LA CONFIANCE
ÇA SE MÉRITE

Amundi
ASSET MANAGEMENT

Rapport Annuel 2019

Reximmo Patrimoine 4

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Fixe
de type Malraux

Immobilier

SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	3
Le patrimoine immobilier de Reximmo Patrimoine 4	4
Chiffres clés au 31 décembre 2019	5
Conjoncture macro-économique et immobilière	6
Rapport de la Société de Gestion	7
Comptes annuels au 31 décembre 2019	20
Règles et méthodes comptables	25
Compléments d'informations	26
Rapport complémentaire de la Société de Gestion	33
Rapport général du Conseil de Surveillance	34
Rapports du Commissaire aux comptes	36
Texte des résolutions	38
Annexe aux résolutions	39

Organes de gestion et de contrôle
au 31 décembre 2019

Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A. au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

Président	Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général	Jean-Marc COLY
Directeur Général Délégué	Julien GENIS
Administrateurs	Olivier TOUSSAINT (jusqu'au 2 septembre 2019)[1]
	Pedro ARIAS
	Fathi JERFEL

Conseil de Surveillance Reximmo Patrimoine 4

Président	Sylvain GRAGNIC
Vice-Président	Sylvie GLADIEUX
Membres	Bruno BOURGOIS
	Frances CUI
	David SAUTRET
	Bernadette CUSAN
	François-Noël BESSE-DESMOULIERES
	Pierre SELOSSE
	Olivier DELAMOTTE
	Michel GEORGIN

Commissaires aux comptes

Titulaires	KPMG AUDIT
	AUDITEURS ET CONSEILS ASSOCIES
Suppléants	PIMPANEAU & Associés
	KPMG AUDIT

Expert en évaluation immobilière

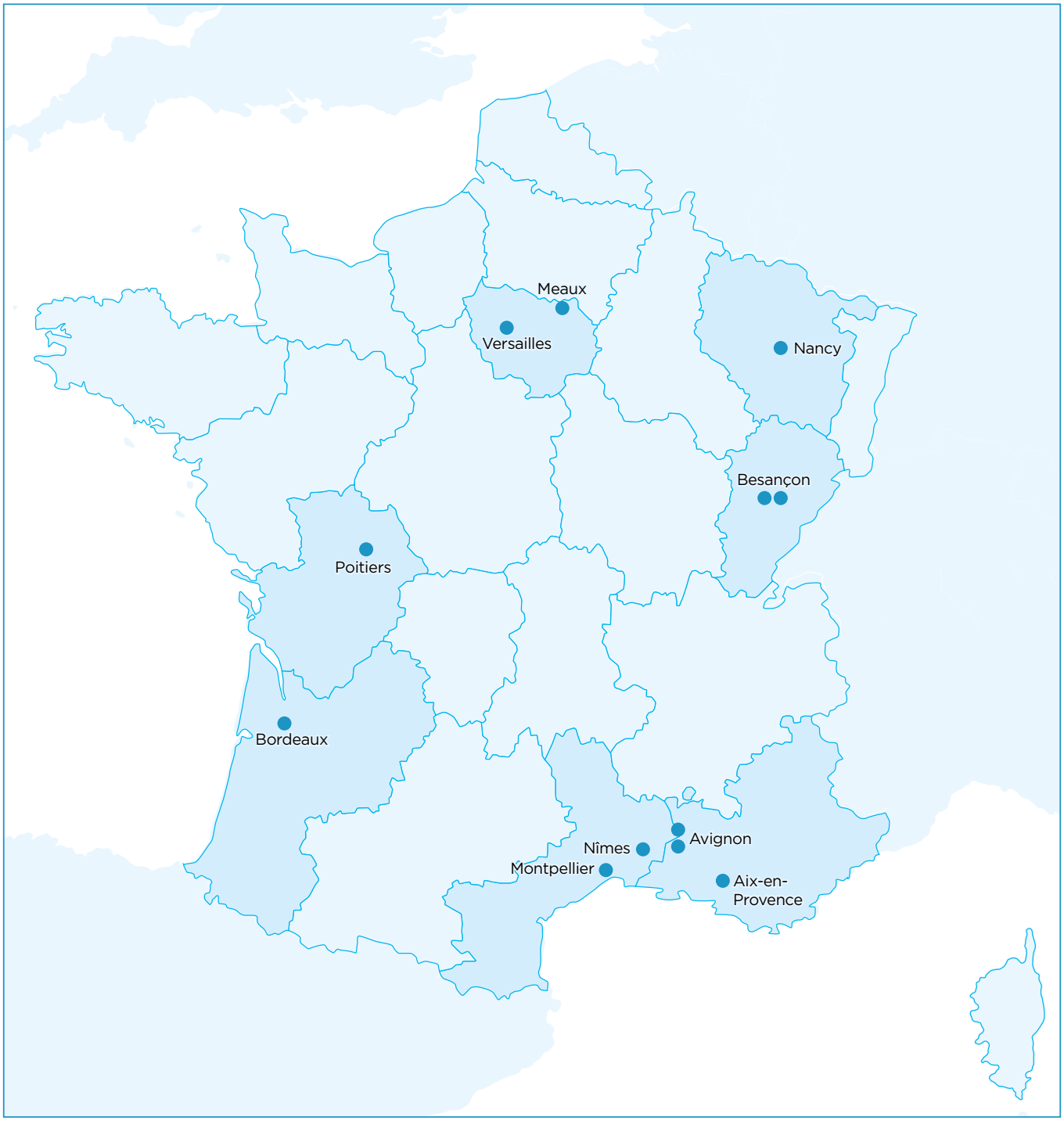
CBRE VALUATION

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

1 Monsieur Olivier TOUSSAINT a démissionné de son mandat d'administrateur avec effet au 2 septembre 2019 et n'a pas été remplacé.

Le patrimoine immobilier de Reximmo Patrimoine 4



12 immeubles
(soit 169 logements et 1 local commercial)

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

Chiffres clés - au 31 décembre 2019

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

Les associés

Nombre d'associés	Nombre de parts souscrites
2 535	25 691

Les résultats financiers

Dividende brut par part	Résultat par part	Report à nouveau par part (1) (RAN)
20,00 €	31,16 €	22,90 €

(1) Après affectation du résultat 2019

Le patrimoine immobilier

Nombre d'immeubles au 31/12/2019 13
(en comptant un immeuble pour chacune des 2 tranches de Nancy)

Surface du Patrimoine au 31/12/2019..... 9 851 m² (1)

Nombre de locataires 160

Taux occupation financier annuel ..... 88,27 %

(1) Surface après livraison de tous les immeubles.

Les valeurs de la SCPI

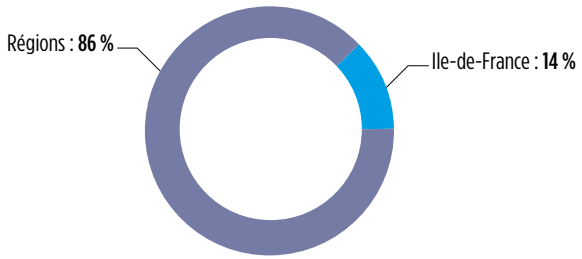
Valeur de réalisation ..... 42 904 924,62 €
(soit par part : 1 670,04 €)

Valeur de reconstitution ..... 46 980 892,46 €
(soit par part : 1 828,69 €)

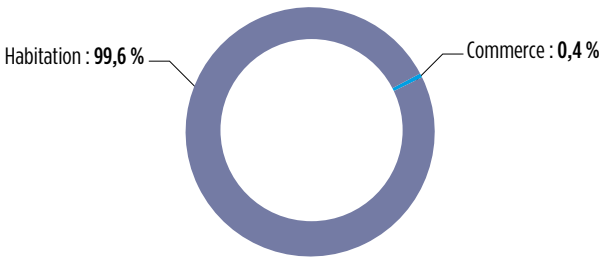
Valeur comptable ..... 55 181 682,04 €
(soit par part : 2 147,90 €)

Répartition du patrimoine en valeur vénale

Répartition géographique



Répartition sectorielle



Conjoncture macro-économique et immobilière

Economie

Sur fond d'incertitudes politiques (Brexit, tensions commerciales sino-américaines, ...) l'année 2019 a connu un ralentissement de l'économie dans le monde et en zone euro. Dans celle-ci, le chiffre de la croissance économique en 2019 a par exemple été proche de 1,2 %.

En zone euro, le secteur industriel a été soumis à rude épreuve en 2019 tandis que la propagation des difficultés industrielles aux services est restée limitée. Le taux de chômage a poursuivi sa baisse, atteignant 7,4 % en décembre, très proche de son taux le plus bas depuis la création de l'euro.

Les taux d'intérêt des titres d'Etat à 10 ans ont connu en 2019 une baisse dans nombre de pays européens, l'Allemagne renouant par exemple avec des taux d'intérêt à 10 ans négatifs.

Le marché de l'immobilier résidentiel

En 2019, le marché résidentiel s'est tassé dans le neuf en raison notamment de la relative faiblesse de l'offre et du recentrage des mesures fiscales.

2019 a battu les niveaux records de ventes de logements anciens observés en 2017-2018 (près de 965 000 ventes par an) avec près de 1 068 000 ventes en 2019. Le marché a ainsi été dynamique, avec une vitesse de rotation du parc élevée.

Outre des facteurs structurels comme la démographie, ce dynamisme est resté porté par des conditions de crédit très avantageuses, entre taux de crédit bas (1,17 % en moyenne en décembre 2019), allongement de la durée des prêts et réduction de l'apport personnel.

