Amundi
Investment Solutions

La confiance, ça se mérite

Immobilier

Reximmo Patrimoine 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Malraux

Société en liquidation

Rapport annuel 2024

Sommaire

Organes de gestion et de contrôle 5

Patrimoine immobilier de Reximmo Patrimoine 2 6

Chiffres clés au 31 décembre 2024 7

Conjoncture macro-économique et immobilière 8

Rapport du Liquidateur 10

Tableaux annexes 24

Comptes annuels au 31 décembre 2024 26

Règles et méthodes comptables 31

Compléments d'informations 33

Rapport spécial du Liquidateur 39

Rapport général du Conseil de Surveillance 40

Rapports du Commissaire aux Comptes 42

Texte des résolutions 44

Annexe aux résolutions 49

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE
Au 31 décembre 2024

SOCIÉTÉ DE GESTION : AMUNDI IMMOBILIER

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

Président	Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général	Antoine AUBRY
Directeur Général Délégué	Hélène SOULAS

CONSEIL DE SURVEILLANCE - REXIMMO PATRIMOINE 2

Président	François DELCLEVE
Vice-Présidente	Frances CUI
Membres	Philippe CABANIER
	Olivier MASSOL
	Damien MATHIEU
	Jean-Pierre BARBELIN
	Jean-Yves DAVID
	Patrick KONTZ
	SCI BOBRICK

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire	KPMG SA AUDIT
Suppléant	KPMG AUDIT FS

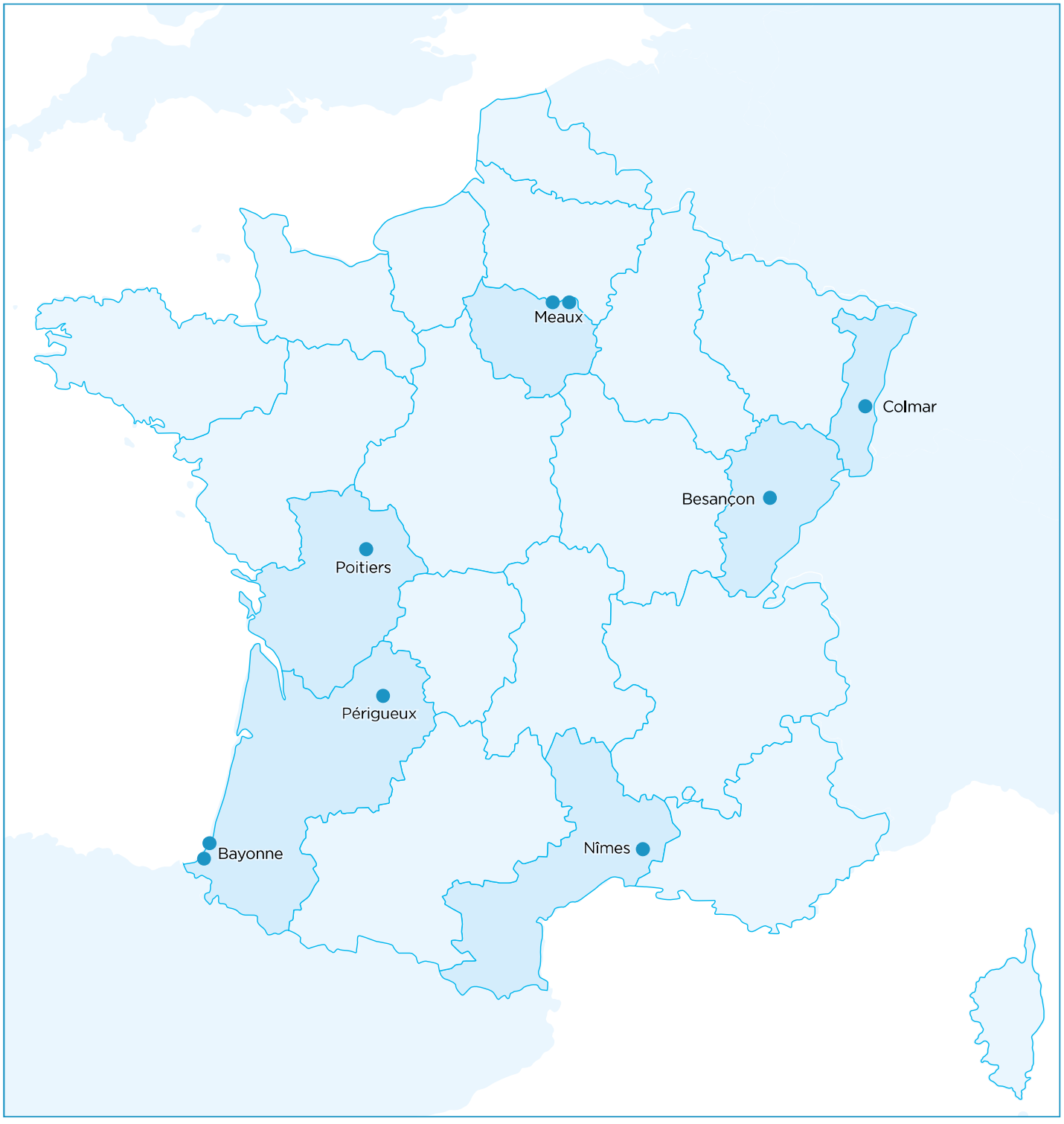
EXPERT EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BPCE Expertises Immobilières

DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK FRANCE

PATRIMOINE IMMOBILIER DE REXIMMO PATRIMOINE 2



9 immeubles
(soit 85 logements et 4 commerces)

CHIFFRES CLÉS
Au 31 décembre 2024

REXIMMO PATRIMOINE 2

SCPI à capital fixe de type Malraux

Date de création : 2011

Les associés

Nombre d'associés
971

Nombre de parts souscrites
4 932

Le patrimoine immobilier

Nombre d'immeubles
9

- Surface du patrimoine **4 773 m²**
- Nombre de locataires **50**
- Taux d'occupation financier annuel **66,27 %**

Les valeurs de la SCPI

	SCPI	Par part
Valeur comptable	13 246 626,71 €	2 685,85 €
Valeur de réalisation	13 246 626,71 €	2 685,85 €
Valeur de reconstitution	13 246 626,71 €	2 685,85 €

Les résultats financiers (1)

Dividende brut par part (2)
45,00 €

Résultat par part
28,92 €

Report à nouveau par part (RAN) (3)
17,92 €

(1) Les performances passées ne préjugent pas les performances futures.
(2) Avant impôt sur revenus financiers.
(3) Après affectation du résultat 2024.

Répartition du patrimoine en valeur vénale

Répartition géographique



Régions	61,0 %
Île-de-France	39,0 %

Répartition sectorielle



Habitation	95,4 %
Commerces	4,6 %

CONJONCTURE MACRO-ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE

Rédaction achevée le 25 mars 2025

Europe : tendances 2024

Contexte économique

En 2024, la croissance du Produit Intérieur Brut (PIB) réel en zone euro s'est établie à + 0,8 %. Le taux de chômage est demeuré historiquement bas mais des signes de ralentissement sont apparus sur le marché du travail. En France, la dynamique de croissance économique nationale, portée par le succès des Jeux Olympiques, a été freinée par l'incertitude politique et s'est établie à 1,1 %. En Allemagne, l'affaiblissement du volume des investissements et des exportations a continué à peser sur l'économie nationale ; le PIB s'est contracté à -0,1 % sur un an pour la deuxième année consécutive.

L'inflation dans la zone euro a connu une baisse significative (2,4 % en 2024 contre 5,4 % en 2023), conséquence d'une politique monétaire plus restrictive initiée en 2022, de l'atténuation des chocs d'offre post Covid et de la crise énergétique de 2022. Ce déclin de l'inflation a conduit la Banque Centrale Européenne (BCE) à entamer une première série de baisses de taux en 2024, ramenant le taux de facilité de dépôt (un des taux de référence) de 4 % fin 2023 à 3 % fin 2024.

Cette baisse des taux directeurs des banques centrales a confirmé le mouvement anticipé par les investisseurs, même si ces taux demeurent plus élevés qu'avant la hausse de 2022. Les taux des titres d'Etat en zone euro ont également diminué mais dans une moindre ampleur ; a contrario ils ont augmenté en France en raison de l'incertitude politique.

Évolution 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, %)		
Prévisions au 24 janvier 2025	2024	2025 (prév.)	2026 (prév.)	2024	2025 (prév.)	2026 (prév.)
Monde	3,2	3	2,9	4,2	3,4	3,0
Zone Euro	0,7	0,8	1,1	2,3	2,0	1,9
Allemagne	-0,1	0,6	0,9	2,4	1,9	1,9
France	1,1	0,7	0,9	2,3	1,7	1,8
Italie	0,5	0,7	0,9	1,1	1,8	1,7
Espagne	3,1	2,2	1,8	2,9	2,4	2,0
Royaume-Uni	0,8	1,0	1,3	2,5	2,6	2,4

Source : Amundi Immobilier sur Amundi Institute (février 2025)

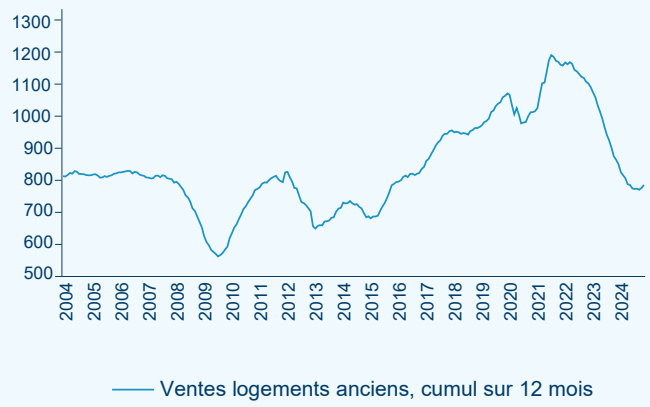
France - Résidentiel

L'activité du marché résidentiel s'est fortement ralentie suite aux hausses de coût du crédit observées depuis 2022. Cette baisse s'est poursuivie en 2024 avec des ventes de logements anciens totalisant 792 000 unités, soit une contraction de -9 % sur un an et de -29 % sur deux ans. On observe néanmoins une relative stabilisation des ventes depuis août 2024, la baisse des taux de crédit et la baisse des prix ayant permis d'améliorer le pouvoir d'achat immobilier.

Les taux d'intérêt des crédits nouveaux à l'habitat des particuliers à plus d'un an est, par exemple, passé de 1,1 % fin 2021, à 2,05 % fin 2022, 3,6 % fin 2023, entamant alors une décrue jusque 3,1 % fin 2024. Cette diminution du coût du crédit en 2024 a dans l'ensemble permis de baisser le coût d'un achat immobilier, même si le coût du crédit est près de 3 fois plus élevé que fin 2021.

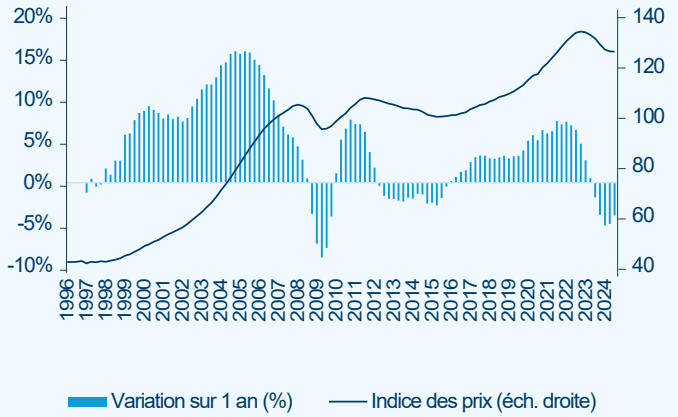
Le prix des logements a continué à baisser en 2024. En métropole, une baisse de 4 % sur un an a été enregistrée au 3e trimestre 2024. Le recul des prix est plus marqué Ile-de-France (-5,3 %) et de même la disparité entre les villes reste notable.

