2023 (a)	31 décembre 2022 (b)	Var. (a-b)/b
Provision pour contentieux début de période	-155 458,35	-181 951,42	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	-32 736,46	-38 662,36	
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	48 985,81	65 155,43	
Provision pour contentieux fin de période	**-139 209,00**	**-155 458,35**	**-10,45 %**

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 139 209,00 € contre 155 458,35 € en 2022, soit une reprise nette annuelle de 16 249,35 €.

Cette dernière résulte :

- de dotations aux provisions pour créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 32 736,46 €,
- de reprises pour diminution de créances représentant 48 985,81 € issues des actions de recouvrement,
- de reprises pour passage en pertes de créances représentant 0 €.

Nous constatons que 76 % des provisions pour créances douteuses concernent des locataires partis et 24 % 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, une grande part des créances provisionnées se concentrent sur les immeubles de Metz, Villeneuve-lès-Avignon, Sète .

Les expertises

La société BPCE EXPERTISES, Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2023 à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles qui constituent le patrimoine de Reximmo Patrimoine 3. L'expert a essentiellement utilisé la méthode par capitalisation (établissement de la valeur par capitalisation de loyers) et la méthode par comparaison (établissement de la valeur via la comparaison avec des transactions ou éléments comparatifs existants). Des informations complémentaires sont également présentes dans la partie Règles et méthodes comptables section Immobilisations locatives. De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier est estimée à 34 950 000,00 € hors droits et à 37 362 250,00 € 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 58 467 387,94 € 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 transactions sont susceptibles de varier significativement, notamment en raison du faible volume de transactions lié à un marché étroit et des spécificités du bien immobilier. En effet, les lourdes rénovations réalisées sur le patrimoine ancien de votre SCPI font de vos actifs des immeubles peu communs, avec peu de comparables en centre-ville. Au moment de leur réception, ils sont assimilables à des immeubles neufs dans des localisations de centre villes où ils côtoient des immeubles anciens non rénovés ou rafraichis. En conclusion, la Société de Gestion retient pour le calcul de la valeur des parts de votre SCPI une valeur ajustée des valeurs d'expertises tenant compte de biens à proximité de seconde main non rénovés et du vieillissement de vos immeubles sur la durée de vie de votre SCPI. Selon cette méthodologie, la valeur d'expertise retenue par la Société de Gestion pour le calcul de la valeur de réalisation de votre SCPI est de 34 950 000 € 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 35 790 120,46 € soit 1 289,97 € par part.

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

(en €)	2023	2022	Évolution 2023/2022
Valeur de réalisation	35 790 120,46	37 671 258,60	-4,99 %

Le marché des parts

Marché Secondaire

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

Date	Nombre de parts échangées	Prix de confrontation (€) (hors frais)
19/01/2023	3	1 100
18/05/2023	28	1 052
19/10/2023	8	832
16/11/2023	2	831

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 dernier prix d'exécution.

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
22,63 €	27,00 €	22,93 €	21,51 €	1,42 €

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

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

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

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

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

Rôle et fonctionnement général du Conseil

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

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

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

II – Dispositif de contrôle interne, de conformité, et de gestion des risques

1. Textes de référence

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

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

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

2. Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

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

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

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

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

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

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent, fonctionnellement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi,
- le Responsable de la Conformité (Compliance) 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 Pour un 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 3 est classifiée Article 6 au titre du Règlement Disclosure et à ce titre ne promeut pas d'objectifs de durabilité dans sa stratégie d'investissement.

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

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

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

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

Tableaux annexes

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	2023	2022
Valeurs de la Société		
Valeur comptable	59 307 508,40	59 428 646,54
Valeur de réalisation	35 790 120,46	37 671 258,60
Valeur de reconstitution	40 084 934,92	42 191 809,63
Valeurs de la Société ramenées à une part		
Valeur comptable	2 137,59	2 141,96
Valeur de réalisation	1 289,97	1 357,77
Valeur de reconstitution	1 444,76	1 520,70

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 €)	58 958 125	58 958 125	58 958 125	58 958 125	58 958 125
Nombre de parts au 31 décembre	27 745	27 745	27 745	27 745	27 745
Nombre d'associés au 31 décembre	2 660	2 662	2 668	2 672	2 676

Le capital a été atteint en 2013.

Évolution du marché secondaire des parts

	2019	2020	2021	2022	2023
Nombre de parts cédées ou retirées	30	5	8	11	41
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12 (en %)	0,11 %	0,02 %	0,03 %	0,04 %	0,15 %
Demandes de cession ou de retraits en attente	12	38	55	22	122
Délai moyen d'éxécution d'une cession ou d'un retrait					
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)	2 055,00	355,80	395,83	938,50	713,00

Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en € par part)	2019	2020	2021	2022	2023
Report à nouveau avant affectation du résultat	23,16	23,14	22,85	21,75	16,96
Dividende brut versé au titre de l'année	-27,00	-27,00	-30,50	-28,00	-27,00
Dont distribution exceptionnelle de RAN sur exercice antérieur				-0,55	-1,50
Résultat de l'exercice	26,98	26,71	29,40	23,21	22,63
Report à nouveau après affectation du résultat	23,14	22,85	21,75	16,96	12,59

Emploi des fonds

(en €)	Réel 2022	Variation	Réel 2023
I - Fonds collectés	**62 773 062,50**	**0,00**	**62 773 062,50**
Capital	58 958 125,00		58 958 125,00
Primes nettes de souscription / fusion [1]	3 814 937,50		3 814 937,50
II - Emplois des fonds	**-61 756 209,77**	**-179 908,21**	**-61 936 117,98**
Report à nouveau	588 065,72	-159 161,68	428 904,04
Investissements	-62 344 275,49	-20 746,53	-62 365 022,02
Montant restant à investir (I + II)	**1 016 852,73**	**-179 908,21**	**836 944,52**