Fin 2019, le HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) a mis en garde concernant la dégradation des conditions d'octroi de crédit et recommandé leur resserrement (durée de 25 ans maximum, un taux d'effort à 33 % du revenu net, etc). Cela devrait amener une baisse de la production de crédits en 2020.

La capacité d'achat de logement des ménages s'était nettement redressée entre 2012 et 2016. Depuis, elle semble varier autour d'un niveau légèrement supérieur à la moyenne historique.

À Paris et dans certaines grandes villes de région, la hausse importante des prix a fortement pesé sur la capacité d'achat qui y est significativement inférieure à la moyenne historique ce qui est un point de vigilance.

Après une hausse de 3,2 % sur un an au 4e trimestre 2018, les prix des logements anciens ont augmenté de +3,7 % sur 1 an au 4e trimestre 2019 en France hors Mayotte, une hausse considérée comme relativement mesurée eu égard notamment au nombre très élevé de ventes.

Les hétérogénéités géographiques restent prononcées. Au 4e trimestre 2019, le prix des appartements anciens a crû de 6,6 % sur 1 an à Paris, 4,8 % en Ile-de-France (hors Paris) et 4,8 % en régions (données corrigées des variations saisonnières).

Par exemple, en région où la SCPI est principalement investie, le prix médian* des appartements anciens pendant la période du 1er septembre au 30 novembre 2019 a varié de +6,3 % à Bayonne et -4,4 % à Perpignan par rapport à la même période en 2018 (d'après les Notaires de France – base de données PERVAL).

Perspectives 2020

Le 1er trimestre 2020 a été marqué par la pandémie de Covid-19. Au-delà de ses conséquences sanitaires et humaines, elle a impacté fortement les perspectives de croissance économique et favorisé une certaine incertitude - non dissipée lors de l'écriture du présent texte - qui incite à la prudence dans l'analyse. C'est dans ce contexte que les marchés boursiers ont connu durant la 2e moitié du 1er trimestre 2020 des niveaux extrêmes de volatilité. Si les premières semaines d'avril seront cruciales pour observer les effets des mesures de confinement et pour estimer la durée potentielle de contraction de l'économie, nous conservons à ce stade une vue constructive sur la fin de l'année 2020, anticipant une amélioration des conditions économiques après un choc négatif. Les banques centrales et les responsables politiques ont mis en place des mesures et pourraient encore agir pour éviter que la crise ne soit pas trop marquée. Ils tenteront d'éviter que la reprise attendue après la phase de contraction ne se transforme en récession plus longue.

Toutes les activités économiques sont touchées de manière directe ou indirecte et l'impact sur l'immobilier d'entreprise dépendra de l'amplitude et de la durée de la crise même si certains secteurs sont plus directement touchés et d'autres relativement épargnés. L'hôtellerie et le commerce non alimentaire sont les premiers secteurs directement impactés. Dans une moindre mesure la logistique, les parcs d'activités et même les bureaux pourraient être fragilisés. De la même façon, le scénario de retour progressif à la normale de l'économie post crise sanitaire se fera plus ou moins rapidement selon les secteurs et les zones géographiques.

Sur le marché résidentiel, significativement impacté pendant la période de confinement, un probable retour graduel et prudent des acheteurs est a priori attendu au second semestre. Cette situation devrait naturellement se traduire par une baisse du volume des ventes de logements en 2020. Mais les facteurs favorables à la demande tels que la démographie ou l'effet valeur refuge devraient toutefois continuer à être présents. Le marché pourrait néanmoins être affecté par des éléments comme une plus grande sélectivité des banques vis-à-vis des emprunteurs ou une évolution moins favorable du revenu des ménages. Les incertitudes restent néanmoins significatives.

* Prix médian : indique que la moitié des transactions ont eu cours à un prix inférieur et l'autre moitié à un prix supérieur.

Sources : Amundi Immobilier, Amundi Recherche, CGEDD d'après DGFiP (MEDOC) et bases notariales, Crédit Agricole SA/ECO, Cushman & Wakefield, Notaires Paris - Ile-de-France, Notaires de France - base de données PERVAL

Rapport de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2019 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

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

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

Résumé de l'activité et distribution de la SCPI en 2019

Résumé de l'activité de la SCPI en 2019

L'immeuble d'Aix en Provence composé de 17 logements a été livré le 27/5/2019. L'intégralité des logements est loué au 31/12/2019.

Ainsi, la SCPI Reximmo Patrimoine 4 a pris livraison, de la totalité de son patrimoine avec 170 lots en exploitation, dont 1 commerce à Nîmes, actuellement loué.

Le taux d'occupation de la SCPI s'est amélioré tout au long de l'année, passant de 82,7 % au 1er trimestre à 95,2 % au 4e trimestre. Cet indicateur traduit la bonne activité locative de votre SCPI tout au long de l'année quand bien même le taux de rotation des immeubles avoisine 20 % en moyenne. Pour rappel, la rotation illustre le taux de mobilité des locataires et impacte les résultats de votre SCPI en terme de frais de relocation, de travaux éventuels pour remise en location et de délais de vacances intermédiaires.

Au final, seuls 10 lots sont vacants au 31 décembre 2019 sur les 170 lots qui composent le patrimoine de votre SCPI.

Le résultat annuel 2019 par part de votre SCPI s'élève à 31,16 € en hausse de 15,89 € par rapport à l'exercice précédent du fait la mise en location des logements livrés. Un premier dividende de 20 € par part au titre de l'exercice 2019 a été versé.

La distribution courante de 2019

Acomptes de distribution et report à nouveau (en €)	2019	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	301 560,70	11,74
Résultat comptable	800 566,34	31,16
Distribution annuelle brute	-513 820,00	-20,00
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	588 307,04	22,90

Les perspectives 2020 de la SCPI

Perspectives 2020 de la SCPI

Les évènements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020. Cette situation est inédite par son ampleur et sa rapidité. Toutes les activités sont concernées de manière directe ou indirecte. Les impacts porteront à la fois sur les entreprises et les ménages aussi enclin à des difficultés financières.

Ces évènements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus et la qualité de crédit des locataires.

Dans ce contexte, Reximmo Patrimoine 4 poursuivra en 2020 la gestion locative courante de son patrimoine dans la continuité de 2019, avec l'objectif de maintenir son taux d'occupation à environ 90 %.

A ce stade, les risques liés à cette crise sont difficilement chiffrables tout comme les impacts à moyen et long terme.

A ce titre, les comptes de l'exercice 2019 n'ont pas été modifiés dans la mesure où l'épidémie Covid-19 n'a aucun lien direct avec la situation existant à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et que la continuité d'exploitation n'est pas compromise.

La distribution prévisionnelle 2020

La Société de Gestion, dans un contexte économique pré Covid-19, prévoyait une distribution annuelle de 26 € par part sur l'année. Cet objectif est généralement révisé en fin d'année en fonction des résultats effectifs de la SCPI liés aux contentieux locatifs constatés, au taux de mobilité des locataires et aux travaux de remises en état nécessaires consécutifs aux libérations de locaux.

Dans ces circonstances exceptionnelles, et compte tenu de l'incertitude importante créée par ces évènements, la Société de Gestion a décidé d'ajuster la politique de distribution de Reximmo Patrimoine 4 en diminuant dès le 1er trimestre 2020 ses acomptes de distribution trimestriels de 20 %, et envisage d'ajuster en fin d'année la distribution en fonction du 1er semestre écoulé, des anticipations de revenus pour le 2e semestre 2020 et pour l'année à venir. Ainsi, sur la base d'éléments concrets, la Société de Gestion sera en mesure d'ajuster plus sereinement la distribution annuelle de la SCPI et d'utiliser en conséquence les réserves de la SCPI (représentant au 31 décembre 2019, environ 11 mois de distribution prévisionnelle) afin d'amortir en partie ou totalement les effets de cette crise.

En synthèse, et sous réserve des conséquences de la crise COVID 19, Reximmo Patrimoine 4 prévoit une distribution de 4,80 € par part au titre des premiers trimestres de l'année et un ajustement de la distribution qui pourrait intervenir au 3e ou au 4e trimestre, visant à atteindre ou approcher la cible de distribution annuelle de 26,00 € par part selon le résultat effectif de la SCPI.

Les Comptes de la SCPI

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

(en €)	31 décembre 2018 (a)	31 décembre 2019 (b)	Var. (b-a)/a
Produits			
Produits de l'activité immobilière [1]	575 697,10	1 122 982,15	
Autres produits	255,68	2 557,33	
Produits financiers [2]	1 206,83		
SOUS-TOTAL PRODUITS	**577 159,61**	**1 125 539,48**	**95,01 %**
Charges immobilières [3]	-72 286,24	-85 545,63	
Frais généraux	-252 436,49	-320 750,55	
Travaux de remise en état			
Provisions nettes [4]	-2 975,90	-2 616,43	
Provisions pour charges non récupérables	-62 075,75	-67 065,77	
Charges financières sur emprunts			
SOUS-TOTAL CHARGES & PROVISIONS	**-389 774,38**	**-475 978,38**	**22,12 %**
Résultat exceptionnel	204 853,64	151 005,24	
RÉSULTAT COMPTABLE	**392 238,87**	**800 566,34**	**n.s**
Résultat comptable par part [5]	15,27	31,16	n.s
Dividendes brut par part		-20,00	n.s
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	11,74	22,90	95,05 %

(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 rééditions de charges sur exercices antérieurs.
(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables.
(5) ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance).
n.s : non significatif.