France - Ventes de logements anciens (milliers)



Sources : Amundi Immobilier IGEDD d'après DGFiP (MEDOC) et bases notariales, Banque de France, SDES, ECLN, CGEDD, Notaires de France (février 2025)

France métropolitaine - Prix des logements anciens



Sources : Amundi Immobilier IGEDD d'après DGFiP (MEDOC) et bases notariales, Banque de France, SDES, ECLN, CGEDD, Notaires de France (février 2025)

Convictions et Perspectives économiques 2025 - Europe

Le scénario économique mondial de 2025 d'Amundi Institute (à fin janvier 2025) est celui d'une croissance résiliente mais segmentée selon les régions, sur fond d'inflation plus faible. En zone euro, la croissance économique devrait croître légèrement et s'approcher des 1 %, notamment suite à une amélioration de la croissance en Allemagne. Elle resterait contrainte en France, autour de 0,7 %. L'inflation est attendue à 2 % en zone euro, et la BCE devrait poursuivre sa trajectoire baissière du taux de facilité de dépôt, lequel pourrait atteindre 1,75 % dès juillet 2025 selon Amundi Institute soit -125 **points de base**(1) par rapport à fin 2024.

Les incertitudes restent marquées, et le contexte économique, financier, géopolitique et politique sera à scruter.

Convictions et Perspectives 2025 - France - Résidentiel

La baisse des prix et des taux a permis d'augmenter quelque peu le pouvoir d'achat immobilier. Les signes de stabilisation des volumes transactés observés fin 2024 pourraient se confirmer en 2025, avec un potentiel atterrissage des prix en cours d'année.

L'environnement économique et géopolitique devrait néanmoins rester contraint et amène à une certaine prudence. Dans leur note de février 2025 les Notaires de France considèrent ainsi que "la reprise, si elle s'opère, se fera par à-coups."

Sources : Amundi Immobilier, Banque de France, Amundi Institute, INSEE, IGEDD, notaires (2024 T4)

(1) **Point de base :** en langage financier, un point de base représente un centième de pourcentage. Ainsi, si une banque centrale fixe, par exemple, son taux directeur de 0,50 % à 0,25 %, on dira qu'elle l'a diminué de 25 points de base (0,25 %).

RAPPORT DU LIQUIDATEUR

La SCPI Reximmo Patrimoine 2 étant en cours de liquidation, le terme "Société de Gestion" doit être entendu comme "Liquidateur" de la société.

Résumé de l'activité et distribution de la SCPI en 2024

Avancement de la liquidation

Les immeubles de Poitiers, Nîmes, Périgueux et Besançon ont, dans un premier temps, été proposés pour la vente "en bloc". Un appel d'offre a été organisé avec en retour des offres pour l'acquisition de chaque immeuble dans son intégralité. Ces offres ont été comparées à une estimation des produits obtenus par une vente des immeubles appartement par appartement. Entre les stratégies "bloc" et "découpe", les honoraires de commercialisation, l'impact fiscal et les frais divers (i.e. mise en copropriété) peuvent différer.

Pour les immeubles de Poitiers et Nîmes, les offres reçues émanent d'offices publics de l'habitat. Compte tenu de l'analyse réalisée, la cession en bloc au prix proposé nous apparait plus attractive qu'une vente appartement par appartement étalée sur plusieurs années. Les promesses de vente de ces deux immeubles devraient être conclues au premier semestre 2025 pour des cession finalisées dans le courant de l'année 2025.

A Besançon, les offres "bloc" reçues, jugées insuffisantes après la comparaison avec l'estimation de la cession à la découpe, ont été rejetées. La stratégie est désormais orientée vers une cession appartement par appartement pour les 7 lots vacants à ce jour. Ils seront commercialisés dans le courant du deuxième trimestre 2025.

L'immeuble rue Courteline à Meaux fait l'objet d'une analyse technique approfondie liée aux résultats des diagnostics énergétiques (DPE). L'évolution de la réglementation sur ces diagnostics a impacté la note des appartements de cet immeuble de façon très défavorable. C'est pourquoi en fin d'année 2024, une étude a été menée pour estimer le coût des mesures à mettre en place pour améliorer les DPE. Après l'estimation précise des mesures à mettre en œuvre qui devrait être finalisée au premier semestre 2025, la décision de mettre en œuvre les travaux d'amélioration ou de céder en l'état sera prise.

Pour le reste du patrimoine, la stratégie de vente appartement par appartement au "fil de l'eau" a été retenue. Les appartements sont mis en vente au fur et à mesure des libérations des locataires, les lots vides ayant un prix de cession supérieur aux lots occupés. Au 31 décembre 2024, votre SCPI compte 40 lots vacants dont 25 résident dans des actifs en cours de commercialisation (par lot ou en bloc) et 15 à Meaux Courteline.

Activité locative et évaluation du patrimoine

Depuis la mise en liquidation de votre SCPI, les relocations des appartements ont été arrêtées pour bénéficier d'un patrimoine libre d'occupation au moment de la vente et ainsi optimiser le prix de cession. Le Taux d'Occupation Financier de votre SCPI pour l'année 2024 atteint 66 %.

L'expertise du patrimoine en fin d'année 2024 continue de subir les conséquences de la remontée des taux. Cet environnement de taux toujours élevés impacte négativement le marché de l'immobilier en général et résidentiel en particulier. En parallèle, l'augmentation du coût de financement se traduit par une baisse de la demande des particuliers impactant les transactions.

L'évaluation du patrimoine de REXIMMO PATRIMOINE 2 est donc en baisse de 6,39 % par rapport à 2023 avec un impact équivalent (-6,97 %) sur la valeur de réalisation qui s'élève à 2 685,85 € par part au 31 décembre 2024.

Résultat et distribution

Le résultat de l'année 2024 s'établit à 142 K€ soit 28,92 € par part. La baisse attendue par rapport à l'année 2023 (-35 K€) est liée à la non-relocation des appartements afin d'en tirer le meilleur prix possible au moment des cessions.

La distribution sur l'année 2024 a été de 45 € par part. Elle se compose du résultat annuel et d'un prélèvement de 16,08 € par part sur les réserves constituées par la SCPI lors de sa phase d'exploitation (le Report à Nouveau). Après distribution, les réserves s'élèvent à 17,92 € par part.

La SCPI est en phase de liquidation et son patrimoine en cours de cession, la distribution de dividende de l'année 2025 sera basée sur le résultat au cours de l'année 2025.

La distribution d'acomptes de liquidation se fera au fur et à mesure des cessions, après prise en compte des besoins courants de trésorerie de la SCPI.

Distribution et report à nouveau 2024

Acomptes de distribution et report à nouveau (en €)	2024	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	167 710,53	34,00
Résultat comptable	142 613,11	28,92
Distribution brute annuelle	-221 940,00	-45,00
Dont distribution de RAN sur exercice antérieur	-13 069,80	-2,65
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	88 383,64	17,92

Information importante aux associés de la SCPI concernant les modalités de calcul (pour les besoins de l'impôt sur le revenu) de la plus-value réalisée lors de la cession d'un immeuble acquis sous le régime de la vente d'immeuble à rénover (VIR) :

Pour rappel : selon l'administration fiscale, l'application de la réduction d'impôt "Malraux" s'opposerait à la prise en compte des travaux de rénovation dans le calcul du prix de revient à retenir pour le calcul de la plus-value immobilière ("PVI") (solution issue notamment de la réponse ministérielle Frassa). Compte tenu du caractère discutable de cette position, nous avions demandé à l'administration de reconsidérer sa position (via une demande de rescrit déposée au nom des SCPI Reximmo).

L'administration avait alors répondu en réaffirmant la solution issue de la réponse ministérielle "Frassa" précitée, suite à quoi, nous avons introduit un recours (i.e., recours pour excès de pouvoir à l'encontre de la décision de l'administration) devant le Tribunal administratif ("TA") de Paris.

Le Tribunal administratif de Paris vient de rendre une décision positive (jugement du 10 février 2025) : les juges ont bien confirmé qu'en l'état actuel du droit, les travaux de rénovation réalisés dans le cadre du contrat de vente d'immeuble à rénover devaient être pris en compte dans le prix de revient pour déterminer la PVI (et cela, même si ces travaux ont déjà donné droit à une déduction spécifique dans le cadre du dispositif Malraux).

Ainsi :

Pour les immeubles déjà cédés : des déclarations rectificatives (valant réclamations) seront déposées auprès du/des service(s) des impôts compétent(s) pour obtenir le remboursement du trop payé d'impôt, sur le fondement de la décision favorable du TA ;

Pour les cessions futures : la PVI sera calculée (et imposée) en tenant compte des dépenses de travaux.

Cette position pourrait évoluer uniquement en cas de nouvelle décision de justice sur le sujet ou, pour l'avenir, en cas d'évolution législative.

Les Comptes de la SCPI

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

(en €)	31 décembre 2024 (a)	31 décembre 2023 (b)	Var. (a-b)/b
Produits			
Produits de l'activité immobilière (1)	425 945,19	523 089,43	
Autres produits			
Produits financiers (2)	29 420,43	24 300,79	
Sous-total Produits	**455 365,62**	**547 390,22**	**-16,81 %**
Charges et provisions			
Charges immobilières (3)	-125 911,33	-142 825,51	
Frais généraux	-125 614,06	-101 841,75	
Travaux de remise en état	-3 765,74	-81 433,94	
Provisions nettes (4)	1 914,14	-21 207,47	
Provisions pour charges non récupérables	-59 384,36	-36 393,19	
Charges financières sur emprunts			
Sous-total charges et provisions	**-312 761,35**	**-383 701,86**	**-18,49 %**
Résultat exceptionnel	8,84	14 392,21	
Résultat comptable par part	**142 613,11**	**178 080,57**	**-19,92 %**
Résultat comptable par part	28,92	36,11	-19,92 %
Dividendes brut par part	-45,00	-45,00	
Dont Distribution de RAN sur exercice antérieur	-2,65		
Report à nouveau (R.A.N.) comptable après affectation du résultat par part	17,92	34,00	-47,30 %

(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

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

(en €)	31 décembre 2024 (a)	31 décembre 2023 (b)	Var. (a-b)/b
Entretiens et réparations	-26 334,21	-21 764,83	
Assurances	-4 087,54	-4 087,77	
Honoraires (1)	-40 540,53	-46 025,24	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-42 161,10	-45 307,52	
Autres	-12 787,95	-25 640,15	
Total	**-125 911,33**	**-142 825,51**	**-11,84 %**

(1) Honoraires de gestion technique et de gestion locative.

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

Les frais généraux

(en €)	31 décembre 2024 (a)	31 décembre 2023 (b)	Var. (a-b)/b
Rémunérations de gestion	-27 505,54	-31 526,25	
Honoraires de commissaires aux comptes	-12 314,16	-12 763,50	
Frais divers de gestion	-85 794,36	-57 552,00	
Total	**-125 614,06**	**-101 841,75**	**23,34 %**

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 (2 239,52€)
  - Le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (43 037,90 €),
  - Les frais bancaires (4 067,17 €),
  - Les honoraires du dépositaire et d'intermédiaires (26 936,17 €),

Provision pour gros entretien (PGE)

La SCPI n'a pas eu à constituer de provision pour gros entretien au titre de l'exercice 2024.

Travaux de remise en état

Les remises en état s'établissent à 3 765,74 € 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 €)
4 rue Wickram Colmar	67000	Colmar	Reprise de provision 2023	1 500,00
1 rue Georges Courteline Meaux	77100	Meaux	Divers travaux	-6 704,78
2 rue Jean Petit Besançon	25000	Besançon	Reprise de provision 2023	2 000,00
19 rue Jean Macé Poitiers	86000	Poitiers	Reprise de provision 2023	3 193,21
8 rue Marengo Bayonne	64100	Bayonne	Divers travaux	-4 244,37
3 rue Saint Front Perigueux	24000	Perigueux	Reprise de provision 2023	1 255,06
30 rue de l Agau Nîmes	30100	Nîmes	Divers travaux	-734,21
Autres immeubles			Divers travaux	-30,65
Total				**-3 765,74**

Provision pour charges non récupérables

Ce poste se décompose comme suit :

- des charges sur locaux vacants pour 19 798,97 €,
- des charges non récupérables pour 12 955,37 €,
- les charges sur exercices antérieurs pour 20 939,33 €.