(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		64	16	11	60	**151**
Montant total des factures concernées TTC (en €)	252,61	43 662,98	9 837,62	16 456,19	106 649,76	**176 606,55**
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		2,48 %	0,56 %	0,93 %	6,05 %	**10,01 %**

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	2	3	14	**20**
Montant total des factures concernées TTC (en €)		480	1 281	408	14 950	**17 119**
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice		0,04 %	0,10 %	0,03 %	1,17 %	**1,34 %**

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	52,92	92,37 %	52,99	99,98 %	54,28	99,99 %	49,16	99,06 %	52,02	96,71 %
Produits de trésorerie avant prélèvement	0,02	0,04 %							1,42	2,63 %
Produits divers	4,35	7,59 %	0,01	0,02 %	0,01	0,01 %	0,47	0,94 %	0,35	0,66 %
Total des revenus	**57,29**	**100,00 %**	**53,00**	**100,00 %**	**54,29**	**100,00 %**	**49,63**	**100,00 %**	**53,79**	**100,00 %**
Charges externes [1]										
Commission de gestion	-6,29	-10,97 %	-2,98	-5,62%	-2,83	-5,22 %	-2,79	-5,63 %	-3,06	-5,69 %
Autres frais de gestion	-5,00	-8,73 %	-7,17	-13,53%	-4,48	-8,25 %	-5,18	-10,43 %	-4,04	-7,51 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-3,87	-6,76 %	-1,23	-2,31%	-0,57	-1,05 %	-4,61	-9,29 %	-6,01	-11,17 %
Autres charges	-14,61	-25,51 %	-12,42	-23,44%	-14,65	-26,99 %	-16,31	-32,88 %	-19,67	-36,56 %
Sous-total charges externes	**-29,78**	**-51,98 %**	**-23,80**	**-44,90%**	**-22,53**	**-41,51 %**	**-28,90**	**-58,23 %**	**-32,77**	**-60,93 %**
Charges internes										
Amortissements										
- patrimoine										
- autres										
Provisions nettes [2]										
- pour travaux										
- autres	-0,81	-1,41 %	-2,49	-4,69%	-2,36	-4,35 %	2,49	5,01 %	-0,17	-0,32 %
Sous-total charges internes	**-0,81**	**-1,41 %**	**-2,49**	**-4,69%**	**-2,36**	**-4,35 %**	**2,49**	**5,01 %**	**-0,17**	**-0,32 %**
Total des charges	**-30,58**	**-53,38 %**	**-26,28**	**-49,59 %**	**-24,89**	**-45,86 %**	**-26,41**	**-53,21 %**	**-32,94**	**-61,25 %**
Charges financières			-0,00	-0,01 %	-0,01	-0,02 %	-0,01	-0,01 %		
Résultat courant	**26,70**	**46,61 %**	**26,71**	**50,40 %**	**29,38**	**54,13 %**	**23,21**	**46,78 %**	**20,84**	**38,75 %**
Produits exceptionnels	0,28	0,48 %			0,01	0,02 %			1,97	3,66 %
Charges exceptionnelles									-0,18	-0,33 %
Résultat net comptable	**26,98**	**47,09 %**	**26,71**	**50,40 %**	**29,40**	**54,15 %**	**23,21**	**46,78 %**	**22,63**	**42,08 %**
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	0,02	0,04 %	0,29	-0,54 %	1,10	2,03 %	4,79	9,65 %	4,37	8,12 %
Revenu brut distribué	27,00	47,13 %	27,00	50,94 %	30,50	56,18 %	28,00	56,42 %	27,00	50,20 %
Dont distribution exceptionnelle de RAN sur exercice antérieur							0,55	1,11 %	1,50	2,79 %
Dont plus-values immobilières réalisées										

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

Comptes annuels - au 31 décembre 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	58 467 387,94	34 950 000,00	58 467 387,94	36 710 000,00
Immobilisations en cours				
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	**58 467 387,94**	**34 950 000,00**	**58 467 387,94**	**36 710 000,00**
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	**58 467 387,94**	**34 950 000,00**	**58 467 387,94**	**36 710 000,00**
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	1 399,43	1 399,43	629,71	629,71
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	**1 399,43**	**1 399,43**	**629,71**	**629,71**
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	492 596,69	492 596,69	350 238,54	350 238,54
Provisions pour dépréciation des créances	-139 209,00	-139 209,00	-155 458,35	-155 458,35
Autres créances	170 213,44	170 213,44	287 400,38	287 400,38
Sous-total 2 - Créances	**523 601,13**	**523 601,13**	**482 180,57**	**482 180,57**

(en €)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	1 105 073,07	1 105 073,07	1 156 956,84	1 156 956,84
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	123 091,76	123 091,76	352 229,92	352 229,92
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	**1 228 164,83**	**1 228 164,83**	**1 509 186,76**	**1 509 186,76**
TOTAL III - Actifs d'exploitation	**1 753 165,39**	**1 753 165,39**	**1 991 997,04**	**1 991 997,04**
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	-48 896,94	-48 896,94	-27 890,20	-27 890,20
Dettes				
Dettes financières	-120 033,09	-120 033,09	-118 899,76	-118 899,76
Dettes d'exploitation	-363 428,95	-363 428,95	-495 149,31	-495 149,31
Dettes diverses	-380 685,95	-380 685,95	-388 799,17	-388 799,17
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	**-913 044,93**	**-913 044,93**	**-1 030 738,44**	**-1 030 738,44**
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
TOTAL V - Comptes de régularisation actif et passif	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**59 307 508,40**		**59 428 646,54**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		**35 790 120,46**		**37 671 258,60**