Précisions sur certains postes de charges

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

Charges immobilières (en €)	31 décembre 2018 (a)	31 décembre 2019 (b)	Var. (b-a)/a
Entretiens et réparations	-3 116,63	-8 430,31	
Assurances	-3 700,50	-5 528,54	
Honoraires [1]	-4 164,36	-7 092,25	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-57 800,37	-87 509,00	
Autres	-3 504,38	23 014,47	
Total	**-72 286,24**	**-85 545,63**	**18,34 %**

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

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

Les frais généraux

(en €)	31 décembre 2018 (a)	31 décembre 2019 (b)	Var. (b-a)/a
Rémunération de gestion	-69 067,90	-133 708,28	
Honoraires de Commissaires aux comptes	-17 548,50	-13 746,46	
Frais divers de gestion	-165 820,09	-173 295,81	
Total	**-252 436,49**	**-320 750,55**	**27,06 %**

Les frais généraux comportent :
- la rémunération de la Société de Gestion qui se rémunère à hauteur de 12 % TTC des recettes locatives et produits financiers encaissés,
- les honoraires de Commissaire aux comptes,
- les frais divers de gestion pour un montant de 173 295,81 € incluent notamment :
  - les honoraires de relocation (33 459,30 €),
  - le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (94 959,95 €),
  - les honoraires d'expertise pour (5 580,00 €),
  - les fonds dépositaires (15 493,58 €),
  - les honoraires divers pour (19 170,00 €),
  - les frais bancaires (3 722,86 €).

Provision pour gros entretien

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

Les travaux de remises en état

Il n'y a pas de travaux de remise en etat.

Provisions pour charges non récupérables

Ce poste se composent :
- de la provision sur locaux vacants pour 42 642,23 €,
- des charges non récupérables par nature pour 19 474,24 €,
- et des redditions de charges sur exercices antérieurs pour 4 949,30 €.

La politique de cessions et d'acquisitions

La SCPI étant en phase d'exploitation, il n'y a ni acquisitions, ni cessions.

Situation Locative

Le taux d'occupation

1er trimestre	2e trimestre	3e trimestre	4e trimestre	Annuel(1)
82,71 %	83,58 %	90,28 %	95,18 %	88,27 %

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

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

Les baux 2019

Au cours de l'année 2019, 76 nouveaux baux ont pris effet.

Les locaux vacants

Au 31/12/2019, 10 logements étaient vacants.

Les contentieux

Dépréciations des créances locataires (en €)	31 décembre 2018 (a)	31 décembre 2019 (b)	Var. (b-a)/a
Stock début de période	-3 644,75	-6 620,65	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	-6 620,65	-5 962,76	
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	3 644,75	3 346,33	
Stock fin de période	**-6 620,65**	**-9 237,08**	**39,52 %**

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 31/12/2019 à 9 237,08 € contre 6 620,65 € en 2018, soit une dotation nette annuelle de 2 616,43 €.

Cette dernière résulte :

- de dotations aux provisions pour créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 5 962,76 €,
- de reprises pour diminution de créances représentant 3 346,33 € issues des actions de recouvrement,

Nous constatons que 17,14 % des provisions pour créances douteuses concernent des locataires partis et 82,86 % visent des locataires toujours en place.

L'activité du contentieux met tout en oeuvre pour recouvrer les sommes dues par ces locataires mais également pour raccourcir au mieux les délais d'occupation de nos débiteurs avant leur expulsion. Ceci pour permettre de relouer les logements concernés dans les meilleurs délais.

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

Les expertises

La société CBRE VALUATION, Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2019 à l'expertise des immeubles qui constituent le patrimoine de la SCPI Reximmo patrimoine 4.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 41 092 219 € hors droits et à 43 964 565,11 droits inclus, cette dernière valeur étant à rapprocher de la valeur d'acquisition décaissée hors droits des immeubles augmentée des budgets de travaux de rénovation soit 53 322 460,60 € au 31/12/2019.

Toutefois, la Société de Gestion peut choisir de retenir une valeur différente de celle de l'expert, lorsqu'elle estime que les prix de transaction sont susceptibles de varier significativement, notamment en raison du faible volume de transactions lié à un marché étroit et des spécificités du bien immobilier.

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

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

Selon cette méthodologie, la valeur retenue par la Société de Gestion pour le calcul de la valeur de réalisation de votre SCPI est de 41 045 703,19 € au 31/12/2019, correspondant à l'évalutation de l'expert de la SCPI retranché des appels de fonds restant à payer par la SCPI.

La somme de cette valeur vénale et de la valeur nette des autres actifs de la société conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2019 de 42 904 924,62 € soit 1 670,04 € par part.

(en €)	2018	2019	Évolution 2018/2019
Valeur de réalisation	46 356 095,40	42 904 924,62	-7,44 %

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

Le marché des parts

Marché Secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2019.

14 parts sont en attente de cession au 31 décembre 2019.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours de l'exercice 2019.

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 2019 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. 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 01/01/2020

Les SCPI entrent dans le champ de l'article 8 du Code général des impôts qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat correspondant à leurs droits. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la nature et la qualité de l'associé.

L'associé de SCPI, personne physique ou personne morale, est personnellement soumis pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés.

Fiscalité des revenus

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

Revenus fonciers

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI sont soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Elles supportent également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

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

Revenus financiers

Les produits issus de revenus financiers sont soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % décomposée en un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % et aux prélèvements sociaux (17,2 %).

Ces revenus sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 % pour les revenus de capitaux mobiliers ; ce prélèvement est effectué à titre d'acompte d'impôt sur le revenu. Le taux du prélèvement forfaitaire non libératoire est aligné sur celui du PFU : cela revient en pratique à s'acquitter de l'imposition à la source, sauf en cas d'option pour le barème progressif de l'IR.

Il est possible de bénéficier d'une dispense de prélèvement forfaitaire non libératoire si le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur :

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

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

Par ailleurs, les contribuables peuvent opter de façon irrévocable (pour l'année) et globale (pour tous les revenus financiers) pour l'imposition au barème de l'impôt sur le revenu (IR) à la place du taux unique de 12,8 %. Dans ce cas, l'abattement de 40 % sur les dividendes perçus est applicable.

Prélèvement à la source

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

- Pour les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels sur le compte bancaire des contribuables.
- Une avance de 60 % du montant des réductions et crédits d'impôt obtenus en N-2 (ex. investissements locatifs Scellier, Pinel) est versée chaque année au plus tard le 1er mars N. S'il s'avère qu'au titre de l'année N, le contribuable n'a finalement pas bénéficié de ces crédits ou réductions (ou pour un montant moindre), l'avance doit, en tout ou partie, être remboursée lors de l'établissement définitif de l'imposition de ses revenus N. Afin d'éviter d'avoir à rembourser d'éventuels trop-perçus, les contribuables peuvent refuser le versement de cette avance.
- Les revenus financiers (dividendes et intérêts) et les plus-values immobilières réalisées par les SCPI ne sont pas concernés par le PAS.

Impôt sur la fortune immobilière

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1er janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de référence de la part au 1er janvier de l'année n. Chaque année, la Société de Gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de référence. Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation.

Fiscalité des plus-values

(Cessions de parts de SCPI et quote-part de cession d'immeuble de SCPI et cession de valeurs mobilières)

Plus-values immobilières

Les plus-values sur cessions de parts ou ventes d'immeubles de la SCPI sont imposées dans la catégorie des plus-values immobilières à un taux forfaitaire de 36,2 % (19 % d'impôt sur le revenu + 17,2 % de prélèvements sociaux) après application éventuelle d'abattements pour durée de détention.

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

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

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

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

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

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

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

Plus-values de cession valeurs mobilières

Une partie des liquidités disponibles de la SCPI pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI à l'occasion de la cession de ces valeurs mobilières sont taxés au niveau des associés au titre des plus-values sur cessions de valeurs mobilières. Ils sont imposés au taux forfaitaire unique de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %. L'abattement pour durée de détention est applicable uniquement pour les titres acquis avant le 1er janvier 2018 et à condition que le bénéficiaire opte de façon irrévocable (pour l'année) et globale (pour tous les revenus financiers) pour l'imposition au barème de l'impôt sur le revenu.

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents

Les dispositions suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales conclues entre la France et le pays de résidence de l'associé concerné. Des taux majorés de 75 % peuvent s'appliquer lorsque les paiements sont faits dans un Etat ou territoire non coopératif (ETNC) : au 7 janvier 2020, la liste inclut : Anguilla, les Bahamas, les Fidji, Guam, les Iles Vierges américaines, les Iles Vierges britanniques, Oman, le Panama, les Samoa, les Samoa américaines, les Seychelles, Trinité-et-Tobago et le Vanuatu.

Revenus fonciers

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

En outre, ces revenus fonciers supportent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

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

Revenus financiers

Les dividendes de source française revenant aux associés personnes physiques non domiciliés en France sont soumis à une retenue à la source au taux de 12,8 %.

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

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

Plus-values immobilières

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

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

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

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

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

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

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

Plus-values de cession de valeurs mobilières

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

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

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

Spécificités du dispositif Malraux (à partir de 2009)

Créée en 2014, la **SCPI Reximmo Patrimoine 4** 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 22 % ou 30 % (selon le secteur où sont situés les immeubles) des dépenses effectuées, retenues dans la limite de 100 000 € et sous condition de conservation des parts pendant un minimum de neuf ans à compter de la première mise en location du dernier des logements loués par la SCPI.

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
31,16	20,00	37,75	37,75	0,00

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2019.