La politique de cessions et d'acquisitions

La SCPI est en phase de liquidation, les préparatifs pour les appartements cessibles (diagnostics, métrages, etc.) sont en cours pour leur mise en commercialisation dans le courant de l'année 2025.

Les cessions donneront lieu au versement d'acompte de liquidation et impacteront les prévisions de résultat pour l'année 2025.

Situation Locative

Le taux d'occupation

1er trimestre	2e trimestre	3e trimestre	4e trimestre	Annuel (1)
71,24 %	69,40 %	64,43 %	60,19 %	66,27 %

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

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

Les baux 2024

En 2024, 6 baux ont été signés.

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2024, 30 lots étaient vacants.

Les contentieux

(en €)	31 décembre 2024 (a)	31 décembre 2023 (b)	Var. (a-b)/b
Provisions pour contentieux début de période	-75 250,28	-83 217,07	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	-4 988,28	-11 269,69	
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	39 322,57	19 236,48	
Provisions pour contentieux fin de période	**-40 915,99**	**-75 250,28**	**-45,63 %**

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 31/12/2024 à 40 915,99 € contre 75 250,28 € en 2023, soit une reprise nette annuelle de 34 334,29 €.

Cette dernière résulte :

- de dotations aux provisions pour créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 4 988,28 €,
- de reprises pour diminution de créances représentant 39 322,57 € issues des actions de recouvrement.

Les expertises

La société BPCE Expertises Immobilières, Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2024 à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles qui constituent le patrimoine de Reximmo Patrimoine 2.

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 12 890 000,00 € hors droits et à 13 779 410 droits inclus.

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 s'en écarter significativement.

Dans le cadre de son analyse d'expertise menée lors de la détermination des valeurs, la Société de Gestion a également le cas échéant intégré des informations liées au processus de cession. La valeur retenue par la Société de Gestion pour le calcul de la valeur de réalisation de votre SCPI est de 12 890 000 € au 31/12/2024. La somme de cette valeur vénale et de la valeur nette des autres actifs de la société conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2024 de 13 246 626,71€ soit 2 685,85 € par part.

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

(en €)	2024	2023	Évolution 2024/2023
Valeur de réalisation	13 246 626,71	14 238 701,72	-6,97 %

Le marché des parts

Marché Secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2024.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours de l'exercice 2024.

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 2024 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 01/01/2025

Les développements ci-après ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable aux revenus imposables au titre de l'année 2024. Les détenteurs de parts de la SCPI sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

Régime fiscal général des Sociétés Civiles de Placement Immobilier

Aux termes de l'article 239 septies du Code général des impôts ("CGI"), les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés ("IS"). 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

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

Impôt sur le revenu et prélèvement à la source

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

Aux termes de l'article 28 du CGI, le revenu foncier imposable est égal à la différence entre le revenu brut défini à l'article 29 du CGI (qui correspond aux loyers et ses accessoires encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété définies à l'article 31 du CGI (les charges réelles déductibles). Il n'est pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la société. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année.

Depuis le 1er janvier 2019, un prélèvement à la source s'applique au titre de l'IR. Il a pour objectif de supprimer le décalage d'un an entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur ces revenus. Pour les revenus fonciers, l'IR de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels (selon l'option choisie par le contribuable) sur le compte bancaire des contribuables. Les réductions et crédits d'impôts ne sont pas pris en compte lors du calcul des acomptes, mais les contribuables perçoivent une avance du montant de certaines réductions et crédits d'impôt qui sera régularisée lors de la liquidation de l'impôt finalement dû. Le montant de cette avance, versée au plus tard le 1er mars N, est égal à 60 % du montant des avantages éligibles dont les contribuables ont bénéficié au titre de l'imposition de leurs revenus de N-2. Cet acompte constitue une avance des avantages applicables au titre de l'imposition des revenus de l'année N-1 qui donne lieu à une liquidation définitive au cours de l'année N. Afin d'éviter d'avoir à rembourser d'éventuels trop-perçus, les contribuables peuvent demander à percevoir un montant inférieur à celui calculé par principe.

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

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

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

Le régime réel

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

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

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

Le régime micro-foncier

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

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

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

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

Le régime du micro-foncier n'est pas applicable lorsque le contribuable ou un membre de son foyer fiscal est propriétaire d'investissements ouvrant droit à certains dispositifs de déduction fiscale (notamment Robien, Besson, Périssol et Cosse), au titre de la période pendant laquelle le bénéfice de dispositions dérogatoires est demandé ou sur les années au titre desquelles les déductions spécifiques en fonction du revenu brut se trouvent applicables. A l'inverse, la circonstance que le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt Duflot, Pinel, Denormandie, Scellier ou Malraux (régime après 2009) ne fait pas obstacle au régime micro-foncier.

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

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

Les produits du portefeuille-titres et des placements financiers réalisés par la SCPI sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Il peut s'agir de

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

Dans le respect de l'objet social de la SCPI, ces produits représentent une valeur accessoire par rapport aux loyers, excepté pendant les phases de constitution du patrimoine ou de liquidation. Les revenus financiers perçus par la SCPI sont soumis, en principe, au prélèvement forfaitaire unique ("PFU") au taux de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %, soit une imposition globale de 30 %.

Concernant l'impôt sur le revenu

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

supplémentaire n'est dû l'année suivante, lorsque la liquidation définitive de l'impôt se fait sur la base du PFU.

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

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

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

Concernant les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %

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

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

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

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

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

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 la détermination du montant des plus-values immobilières imposables à l'IR, l'abattement pour durée de détention est déterminé comme suit : 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année et jusqu'à la vingt-et-unième ; 4 % au titre de la vingt-deuxième année de détention. Il en résulte que les plus-values sont exonérées d'IR à l'expiration d'une durée de détention de vingt-deux ans.

Pour la détermination du montant des plus-values immobilières imposables aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est déterminé comme suit : 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année et jusqu'à la vingt-et-unième ; 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ; 9 % par année de détention au-delà de la vingt-deuxième année. Il en résulte que les plus-values sont exonérées de prélèvements sociaux à l'expiration d'une durée de détention de trente ans.

Les plus-values sont soumises à l'IR au taux forfaitaire de 19 % majoré des prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %, soit une imposition globale de 36,2 %. Sauf exception, la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits immobiliers cédés n'est imputable ni sur les plus-values de même nature, ni sur le revenu global.

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

En cas de cession de parts, la société de gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement constatée. En pratique, cet impôt sera déduit du prix de vente au moment du règlement. L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux global de 36,2 %) correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'IR dans la catégorie des plus-values immobilières.

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

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

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

Aux termes de l'article 150-0 D du CGI, lorsque le contribuable a exercé l'option globale pour l'imposition des revenus relevant du PFU au barème progressif, les plus-values de cession de titres acquis ou souscrits avant le 1er janvier 2018 sont susceptibles de bénéficier d'un dispositif d'abattement. Le dispositif de droit commun conduit à appliquer un abattement égal à : 50 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins deux ans et moins de huit ans ; 65 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins huit ans. En outre, les plus-values sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %. Les prélèvements sociaux s'appliquent sur le montant de la plus-value, sans prise en compte d'abattement.

Contributions exceptionnelles et différentielles sur les hauts revenus

Les porteurs de parts dont le foyer fiscal a un revenu fiscal de référence supérieur à 250 000 € (célibataires, divorcés, séparés ou veufs) ou 500 000 € (mariés ou pacsés, soumis à imposition commune) sont susceptibles d'être soumis à raison des revenus et des plus-values à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR de 3 % à 4 %). L'article 10 de la loi de finances pour 2025 a instauré une nouvelle contribution différentielle sur les hauts revenus (CDHR), visant à assurer une imposition minimale de 20 % à l'IR pour les contribuables disposant des revenus les plus élevés.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

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

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

Chaque année, la société de gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de référence. Ce ratio tient compte des biens situés en France ainsi que, sous réserve des conventions internationales, des biens situés à l'étranger. A la valeur de référence est réintégrée la part des dettes non déductibles, notamment celles qui font l'objet d'un calcul spécifique lorsque la SCPI a souscrit des prêts in fine pour financer l'acquisition de ses actifs immobiliers et celles afférentes aux actifs non imposables le cas échéant.

L'IFI se déclare en même temps que la déclaration d'IR n°2042 via le formulaire n°2042-IFI (Cf. détail dans la notice fiscale).

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

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents fiscaux français

Le régime fiscal décrit ci-dessous concerne les investisseurs personnes physiques, ne résidant fiscalement pas en France et agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé. Les règles suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales conclues entre la France et le pays de résidence fiscale de l'associé concerné. Les personnes non domiciliées fiscalement en France sont imposables en France sur les revenus réalisés à raison de la détention des parts de SCPI.

Un taux de prélèvement majoré de 75 % peut s'appliquer lorsque les paiements sont faits dans certains Etats ou territoires non coopératifs au sens de l'article 238-0 A du CGI (ETNC) (selon la nature du revenu, une analyse spécifique est nécessaire). D'après l'arrêté du 3 février 2023, la liste des ETNC est la suivante : Iles Vierges britanniques, Anguilla, les Bahamas, les Fidji, Guam, les îles Turques et Caïques, les Iles Vierges américaines, Palaos, le Panama, les Samoa, les Samoa américaines, les Seychelles, Trinité-et-Tobago et le Vanuatu. La liste des ETNC a été mise à jour par un arrêté du 16 février 2024 (Antigua-et-Barbuda, le Belize et la Russie ont été ajoutés ; les îles Vierges britanniques ont été retirées).

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

Les revenus fonciers de source française réalisés par une société semi-transparente française sont, sous réserve des conventions fiscales comportant des dispositions spécifiques aux sociétés de personnes, imposables en France quel que soit l'Etat de résidence fiscale de l'associé.

En ce qui concerne le calcul de l'impôt, il convient de retenir les règles de droit commun applicables aux contribuables résidents fiscaux français sous réserve de la spécificité suivante : afin de ne pas avantager indûment les contribuables domiciliés hors de France, qui sont imposés à raison de leurs seuls revenus de source française, par rapport aux contribuables domiciliés en France, un taux minimum d'imposition est institué.

Pour les revenus perçus ou réalisés depuis le 1er janvier 2018, l'impôt ne peut être inférieur à un montant calculé en appliquant un taux de 20 % à la fraction du revenu net imposable inférieure ou égale à la limite supérieure de la deuxième tranche du barème de l'IR et un taux de 30 % à la fraction supérieure de cette limite. Le taux minimum de 20 % n'est pas applicable si le contribuable justifie que le taux moyen qui résulterait de l'imposition en France de l'ensemble de ses revenus de source française et étrangère serait inférieur à ce taux minimum.

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

Les associés non-résidents sont tenus de déposer une déclaration annuelle faisant état de ces revenus [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 l'Etat de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

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

L'imposition des plus-values sur cessions d'immeubles situés en France réalisées par les SCPI sont imposables en France quel que soit l'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 réalisées à titre occasionnel et tirées des cessions de parts de SCPI réalisées par l'associé non-résident fiscal français sont également imposables en France, sauf dispositions contraires prévues par la convention fiscale liant la France à l'Etat de résidence de l'associé cédant.

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

En outre, les plus-values réalisées par les non-résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %. Toutefois, ne sont pas redevables de la CSG et de la CRDS les personnes relevant d'un régime de sécurité sociale au sein de l'Espace économique européen (Union-Européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou de la Suisse et qui ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français. Ces personnes demeurent redevables du prélèvement de solidarité au taux de 7,5 %.

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

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

Dividendes et distributions assimilées

La quote-part de résultat correspondant à ces revenus de source française (c'est-à-dire versés par des sociétés françaises) revenant aux associés personnes physiques non domiciliés en France est soumise à une retenue à la source au taux unique de 12,8 % (article 119 bis du CGI).

La possibilité pour un associé personne physique d'une SCPI, non domicilié fiscalement en France, de se prévaloir du taux réduit de retenue à la source prévue par la convention fiscale liant la France à son Etat de résidence, est incertaine [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 le cas échéant.

Produits de placement à revenu fixe

En application des dispositions de l'article 125 A du CGI, les produits de placements à revenu fixe, ne sont pas soumis à une retenue à la source (sauf paiement dans un Etat ou territoire non coopératif). L'imposition de ces sommes dans le pays de résidence fiscale de l'associé est déterminée par sa législation interne et la convention fiscale applicable, le cas échéant.