(*) 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 2022	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2023
1 - Capital				
Capital souscrit	58 958 125,00			58 958 125,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation				
Sous-total 1 - Capital	**58 958 125,00**	**0,00**	**0,00**	**58 958 125,00**
2 - Primes d'émission				
Prime d'émission ou de fusion	10 404 375,00			10 404 375,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-10 404 375,00			-10 404 375,00
Sous-total 2 - Primes d'émission	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
3 - Autres capitaux propres				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées				
Réserves				
Report à nouveau	588 065,72	-117 544,18	-41 617,50	428 904,04
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	**588 065,72**	**-117 544,18**	**-41 617,50**	**428 904,04**
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	644 056,07	-644 056,07	627 976,86	627 976,86
Acomptes sur distribution	-761 600,25	761 600,25	-707 497,50	-707 497,50
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	**-117 544,18**	**117 544,18**	**-79 520,64**	**-79 520,64**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)	**59 428 646,54**	**0,00**	**-121 138,14**	**59 307 508,40**

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	1 443 240,65		1 363 990,09	
Charges facturées	290 435,13		208 391,40	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes	9 797,62		9 985,18	
Reprise de provisions pour gros entretiens				
Transfert de charges immobilières	20 388,34		3 765,00	
Sous total 1 - Produits immobiliers		**1 763 861,74**		**1 586 131,67**
2 - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	290 435,13		208 391,40	
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif	166 696,93		127 918,82	
Dotations aux provisions pour gros entretiens				
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	566 054,92		452 657,27	
Sous total 2 - Charges immobilières		**1 023 186,98**		**788 967,49**
Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)		**740 674,76**		**797 164,18**
II - RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	48 985,81		65 155,43	
Reprise de provisions pour risques et charges			42 533,00	
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits	3,03			
Sous total 1 - Produits d'exploitation		**48 988,84**		**107 688,43**
2 - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de gestion	84 871,15		77 525,30	
Charges d'exploitation de la société	110 909,90		99 332,27	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	32 736,46		38 662,36	
Autres provisions d'exploitation	21 006,74			
Autres charges	1 106,88		44 265,44	
Sous total 2 - Charges d'exploitation		**250 631,13**		**259 785,37**
Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)		**-201 642,29**		**-152 096,94**

(en €)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Détail	Total	Détail	Total
III - RÉSULTAT FINANCIER				
1 - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers	39 310,91		-843,48	
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous total 1 - Produits financiers		**39 310,91**		**-843,48**
2 - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières			167,69	
Dépréciations des charges financières				
Sous total 2 - Charges financières		**0,00**		**167,69**
Total III - Résultat financier (1-2)		**39 310,91**		**-1 011,17**
IV - PRODUITS EXCEPTIONNELS				
1 - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	54 553,48			
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous total 1 - Produits exceptionnels		**54 553,48**		**0,00**
2 - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	4 920,00			
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Sous total 2 - Charges exceptionnelles		**4 920,00**		**0,00**
Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)		**49 633,48**		**0,00**
RÉSULTAT NET (I+II+III+IV)		**627 976,86**		**644 056,07**

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 centreville.

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 :

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

Provision pour risques et charges

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

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

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

Engagements hors bilan

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

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

Compléments d'informations

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en €)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Résidentiel	48 954 738,47	28 710 000,00	48 524 257,27	29 710 000,00
Résidentiel et commerces (mixtes)	9 512 649,47	6 240 000,00	9 943 130,67	7 000 000,00
Total	**58 467 387,94**	**34 950 000,00**	**58 467 387,94**	**36 710 000,00**

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 travaux hors droits (en €)	Travaux réalisés en cumul hors droits* (en €)	Valeur Nette Comptable (en €)
Régions							
3-5-5 bis rue des jardins et 4 rue Chanoine Collin	57000 Metz	17/10/2013	Résidentiel	906	1 913 570,00	2 592 293,97	4 505 863,97
2 boulevard Vaquez (1ère tranche)	63130 Royat	03/02/2014	Résidentiel	634	386 453,00	2 546 420,86	2 932 873,86
5 rue de la Croix d'Or	34000 Montpellier	25/02/2014	Résidentiel et commerces	678	1 597 311,10	2 107 140,17	3 704 451,27
2 boulevard Vaquez (2e tranche)	63130 Royat	09/04/2014	Résidentiel	630	386 453,00	2 532 019,93	2 918 472,93
17 rue Honoré Euzet	34200 Sète	09/04/2014	Résidentiel et commerces	1 573	1 388 123,00	4 420 075,20	5 808 198,20
8 rue des recollets	57000 Metz	20/05/2014	Résidentiel	148	253 430,00	505 216,59	758 646,59
9-11 place du Chatelet	71100 Chalon-sur-Saône	04/06/2014	Résidentiel	717	710 945,00	1 924 028,59	2 634 973,59
25 rue du Temple	49400 Saumur	04/06/2014	Résidentiel	592	569 980,00	1 547 085,03	2 117 065,03
66 boulevard Gambetta	30000 Nimes	20/06/2014	Résidentiel	724	847 283,00	2 028 074,30	2 875 357,30
4 rue Maximilien Sébastien Foy	66000 Perpignan	16/07/2014	Résidentiel	400	448 508,00	1 071 877,77	1 520 385,77
14 rue de l'hôpital	30100 Villeneuve-lès-Avignon	31/07/2014	Résidentiel	900	1 515 000,00	2 659 636,75	4 174 636,75
1 place de la porte de Paris	77000 Melun	14/11/2014	Résidentiel	788	1 100 000,00	3 003 442,94	4 103 442,94
14 rue de l'hôpital	30100 Villeneuve-lès-Avignon	16/03/2015	Résidentiel	590	900 000,00	1 538 036,38	2 438 036,38
Ilôt Pasteur (*) 6 à 14 Grand Rue place Pasteur	25000 Besançon	29/05/2015	Résidentiel	1 590	1 957 026,00	5 137 498,97	7 094 524,97
2-4 rue des réservoirs	78000 Versailles	03/06/2015	Résidentiel	435	1 798 687,00	2 565 720,39	4 364 407,39
1 bis à 7 rue Portail Magnanen	84000 Avignon	03/06/2015	Résidentiel et commerces	651	934 850,00	1 761 562,15	2 696 412,15
7 rue des feuillants	86000 Poitiers	16/06/2015	Résidentiel	835	1 206 532,65	2 613 106,20	3 819 638,85
Total 2023			**17 immeubles**	**12 791**	**17 914 151,75**	**40 553 236,19**	**58 467 387,94**
Rappel 2022			**17 immeubles**	**12 791**	**17 914 151,75**	**40 553 236,19**	**58 467 387,94**