[1] Centre des impôts des non-résidents TSA 10010 – 10 rue du Centre – 93465 Noisy-le-Grand Cedex. Téléphone : 01 57 33 83 00 – Télécopie 01 57 33 83 50

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

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

I - Conseil de surveillance

Présentation du Conseil

Le Conseil de Surveillance se compose de 7 membres au moins et de 12 membres au plus nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire parmi les associés.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois années. Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour une durée d'un an, un Président, et éventuellement un Vice-Président et un Secrétaire.

Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de Surveillance est plus particulièrement chargé de contrôler 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, sur la convocation, 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. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

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

C) Description du dispositif

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

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

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

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

- **Le contrôle permanent de 1er niveau,** ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
- **Le contrôle permanent de 2e niveau,** ou deuxième ligne de défense, est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance.

A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière).

Le Responsable des Risques et 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 Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.

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

3. Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité (Compliance) d'Amundi Immobilier.
- Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus du produit,

les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG et l'ASPIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.

- Les contrôles de conformité recouvrent notamment :
  - la sécurité financière, qui comprend le respect des sanctions internationales ainsi que la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément à la réglementation. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre, en particulier en matière de connaissance des relations d'affaires,
  - la protection de l'intérêt des clients et leur information : classification clients/produits conformément à la Directive MIF, suivi des réclamations clients, contrôle de la documentation commerciale, validation du lancement de nouveaux produits, etc...
  - l'éthique professionnelle : remise d'un manuel de déontologie à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur. Le Responsable Conformité s'assure que chaque collaborateur respecte les dispositions de ce manuel, en s'appuyant sur un outil informatique spécifique,
  - 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 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 d'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.

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 8 février 2019, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2018 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2019.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2019, 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 2019, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variable différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 131 collaborateurs au 31 décembre 2019) s'est élevé à 11 507 667 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 268 228 euros, soit 81 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe,
- montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 239 439 euros, 19 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

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

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (4 collaborateurs au 31 décembre 2019) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (1 collaborateur au 31 décembre 2019), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

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

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

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

Les rémunérations variables attribuées au personnel du Groupe Amundi sont déterminées en combinant l'évaluation des performances du collaborateur concerné, de l'unité opérationnelle auquel il appartient et des résultats d'ensemble du Groupe. Cette évaluation des performances individuelles prend en compte aussi bien des critères financiers que non financiers, 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 :

A) Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères financiers usuels :

- Performances brute et nette du fonds géré sur 1, 3 ans ;
- Ratio d'information et ratio de Sharpe sur 1, 3 et 5 ans ;
- Performance fees générées pendant l'exercice si pertinent ;
- Classements concurrentiels ;
- Contribution à la collecte nette réalisée sur l'exercice.

Critères non-financiers usuels :

- Respect des règles internes en matière de prévention et de gestion des risques (Risques/Conformité) ;
- Innovation / développement produit ;
- Transversalité, partage des best practices et collaboration ;
- Contribution à l'engagement commercial ;
- Qualité du management.

B) Fonctions commerciales

Critères financiers usuels :

- Collecte nette ;
- Recettes ;
- Collecte brute; développement et fidélisation de la clientèle; gamme de produits ;

Critères non-financiers usuels :

- Prise en compte conjointe des intérêts d'Amundi et du client ;
- Satisfaction client et qualité de la relation commerciale ;
- Qualité du management ;
- Sécurisation/développement du fonds de commerce ;
- Transversalité et partage des best practices ;
- Esprit d'entreprise.

C) 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 :

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

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

Le groupe Amundi développe une politique d'Investissement Responsable et de gestion engagée. Cet engagement sociétal est un des piliers stratégiques du groupe Amundi qui lui permet d'apporter une réponse aux défis sociaux et environnementaux actuels et à venir à travers une gouvernance transparente et de qualité. En 2018, cet engagement s'est traduit par l'annonce d'un plan d'actions à 3 ans pour donner une nouvelle portée à ses ambitions, avec comme principaux objectifs une intégration ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) à 100 % dans la notation, la gestion et les votes. Amundi poursuit activement la mise en œuvre de ce plan.

PRI Principles for Responsible Investment

Signature des Principes de l'Investissement Responsable développés sous l'égide des Nations Unies dès 2006.



Amundi s'est une nouvelle fois vu attribuer en 2019 le score le plus élevé (A+) selon le rapport d'évaluation annuel établi par les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) dans la catégorie "Stratégie & Gouvernance" et pour son approche d'investissement responsable dans la gestion des actions cotées et des titres à revenu fixe.

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

Une nouvelle Charte a été publiée en 2019 pour intégrer et renforcer la réponse d'Amundi Immobilier aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance. Elle est accessible sur le site internet d'Amundi Immobilier.

? / 20 *L'évaluation des actifs*

L'outil de notation crée en 2012 a été entièrement revu pour prendre en compte les enjeux environnementaux et sociaux actuels et accompagner les engagements pris par les Etats signataires de l'Accord de Paris, dont la France, lors de la COP 21 en 2015. Ainsi nous avons intégré dans notre nouvelle analyse des thématiques telles que la quantité de gaz à effet de serre émis par les actifs sous gestion ou encore leur exposition face aux changements climatiques.
Le déploiement de la méthodologie associée à la nouvelle charte s'opère sur les exercices 2019 et 2020.

Les nouveautés de notre outil

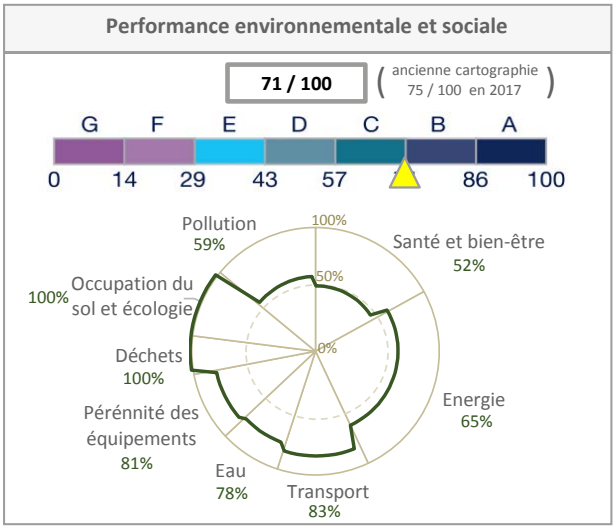
1/ L'analyse des performances environnementales et sociales

Cette partie est principalement basée sur le référentiel international BREEAM-In-Use part 1. La notation se fait autour de 8 axes principaux sur lesquels les performances intrinsèques du bâtiment sont évaluées. La moyenne pondérée des notes obtenues sur ces 8 axes permet d'obtenir la note finale de l'actif établie sur une échelle de A à G, A étant la meilleure note.

Cette évaluation est utilisée durant les différentes phases de vie de l'actif :

- ***A l'acquisition :*** elle mesure les performances environnementales et sociales des actifs permettant d'exclure tout actif ayant une note inférieure à D dans le cadre de fonds à vocation d'Investissement Socialement Responsable (ISR). Pour tous les autres fonds, tout actif ayant une note inférieure à E est automatiquement exclu.
- ***En phase de gestion courante :*** la notation est révisée tous les 3 ans ou chaque fois que des évolutions notables comme des travaux surviennent sur l'immeuble. Si la note de l'actif se détériore et passe en dessous des seuils évoqués précédemment, les équipes de gestion mettent en place un plan d'action pour porter la note de l'actif à un niveau acceptable ou arbitre l'actif.

Exemple : un actif dont la note "Performance environnementale et sociale" est de 71/100

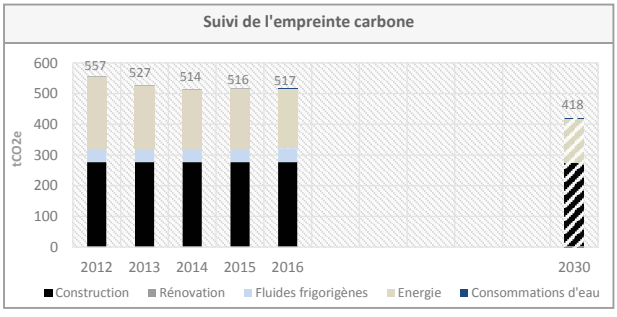


2/ Les émissions de gaz à effet de serre

Un bilan carbone de chaque actif est réalisé prenant en compte les 3 sources d'émissions existantes :

- les émissions directes : émissions liées au gaz, fioul et fuites de fluides frigorigènes ;
- les émissions indirectes liées aux consommations énergétiques : émissions liées à l'électricité, l'eau, les réseaux de chaleur et de froid ;
- les autres émissions indirectes : émissions liées aux matériaux de construction / rénovation.

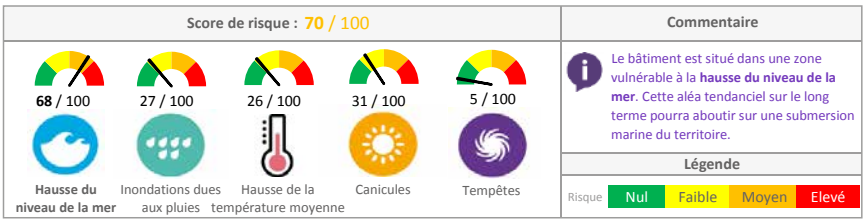
Ce bilan est représenté pour chaque actif, sous forme de graphique. Il permet d'élaborer l'empreinte carbone cible compatible avec une trajectoire 2°C (limitation du réchauffement climatique à 2°C au-dessus des températures préindustrielles – Accord de Paris) déterminant ainsi les réductions d'émissions de Gaz à effet de serre à réaliser.