Plus-values de cession de valeurs mobilières

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

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

(2) L'administration exclut cette possibilité dans certains cas visés par sa doctrine : la convention fiscale conclue entre la France et la Suisse (BOI-INT-CVB- CHE-10-20-30-20150812, n°50) et celle conclue entre la France et la Belgique (BOI-INT-CVB-BEL-10-40-20120912, n°180)

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Sont assujettis à l'IFI l'ensemble des biens et droits immobiliers détenus directement ou indirectement en France par le contribuable et son foyer fiscal (époux, partenaires de PACS et concubins, ainsi que leurs enfants mineurs) dès lors que la valeur nette taxable de ce patrimoine immobilier excède 1 300 000 € au 1er janvier de l'année d'imposition. Sous réserve des conventions fiscales, les parts de SCPI détenues par des non-résidents sont en principe assujetties à l'IFI à hauteur de la fraction de leur valeur taxable qui est représentative de biens ou droits immobiliers situés en France.

Spécificités du dispositif Malraux (à partir de 2009)

Créée en 2011, la SCPI Reximmo Patrimoine 2 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 27 % ou 36 % (selon le secteur où sont situés les immeubles – les dépenses éligibles ayant été engagées avant le 31 octobre 2011) 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, intervenue début 2016, du dernier des logements restant à louer par la SCPI quelle que soit sa date d'acquisition, soit une conservation jusqu'au 15 janvier 2025.

La 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
28,92 €	45,00 €	36,60 €	30,63 €	5,97 €

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2024.

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

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 sept membres au moins et de neuf membres au plus nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire parmi les associés.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois années. Les candidats au Conseil de Surveillance doivent posséder un minimum une (1) part.

L'ordonnance du 12 Mars 2025 a modifié l'article L214-99 du Code Monétaire et financier et introduit une disposition impérative prévoyant que le Conseil de surveillance est désormais composé de trois à douze membres.

Cette modification impacte l'organisation du Conseil de surveillance de votre SCPI dans la mesure où le nombre maximum de poste est porté à 12. Toutefois, compte tenu du fait que cette modification législative est intervenue trop tardivement pour procéder à un appel à candidature en vue de combler les postes vacants, il a été décidé de reporter l'application de cette mesure au prochain renouvellement de votre Conseil.

Par ailleurs, une résolution sera proposée afin d'autoriser la mise à jour des Statuts pour porter le nombre minimum de membres à 3 et le nombre de membres maximum à 12.

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. Les droits et obligations des membres du Conseil de Surveillance sont précisés et complétés dans le règlement intérieur établi par la Société de Gestion et accepté par chacun des membres du Conseil de Surveillance.

Rôle et fonctionnement général du Conseil

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

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. En pratique, la Société de Gestion convoque au minimum 2 réunions du Conseil de Surveillance par exercice (mars et décembre) sur la convocation, soit du Président, soit de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

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 fonctionnellement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement au Directeur de la Conformité du groupe Amundi,
- un Comité Risques et un Comité Conformité, 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 dispositions législatives et réglementaires relatives aux Sanctions Internationales ainsi qu'à la prévention du blanchiment des capitaux et à la lutte contre le financement du terrorisme. 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 1er février 2024, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2023 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2024.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2024, 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 2024, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel

(137 bénéficiaires [1]) s'est élevé à 12 247 086 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 567 701 euros, soit 78 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées (y compris actions de performance) et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 679 385 euros, soit 22 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

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

Sur le total des rémunérations (fixes et variables différées et non différées) versées sur l'exercice, 1 572 604 euros concernaient les "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (7 bénéficiaires).

(1) Nombre de collaborateurs (CDI, CDD) payés au cours de l'année, qu'ils aient été ou non encore présents au 31/12/2024.

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

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

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

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

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

1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères quantitatifs :

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

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

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

Critères qualitatifs :

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

2. Fonctions commerciales

Critères quantitatifs :

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

Critères qualitiatifs :

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

3. Fonctions de support et de contrôle

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

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

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

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

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

A ce titre, notamment :

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

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 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 aux actionnaires lors des assemblées générales.

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).

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

OID
Penser l'immobilier responsable

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

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

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

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

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

La SCPI Reximmo Patrimoine 2 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 2 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 €)	2024	2023
Valeurs de la société		
Valeur comptable	13 246 626,71	14 238 701,72
Valeur de réalisation	13 246 626,71	14 238 701,72
Valeur de reconstitution	13 246 626,71	14 238 701,72
Valeurs de la société ramenées une part		
Valeur comptable	2 685,85	2 887,00
Valeur de réalisation	2 685,85	2 887,00
Valeur de reconstitution	2 685,85	2 887,00

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, des autres actifs et des dettes.

La société étant en phase de liquidation, la valeur comptable est impactée des dépréciations résultant des moins-values latentes identifiées sur les actifs calculées sur la base des dernières valeurs d'expertises. Lorsque la valeur d'expertise de tous les immeubles en patrimoine est inférieure à la valeur comptable, cette dernière est égale à la valeur de réalisation.

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 immobiliers et financiers. Elle ne tient pas compte des frais de mise en vente et des imposition sur plus-values de cessions des actifs.

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.

Ces analyses sont effectuées sur la base des valeurs résultant d'une cession en bloc de chaque immeuble conformément à la règlementation.

Valeur de reconstitution

La société étant en phase de liquidation, sa valeur de reconstitution est égale à sa valeur de réalisation parce qu'elle n'intègre pas de 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

	2020	2021	2022	2023	2024
Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	20 961 000	20 961 000	20 961 000	20 961 000	20 961 000
Nombre de parts au 31 décembre	4 932	4 932	4 932	4 932	4 932
Nombre d'associés au 31 décembre	963	966	969	969	971

Le capital a été atteint en 2012.

Évolution du marché secondaire des parts

	2020	2021	2022	2023	2024
Nombre de parts cédées ou retirées	7	3	8		0
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12 (en %)	0,14	0,06 %	0,16 %		0
Demandes de cessions ou de retraits en attente	2	5	3		21
Délai moyen d'éxécution d'une cession ou d'un retrait *			En fonction du prix		
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € TTI)	845,04	341,36	803,20	1 106,92	0,00

*Les réalisations opérées sur le marché secondaire sont fonction du prix négocié entre l'acheteur et le vendeur.

Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en € par part)	2020	2021	2022	2023	2024
Report à nouveau avant affectation du résultat	55,17	60,23	62,97	42,90	34,00
Dividende brut versé au titre de l'année	-50,00	-55,00	-49,50	-45,00	-45,00
Dont distribution de RAN sur exercice antérieur		-5,00	-1,63	-0,00	-2,65
Résultat de l'exercice	55,06	57,74	29,43	36,11	28,92
Report à nouveau après affectation du résultat	60,23	62,97	42,90	34,00	17,92

Emploi des fonds

(en €)	Réel 2023	Variation	Réel 2024
I - FONDS COLLECTÉS	**22 317 300,00**	**0,00**	**22 317 300,00**
Capital	20 961 000,00		20 961 000,00
Primes nettes de souscription / fusion (1)	1 356 300,00		1 356 300,00
II - EMPLOIS DES FONDS	**-21 703 988,95**	**-56 929,20**	**-21 760 918,15**
Report à nouveau	211 569,93	-56 929,20	154 640,73
Investissements	-21 915 558,88		-21 915 558,88
Acompte de liquidation			
Montant restant à investir (I + II)	**613 311,05**	**-56 929,20**	**556 381,85**

(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 31/12/2024 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		38	6	3	60	**107**
Montant total des factures concernées TTC (en €)		13 726,48	4 545,56	913,31	22 246,81	**41 432**
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		2,52 %	0,84 %	0,17 %	4,09 %	**7,61 %**

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 31/12/2024 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		18	1	1	32	**52**
Montant total des factures concernées TTC (en €)		3 250	36	238	9 195	**12 719**
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice		0,68 %	0,01 %	0,05 %	1,92 %	**2,66 %**

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

(en € par part)	2020		2021		2022		2023		2024	
Pour une part en jouissance	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	112,81	100,00 %	112,97	100,00 %	99,18	97,76 %	105,95	95,46 %	86,02	93,16 %
Produits financiers							4,93	4,44 %	5,97	6,46 %
Produits divers					2,27	2,24 %	0,11	0,10 %	0,35	0,38 %
Total des revenus	**112,81**	**100,00 %**	**112,97**	**100,00 %**	**101,45**	**100,00%**	**110,99**	**100,00 %**	**92,33**	**100,00 %**
Charges externes										
Commission de gestion	-6,29	-5,58 %	-6,13	-5,43 %	-5,78	-5,69 %	-6,39	-5,76 %	-5,58	-6,04 %
Autres frais de gestion	-16,56	-14,68 %	-17,32	-15,33 %	-15,79	-15,57 %	-14,26	-12,85 %	-26,62	-28,83 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-2,79	-2,47 %	-3,78	-3,35 %	-24,87	-24,51 %	-22,33	-20,12 %	-7,96	-8,62 %
Charges locatives non récupérables	-24,10	-21,36 %	-22,17	-19,63 %	-34,00	-33,51 %	-30,52	-27,50 %	-30,86	-33,42 %
Sous-total charges externes	**-49,74**	**-44,09 %**	**-49,40**	**-43,73 %**	**-80,44**	**-79,29 %**	**-73,50**	**-66,22 %**	**-71,01**	**-76,91 %**
Charges internes										
Amortissements										
- Patrimoine										
- Autres										
Provisions nettes [2]										
- Pour travaux										
- Autres	-8,00	-7,10 %	-5,81	-5,14 %	8,62	8,50 %	-4,30	-3,87 %	7,59	8,22 %
Sous-total charges internes	**-8,00**	**-7,10 %**	**-5,81**	**-5,14 %**	**8,62**	**8,50 %**	**-4,30**	**-3,87 %**	**7,59**	**8,22 %**
Total des charges	**-57,74**	**-51,19 %**	**-55,21**	**-48,87 %**	**-71,81**	**-70,79 %**	**-77,80**	**-70,10 %**	**-63,41**	**-68,68 %**
Charges financières	-0,01	-0,01 %	-0,02	-0,02 %	-0,21	-0,20 %				
Résultat courant	**55,06**	**48,81 %**	**57,74**	**51,11 %**	**29,43**	**29,01 %**	**33,19**	**29,90 %**	**28,91**	**31,32 %**
Produits exceptionnels							3,50	3,16 %		
Charges exceptionnelles							-0,58	-0,53 %		
Résultat net comptable	**55,06**	**48,81 %**	**57,74**	**51,11 %**	**29,43**	**29,01 %**	**36,11**	**32,53 %**	**28,92**	**31,32 %**
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	-5,06	4,48 %	-2,74	-2,42 %	18,57	18,30 %	8,89	8,01 %	16,08	17,42 %
Revenu brut distribué	50,00	44,32 %	55,00	48,68 %	48,00	47,31 %	45,00	40,55 %	45,00	48,74 %
Dont distribution exceptionnelle de RAN sur exercice antérieur									3	n.a

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

COMPTES ANNUELS - Au 31 décembre 2024

ÉTAT DU PATRIMOINE

(en €)	31 décembre 2024		31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
1 -Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	20 675 535,88	12 890 000,00	20 675 535,88	13 770 000,00
Immobilisations en cours				
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	**20 675 535,88**	**12 890 000,00**	**20 675 535,88**	**13 770 000,00**
2 -Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-7 785 535,88	0,00	-6 905 535,88	
Gros Entretien				
Grosses réparations				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 2 - provisions liées aux placements immobiliers	**-7 785 535,88**	**0,00**	**-6 905 535,88**	**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	**12 890 000,00**	**12 890 000,00**	**13 770 000,00**	**13 770 000,00**
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				0,00
Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations financières autres que les titres de participations	753,20	753,20	599,72	599,72
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	**753,20**	**753,20**	**599,72**	**599,72**
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	101 221,99	101 221,99	154 168,18	154 168,18
Provisions pour dépréciation des créances	-40 915,99	-40 915,99	-75 250,28	-75 250,28
Autres créances	15 809,73	15 809,73	23 079,38	23 079,38
Sous-total 2 - Créances	**76 115,73**	**76 115,73**	**101 997,28**	**101 997,28**
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	598 552,80	598 552,80	644 709,12	644 709,12
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	53 067,56	53 067,56	173 742,39	173 742,39
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	**651 620,36**	**651 620,36**	**818 451,51**	**818 451,51**
TOTAL III - Actifs d'exploitation	**728 489,29**	**728 489,29**	**921 048,51**	**921 048,51**