* 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				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 - Immobilisation incorporelles	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	17 821 934,16			17 821 934,16
Agencements et installations	40 645 453,78			40 645 453,78
Immobilisations en cours				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisation corporelles	**58 467 387,94**	**0,00**	**0,00**	**58 467 387,94**
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	629,71	769,72		1 399,43
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
Sous-total 3 - Immobilisations financières	**629,71**	**769,72**	**0,00**	**1 399,43**
Total	**58 468 017,65**	**769,72**	**0,00**	**58 468 787,37**

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				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
2 - Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Total	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	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	191 566,59	344 644,09			344 644,09
Locataires douteux	158 671,95	147 952,60			147 952,60
Dépréciation des créances	-155 458,35	-139 209,00			-139 209,00
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir					
Etat et autres collectivités	4 674,38	1,48			1,48
Associés opération sur capital	6 655,00				
Syndic					
Autres débiteurs	276 071,00	170 211,96			170 211,96
Total	**482 180,57**	**523 601,13**	**0,00**	**0,00**	**523 601,13**

Tableau de variation des provisions - Actif

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

Il n'y a pas de provision pour gros entretien en 2023.

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	27 890,20	48 896,94			48 896,94
Dépôts de garantie reçus	118 899,76			117 222,96	117 222,96
Dettes auprès d'établissements de crédit		2 810,13			2 810,13
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	495 149,31	363 428,95			363 428,95
Dettes sur immobilisations					
Locataires créditeurs	13 033,95	23 420,33			23 420,33
Dettes aux associés	236 246,39	226 685,01			226 685,01
Dettes fiscales	95 972,58	64 833,95			64 833,95
Autres dettes diverses	43 546,25	65 746,66			65 746,66
Total	**1 030 738,44**	**795 821,97**	**0,00**	**117 222,96**	**913 044,93**

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	27 890,20			27 890,20
Provision pour litiges				
Provision pour risques				
Provision pour charges		21 006,74		21 006,74
Total	**27 890,20**	**21 006,74**	**0,00**	**48 896,94**

Variations de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2023
Valeurs mobilières de placement	1 156 956,84	3 245 389,56	3 297 273,33	1 105 073,07
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	352 229,92	7 509 763,28	7 738 901,44	123 091,76
Total	**1 509 186,76**	**10 755 152,84**	**11 036 174,77**	**1 228 164,83**

Variation du poste de comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Variations Augmentations	Diminutions	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	27 745			27 745
Valeur nominale (en €)	2 125,00			2 125,00
Capital social (en €)	58 958 125,00			58 958 125,00

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	58 958 125,00					58 958 125,00
Prime d'émission	10 404 375,00					10 404 375,00
Acompte de distribution et droit de partage						
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-10 404 375,00					-10 404 375,00
Prélèvement sur prime d'émission						
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles						
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles						
Report à nouveau	588 065,72		644 056,07	-761 600,25		428 904,04
Résultat et distribution	-117 544,18	117 544,18	627 976,86	-707 497,50		-79 520,64
Total	**59 428 646,54**					**59 307 508,40**

Détail des 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		34 900,00
- Frais de contentieux		1 302,66
- Charges locatives	153 670,74	
- Entretien	-260,42	7 742,16
- Divers	137 024,81	164 446,58
Total	**290 435,13**	**208 391,40**
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état	9 797,62	9 985,18
- Indemnités de résiliation		
- Indemnités d'occupation		
- Divers		
Total	**9 797,62**	**9 985,18**
Détail des transferts de charges		
- Frais acquisition		
- Commission cession		
- Indémnités d'assurances	20 388,34	
Total	**20 388,34**	**0,00**

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	30 345,73	64 016,90
- Charges non récupérables	85 641,21	59 244,14
- Assurances non récupérables	6 086,84	5 598,98
Total	**122 073,78**	**128 860,02**
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de relocation	40 534,07	32 092,47
- Honoraires d'avocats		
- Commission d'arbitrage		
- Honoraires d'acquisition		
- Honoraires de gestion locative	76 893,72	29 096,76
- Honoraires divers et frais de contentieux	121 746,08	71 598,21
Total	**239 173,87**	**132 787,44**
Détail des impôts et taxes		
- Taxes foncières	198 690,00	188 760,00
- Taxes sur les ordures ménagères	-2 937,73	4 755,81
- Taxes sur les bureaux		
- Autres taxes	9 055,00	-2 506,00
Total	**204 807,27**	**191 009,81**

Détails sur produits d'exploitation

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
Détail des produits d'exploitation		
- Reprises de provisions d'exploitation		107 688,43
- Reprise de provisions pour créances douteuses	48 985,81	
- Autres produits		
Total	**48 985,81**	**107 688,43**

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	9 737,20	11 110,40
- Informations associés	15 275,76	15 640,57
- Frais d'assemblée	-1 483,76	22 071,40
- Affranchissements	12 139,64	2 787,42
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	3 716,22	2 922,33
Total	**39 385,06**	**54 532,12**
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	292,10	404,00
- Coût Dépositaire	6 865,66	20 000,00
- Cotisation sur la valeur ajoutée		
- Contribution Economique Territoriale	435,00	415,00
- TVA non récupérable		
Total	**7 592,76**	**20 819,00**
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jetons de présence	1 100,00	8 000,00
- Perte sur créances irrécouvrables		36 263,94
- Commission sur les souscriptions		
- Autres charges de gestion courante	6,88	1,50
Total	**1 106,88**	**44 265,44**

Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux TTI	Commissions (en €)
Produits financiers perçus	39 310,96	5,75 %	2 260,38
Commission de gestion [1]	1 436 709,04	5,75 %	82 610,77
Total	**1 476 020,00**		**84 871,15**

(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	6 189,00	-843,48
- Intérêts des cessions VMP	33 121,91	
- Reprises de provisions		
Total 1 - Produits financiers	**39 310,91**	**-843,48**
2 - Charges financières		
- Intérêts sur emprunts		
- Agios		167,69
- Dotations aux provisions		
Total 2 - Charges financières	**0,00**	**167,69**
Résultat financier (1-2)	**39 310,91**	**-1 011,17**

Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
1 - Produits exceptionnels		
- Pénalités		
- Indemnité diverses	54 553,48	
- Produits divers		
- Reprises de provisions		
Total 1 - Produits exceptionnels	**54 553,48**	**0,00**
2 - Charges exceptionnelles		
- Charges diverses	4 920,00	
- Litiges contentieux		
- Dotation aux provisions		
Total 2 - Charges exceptionnelles	**4 920,00**	**0,00**
Résultat exceptionnel (1-2)	**49 633,48**	**0,00**

Parties liées

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

	Poste du bilan	Compte de résultat
Entreprises liées	**Dettes fournisseurs [1]**	**Commissions de gestion [2]**
Amundi immobilier	15 576,53	84 871,15
Total	**15 576,53**	**84 871,15**

(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 Spécial de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

L'obligation de location de 9 ans minimum imposée par le dispositif Malraux dont fait partie la SCPI Reximmo Patrimoine 3 s'est achevée pour une partie du patrimoine à partir du dernier trimestre 2023 (1,3 % en 2023) et elle se poursuit (18 % en 2024, 26,8 % en 2025, 34,2 % en 2026, 15,8 % en 2027 et 3,9 % en 2028).

Nous vous proposons donc de faire voter la dissolution anticipée de votre SCPI. Si le vote des associés est favorable à cette dissolution, conformément à l'article 29 des Statuts, Amundi Immobilier deviendra Liquidateur de la SCPI et disposera des pouvoirs pour procéder aux opérations de cession dans les meilleures conditions possibles du marché dans l'intérêt des porteurs de part.

Processus de Mise en Vente

Si le vote des associés est favorable, la Société de Gestion procédera au choix d'un ou plusieurs commercialisateurs qui se chargeront de la mise en vente des immeubles quelle que soit la stratégie de vente retenue. En parallèle la Société de Gestion procédera à la constitution des dossiers juridiques et techniques de vente.

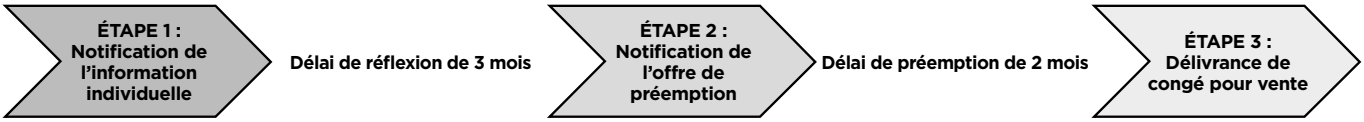
Les commercialisateurs sélectionnés procéderont à la recherche d'investisseurs dans un premier temps d'investisseur en bloc c'est-à-dire d'investisseurs qui achètent des immeubles à l'unité avant de mettre les immeubles en vente au lot par lot.

En effet, la vente au lot par lot implique un rallongement de la mise en vente des biens de la SCPI pouvant prendre 2-3 ans pour vendre la majorité des lots d'un immeuble. Cette durée plus longue de mise en vente se justifie entre autres par :

- la nécessité de passer par des Accords Collectifs,
- un temps de négociation plus ou moins long avec les acquéreurs potentiels,
- des conditions de marché qui peuvent évoluer impliquant des adaptations de prix et des rallongements des durées de mise en vente,
- et la possibilité de refus de financement.

Dans un environnement d'inflation et de rémunération de l'argent plus élevé que par le passé, percevoir le produit des cessions plus tôt n'est pas une alternative à exclure si la différence de prix entre une vente immédiate (vente en bloc ou vente de l'immeuble) et une vente plus étalée (vente au lot par lot) est inférieur à l'érosion de l'argent par l'effet de l'inflation.

Pour information lorsqu'une opération de vente au lot par lot porte sur plus de 10 logements au sein d'un même immeuble et appartenant à un même propriétaire cette opération entre dans le champ d'application des Accords Collectifs : les locataires (titulaires d'un bail d'habitation) bénéficient d'un droit de priorité pour l'acquisition du logement qu'ils occupent.



Enfin après consultation du marché en fonction des retours des commercialisateurs la Société de Gestion arrêtera ses choix et les présentera au Conseil de Surveillance qui donnera son avis.

La SCPI procédera à des distributions d'acompte aux associés au rythme des cessions qu'il s'agisse d'immeubles vendus par bloc ou au lot par lot.

Approbation de la rémunération du Liquidateur

Pour maximiser le prix de vente des biens la Société de Gestion va définir la meilleure stratégie de vente. La SCPI pourra être amenée à céder :

- Soit des lots vacants : vente à un tiers accédant ou investisseur,
- Soit des lots occupés : vente au locataire occupant ou vente à un investisseur,
- Soit des immeubles à l'unité ou en portefeuille (tout ou partie des immeubles)

La rémunération du liquidateur comporte deux volets :

- celui relatif à la cession des actifs,
- celui relatif à la gestion des immeubles non encore cédés

Nous vous proposons de fixer la rémunération du Liquidateur relative à la cession des actifs immobiliers à un montant qui sera fonction d'un taux applicable à la somme des prix de vente net vendeur à savoir le prix de vente après paiement des intermédiaires en charge de la vente des biens. Ce taux est de 1,5 % TTI.