3/ L'exposition des actifs aux risques climatiques

Les risques liés aux changements climatiques se traduisent par des évènements chroniques (élévation du niveau de la mer et de la température) et exceptionnels (canicules, inondations, tempêtes) pouvant endommager le bâtiment ou ses équipements.

Cette étude nous permet donc d'identifier les actifs qui pourrait subir les conséquences de ces changements et de prévoir des mesures d'adaptation et de prévention pour favoriser leur résilience.



L'implication d'Amundi Immobilier dans son secteur d'activité

Amundi Immobilier est un des premiers signataires (octobre 2013) de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés à l'initiative du Plan Bâtiment Durable. Amundi Immobilier a réaffirmé son implication en adhérant à la mise à jour de cette charte en 2017.

Dans la continuité, la société de gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en œuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, fédérateur d'un large réseau d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier. Ainsi, différents dispositifs sont déployés au sein des actifs sous gestion visant à favoriser la gestion de l'énergie et son économie.

Depuis 2018, Amundi Immobilier participe activement au Groupe de Travail pour la création d'un label ISR d'Etat des Fonds immobiliers qui puisse être lisible et compréhensible de tous.

En amont, Amundi Immobilier a, au sein de l'ASPIM, activement contribué à la rédaction d'une Charte d'Engagement en faveur du Développement de la gestion ISR en immobilier, gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs finaux.

Amundi Immobilier perpétue 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 par la diffusion de statistiques sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France mais également en étant 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.

L'action d'Amundi Immobilier sur la biodiversité et la végétalisation en ville

Dans la continuité de l'engagement d'Amundi pour la biodiversité à travers l'initiative Act4nature, Amundi Immobilier a renforcé sa politique d'intégration de critères ESG et instauré en 2017 un axe biodiversité dans la gestion de son parc d'immeubles en gestion. Cet axe prend deux formes principales :

1. L'installation de ruches en toiture des bâtiments dans le but de participer à la promotion de l'apiculture urbaine et lutter contre le fléau que constitue la disparition des insectes pollinisateurs.
   Chaque année, un atelier pédagogique est organisé dans les immeubles concernés afin de sensibiliser les occupants et exploitants à cette problématique. Pour la mise en œuvre de ce projet, Amundi Immobilier a décidé de nouer un partenariat et d'accompagner dans son développement tant économique qu'humain une PME (Petite et Moyenne Entreprise) d'apiculture urbaine.
   La population d'abeilles domestiques a considérablement augmenté dans Paris, aussi, Amundi Immobilier n'a pas installé de ruches en 2019 et gèrera au cas par cas les installations de nouvelles ruches vis-à-vis des enjeux locaux.
2. La végétalisation des immeubles. Celle-ci peut prendre 3 formes différentes en fonction des enjeux et du contexte de l'actif :
   a. La biodiversité : une végétalisation qui va favoriser la restauration et la continuité des habitats naturels du territoire.
   b. L'agriculture urbaine : une végétalisation qui va favoriser la culture de plantes aromatiques ou de fruits/légumes qui pourront ensuite être distribués aux locataires. Ce type de projet permet généralement de créer une activité intéressante sur l'actif à travers la formation d'un club potager, de fournir une ressource pour les pollinisateurs et d'accroitre la satisfaction des utilisateurs en leur proposant des produits directement cultivés sur place.
   c. L'agrément des utilisateurs : une végétalisation qui est tournée vers la création d'un lieu de repos ou de travail alternatif sur l'actif permettant aux utilisateurs de bénéficier d'un nouvel espace de vie conçu comme un cocon de verdure.





Végétalisation de 400 m² effectuée en 2019 sur l'actif United situé à Clichy (92). Les aspects biodiversité (photo de droite) et agriculture urbaine (photo de gauche) ont été mis en avant.

La production d'énergie renouvelable

Dans le but de contribuer à la transition énergétique, Amundi Immobilier veille à favoriser la mise en place de sources de production d'énergies renouvelables sur ses actifs. La production de ces dispositifs est soit utilisée par les locataires pour leur propre consommation soit revendue au réseau électrique pour verdir le mix énergétique (renforcement des énergies renouvelables).



Ombrières de parking installées sur un centre commercial à Montauban. La production annuelle du projet atteint environ 3 000 MWh par an.

Concernant Reximmo Patrimoine 4

Chaque fois que les immeubles nécessitent la réalisation de travaux, ceux-ci sont effectués en intégrant une contrainte d'amélioration des performances énergétiques et thermiques sous réserve de l'accord des Architectes des Bâtiments de France. Cela permet de rajeunir "l'âge énergétique" de l'immeuble et donc par conséquent d'améliorer la performance environnementale de la SCPI.

Tableaux annexes

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	2018	2019
Valeurs de la société		
Valeur comptable	54 894 935,70	55 181 682,04
Valeur de réalisation	46 356 095,40	42 904 924,62
Valeur de reconstitution	50 759 924,46	46 980 892,46
Valeurs de la société ramenées à une part		
Valeur comptable	2 136,74	2 147,90
Valeur de réalisation	1 804,37	1 670,04
Valeur de reconstitution	1 975,79	1 828,69

Valeur comptable

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

Valeur de réalisation

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

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

Valeur de reconstitution

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

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

	2015*	2016	2017	2018	2019
Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	54 593 375	54 593 375	54 593 375	54 593 125	54 593 375
Nombre de parts au 31 décembre	25 691	25 691	25 691	25 691	25 691
Nombre d'associés au 31 décembre	2 526	2 527	2 528	2 534	2 535
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	64 227 500				
Rémunération de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (en € HT)	6 101 613				
Prix d'entrée au 31 décembre (1)	2 500				

(1) prix payé par le souscripteur. * exercice exceptionnel de 18 mois sur 2014-2015.

Le capital a été atteint en 2015.

Évolution du marché secondaire des parts

	2017	2018	2019
Nombre de parts cédées ou retirées	2	4	
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12 (en %)	0,08	0,02	
Demandes de cession ou de retraits en attente	13	34	14
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)		346,62	

Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en € par part)	2015	2016	2017	2018	2019
Report à nouveau avant affectation du résultat		1,19	0,44	-3,53	11,74
Dividende brut versé au titre de l'année					-20,00
Résultat de l'exercice	1,19	-0,75	-3,97	15,27	31,16
Impact changement de méthode PGR/PGE					
Report à nouveau après affectation du résultat	1,19	0,44	-3,53	11,74	22,90
Plus ou moins values comptables sur cessions d'immeubles					

Emploi des fonds

(en €)	Réel 2018	Variation	Réel 2019
Fonds collectés	**58 125 887,50**		**58 125 887,50**
Capital	54 593 375,00		54 593 375,00
Primes nettes de souscription / fusion	3 532 512,50		3 532 512,50
Emplois des fonds	**-55 887 494,16**	**-842 170,62**	**-56 729 664,78**
Investissements	-55 796 815,99	-1 234 409,49	-57 031 225,48
Report à nouveau	-90 678,17	392 238,87	301 560,70
Engagements	**-1 524 025,19**	**1 477 509,38**	**-46 515,81**
Travaux restant à payer	-1 524 025,19	1 477 509,38	-46 515,81
Total	**714 368,15**	**635 338,76**	**1 349 706,91**

Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la SCPI donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2019 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		13	8	1	2	**24**
Montant total des factures concernées (en € HT)		6 814	7 385	1 920	9 059	**25 178**
Pourcentage du chiffre d'affaires (en € HT) de l'exercice	0,00 %	0,61 %	0,66 %	0,17 %	0,81 %	**2,24 %**

Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la SCPI donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2019 par date d'échéance.

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

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées		2				**2**
Montant total des factures concernées (en € HT)		47 371,44				**47 371,44**
Pourcentage du montant total des achats (en € HT) de l'exercice		4,22 %				**4,22 %**

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

(euros par part)	2015		2016		2017		2018		2018	
	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			1,37	26,33 %	6,41	93,59 %	22,41	99,75 %	43,71	97,62 %
Produits de trésorerie avant prélèvement	5,53	100,00 %	3,83	73,67 %	0,43	6,31 %	0,05	0,21 %		0,00 %
Produits divers					0,01	0,10 %	0,01	0,04 %	1,07	2,38 %
Total des revenus	**5,53**	**100,00 %**	**5,20**	**100,00 %**	**6,84**	**100,00 %**	**22,47**	**100,00 %**	**44,78**	**100,00 %**
Charges externes [1]										
Commission de gestion			-0,61	-11,65 %	-0,76	-11,16 %	-2,69	-11,97 %	-5,20	-11,62 %
Autres frais de gestion	-4,12	-74,54 %	-5,30	-101,91 %	-7,21	-105,32 %	-5,09	-22,65 %	-5,75	-12,84 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice							-0,12	-0,54 %	-0,33	-0,73 %
Autres charges			-0,04	-0,74 %	-1,61	-23,56 %	-4,89	-21,77 %	-7,30	-16,31 %
Sous-total charges externes	**-4,12**	**-74,54 %**	**-5,95**	**-114,29 %**	**-9,59**	**-140,03 %**	**-12,79**	**-56,92 %**	**-18,59**	**-41,51 %**
Charges internes										
Amortissements										
- Patrimoine										
- Autres										
Provisions nettes [2]										
- Pour travaux										
- Autres	-0,04	-0,67 %			-1,22	-17,89 %	-2,37	-10,57 %	-0,90	-2,02 %
Sous-total charges internes	**-0,04**	**-0,67 %**			**-1,22**	**-17,89 %**	**-2,37**	**-10,57 %**	**-0,90**	**-2,02 %**
Total des charges	**-4,16**	**-75,20 %**	**-5,95**	**-114,29 %**	**-10,81**	**-157,93 %**	**-15,16**	**-67,49 %**	**-19,49**	**-43,53 %**
Charges financières	-0,19	-3,50 %		-0,06 %		-0,06 %	-0,01	-0,04 %		
Résultat courant	**1,18**	**21,29 %**	**-0,75**	**-14,36 %**	**-3,97**	**-57,99 %**	**7,29**	**32,47 %**	**25,28**	**56,46 %**
Produits exceptionnels	0,01	0,18 %					7,97	35,49 %	5,89	13,15 %
Charges exceptionnelles										
Résultat net comptable	**1,19**	**21,47 %**	**-0,75**	**-14,36 %**	**-3,97**	**-57,99 %**	**15,27**	**67,96 %**	**31,17**	**56,48 %**
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	-1,19	-21,47 %	0,75	14,36 %	3,97	57,99 %	-15,27	-67,96 %	- 11,17	11,81 %
Revenu brut distribué [3]									20,00	44,66 %

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.
(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises.
(3) pour une année entière de jouissance.