ÉTAT DU PATRIMOINE (SUITE)

(en €)	31 décembre 2024		31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	-28 287,04	-28 287,04	-33 819,22	-33 819,22
Dettes				
Dettes financières	-38 479,33	-38 479,33	-45 853,28	-45 853,28
Dettes d'exploitation	-145 986,58	-145 986,58	-194 963,36	-194 963,36
Dettes diverses	-159 109,63	-159 109,63	-177 710,93	-177 710,93
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	**-371 862,58**	**-371 862,58**	**-452 346,79**	**-452 346,79**
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
TOTAL V - Comptes de régularisation actif et passif	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**13 246 626,71**		**14 238 701,72**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		**13 246 626,71**		**14 238 701,72**

(*) 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 LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Affectation du résultat 2023	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2024
1 - Capital				
Capital souscrit	20 961 000,00			20 961 000,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation				0,00
Sous-total 1 - Capital	**20 961 000,00**	**0,00**	**0,00**	**20 961 000,00**
2 - Primes d'émission				
Prime d'émission ou de fusion	3 699 000,00			3 699 000,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-3 683 042,93			-3 683 042,93
Sous-total 2 - Primes d'émission	**15 957,07**	**0,00**	**0,00**	**15 957,07**
3 - Autres capitaux propres				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-6 905 535,88		-880 000,00	-7 785 535,88
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-430,00		-32 748,12	-33 178,12
Réserves				
Report à nouveau	211 569,93	-43 859,40	-13 069,80	154 640,73
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	**-6 694 395,95**	**-43 859,40**	**-925 817,92**	**-7 664 073,27**
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	178 080,57	-178 080,57	142 613,11	142 613,11
Acomptes sur distribution	-221 939,97	221 939,97	-208 870,20	-208 870,20
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	**-43 859,40**	**43 859,40**	**-66 257,09**	**-66 257,09**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)	**14 238 701,72**	**0,00**	**-992 075,01**	**13 246 626,71**

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Il n'y a pas d'engagement hors bilan en 2024.

ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES

Il n'y a pas d'engagement réciproque en 2024.

COMPTE DE RÉSULTAT

(en €)	31 décembre 2024		31 décembre 2023	
	Détail	Total	Détail	Total
I - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits immobiliers				
Loyers	424 234,37		522 537,36	
Charges facturées	85 587,94		97 042,76	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes	1 710,82		552,07	
Reprise de provisions pour gros entretiens				
Transfert de charges immobilières	32 748,12		9 484,87	
Sous-total 1 - Produits immobiliers		**544 281,25**		**629 617,06**
2 - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	85 587,94		97 042,76	
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif	39 240,63		110 131,79	
Dotations aux provisions pour gros entretiens				
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	184 935,48		160 005,72	
Sous-total 2 - Charges immobilières		**309 764,05**		**367 180,27**
Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)		**234 517,20**		**262 436,79**
II - RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	737,29			
Reprises de provisions d'exploitation	4 550,11			
Reprise de provisions pour créances douteuses	39 322,57		19 236,48	
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits	2 508,75		4,65	
Sous-total 1 - Produits d'exploitation		**47 118,72**		**19 241,13**
2 - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de gestion	27 505,54		31 526,25	
Charges d'exploitation de la société	83 439,92		68 054,99	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	4 988,28		11 269,69	
Autres provisions d'exploitation	2 183,55		29 174,26	
Autres charges	50 334,79		2 265,16	
Sous-total 2 - Charges d'exploitation		**168 452,08**		**142 290,35**
Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)		**-121 333,36**		**-123 049,22**

COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)

(en €)	31 décembre 2024		31 décembre 2023	
	Détail	Total	Détail	Total
III - RÉSULTAT FINANCIER				
1 - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers	29 420,43		24 300,79	
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous-total 1 - Produits financiers		**29 420,43**		**24 300,79**
2 - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières				
Dépréciations des charges financières				
Sous-total 2 - Charges financières		**0,00**		**0,00**
Total III - Résultat financier (1-2)		**29 420,43**		**24 300,79**
IV - PRODUITS EXCEPTIONNELS				
1 - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	8,84		17 272,21	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous-total 1 - Produits exceptionnels		**8,84**		**17 272,21**
2 - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles			2 880,00	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Sous-total 2 - Charges exceptionnelles		**0,00**		**2 880,00**
Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)		**8,84**		**14 392,21**
RÉSULTAT NET (I+II+III+IV)		**142 613,11**		**178 080,57**

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Faits caractéristiques de l'exercice

Les comptes annuels au 31 décembre 2024 ont été préparés dans un contexte économique complexe, caractérisé par des taux directeurs élevés malgré quelques baisses au cours de l'exercice, ainsi qu'un ralentissement de l'inflation. Ces conditions ont eu des répercussions notables sur les états financiers de la Société, notamment en ce qui concerne l'évolution des loyers et des charges, la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant), ainsi que la liquidité, avec une attention particulière portée au respect des covenants bancaires et aux conditions de financement actuelles et futures.

Ce contexte est également marqué par une volatilité accrue des marchés immobiliers, des incertitudes géopolitiques internationales (Ukraine, Moyen Orient, investiture du nouveau président américain) et une instabilité politique intérieure en France.

Ces facteurs peuvent influencer rapidement le comportement des utilisateurs et des investisseurs. Il est donc important de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes de la Société.

Nous noterons que depuis le début de l'année 2025, les préoccupations des sociétés continuent d'évoluer, et le secteur immobilier doit s'adapter à plusieurs défis et opportunités. La croissance mondiale reste stable mais limitée (prévue à 3,0 %* en 2025), avec une divergence entre l'économie américaine solide et une croissance plus faible dans la zone euro. Les prévisions d'inflation en France montrent une diminution progressive, atteignant environ 1,7 %* en 2025. En résumé, bien que certaines conditions économiques montrent des signes de stabilisation, la prudence reste essentielle en raison des nombreuses incertitudes qui persistent.

* source Amundi Immobilier sur Amundi Institute (février 2025)

Evénements post-clôture

Aucun événement significatif n'est intervenu ou n'est prévu d'intervenir depuis la clôture de l'exercice écoulé.

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

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

A la suite de la décision de mise en liquidation de l'Assemblée Générale du 06 juillet 2023, les comptes ont été établis en valeur liquidative par la Société de Gestion en tant que liquidateur.

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

L'expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée générale de la SCPI expertise ou 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 différente de celle de l'expert, lorsqu'elle estime que les prix de transaction sont susceptibles de varier significativement, notamment en raison du faible volume de transactions lié à un marché étroit et des spécificités du bien immobilier ou dans le cas d'une SCPI en liquidation en raison des offres que la SCPI aurait pu recevoir sur son patrimoine.

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

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. Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 28 février 2025.

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour la valeur liquidative. Cette dernière est déterminée en conservant l'approche prudentielle comptable qui va conduire à constater les moins-values latentes en dépréciation des valeurs d'immeubles, mais à ne pas tenir comptes des plus-values latentes sur actifs. Ces derniers restant évalués à leur valeur comptable historique.

Les indemnités forfaitaires acquises par l'application des garanties locatives constituent un élément de réduction du coût d'acquisition des immeubles locatifs.

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.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

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 :

- 5,75 % TTI des loyers encaissés et des produits financiers nets.
- une commission de cession de 1,5 % TTI maximum du prix de vente net vendeur.

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 2024		31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Résidentiel	9 320 000,00	9 320 000,00	9 970 000,00	9 970 000,00
Résidentiel et commerces (mixtes)	3 570 000,00	3 570 000,00	3 800 000,00	3 800 000,00
Total	**12 890 000,00**	**12 890 000,00**	**13 770 000,00**	**13 770 000,00**

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 hors droits (en €)	Dépréciations	Valeur nette comptable (en €)
Régions								
4, rue Wickram	68000 COLMAR	19/06/2012	Résidentiel	201	294 063,00	502 402,65		
1, rue Courteline	77100 MEAUX	09/07/2012	Résidentiel	1 449	2 295 620,00	4 800 354,11		
19, rue Jean Macé	86000 POITIERS	10/10/2012	Résidentiel	1 287	1 193 513,00	3 797 935,72		
2-2 bis, rue Jean Petit	25000 BESANCON	21/11/2012	Résidentiel et commerce	770	1 232 872,00	2 097 092,89		
8, rue Marengo	64100 BAYONNE	17/06/2013	Résidentiel	215	146 406,00	857 456,09		
3, rue Saint Font	24000 PERIGUEUX	17/06/2013	Résidentiel et commerce	230	149 068,00	590 156,45		
30, rue de l'Agau	30000 NIMES	17/06/2013	Résidentiel et commerce	438	594 219,00	1 113 101,20		
21, rue de Pontrique	64100 BAYONNE	17/06/2013	Résidentiel	40	56 177,00	161 385,62		
7 à 13, rue Martimprey	77100 MEAUX	20/05/2014	Résidentiel	143	245 011,00	548 702,15		
Total 2024			**9 immeubles**	**4 773**	**6 206 949,00**	**14 468 586,88**	**-7 785 535,88**	**12 890 000,00**
Rappel 2023			**9 immeubles**	**4 773**	**6 206 949,00**	**14 468 586,88**	**-6 905 535,88**	**13 770 000,00**

PLAN PLURI-ANNUEL DE GROS ENTRETIEN

Il n'y a pas de plan pluri-annuel de gros entretien en 2024.

TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2024
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	6 206 949,00			6 206 949,00
Agencements et installations	14 468 586,88			14 468 586,88
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	**20 675 535,88**	**0,00**	**0,00**	**20 675 535,88**
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	599,72	153,48		753,20
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
Sous-total 3 - Immobilisations financières	**599,72**	**153,48**	**0,00**	**753,20**
Total	**20 676 135,60**	**153,48**	**0,00**	**20 676 289,08**

TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2024
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 (1)	-6 905 535,88	-880 000,00		-7 785 535,88
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	**-6 905 535,88**	**-880 000,00**	**0,00**	**-7 785 535,88**
Total	**-6 905 535,88**	**-880 000,00**	**0,00**	**-7 785 535,88**

(1) Les dépréciations sont déterminées en conservant l'approche prudentielle comptable qui va conduire à constater les moins-values latentes en dépréciation des valeurs d'immeubles, mais à ne pas tenir compte des plus-values latentes sur actifs.