Les frais du liquidateur comprennent :

- le suivi périodique des mises en vente avec les commercialisateurs,
- l'accompagnement et la bonne exécution des ventes entre l'acheteur, le notaire, le property manager et le commercialisateur.

La Société de Gestion pourra également être amenée à poursuivre la location de lots pour ceux ne respectant pas encore le délai obligatoire de location.

Nous vous proposons de fixer la rémunération du liquidateur relative à la gestion des actifs non encore cédés à un montant qui sera fonction des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés nécessitant ainsi, dans une perspective de valorisation desdits actifs et de leur cession dans de meilleures conditions à terme la poursuite ou la mise en oeuvre de prestations de gestion (notamment locative). Ce taux sera de 5,75 % toutes taxes incluses.

En sus de ces frais de gestion ci-dessus perçus par la Société de Gestion, des frais liés aux prestations de property management et de comptabilité seront directement facturés par les property managers et les prestataires comptables à la SCPI aux taux prévus par ces contrats, étant précisé que le cumul des taux de commission de gestion et des honoraires de property management et de comptabilité ne dépassera pas le taux de 12 % TTC indiqué à l'article 17 des statuts de la SCPI.

Nous nous tiendrons à votre disposition pour vous apporter tous les éclairages nécessaires à l'occasion de l'Assemblée Générale Mixte et espérons que vous voterez favorablement les résolutions correspondantes.

La Société de Gestion Amundi Immobilier

Rapport général du Conseil de Surveillance
Exercice clos le 31 décembre 2023

Mesdames, Messieurs,

Cette année deux assemblées générales auront lieu, une Assemblée Générale Ordinaire dont l'objet principal est l'approbation des comptes de l'exercice 2023, puis une Assemblée Générale Extraordinaire dont l'objet est la dissolution anticipée et la mise en liquidation de notre SCPI.

À l'Assemblée Générale Ordinaire

Dans le cadre de sa mission, le conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport concernant l'exercice social de la SCPI REXIMMO PATRIMOINE 3, clôturé le 31 décembre 2023.

Depuis le début de l'exercice, le conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises avec la société de gestion Amundi Immobilier, en présence du commissaire aux comptes, afin d'examiner la gestion, la situation et l'activité de notre SCPI, ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Patrimoine

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

Il a été acquis et amélioré pour un montant total hors droits de 58 467 388 € (4 258 €/m^2), de 2014 à 2018.

La valeur d'expertise du patrimoine, hors droits, est de 34 950 000 € au 31/12/2023, en baisse de 4,8 % par rapport au 31/12/2022. La valeur de réalisation de votre SCPI est de 35 790 120 € au 31/12/2023, soit 1 289,97 € par part, également en baisse de 5 % par rapport à l'an dernier ; elle ne représente plus aujourd'hui que la moitié (51 %) de la valeur initiale de la part que nous avons acheté à 2 500 €.

Cette valeur est systématiquement en baisse depuis l'origine de notre SCPI et il est maintenant quasiment acquis que nous ne retrouverons pas à l'issue de la liquidation de la SCPI l'intégralité des sommes que nous avons investies, ceci confirmant les craintes déjà exprimées par le conseil à ce sujet.

La société de gestion a porté à la connaissance du conseil de surveillance en mars 2020 un revirement de l'administration fiscale relatif au calcul de la plus-value immobilière des opérations Malraux réalisées sous le régime de la VIR (Vente d'Immeuble à Rénover), ce qui est le cas de notre SCPI. Cette position impacterait fortement à la baisse le montant net du produit des ventes de notre patrimoine lors de sa liquidation. Un recours pour excès de pouvoir a été déposée en septembre 2022 devant le Tribunal Administratif de Paris. Malgré une relance des avocats de la SCPI, aucune suite n'a été donnée à ce jour. Le conseil de surveillance engage vivement la société de gestion à poursuivre et mettre en oeuvre tous les recours possibles à ce sujet. Il sollicite régulièrement la prise en charge de tout ou partie des frais de ce contentieux par Amundi Immobilier, participation toujours refusée à ce jour.

Gestion immobilière

L'année 2023 est la 5ème année de plein exercice.

30 logements et 1 commerce sont vacants au 31/12/2023 contre respectivement 32 et 4 au 31/12/2022.

Le taux d'occupation financier annuel est en hausse à 88,1 % contre 84,5 % pour l'année 2022.

61 logements se sont libérés et 63 ont été reloués. Le taux de rotation des locataires se situe à 28 %, au même niveau qu'en 2022. Il se situe dans la moyenne des patrimoines similaires de centre-ville.

Un local commercial à Avignon n'a jamais été loué depuis l'origine. Le conseil regrette que cette situation n'ait toujours pas évolué en 2023. 3 commerces à Sète ont été loués pour une première fois en décembre 2023.

Les loyers facturés s'élèvent à 1 443 240 €, en hausse de 5,8 % par rapport à 2022, conséquence directe de l'augmentation de l'occupation de nos logements.

Le coût des impayés se situe à un niveau satisfaisant à 1,8 % des loyers en intégrant les frais de contentieux, après 2,1 % en 2022 et 4,4 % en 2021.

Résultat et distribution

Le résultat comptable est en baisse de 2,5 % à 627 977 €, soit 22,63 € par part. La hausse des loyers et des produits financiers ainsi que le résultat exceptionnel dû à la résolution favorable du litige avec l'ancien gestionnaire Foncia, ne compensent pas l'augmentation des travaux, des impôts et des honoraires.

Ce résultat a permis une distribution ramenée à 27 € par part, tout en prélevant sur le report à nouveau qui se situe maintenant à 12,59 € par part.