Comptes annuels - au 31 décembre 2019

État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
1 - Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements Construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	53 322 460,60	41 045 703,18	52 088 051,11	43 549 210,81
Immobilisations en cours				
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	**53 322 460,60**	**41 045 703,18**	**52 088 051,11**	**43 549 210,81**
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
3 - Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL I - Placements immobiliers	**53 322 460,60**	**41 045 703,18**	**52 088 051,11**	**43 549 210,81**
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II - Immobilisations financières	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
1 - Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	1 244,10	1 244,10	1 244,10	1 244,10
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	**1 244,10**	**1 244,10**	**1 244,10**	**1 244,10**
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	33 227,99	33 227,99	15 200,73	15 200,73
Provisions pour dépréciation des créances	-9 237,08	-9 237,08	-6 620,65	-6 620,65
Autres créances	455 425,70	455 425,70	334 621,14	334 621,14
Sous-total 2 - Créances	**479 416,61**	**479 416,61**	**343 201,22**	**343 201,22**
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 296 417,83	2 296 417,83	3 432 926,23	3 432 926,23
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	**2 296 417,83**	**2 296 417,83**	**3 432 926,23**	**3 432 926,23**
TOTAL III - Actifs d'exploitation	**2 777 078,54**	**2 777 078,54**	**3 777 371,55**	**3 777 371,55**

(en €)	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
IV - PASSIF D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-100 708,19	-100 708,19	-85 853,51	-85 853,51
Dettes				
Dettes financières	-105 554,06	-105 554,06	-71 835,06	-71 835,06
Dettes d'exploitation	-192 943,14	-192 943,14	-157 451,57	-157 451,57
Dettes diverses	-518 651,71	-518 651,71	-655 346,82	-655 346,82
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	**-917 857,10**	**-917 857,10**	**-970 486,96**	**-970 486,96**
V - COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
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)	**55 181 682,04**		**54 894 935,70**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		**42 904 924,62**		**46 356 095,40**

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

Tableau de variation des capitaux propres

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Affectation du résultat 31/12/2018	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2019
1 - Capital				
Capital souscrit	54 593 375,00			54 593 375,00
Droit de partage				
Acompte de liquidation				
Capital en cours de souscription				
Sous-total 1 - Capital	**54 593 375,00**	**0,00**	**0,00**	**54 593 375,00**
2 - Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	9 634 125,00			9 634 125,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-9 634 125,00			-9 634 125,00
Sous-total 2 - Prime d'émission	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
3 - Autres capitaux propres				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées				
Réserves				
Report à nouveau	-90 678,17	392 238,87		301 560,70
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	**-90 678,17**	**392 238,87**	**0,00**	**301 560,70**
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	392 238,87	-392 238,87	800 566,34	800 566,34
Acomptes sur distribution			-513 820,00	-513 820,00
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	**392 238,87**	**-392 238,87**	**286 746,34**	**286 746,34**
TOTAL GÉNÉRAL	**54 894 935,70**	**0,00**	**286 746,34**	**55 181 682,04**

Engagements hors bilan

(en €)	Exercice 2019	Exercice 2018
Dettes garanties		
Engagements donnés [1]	46 515,81	1 524 025,19
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

(1) Les engagements hors bilan concernent les appels de fonds à venir dans le cadre de l'achevement de la rénovation du patrimoine.

Engagements réciproques

Il n'y a pas d'engagements réciproques en 2019.

Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
	Détail	Total	Détail	Total
I - Produits immobiliers				
Loyers	1 122 982,15		575 697,10	
Charges facturées	21 436,25		7 108,94	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes	2 557,33		255,68	
Reprise de provisions				
Transfert de charges immobilières	24 852,22			
Total I - Produits immobiliers		**1 171 827,95**		**583 061,72**
II - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	21 436,25		7 108,94	
Travaux de gros entretien				
Charges d'entretien du patrimoine locatif	8 430,31		3 116,63	
Dotations aux provisions pour gros entretien				
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	187 637,93		125 653,79	
Total II - Charges immobilières		**217 504,49**		**135 879,36**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)		**954 323,46**		**447 182,36**
I - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprise de provisions d'exploitation	27 787,55			
Reprise de provisions pour créances douteuses	3 346,33		3 644,75	
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits	0,01			
Total I - Produits d'exploitation		**31 133,89**		**3 644,75**
II - Charges d'exploitation				
Commission de la Société de Gestion	133 708,28		69 067,90	
Charges d'exploitation de la société	147 761,89		125 799,45	
Provision pour créances douteuses	5 962,76		6 620,65	
Dotations aux provisions d'exploitation	42 642,23		58 032,18	
Autres charges	5 750,13		4 900,00	
Total II - Charges d'exploitation		**335 825,29**		**264 420,18**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)		**-304 691,40**		**-260 775,43**
I - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers			1 206,83	
Reprise de provisions sur charges financières				
Total I - Produits financiers		**0,00**		**1 206,83**
II - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	70,96		228,53	
Dépréciation des charges financières				
Total II - Charges financières		**70,96**		**228,53**
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)		**-70,96**		**978,30**

(en €)	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
	Détail	Total	Détail	Total
I - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	151 266,34		204 854,00	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Total I - Produits exceptionnels		**151 266,34**		**204 854,00**
II - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	261,10		0,36	
Dotation aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Total II - Charges exceptionnelles		**261,10**		**0,36**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)		**151 005,24**		**204 853,64**
RÉSULTAT NET A+B+C+D		**800 566,34**		**392 238,87**

Règles et méthodes comptables

Faits caractéristiques de l'exercice

La société a procédé à la distribution d'acomptes trimestriels sur dividendes en 2019, pour un total de 513 820 euros.

Evénements post-clôture

Les évènements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020.

Au niveau de la SCPI, ces évènements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus et la qualité de crédit des locataires.

A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Les comptes de l'exercice 2019 n'ont pas à être modifiés dans la mesure où l'épidémie Covid-19 n'a aucun lien direct avec la situation existant à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et que la continuité d'exploitation n'est pas compromise.

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

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

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

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- L'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
  - colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
  - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transférée dans le code monétaire et financier L 214-78 et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1er juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- Complété par un tableau de variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- Le compte de résultat sous sa forme standard.
- Les annexes présentant les informations complémentaires nécessaires.

Immobilisations incorporelles

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

Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

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 immeuble 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 de biens à proximité de seconde main non rénovés et du vieillissement de vos immeubles sur la durée de vie de votre SCPI.

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour la valeur liquidative et ne fait pas l'objet d'amortissement.

Les indemnités forfaitaires acquises par l'application des guaranties 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.

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 entretien

En conformité avec le nouveau plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretien. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans). Seules les dépenses prévues au plan et non immobilisables font l'objet de la provision. Compte tenu des travaux de restauration engagés sur l'ensemble du patrimoine au moment de son acquisition, le plan d'entretien ne fait pas ressortir de provisions pour les 5 prochaines années.

Commissions de la Société de Gestion

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

- 10,00 % HT, soit au taux actuel de TVA, 12,00 % TTC des loyers encaissés et des produits financiers nets.

Provision pour risques et charges

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

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

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

Engagements Hors bilan

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 2019		31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Résidentiel	50 988 207,16	39 757 523,18	49 753 797,67	41 649 210,81
Résidentiel et commerces (mixtes)	2 334 253,44	1 288 180,00	2 334 253,44	1 900 000,00
Total	**53 322 460,60**	**41 045 703,18**	**52 088 051,11**	**43 549 210,81**

Le document détaillant la nouvelle valeur expertisée de chaque actif est à la disposition de tous les associés et peut être consulté sur demande au siège de la Société.