DÉTAIL DES AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2024
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Créances - Locataires et compte rattachés					
Créances locataires	78 303,90	59 511,39			59 511,39
Locataires douteux	75 864,28	41 710,60			41 710,60
Dépréciation des créances	-75 250,28	-40 915,99			-40 915,99
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir					
Etat et autres collectivités	1 504,37				
Associés opération sur capital					
Syndic					
Autres débiteurs	21 575,01	15 809,73			15 809,73
Total	**101 997,28**	**76 115,73**	**0,00**	**0,00**	**76 115,73**

TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS - ACTIF

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Dotations	Reprises	Diminution immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2024
Provision pour gros entretien					
Total	**0,00**				**0,00**

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

DÉTAIL DES AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Degré d'exigibilité			Situation de clôture au 31/12/2024
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Provisions pour risques et charges	33 819,22	28 287,04			28 287,04
Dépôts de garantie reçus	45 853,28			38 479,33	38 479,33
Dettes auprès d'établissements de crédit					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	194 963,36	145 986,58			145 986,58
Dettes sur immobilisations	594,55				
Locataires créditeurs	3 087,37	6 896,42			6 896,42
Dettes aux associés	75 556,33	77 835,04			77 835,04
Dettes fiscales	50 256,68	24 988,75			24 988,75
Autres dettes diverses	48 216,00	49 389,42			49 389,42
Total	**452 346,79**	**333 383,25**	**0,00**	**38 479,33**	**371 862,58**

TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS - PASSIF

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2024
Dépréciations pour charges sur lots vacants et non récupérables	4 644,96		3 153,92	1 491,04
Provision pour litiges				
Provision pour risques				
Provision pour charges	29 174,26		2 378,26	26 796,00
Total	**33 819,22**	**0,00**	**5 532,18**	**28 287,04**

VARIATION DES PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2024
Valeurs mobilières de placement	644 709,12	2 821 405,01	2 867 561,33	598 552,80
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	173 742,39	5 915 517,14	6 036 191,97	53 067,56
Total	**818 451,51**	**8 736 922,15**	**8 903 753,30**	**651 620,36**

VARIATION DU POSTE DE COMPTES DE RÉGULARISATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2024
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

Début d'exercice	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	4 932			4 932
Valeur nominale (en €)	4 250,00			4 250,00
Capital social (en €)	20 961 000,00			20 961 000,00

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	20 961 000,00					20 961 000,00
Prime d'émission	3 699 000,00					3 699 000,00
Acompte de distribution et droit de partage						
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-3 683 042,93					-3 683 042,93
Prélèvement sur prime d'émission						
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-6 905 535,88	-880 000,00				-7 785 535,88
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-430,00	-32 748,12				-33 178,12
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles						
Report à nouveau	211 569,93		178 080,57	-221 939,97	-13 069,80	154 640,73
Résultat et distribution	-43 859,40	43 859,40	142 613,11	-208 870,20		-66 257,09
Total	**14 238 701,72**					**13 246 626,71**

DÉTAIL DES PLUS OU MOINS-VALUES

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2024
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-430,00		32 748,12	-33 178,12
Distribution de Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				0,00
Total	**-430,00**	**0,00**	**32 748,12**	**-33 178,12**

IMMEUBLES CÉDÉS

Immeubles cédés (en €)	plus value	moins value
Autres immeubles (frais engagés sur les cessions)		32 748,12
Total	**0,00**	**32 748,12**

DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2024	31/12/2023
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières et taxes sur les ordures ménagères		
- Frais de contentieux		
- Charges locatives	44 292,30	74 202,78
- Entretien	7 416,35	-84,00
- Divers	33 879,29	22 923,98
Total	**85 587,94**	**97 042,76**
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état		
- Indemnités de résiliation		
- Indemnités d'occupation		
- Divers	1 710,82	552,07
Total	**1 710,82**	**552,07**
Détail des transferts de charges		
- Frais acquisition		
- Honoraires et frais de cession	32 748,12	430,00
- Indémnités d'assurances		9 054,87
Total	**32 748,12**	**9 484,87**

Détail sur certains postes des autres charges immobilières

(en €)	31/12/2024	31/12/2023
Détail des charges locatives non récupérées		
- Charges sur locaux vacants	41 611,95	38 045,37
- Charges non récuperables	12 081,72	8 107,83
- Assurances non récuperables	4 087,54	4 087,77
Total	**57 781,21**	**50 240,97**
Détail des commissions, honoraires et frais de contentieux		
- Honoraires de relocation	-3 076,21	-2 763,16
- Honoraires d'avocats		
- Honoraires et frais de cession	32 748,12	430,00
- Honoraires d'acquisition		
- Honoraires divers et frais de contentieux	31 890,18	39 292,21
- Honoraires de gestion locative	23 431,08	27 498,18
Total	**84 993,17**	**64 457,23**
Détail des impôts et taxes		
- Taxes foncières	42 606,86	39 301,00
- Taxes sur les ordures ménagères	3 131,23	-526,49
- Taxes sur les bureaux		
- Autres taxes	-3 576,99	6 533,01
Total	**42 161,10**	**45 307,52**

Détail sur certains postes des produits d'exploitation

(en €)	31/12/2024	31/12/2023
Détail des transferts de charges		
- Reprises de provisions d'exploitation	737,29	
- Reprise de provisions pour créances douteuses	39 322,57	19 236,48
- Autres produits	2 508,75	4,65
Détail des transferts de charges		
- Frais de souscription		
- Commission sur cessions d'immeubles		
Total	**42 568,61**	**19 241,13**

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2024	31/12/2023
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	9 479,20	8 075,20
- Informations associés	8 311,33	9 739,14
- Frais d'assemblée	7 296,03	6 974,07
- Affranchissements	2 420,65	4 220,17
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	5 430,69	7 575,50
Total	**32 937,90**	**36 584,08**
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	296,00	130,56
- Coût Dépositaire	12 002,71	7 949,69
- Cotisation sur la valeur ajoutée		
- Contribution Economique Territoriale	441,00	37,00
- TVA non récupérable		
Total	**12 739,71**	**8 117,25**
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jetons de présence	10 100,00	2 260,00
- Perte sur créances irrécouvrables	33 157,44	
- Commission sur les souscriptions		
- Autres charges de gestion courante	7 077,35	5,16
Total	**50 334,79**	**2 265,16**

Détail du calcul des commissions

Nature des commissions	Base (en €)	Taux TTI	Commissions (en €)
Produits financiers perçus	29 979,13	5,75 %	1 723,80
Commission de gestion (1)	448 378,09	5,75 %	25 781,74
Total	**478 357,22**		**27 505,54**

(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 €)	31/12/2024	31/12/2023
1 - Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants		
- Intérêts sur VEFA		
- Intérêts sur comptes bancaires	5 551,71	4 571,61
- Intérêts des cessions VMP	23 868,72	19 729,18
- Reprises de provisions		
Total 1 - Produits financiers	**29 420,43**	**24 300,79**
2 - Charges financières		
- Intérêts sur emprunts		
- Agios		
- Dotations aux provisions		
Total 2 - Charges financières	**0,00**	**0,00**
Résultat financier (1-2)	**29 420,43**	**24 300,79**

Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2024	31/12/2023
1 - Produits exceptionnels		
- Pénalités		
- Indemnité diverses	8,84	17 272,21
- Produits divers		
- Reprises de provisions		
Total 1 - Produits exceptionnels	**8,84**	**17 272,21**
2 - Charges exceptionnelles		
- Charges diverses		2 880,00
- Litiges contentieux		
- Dotation aux provisions		
Total 2 - Charges exceptionnelles	**0,00**	**2 880,00**
Résultat exceptionnel (1-2)	**8,84**	**14 392,21**

PARTIES LIÉES

Entreprises liées (en €)	Poste du bilan	Compte de résultat
	Dettes fournisseurs (1)	Commissions de gestion (2)
Amundi Immobilier	-11 024,89	27 505,54
Total	**-11 024,89**	**27 505,54**

(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 DU LIQUIDATEUR

À l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 17 juin 2025

1. Modifications statutaires liées aux évolutions législatives

Des évolutions dans la législation applicable aux SCPI sont intervenues en juillet 2024 puis en mars 2025 impliquant des modifications des statuts et de la note d'information.

L'ordonnance du 3 juillet 2024[1],prise par le gouvernement en application de la Loi du 23 octobre 2023 dite "Industrie Verte" ayant pour objectif de faire de la France le leader de l'industrie et des technologies vertes en Europe et de verdir les industries existantes notamment en améliorant le financement de la transition énergétique, a apporté un certain nombre de modifications au régime des fonds d'investissements.

Concernant les SCPI, les principales modifications sont les suivantes :

- Simplification du processus de validation des valeurs de parts :
  - Les valeurs de réalisation, de reconstitution et la valeur nette comptable sont désormais **arrêtées par la société de gestion.** Les modalités de publication de ces valeurs par la société de gestion restent toutefois à préciser dans le cadre d'un décret d'application qui n'est pas encore paru à ce jour ;
  - Elles **ne font plus l'objet d'une approbation par l'assemblée** générale ;
  - En cas de modifications de ces valeurs en cours d'année, il n'est **plus nécessaire de faire intervenir le Conseil de surveillance**

Amundi Immobilier a jugé opportun de modifier la documentation de la SCPI afin d'y intégrer ces évolutions législatives.

Thème de la modification	Documents concernés par la modification	Modifications et commentaires
Processus de validation des valeurs de parts	Statuts articles 14, 22 et 27	**Suppression de toute référence à l'approbation des valeurs de parts par l'AG**

L'ordonnance du 12 mars 2025, prise en application de la Loi du 13 juin 2024 dite "Attractivité" ayant pour objectif d'accroître le financement des entreprises et l'attractivité de la France, a apporté plusieurs mesures de simplification pour la vie sociale des fonds d'investissement, en particulier :

- Assouplissement des règles de quorum pour la tenue des assemblées générales
  - suppression du quorum de 25 % pour les AGO
  - suppression du quorum de 50 % pour les AGE
- Modification du nombre de membres des Conseils de surveillance, qui se composent désormais de de 3 à 12 membres maximum
- Possibilité de tenir les assemblées générales par voie dématérialisée (les modalités concernant la tenue de ces assemblées par voie de télécommunication, et la communication aux associés des documents préalablement à l'assemblée générale restent encore à préciser par un décret d'application qui n'est pas encore paru à ce jour)

Thème de la modification	Documents concernés par la modification	Modifications et commentaires
Suppression des règles de quorum	Articles 14, 21, 22, 23, 24 des statuts	**Suppression de toute référence aux règles de quorum** pour les AGO, AGE et consultations écrites
Composition du Conseil de surveillance	Article 19 des statuts	Modification des statuts pour prévoir que le CS se compose désormais de **3 à 12 membres**
Possibilité de tenir les assemblées générales par voie de télécommunication	Article 21 des statuts	Ajout d'un paragraphe pour indiquer que les associés peuvent, à l'initiative de la société de gestion, être autorisés à participer aux AG et à voter par un moyen de télécommunication permettant leur identification

2. Modification des règles d'approbation du règlement intérieur du Conseil de surveillance

Dans un souci de simplification des modalités de modification du règlement intérieur du Conseil de surveillance de la SCPI, nous vous proposons de prévoir que le règlement intérieur puisse être modifié par le Conseil de surveillance d'un commun accord avec la société de gestion sans approbation de l'assemblée générale.

Thème de la modification	Documents concernés par la modification	Modifications et commentaires
Modification des règles d'approbation du règlement intérieur du Conseil de surveillance	Article 19.6 des statuts	Suppression de la modification du règlement intérieur par un vote de l'assemblée générale Modification du règlement intérieur par le Conseil de Surveillance d'un commun accord avec la société de gestion.

(1) Une ordonnance est un texte normatif présenté par le Gouvernement dans un domaine qui relève en principe de la loi. Une ordonnance permet d'adopter des mesures sans passer par la procédure législative ordinaire (examen du texte par l'Assemblée nationale et le Sénat, navette parlementaire, etc.). Le Parlement doit préalablement autoriser le gouvernement à prendre une ordonnance dans un domaine précis (par une loi d'habilitation, par exemple). Les ordonnances publiées peuvent ensuite acquérir une valeur législative à condition que le projet de loi de ratification soit déposé dans le délai prévu.

RAPPORT GÉNÉRAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

À l'Assemblée Générale Ordinaire

Mesdames, Messieurs,

Votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport sur l'exercice 2024.

Nous avons pu nous réunir 3 fois depuis le début de l'exercice en mars, juin et novembre 2024.

A l'Assemblée Générale de juin 2024 votre Conseil de Surveillance a été entièrement renouvelé pour une durée de 3 ans. Six membres du précédent Conseil de Surveillance ont été réélus et trois nouveaux membres élus à savoir Messieurs Philippe Cabanier, Olivier Massol et Christian Wittner représentant la Sci Bobrick. Nous remercions les candidats sortants Madame Jocelyne Grossin, Monsieur Pierre Selosse et Monsieur Enrico Zuffi pour leur participation et contribution à nos travaux et à nos contrôles. A la réunion du 29 novembre 2024 Madame Frances Cui a décidé de ne pas se représenter pour le poste de Présidente du Conseil de Surveillance et Monsieur Jean Pierre Barbelin a décidé de ne pas se représenter pour le poste de Vice-Président . Nous voudrions les remercier chaleureusement pour leur travail. Monsieur François Delclève a été élu Président et Madame Frances Cui Vice-Présidente.