Comme en 2019 et 2022, le conseil de surveillance rappelle que tous les produits et charges doivent être imputées à l'exercice concerné afin de permettre, entre autres, des comparaisons pertinentes d'une année sur l'autre ; ce n'est toujours pas le cas en 2023. Le conseil constate également que les redditions de charges 2021 et 2022 n'ont pas été réalisées, entrainant une incertitude sur les résultats à venir et sur les éventuels contentieux locatifs en résultant. Ces dysfonctionnements récurrents ne relèvent pas de la gestion financière rigoureuse que les associés sont en droit d'attendre.

Marché des parts

Le délai de conservation des parts expire le 10/02/2028, sous peine de reprise de l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié. Il est fortement recommandé de conserver nos parts pendant toute la durée de vie de la SCPI.

41 parts ont été échangées sur le marché secondaire en 2023 pour un prix moyen vendeur de 1 001,80 €, soit un prix moyen acheteur de 1 101,99 € ; 112 parts étaient en attente de cession au 31/12/2023.

Conclusion

Les seuls éléments positifs cette année concernent les contentieux locatifs et l'évolution de l'occupation de nos logements.

La perte que vont subir tous les associés à la liquidation du patrimoine se concrétise et s'alourdie année après année.

Cette perte résulte vraisemblablement de mauvais choix dans la localisation de certains de nos immeubles, et surtout d'un montant des achats et des travaux effectués à l'origine très excessif. Une réunion du conseil de surveillance avec la société de gestion dédiée à ce sujet se tiendra au 4ème trimestre 2024.

Le conseil rappelle aux associés que c'est exclusivement la société de gestion Amundi Immobilier qui a sélectionné les immeubles qui composent notre patrimoine et fait effectuer tous les travaux de rénovation.

Le contentieux fiscal, exposé ci avant, viendra accentuer nos pertes s'il n'est pas résolu positivement pour notre SCPI.

Le conseil estime que cela n'est pas aux seuls associés de subir l'intégralité de ces pertes et constate que la société de gestion reste sourde à toute demande de compensation (participation aux frais du contentieux fiscal, baisse de la commission d'arbitrage...)

Le conseil de surveillance, lors de sa dernière réunion, a pris connaissance du rapport de la société de gestion et des résolutions ;

il prend acte des différentes valeurs de la SCPI précisées dans les résolutions.

Nous vous invitons à adopter l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation dans le cadre de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Pour le conseil de surveillance,

le président du conseil de surveillance.
Jean-Pierre BARBELIN

À l'Assemblée Générale Extraordinaire

La 10ème résolution proposée au vote des associés prévoit la dissolution anticipée et la mise en liquidation de la SCPI afin de procéder à la mise en vente du patrimoine immobilier au fur et à mesure de l'extinction des obligations fiscales. Les dates de cessibilité de nos logements s'échelonnent de 2023 à 2028, tout en étant essentiellement groupées sur 2025 et 2026. Les montants représentatifs des ventes seront restitués aux associés au fur et à mesure des cessions, après déduction des frais et commissions divers.

La société de gestion serait désignée comme liquidateur.

Le conseil de surveillance émet un avis favorable à cette résolution.

La 11ème résolution proposée au vote des associés fixe les modalités de rémunération du liquidateur.

Le conseil de surveillance émet un avis défavorable pour ce qui concerne la fixation du niveau de la commission sur les cessions d'actifs incluse dans cette résolution.

Toutefois, la rédaction du dernier alinéa de la 10ème résolution, dicté par la société de gestion, ne permet pas un vote distinct sur les résolutions 10 et 11.

Nous vous invitons donc à adopter l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation dans le cadre de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Pour le conseil de surveillance,
le président du conseil de surveillance.
Jean-Pierre BARBELIN

IMPORTANT

Il est important que de vous participiez à ces assemblées générales afin d'échanger avec la société de gestion et les membres du conseil de surveillance.

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

Le cas échéant, vous pouvez donner procuration au président du conseil de surveillance ou à l'un de ses membres.

Rapport du Commissaire aux comptes
Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée Générale

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier REXIMMO PATRIMOINE 3 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 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 et autres immobilisations Corporelles" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la Société de Gestion

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

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

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

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

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

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

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

En outre :

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 17 mai 2024

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

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

À l'Assemblée Générale

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

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

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

Rémunération de la gestion locative

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

Au titre de l'exercice 2023, la rémunération s'est élevée à 84 871,15 €.

Rémunération de souscription

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

Au titre de l'exercice 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, une commission d'intervention de 5 % (cette commission est exonérée de TVA) du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.

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

Rémunération transferts de parts

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

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

Rémunération sur frais et pilotage de travaux

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 17 mai 2024

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

Texte des résolutions

À titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes annuels

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

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

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

Deuxième résolution

Approbation des conventions réglementées

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions visées dans ces rapports.

Troisième résolution

Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne quitus à la Société de Gestion de sa mission pour l'exercice écoulé.

Quatrième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance

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

Cinquième résolution

Affectation du résultat

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que :

• le résultat du dernier exercice clos de :	627 976,86 €
• augmenté du report à nouveau antérieur de :	428 904,04 €
constitue un bénéfice distribuable de :	1 056 880,90 €
décide de l'affecter :	
• à la distribution d'un dividende à hauteur de :	776 860,00 €
• Dont :	707 497,50 € soit 25,50 € par part de la SCPI en pleine jouissance, correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés
• Dont :	69 362,50 € 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 :	280 020,90 € soit : 10,09 € 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 349 383,40 €, soit 12,59 € par part de la SCPI en pleine jouissance au 31 décembre 2023.

Sixième résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

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

• valeur nette comptable :	59 307 508,40 €	soit 2 137,59 € par part,
• valeur de réalisation :	35 790 120,46 €	soit 1 289,97 € par part,
• valeur de reconstitution :	40 084 934,92 €	soit 1 444,76 € par part.