Situation des investissements

Adresse	Ville	Date d'acquisition	Affectation surface détaillée	Surface en m²	Prix d'acquisition hors droits (en €)	Travaux réalisés en 2019 en cumul hors droits * (en €)	Valeur Nette Comptable (en €)
7-13 rue Martimprey	77100 Meaux	15/04/2015	Résidentiel	282	426 919,40	1 115 542,02	1 542 461,42
3-4 rue des Réservoirs	78000 Versailles	03/06/2015	Résidentiel	486	1 930 837,00	2 748 359,26	4 679 196,26
7 rue des Feuillants	86000 Poitiers	16/06/2015	Résidentiel	496	620 199,00	1 504 149,03	2 124 348,03
127 Grande Rue	25000 Besançon	06/10/2015	Résidentiel	1 685	1 817 471,00	5 401 534,15	7 219 005,15
11 rue Guizot / 2 rue Nîmes l'Agau	30000 Nîmes	18/01/2016	Résidentiel + Commerce	532	837 741,00	1 496 512,44	2 334 253,44
95 rue Sainte Catherine	33000 Bordeaux	12/05/2016 13/05/2016	Résidentiel	352	1 265 000,00	1 069 332,69	2 334 332,69
74 rue Carreterie	84000 Avignon	03/06/2016	Résidentiel	686	1 154 037,00	2 803 027,39	3 957 064,39
Assas 6 rue Vieille Aiguillerie	34000 Montpellier	15/06/2016	Résidentiel	488	1 366 400,00	2 164 756,43	3 531 156,43
163 rue Saint Dizier	54000 Nancy	20/06/2016	Résidentiel	3 020	3 085 010,06	11 060 798,78	14 145 808,84
8 rue d'Entrecasteaux	13100 Aix-en-Provence	04/08/2016	Résidentiel	927	2 900 000,00	4 223 395,58	7 123 395,58
2 rue Grandvelle	25000 Besançon	07/06/2017	Résidentiel	952	619 000,00	838 539,94	1 457 539,94
39 rue du Four de la Terre	84000 Avignon	09/06/2017	Résidentiel	566	1 289 700,00	1 584 198,43	2 873 898,43
Total 2019			**12 immeuble(s)**	**9 851**	**17 312 314,46**	**36 010 146,14**	**53 322 460,60**
Rappel 2018			**12 immeuble(s)**	**9826**	**17 312 314,46**	**34 775 736,65**	**52 088 051,11**

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

Plan pluri-annuel de gros entretien

Il n'y a pas de plan pluri-annuel de gros entretien en 2019.

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2019
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	947,11			947,11
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	**947,11**	**0,00**	**0,00**	**947,11**
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives (y compris agencements et installations)	52 088 051,11	1 287 055,49	52 646,00	53 322 460,60
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 - Immobilisations corporelles	**52 088 051,11**	**1 287 055,49**	**52 646,00**	**53 322 460,60**
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	1 244,10			1 244,10
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
Sous-total 3 - Immobilisations financières	**1 244,10**	**0,00**	**0,00**	**1 244,10**
Total	**52 090 242,32**	**1 287 055,49**	**52 646,00**	**53 324 651,81**

Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2019
1 - Immobilisations incorporelles	**947,11**			**947,11**
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	**947,11**	**0,00**	**0,00**	**947,11**
2 - Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Total	**947,11**	**0,00**	**0,00**	**947,11**

Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Degré de liquidité Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2019
Créances - Locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	7 940,08	22 546,50			22 546,50
Locataires douteux	7 260,65	10 681,49			10 681,49
Dépréciation des créances	-6 620,65	-9 237,08			-9 237,08
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir	0,00	120 217,00			120 217,00
Etat et autres collectivités	94 162,55	91 326,00			91 326,00
Associés opération sur capital	5 860,00	5 860,00			5 860,00
Syndic	0,00	0,00			
Autres débiteurs	234 598,59	238 022,70			238 022,70
Total	**343 201,22**	**479 416,61**	**0,00**	**0,00**	**479 416,61**

Tableau de variation des provisions - Actif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2019
Provision pour gros entretien				
Total	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Il n'y a pas de provision pour gros entretien en 2019.

Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Degré d'exigibilité Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2019
Provisions pour risques et charges	85 853,51	100 708,19			100 708,19
Dépôts de garantie reçus	71 835,06			105 554,06	105 554,06
Dettes auprès d'établissements de crédit					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	157 451,57	192 943,14			192 943,14
Dettes sur immobilisations	11 932,75				
Locataires créditeurs		863,01			863,01
Dettes aux associés	3 898,62	261 648,62			261 648,62
Dettes fiscales					
Autres dettes diverses	639 515,45	256 140,08			256 140,08
Total	**970 486,96**	**812 303,04**	**0,00**	**105 554,06**	**917 857,10**

Tableau de variation des provisions - Passif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2019
Dépréciations pour charges vacants et non récupérables	85 853,51	42 642,23	27 787,55	100 708,19
Provisions pour litiges				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
Total	**85 853,51**	**42 642,23**	**27 787,55**	**100 708,19**

Variations de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Variation +	-	Situation de clôture au 31/12/2019
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	3 432 926,23		1 136 508,40	2 296 417,83
Total	**3 432 926,23**	**0,00**	**1 136 508,40**	**2 296 417,83**

Variation du poste de comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Variation +	Variation -	Situation de clôture au 31/12/2019
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
Total	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	25 691			25 691
Valeur nominale (en €)	2 125,00			2 125,00
Capital social (en €)	54 593 375,00			54 593 375,00

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	54 593 375,00					54 593 375,00
Prime d'émission	9 634 125,00					9 634 125,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-9 634 125,00					-9 634 125,00
Prelèvement sur prime d'émission						
Ecart de réevaluation						
Acomptes de distribution et droit de partage						
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles						
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles						
Report à nouveau	-90 678,17		392 238,87			301 560,70
Résultat et distribution	392 238,87		800 566,34	-513 820,00	-392 238,87	286 746,34
Total	**54 894 935,70**					**55 181 682,04**

Plus ou moins values de cessions

Il n'y a pas eu de cession en 2019.

Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières - Taxes sur les ordures ménagères	22 302,35	5 370,00
- Charges locatives		
- Entretien		
- Divers et frais de contentieux	-866,10	1 738,94
Total	**21 436,25**	**7 108,94**
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état		
- Indemnités de résiliation		
- Indemnités d'occupation		
- Divers	2 557,33	255,68
Total	**2 557,33**	**255,68**
Détail des transferts de charge		
- Frais acquisition		
- Commission cession		
- Indémnités d'assurances	24 852,22	
Total	**24 852,22**	**0,00**

Détails sur certains postes des autres charges immobilières

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
Détail des autres charges immobilières		
- Charges sur locaux vacants	10 960,50	
- Charges non récuperables	41 250,59	4 043,57
- Assurances non récuperables	5 528,54	3 700,50
Total	**52 211,09**	**7 744,07**
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de relocation	33 459,30	52 440,61
- Honoraires d'avocats		
- Commission d'arbitrage		
- Honoraires d'acquisition		
- Honoraires divers	8 930,00	7 668,74
Total	**42 389,30**	**60 109,35**
Détail des impôts et taxes		
- Taxes foncières	84 896,00	54 225,00
- Taxes sur les ordures ménagères	2 613,00	3 575,37
- Taxes sur les bureaux		
- Autres taxes		
Total	**87 509,00**	**57 800,37**

Produits d'exploitation

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
Détail des transferts de charges		
- Frais de souscriptions		
- Commisions sur cessions d'immeubles		
Total	**0,00**	**0,00**

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	8 338,20	9 647,60
- informations associés	44 111,56	39 974,28
- Frais d'assemblée	16 060,61	12 474,08
- Affranchissements	18 631,42	9 522,89
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	2 068,16	832,16
Total	**89 209,95**	**72 451,01**
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	910,00	
- Coût Dépositaire	15 493,58	5 901,87
- Cotisation sur la valeur ajoutée		
- Tva non récupérable		
Total	**16 403,58**	**5 901,87**
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jetons de présence	5 750,00	4 900,00
- Perte sur créances irrécouvrables		
- Commission sur les souscriptions		
- Autres charges de gestion courante		
Total	**5 750,00**	**4 900,00**

Détail du calcul des commissions

Nature	**Base** (en €)	**Taux TTC**	**Commissions** (en €)
Commission de Gestion [1]	1 114 235,67	12,00 %	133 708,28

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

Produits et charges financières

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants		
- intérêts sur VEFA		
- intérêts sur comptes bancaires		1 206,83
- Autres produits financiers		
Total	**0,00**	**1 206,83**
Charges financières		
- Intérêts sur emprunts		
- Agios	70,96	228,53
- Dotation aux provisions		
Total	**70,96**	**228,53**
RÉSULTAT FINANCIER	**-70,96**	**978,30**

Produits et charges exceptionnelles

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
Produits exceptionnels		
- Pénalités		
-Indemnités diverses		
- Produits divers	151 266,34	485,03
- Reprises de provisions		
Total	**151 266,34**	**485,03**
Charges exceptionnelles		
- Charges diverses	261,10	
- litiges contentieux		0,88
- Dotation aux provisions		
Total	**261,10**	**0,88**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**151 005,24**	**484,15**

Parties liées

Le tableau ci-dessous présente les transactions réalisées entre d'une part la société de gestion qui gère la SCPI et cette dernière et d'autre part entre les sociétés gérées par la même société de gestion que celle de la SCPI et cette dernière.

	Postes du bilan	Compte de résultat
Entreprises liées	**Dettes fournisseurs**	**Commission de gestion**
Amundi Immobilier		133 708,28
Total	**0,00**	**133 708,28**

Rapport complémentaire de la Société de Gestion
Mise à jour de la note d'information

Assujettissement de la TVA des commissions d'Amundi Immobilier

Dans le cadre de la loi de finances pour 2020, le régime de TVA applicable aux frais de gestion des OPCVM et fonds d'investissement assimilés (notamment les SCPI) a été modifié afin d'aligner la législation française sur le droit européen.

Cette réforme permet de mettre fin, à compter du 1er janvier 2020, à l'assujettissement à la TVA des commissions relatives à la gestion financière (fund management) et à la gestion stratégique (asset management). En revanche, la commission relative à la gestion locative (property management) et les frais de comptabilité demeureront soumis à la TVA.