Pour accomplir notre mission d'assistance et de contrôle, la société de gestion nous a communiqué toutes les informations nécessaires et le Commissaire aux comptes a répondu à toutes nos questions.

Patrimoine

Le patrimoine de notre SCPI est inchangé et il est constitué de 9 immeubles représentant 85 lots d'habitation et 4 commerces pour une surface de 4 773 m².

La valeur de réalisation de la part au 31 décembre 2024 est de 2 685,85 € représentant une baisse de près de 10 % par rapport à l'an dernier. Pour mémoire la valeur initiale de la part était de 5 000 € et à ce jour notre perte est d'environ 46 %.

Cette valeur est systématiquement en baisse depuis l'origine de notre SCPI et il est quasiment acquis qu'à l'issue de la liquidation nous ne retrouverons pas les sommes que nous avons investies.

Cette perte très probable résulte de mauvais choix de localisation de certains de nos immeubles au départ et aussi d'un montant des achats (prix + travaux) très excessif alors même que le marché immobilier en général, et malgré les difficultés récentes, reste positif sur la période.

L'année 2024 a été marquée par le démarrage des opérations de vente de notre patrimoine suite à la décision de dissolution de la SCPI qui avait été votée lors de l'Assemblée Générale de juin 2023. Il faut noter que notre patrimoine est depuis début 2025 désormais cessible en totalité puisque les durées de détention minimales imposées par l'administration fiscale sont désormais acquises.

Cession du patrimoine

La stratégie mise en place par Amundi consiste à analyser actif par actif la situation et de décider soit d'une vente en bloc soit d'une vente au fil de l'eau puis d'ajuster si nécessaire en tenant compte des offres reçues ou de l'absence d'offres. Cette stratégie nous semble pertinente.

Par ailleurs, Amundi a aussi décidé de ne pas relouer les lots au départ des locataires lorsque la durée de détention minimum a été atteinte afin de pouvoir les vendre plus facilement et à un meilleur prix puisqu'il est généralement admis que les lots vides se vendent plus chers. C'est pourquoi les revenus locatifs sont passés de 100 € environ à 80 € par part soit une baisse très significative alors que les coûts de la structure ont beaucoup moins baissé d'où une rentabilité encore moindre.

Le Conseil a donc insisté très fortement pour que les opérations indispensables préparatoires à la mise en vente de notre patrimoine soient menées avec le plus de célérité possible afin d'éviter d'avoir des logements vides sans qu'ils ne soient mis à la vente. Si nous avons toujours été écoutés par Amundi la mise en œuvre effective nous a souvent semblé très lente.

Dans le cadre de ces opérations préparatoires nous avons appris que notre Actif de Meaux Courteline qui est notre actif principal nécessitera des dépenses très conséquentes, chiffrées aujourd'hui de 740 000 € à 1 000 000 € avant de pouvoir être proposé lors de la vente soit au minimum 150 € par part et qui n'ont pas encore été prises en compte dans la valorisation sus mentionnée. Il apparait donc que non seulement nous avons payé beaucoup trop cher nos acquisitions mais aussi que les questions techniques, en l'occurrence plomb et énergie à Meaux Courteline, n'avaient pas été maitrisées par Amundi tant lors de l'acquisition qu'ensuite dans les travaux de rénovation.

Par ailleurs, des promesses de vente pourraient être signées au premier semestre 2025 et éventuellement être finalisées au second semestre 2025. Ces ventes concrétiseront nos premières pertes.

Résultat et distribution

Le résultat est en baisse d'environ 20 % compte tenu du fait que des appartements sont désormais vacants et en attente de vente effective et ne génèrent donc plus de loyers mais uniquement des charges. Le niveau de distribution par part a été de 42,35 € et cela en puisant dans le RAN qui n'est désormais plus que de 18 € par part environ.

Marché des parts

Aucune part n'a été échangée en 2024.

Conclusion

Pour l'heure le seul motif de satisfaction pourrait concerner l'exercice 2025 puisqu'une décision positive a été prise par le Tribunal Administratif de Paris en février 2025 dans le cadre du litige qui nous oppose à l'administration fiscale pour le calcul de la plus value immobilière. L'administration peut toutefois encore interjeter appel et nous saurons courant avril 2025 si cette affaire est réglée ou si de nouveaux épisodes sont à prévoir. Le Conseil de Surveillance a sans relâche demandé à Amundi de prendre à sa charge tout ou partie des frais liés à ce contentieux mais sans succès à ce jour.

Par ailleurs, au vu des pertes très conséquentes qui se profilent, le Conseil a également demandé à Amundi, qui a sélectionné les immeubles constituant notre patrimoine et validé et supervisé les travaux et qui a été rémunéré pour les dites prestations, de proposer une compensation financière aux associés mais sans succès également.

Le Conseil a pris connaissance du rapport de la société de gestion et des résolutions et il prend acte des différentes valeurs de la SCPI qui sont précisées dans les résolutions.

Nous vous vous invitons à participer à l'Assemblée Générale soit en votant par correspondance, par voie électronique ou en assistant en personne à la réunion, à adopter l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation dans le cadre de l'Assemblée Générale Ordinaire mais néanmoins à vous abstenir sur la 3ème résolution et donc à ne pas donner quitus à notre liquidateur Amundi qui reste sourd à nos légitimes demandes de compensation .

Nous remercions d'avance les associés qui donneront procuration au Président du Conseil de Surveillance pour le vote des résolutions en Assemblée Générale. Nous attirons votre attention sur le fait que si vous cochez sur le bulletin de vote, « je donne pouvoir au Président », vous ne donnez pas procuration au Président de votre Conseil de Surveillance mais au Président de l'Assemblée Générale qui est Amundi Immobilier. Nous vous recommandons donc de cocher la case « je donne pouvoir à » et indiquer « au Président du Conseil de Surveillance, à défaut à son suppléant » qui est votre représentant et est là pour défendre vos intérêts.

Pour le Conseil de Surveillance

Le Président du Conseil
François Delclève

À l'Assemblée Générale Extraordinaire

Mesdames, Messieurs,

Votre Conseil de Surveillance après avoir pris connaissance de l'Ordonnance "Industrie verte"du 03 juillet 2024 (N° 2024-662) et de l'Ordonnance "Attractivité" du 12 mars 2025 (Numéro 2025-230) prend acte de la nécessaire modification de la note d'information et des statuts pour se mettre en conformité avec les dites Ordonnances.

Votre Conseil de Surveillance émet un avis favorable à l'adoption des résolutions proposées.

Pour le Conseil de Surveillance

Le Président du Conseil
François Delclève

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée Générale de la société REXIMMO PATRIMOINE 2,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société REXIMMO PATRIMOINE 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 2024 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 "Principes et règles comptables en vigueur" de l'annexe, les comptes ont été établis en valeur liquidative et arrêtés par la société de gestion, en tant que liquidateur, dans le contexte des opérations de liquidation.

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 dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion, en tant que liquidateur.

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

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

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

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

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

Paris La Défense,

KPMG SA

Nicolas Duval-Arnould

Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur les conventions réglementées (Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024)

À l'Organe délibérant,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Organe délibérant

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

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

Conventions déjà approuvées par l'Organe délibérant

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

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

Convention entre votre S.C.P.I. et la société de gestion AMUNDI IMMOBILIER

Rémunération de la gestion locative

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

Au titre de l'exercice 2024, la rémunération s'est élevée à 27 505,54 €.

Rémunération d'arbitrages

Lors de la cession d'actifs immobiliers, la rémunération de la société de gestion est fixée au taux de 2 % TTI du prix de vente net vendeur en cas de cession d'un actif immobilier par lot et au taux de 1 % TTI du prix de vente net vendeur en cas de cession d'un actif immobilier en bloc.

Au titre de l'exercice 2024, aucune rémunération n'a été comptabilisée par la SCPI.

Commission de souscription

Une commission de souscription correspondant à 474,50 € par part souscrite prélevée sur la prime d'émission, soit 9 % HT soit 9,5 % TTC du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse.

Au titre de l'exercice 2024, 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 2024, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Rémunération sur les transferts de parts

En cas de cession de parts sans intervention de la part de la Société de Gestion, ainsi qu'en cas de transmission à titre gratuit, la Société de Gestion perçoit à titre de frais de dossier une commission de 100 euros (cette commission est exonérée de TVA) quel que soit le nombre de parts cédées. Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction du capital social.

Au titre de l'exercice 2024, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

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

La société de gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier d'un montant maximum de 3 % HT (soit 3,6 % TTC) calculée sur le montant des travaux effectués.

Au titre de l'exercice 2024, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Paris La Défense,

KPMG SA
Nicolas Duval-Arnould
Associé

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

À titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes annuels

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

- du Liquidateur,
- du Conseil de surveillance,
- et du Commissaire aux comptes,

approuve les rapports de gestion établis par le Liquidateur 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 au Liquidateur

L'Assemblée Générale donne quitus au Liquidateur 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 et fixation du dividende

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que :

• le résultat du dernier exercice clos de :	142 613,11 €
• augmenté du report à nouveau antérieur de :	154 640,73 €
constitue un bénéfice distribuable de :	297 253,87 €

et décide de l'affecter :

• à la distribution d'un dividende à hauteur de :	271 358,64 €
• Dont :	208 870,20 € Soit 42,35 € Par part de la SCPI en pleine jouissance correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés
• Dont :	62 488,44 € Soit 12,67 € par part correspondant au prélèvement sur le report à nouveau versé aux associés en Avril 2025
• au compte de *"report à nouveau"* à hauteur de :	25 895,20 € Soit 5,25 € 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 2025, ressortirait à 88 383,64 €, soit 17,92 € par part de la SCPI en pleine jouissance au 31 décembre 2024.

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 du Liquidateur, à savoir :

- valeur nette comptable : 13 246 626,71 € soit 2 685,85 € par part,
- valeur de réalisation : 13 246 626,71 € soit 2 685,85 € par part,
- valeur de reconstitution : 13 246 626,71 €, soit 2 685,85 € par part.

Septième résolution

Rémunération du Liquidateur – rémunérations plafonnées

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

Huitième résolution

Rémunération du Conseil de Surveillance

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

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

Neuvième résolution

Autorisation d'emprunt

L'Assemblée Générale autorise le Liquidateur 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 500 000 €.

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

À titre extraordinaire

Dixième résolution

Modification des statuts pour tenir compte des évolutions législatives 2024 et 2025

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,
après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,
rappelle que **Ordonnance 2024** a modifié le régime juridique des SCPI. L'Assemblée Générale constate en particulier que :
- l'article 11 de l'Ordonnance 2024 a modifié le régime de validation des valeurs de reconstitution et de réalisation des SCPI, en supprimant le recours à une assemblée générale ou au conseil de surveillance,

rappelle que l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 (l' "**Ordonnance 2025**") relative aux organismes de placement collectif a modifié le régime juridique des SCPI. L'Assemblée Générale constate en particulier que :
- l'article 4 de l'Ordonnance 2025 a supprimé les conditions de quorum pour que l'assemblée générale délibère valablement ; et
- l'article 8 de l'Ordonnance 2025 a modifié les règles de composition du conseil de surveillance en prévoyant qu'il peut être composé de 3 à 12 membres maximum

constate que certains articles des statuts de la SCPI ne tiennent pas compte des récentes évolutions législatives et réglementaires des SCPI ;
décide de modifier, afin de tenir compte des évolutions apportées par les ordonnance de 2024 et 2025, certaines dispositions des statuts ;
décide en conséquence de modifier les statuts selon les modalités suivantes :
- Suppression dans les Statuts de toutes mentions de l'approbation des valeurs de parts de la SCPI par l'Assemblée Générale ou du Conseil de Surveillance telles que prévues aux articles 14, 22 et 27 et plus généralement tout autre article des Statuts ;
- Suppression dans les Statuts de toutes mentions de l'existence d'un quorum pour la validité des décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire et toute consultation écrite telles que prévues aux articles 14, 21, 22, 23 et 24 et plus généralement tout autre article des Statuts ;
- Modification de l'article 19 des Statuts afin pour tenir compte des nouvelles règles de composition du Conseil de surveillance, à savoir qu'il est composé de trois membres au moins et de douze membres au plus nommés par l'assemblée générale ordinaire de la Société.