Septième résolution

Rémunération de la Société de Gestion – rémunérations plafonnées

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

Huitième résolution

Fixation du budget global de fonctionnement du Conseil de Surveillance

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

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

Neuvième résolution

Autorisation d'emprunt

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

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

À caractère extraordinaire

Dixième résolution

Dissolution anticipée de la Société

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la gérance, prend acte du fait que :

- la Société a une durée de vie statutaire de 15 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, soit jusqu'au 10 avril 2027,
- la durée de location minimum de 9 ans des actifs immobiliers ou lots prévue par le dispositif fiscal "Malraux" auquel la Société est soumise est respectée ce qui permet leurs cessions.

L'Assemblée Générale décide donc la dissolution anticipée de la Société à compter de ce jour, et sa liquidation amiable sous le régime conventionnel, conformément aux dispositions statutaires et aux articles 1832 et suivants du Code civil.

La Société subsistera pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci. La dénomination sociale sera suivie de la mention "société en liquidation". Cette mention, ainsi que le nom du liquidateur, devront figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

Le siège de la liquidation est fixé 91-93 Boulevard Pasteur 75015 – PARIS.

Pendant la phase de liquidation de la Société, le Conseil de surveillance continuera d'exercer sa mission dans les conditions prévues par les statuts de la Société et par le règlement intérieur du Conseil de surveillance.

Conformément à l'article 29 des Statuts, il est mis fin aux fonctions de la Société de Gestion à compter de ce jour et est désignée en qualité de liquidateur pour toute la durée de la liquidation AMUNDI IMMOBILIER société par actions simplifiée dont le siège social est sis 91-93 Boulevard Pasteur 75015 PARIS, RCS PARIS 315 429 837.

Si AMUNDI IMMOBILIER vient à cesser ses fonctions pour quelque cause que ce soit, il sera procédé à son remplacement, dans le mois, par la collectivité des associés convoquée en assemblée générale ou consultée par écrit à cet effet.

AMUNDI IMMOBILIER comme tout autre liquidateur qui viendrait à être nommé en remplacement et sous les seules restrictions visées par les Statuts, disposera des pouvoirs les plus étendus suivant la loi et les usages du commerce pour mettre fin aux opérations en cours, réaliser tous les éléments d'actif, payer le passif et répartir le solde en espèces entre les associés, en proportion de leurs droits.

Il jouira notamment des pouvoirs suivants, dont l'énumération n'est pas limitative :

- continuer l'exploitation sociale en vue de mener à bonne fin les opérations en cours et entreprendre, s'il y a lieu, toutes les opérations nouvelles nécessaires à l'exécution d'opérations anciennes, en ce compris notamment la conclusion de tout nouveau bail ou avenant en vue de la location du patrimoine immobilier de la Société dans l'attente de leur cession dans le cadre de la liquidation ;
- vendre, soit de gré à gré, soit aux enchères publiques, sans aucune formalité de justice, en bloc ou en détail, aux prix, charges et conditions qu'il jugera convenables, les divers éléments composant l'actif de la Société ;
- céder ou résilier tous baux ou locations, tous traités ou marchés, avec ou sans indemnité ;
- toucher toutes sommes dues à la Société, payer toutes dettes sociales, se faire ouvrir tous comptes, signer, endosser, accepter et acquitter tous chèques et effets de commerce, régler et arrêter tous comptes ;
- plus généralement, faire tous actes d'administration, représenter la Société dissoute vis-à-vis des tiers, délivrer et certifier tous documents et comptes sociaux, remplir toutes formalités de publicité et faire tout ce qui sera utile en vue de la liquidation complète de la Société et de la répartition du solde de liquidation aux ayants droit.

En outre, il sera soumis à toutes les obligations attachées à son mandat et, notamment il devra :

- procéder à toutes les formalités de publicité prévues par la loi, selon les formes et délais prescrits ;
- convoquer l'assemblée des associés dans les délais légaux pour l'appeler à statuer sur les comptes de l'exercice clos le jour de la dissolution, en cours de liquidation et à la clôture de celle-ci ;
- présenter à chaque assemblée, convoquée par lui, un rapport sur la situation de la Société, les opérations de liquidation ou toute modification statutaire qu'il jugera utile à la liquidation.

L'Assemblée Générale reconnaît que la présente résolution est adoptée sous condition suspensive de l'adoption de la résolution suivante.

Onzième résolution

Rémunération du liquidateur

L'Assemblée Générale décide que dans le cadre de la liquidation de la Société, AMUNDI IMMOBILIER percevra en sa qualité de liquidateur, une commission de liquidation comprenant :

- une commission de gestion de 5,75 % des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés pour les actifs immobiliers non encore cédés nécessitant ainsi, dans une perspective de valorisation desdits actifs et de cession de ces actifs dans de meilleures conditions à terme, la poursuite ou la mise en œuvre de prestations de gestion (notamment locative). En sus de ces frais de gestion ci-dessus perçus par la Société de Gestion, des frais liés aux prestations de property management et de comptabilité sont directement facturés par les property managers et les prestataires comptables à la SCPI aux taux prévus par ces contrats, étant précisé que le cumul des taux de commission de gestion et des honoraires de property management et de comptabilité ne dépassera pas le taux de 12 % TTC indiqué à l'article 17.2 des statuts de la SCPI ; et
- une commission de cession sur le prix de vente net vendeur à savoir le prix de vente après paiement des intermédiaires en charge de la vente des biens de 1,5 % TTI maximum en cas de cession d'un actif immobilier.

AMUNDI Immobilier pourra également continuer à percevoir pendant la période de liquidation des commissions au titre des cessions de parts d'un montant égal à celui prévu à l'article 17.4 des statuts.

AMUNDI IMMOBILIER a fait savoir au titre de ses fonctions de liquidateur qu'il n'était frappé d'aucune mesure susceptible de lui interdire l'exercice desdites fonctions.

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.

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

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

Conception graphique : Atelier Art'6.

Amundi ASSET MANAGEMENT | Actifs Réels