Autorise en conséquence la modification des articles suivants, qui seront rédigés comme suit :

ARTICLE 14 - Attributions et pouvoirs de la société de gestion

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social.

Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :
- elle prépare et réalise les augmentations de capital,
- elle recherche des associés nouveaux,
- elle agrée tout nouvel associé dans les conditions prévues par l'article 10 ci-dessus,
- elle garantit la bonne fin des transactions sur le marché secondaire des parts de la Société,
- elle autorise le nantissement des parts sociales,
- elle organise et surveille l'acquisition des biens sociaux et, plus généralement, veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements,
- elle crée et installe des agences et bureaux de Direction et de Gestion partout où cela s'avérera nécessaire pour l'exécution de son mandat,
- elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques,
- elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue des approvisionnements de toutes sortes,
- elle fait ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit :
  - tous comptes de dépôts, comptes courants ou comptes d'avance sur titres,
  - tous comptes courants postaux,
- elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes,
- elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés, ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats-cartes, bons de poste,
- elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise,
- elle signe toutes polices et consent toutes délégations,
- elle élit domicile partout où besoin sera,
- elle fait le suivi des sommes dues à la Société, vérifie leur encaissement au compte de la Société et s'assure que celle-ci verse ce qu'elle doit aux tiers,
- elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et, débiteurs de la Société,
- elle passe tous marchés et traités,
- elle assure la gestion des biens de la Société,
- elle consent et accepte tous baux et locations, conventions d'occupation, cessions desdits baux, sous-locations, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables,
- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnité,
- elle fait exécuter tous travaux de réhabilitation lourde et réparations qu'elle estime utiles,
- elle fait acquérir ou céder, par la Société, tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenable ; elle en fait acquitter le prix,
- elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités,
- elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,
- elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à leur faire, et arrête leur ordre du jour,
- elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société ~~et les fait approuver par l'Assemblée Générale Ordinaire~~ sur la base de l'évaluation réalisée par l'expert externe en évaluation,
- elle convoque les Assemblées Générales des associés et exécute leurs décisions,
- elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs,
- elle engage et représente la Société dans la ou les AFUL (Association Foncière Urbaine Libre) ou toute autre structure ad hoc nécessaire ou utile pour la bonne organisation des opérations de restauration des immeubles dans des conditions conformes aux régimes fiscaux recherchés,
- elle soumet à l'Assemblée Générale la vente des biens immobiliers de la Société ainsi que les conditions de prix après approbation du Conseil de Surveillance.

La Société de Gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés, des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

La Société de Gestion ne pourra pas, sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés, contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite du montant du capital social de la société ou au-delà, d'un montant maximum fixé par l'Assemblée Générale.

Dans ce but, elle pourra souscrire, aux charges et conditions qu'elle avisera auprès de tous les organismes bancaires ou financiers tous emprunts destinés à financer tout ou partie du prix d'acquisition et des frais, ainsi que tout ou partie des travaux à réaliser dans l'immeuble, et de consentir pour ce faire tous privilèges de vendeur et de prêteur de deniers, toutes hypothèques et plus généralement toutes sûretés.

La Société de Gestion ne contracte, en sa qualité de Société de Gestion et à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.

ARTICLE 19 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

1. Nomination

Il est institué un Conseil de Surveillance qui est chargé d'assister la gestion de la Société.

Ce Conseil est composé de ~~sept~~ **trois (3)** membres au moins et ~~neuf~~ **douze (12)** membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils ont droit éventuellement à une rémunération qui est fixée par la même Assemblée Générale Ordinaire.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures avant l'assemblée générale ordinaire devant nommer lesdits membres. Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et sont toujours rééligibles. Leur mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé qui se tiendra au cours de la troisième année suivant leur nomination.

A l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Si, par suite de vacance, de décès, de démission, le nombre des membres dudit Conseil devenait inférieur à ~~sept~~ **trois**, le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, la ou les nominations devant être confirmées par la plus prochaine Assemblée Générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre, dont le mandat n'était pas encore expiré et confirmé dans ses fonctions par l'Assemblée Générale ne demeurera en fonction que jusqu'à sa ratification par la plus prochaine assemblée générale.

2. Organisation - Réunions et délibérations

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, et pour la durée de leur mandat, un Président, et s'il le juge nécessaire, un Vice-Président, un Secrétaire.

En cas d'absence du Président ou du Vice-Président, le Conseil désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation, soit du Conseil de Surveillance, soit de la Société de Gestion, et selon les modalités fixées par le Règlement intérieur du Conseil de Surveillance. Les réunions ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'une télécopie, ou donner, sous cette même forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance ; un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en exercice.

Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés et votant par écrit, et des noms des membres absents.

~~Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.~~

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais, seulement, sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signés par le Président de la séance et le Secrétaire.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil, ou encore par la Société de Gestion de la Société.

3. Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

– d'assister la Société de Gestion,

– de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion ; à cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société,

– de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées en Assemblée Générale,

– en cas de défaillance de la Société de Gestion lors des seules raisons évoquées à l'article 12, il convoque une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement.

Cependant, il s'abstient de tout acte de gestion.

4. Responsabilité

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent, envers la Société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

5. Rémunération

Les membres du Conseil de Surveillance ont droit au remboursement, sur justification, de leurs frais de déplacement exposés à l'occasion des réunions du Conseil. La rémunération éventuelle du Conseil de Surveillance est fixée par L'Assemblée Générale des associés, à charge pour le conseil de la répartir entre ses membres.

6. Règlement intérieur

Un règlement intérieur du conseil de surveillance précisera et complètera les droits et obligations des membres du conseil de surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du conseil de surveillance.

Le règlement intérieur sera adopté lors de l'assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et pourra être modifié par décision de l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société.

ARTICLE 21 - Assemblées Générales

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les Assemblées se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe.

1. Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion, ou, à défaut :

– par un Commissaire aux comptes,

– par le Conseil de Surveillance,

– par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,

– par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires, et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de Gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. Dans ce cas, le montant des frais de recommandation est à la charge de la Société.

Les réunions se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu. Les lieux, date et heure de l'Assemblée Générale sont indiqués dans l'avis de convocation et la lettre adressée aux associés.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée, est au moins de 15 jours ~~sur première convocation. et de 6 jours sur deuxième convocation Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer valablement, faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les mêmes formes : l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée.~~

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il possède.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représenté à une Assemblée, sans autre limite que celle qui résulte des dispositions légales et statutaires fixant le nombre maximal de voix dont peut disposer une même personne tant en son nom personnel que comme mandataire.

Pour toute procuration d'un associé, sans indication de nom de mandataire, le Président de l'Assemblée émettra un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tout autre projet de résolution. En ce qui concerne l'élection des membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion s'abstient de tout vote.

Tout associé peut voter par correspondance. ~~Pour le calcul du quorum~~ il ne sera tenu compte que des formulaires qui auront été reçus par la Société de Gestion dans le délai fixé par les dispositions légales et réglementaires.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société de Gestion pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

2. Organisation

L'Assemblée Générale est présidée par le représentant légal de la Société de Gestion : à défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs : il désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi à laquelle est annexé l'état récapitulatif des votes par correspondance.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les noms, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence.

La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et les mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont valablement certifiés par la Société de Gestion, par un membre du Conseil de Surveillance, ou par le Secrétaire de l'Assemblée.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

ARTICLE 22 - Assemblée Générale Ordinaire

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes.

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend, également, celui du ou des Commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des résultats.

- Elle nomme ou remplace les membres du Conseil du Surveillance et fixe leur rémunération.
- Elle nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes et fixe leur rémunération.
- Elle nomme pour une durée de 5 ans l'expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine.
- Elle nomme ou remplace le Dépositaire.
- ~~Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société arrêtées par la Société de Gestion~~
- Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux comptes.
- Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants. Elle statue sur les conventions relevant de l'article L214-106 du Code monétaire et financier.
- Elle délibère sur toutes les propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

ARTICLE 23 - Assemblée Générale Extraordinaire

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider notamment l'augmentation ou la réduction du capital social, la dissolution anticipée de la Société, sa transformation en société de toute autre forme autorisée par la loi à faire offre au public et notamment en société commerciale.

L'assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions des augmentations de capital,
- constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 12.

~~Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et~~ Ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

~~Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.~~

ARTICLE 24 - Consultation par correspondance

Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la Société de Gestion dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale.

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements, documents et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 20 jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la Société de Gestion. La Société de Gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

Les décisions collectives prises par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir, selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions ~~de quorum et~~ de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires.

~~Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.~~

La Société de Gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe la justification du respect des formalités légales et la réponse de chaque associé.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la Société de Gestion.

ARTICLE 27 - Inventaire et comptes sociaux

Un inventaire arrêté au 31 décembre de chaque année est établi par la Société de Gestion ainsi que le compte de résultat et l'annexe.

Les écritures sont enregistrées, arrêtées et présentées aux associés selon les dispositions législatives et réglementaires applicables aux Sociétés Civiles faisant offre au public.

En outre la Société de Gestion, conformément aux articles L 214-109 et R 214-157-1 du Code monétaire et financier, établit un état du patrimoine faisant apparaître les valeurs bilantielles et les valeurs estimées des différents éléments d'actif et de passif.

Les plus ou moins-values réalisées lors de la cession d'actifs sont directement inscrites dans l'état du patrimoine.

Par ailleurs, les primes d'émission pourront être affectées à l'amortissement total ou partiel du poste "frais à répartir sur plusieurs exercices".

Les primes d'émission et de fusion pourront être affectées à la réalisation de moins-values lors de la cession d'éléments d'actifs.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs.

La valeur de reconstitution de la société est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée de la commission de souscription au moment de la reconstitution de la Société, multipliée par le nombre de parts émises, ainsi que de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la société à la date de clôture de l'exercice.

~~Ces valeurs doivent être approuvées lors de l'Assemblée Générale.~~

autorise en conséquence la société de gestion à modifier la note d'information pour refléter les changements décidés ci-dessus.

Onzième résolution

Possibilité d'organiser des assemblées générales par voie de télécommunication

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

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

rappelle que l'article 8 de l'Ordonnance 2025 a permis aux SCPI d'organiser leurs assemblées générales par voie de télécommunication,

décide en conséquence de modifier les statuts selon les modalités suivantes :

- d'apporter à l'article 21 "ASSEMBLÉES GÉNÉRALES" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne *"Rédaction de l'article après modification"* :

Rédaction de l'article avant modification	Rédaction de l'article 25 après modification
ARTICLE 21 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables. Les Assemblées se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe. [...]	**ARTICLE 21 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES** L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables. Les Assemblées se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe. **A l'initiative de la société de gestion, les associés peuvent être autorisés à participer et à voter à l'assemblée générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification, conformément à l'article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier et dans le respect des conditions d'application fixées par décret du Conseil d'État.** [...] Le reste de l'article demeure inchangé.

Douzième résolution

Modification des règles d'approbation du règlement intérieur du Conseil de surveillance

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

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

décide que le règlement intérieur du Conseil de surveillance de la SCPI doit être approuvé par le Conseil d'un commun accord avec la société de gestion

décide en conséquence de modifier l'article 19.6 des statuts selon les modalités suivantes :

6. Règlement intérieur

Un règlement intérieur du conseil de surveillance précisera et complétera les droits et obligations des membres du conseil de surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du conseil de surveillance.

Le règlement intérieur sera adopté lors de l'assemblée générale **constitutive de la Société et pourra être modifié par le Conseil de Surveillance d'un commun accord avec la société de gestion**. ~~annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et pourra être modifié par décision de l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société.~~

Treizième résolution

Pouvoir en vue des formalités

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

ANNEXE AUX RÉSOLUTIONS ORDINAIRES

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Néant.

Réalisation graphique : Atelier Art'6 / Ateliers Hiver.

Amundi
Investment Solutions

La confiance, ça se mérite

Reximmo Patrimoine 2
Société Civile de Placement Immobilier - Visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) SCPI N° 11-26 du 12/08/2011.
534 079 702 RCS Paris - Siège Social : 91-93 boulevard Pasteur - 75015 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.