Votre SCPI est donc éligible à ce nouveau régime et en conséquence Amundi Immobilier (la "Société de Gestion") a décidé de ne plus opter pour le régime de TVA.

Selon l'ancien régime, la Société de Gestion facturait une commission de gestion unique à votre SCPI (d'un montant effectif de 10,00 % HT des recettes locatives, soit 12,00 % TTC au taux de TVA en vigueur au 31/12/2019 sans que cette TVA ne soit récupérable pour la SCPI.

La commission de gestion unique se décomposait de la manière suivante :

- part de la commission correspondant à la gestion financière (fund management) et à la gestion stratégique (asset management) réalisés par la Société de Gestion ; et
- part de la commission correspondant au property management réalisé par un prestataire externe.

Impact de la modification de l'application du régime de TVA à la facturation des commissions et mesure compensatrice consécutive pour la Société de Gestion

Pour la SCPI, la modification du régime de TVA, aura pour principales conséquences de réduire la TVA sur la quote-part de Commission d'Amundi Immobilier ce qui représente, selon le taux de TVA actuellement en vigueur, un gain de 1,14 % = (20 %* x 5,70 % HT) des recettes locatives de votre SCPI.

En revanche, pour Amundi Immobilier, cette modification aura pour conséquence mécanique une dégradation de ses coûts de fonctionnement dans la mesure où :

- son taux de récupération de TVA sur ses propres charges sera désormais beaucoup plus bas ; et
- la taxe sur les salaires de ses salariés sera augmentée.

Aussi, afin de permettre à Amundi Immobilier de maintenir un équilibre de ses coûts de fonctionnement, par rapport à l'exercice 2019 (facturation avec TVA), la Société de Gestion augmentera la commission de gestion à hauteur du partage à 50 % du gain pour la SCPI soit un montant fixé à 0,55 % des recettes locatives HT de votre SCPI.

* gain de TVA calculé sur la partie de la commission d'Amundi Immobilier qui ne sera plus désormais assujettie à la TVA.

Commission de gestion financière (fund management) et de gestion stratégique (asset management)

Compte tenu de ce qui précède, la Société de Gestion facturera une commission de gestion portant uniquement sur la gestion financière (fund management) et la gestion stratégique (asset management) de 6,25 % TTI (5,70 % + 0,55 %), rétroactivement au 1er janvier 2020.

Facturation des frais de property management à la SCPI

A compter de 2020, les différentes prestations de gestion dont bénéficie votre SCPI étant dorénavant soumises à des régimes de TVA distincts, il est proposé de mettre en place une facturation séparée des frais de property management.

Les frais de property management seront directement facturés à la SCPI conformément aux taux prévus dans leurs contrats soit pour 2019 à 4,30 % HT (5,16 %TTC) calculé sur les recettes locatives. Le contrat de property management existant sera transféré à votre SCPI et les nouveaux contrats de property management qui seraient conclus le seront à la suite d'une procédure de mise en concurrence comparable à celle suivie pour les contrats en cours.

En résumé :

- Les commissions facturées par Amundi Immobilier seront désormais sans TVA à compter du 1er janvier 2020 ;
- La commission de gestion (correspondant au fund et asset management) sera majorée de 0,55 % et donc portée à 6,25 % TTI afin de maintenir l'équilibre des coûts d'Amundi Immobilier, tel que présenté au paragraphe 2 ci-avant ;
- Les frais de property management seront facturés à la SCPI directement - pour information, frais en 2019 représentant 4,30 % HT, soit 5,16 % TTC ;
- Au final, selon ces nouvelles modalités de facturation et d'option de TVA, le taux de commission de la Société de Gestion augmenté des frais de property management de la SCPI serait équivalent à 11,41 % TTI à comparer à un taux de 12,00 % TTC initialement. Il est précisé qu'en toute hypothèse,
  - en cas d'augmentation des frais de Property Management, le taux global reconstitué n'excédera jamais le taux de 12 % TTI s'inscrivant ainsi dans la limite du taux de 12 %TTC (TVA en vigueur au 01/01/2020) tel que mentionné dans les statuts ;
  - en cas de baisse des frais de Property Management, le taux global de 11,41 % TTI (TVA en vigueur au 01/01/2020) baisserait d'autant.

La note d'information de votre SCPI est mise à jour pour refléter ces nouvelles modalités.

Illustration de l'impact de l'exonération de TVA appliquées aux commissions de la SCPI sur la base des taux de frais en vigueur.

	2019			Après 2019		Taux statutaire TTC	Gain
	HT	TTC	Entité facturée	TTI	Entité facturée	*(taux fixe)*	pour la SCPI
Commission Gestion globale (1) + (2)	**10,00 %**	**12,00 %**	SCPI	**11,41 %**	SCPI	**12,00 %**	**0,59 %**
Property Management & Comptabilité (1)	4,30 %	5,16 %	Amundi Immobilier	5,16 %*	SCPI		
Commission Amundi Immobilier (FM/AM)*** (2)	5,70 %	6,84 %	SCPI	6,25 %**	SCPI		

Base de calcul des commissions = recettes locatives encaissées. - Calcul réalisé sur la base du taux de TVA en vigueur au 01/01/2020.
* Les frais du property manager et de comptabilité sont soumis à TVA : le taux de 5,16 % est exprimé TTI (Toutes taxes incluses).
** La commission d'Amundi Immobilier étant désormais exonérée de TVA: le taux de 6,25 % est exprimé TTI (Toutes taxes incluses).
*** Fund Management / Asset Management.

Rapport général du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport annuel au titre de l'année 2019.

Suite aux Assemblées Générales des 17 et 28 juin 2019, trois nouveaux membres ont intégré notre Conseil de Surveillance, Monsieur Olivier DELAMOTTE, Monsieur Michel GEORGIN, et Monsieur Pierre SELOSSE, Monsieur David SAUTRET a été réélu. Tous ont un mandat de trois ans. Lors de notre conseil du 29 novembre 2019 ont été élus, Madame Sylvie GLADIEUX en tant que vice-présidente et Monsieur Sylvain GRAGNIC comme président.

Quatre mandats arrivent à échéance, celui de Monsieur Bruno BOURGOIS, Madame Frances CUI, Madame Sylvie GLADIEUX et Monsieur Sylvain GRAGNIC. Nous nous représentons tous. Nous remercions les membres du conseil pour leur participation et leur engagement, nous leur renouvelons notre confiance.

Au cours de l'année 2019, votre Conseil de Surveillance s'est réuni régulièrement à l'invitation de la Société de Gestion, conformément à la réglementation. Nous avons reçu de la part de celle-ci les documents nécessaires au contrôle qu'exerce votre Conseil de Surveillance.

Nous avons demandé des compléments d'informations, en particulier concernant les retards de livraison à Aix-en-Provence, sur les contentieux et leur suivi, sur les environnements des immeubles de Nancy et Aix-en-Provence, sur la valeur d'expertise établie par la société CBRE et sur les distributions de revenus à venir.

Toutes les informations demandées ont été communiquées à votre Conseil de Surveillance et largement développées lors de nos réunions.

Les Commissaires aux comptes ont exercé leurs contrôles et vérifications. Ils nous ont rendu compte de leur mission. Nous remercions la Société de Gestion et les Commissaires aux comptes pour la diligence apportée dans l'exercice de leurs missions, tout particulièrement pour l'organisation de notre dernier Conseil qui s'est tenu par téléphone suite à la mise en place du confinement dû à la situation d'urgence sanitaire du COVID19.

La Société de Gestion a d'ailleurs bien anticipé cette situation. Elle nous a rassuré en nous expliquant les plans et mesures déployés permettant de tenir notre Conseil et de préparer les documents avec sérénité.

Patrimoine

Le patrimoine de notre S.C.P.I. est constitué de 12 immeubles, ce qui représente 169 logements et un commerce. Au 31 décembre 2019, tous les appartements ont été loués une fois, sauf un lot à Nancy. Ce dernier appartement a trouvé preneur mais la prise d'effet du bail a été retardée suite à la mise en place du confinement. Au jour du Conseil de Surveillance, le bail est maintenu avec un emménagement repoussé à la levée du confinement. La mise en location de ce dernier lot permettra de définir la durée minimale de conservation des parts de notre S.C.P.I.

Au cours de l'année 2019, l'immeuble d'Aix en Provence a été livré, c'était le dernier immeuble en cours de rénovation.

Gestion immobilière

Suite à la livraison de l'immeuble d'Aix-en-Provence, à l'exception de l'appartement de Nancy cité plus haut, l'ensemble des immeubles sont exploités. Notre S.C.P.I. monte en puissance. Cela se traduit pour l'année 2019 par un taux moyen d'occupation financier de 88,3 % avec un taux de 95,2 % au dernier trimestre.

Le nombre de logements vacants est passé de 10 à fin 2019 à 7 au 28 février 2020. Le parc diversifié est donc attractif avec toutefois des situations variables selon les emplacements. En particulier, le lot important à Nancy, situé dans une ville où l'offre locative est élevée, cela demande une gestion stricte et une surveillance accrue.

Les loyers facturés en 2019 s'élèvent à 1 122 982 €, en très forte progression par rapport à 2018. Ces exercices ne sont toutefois pas comparables, l'ensemble des immeubles n'ayant pas été livrés en 2018. Notre S.C.P.I. devrait atteindre son rythme de croisière en 2020.

Le montant des contentieux est très faible, à hauteur de 9 237,08 €, les risques sont bien encadrés.

Résultat

Le résultat de l'exercice 2019 s'élève à 800 566 €, soit 31,16 € par part, le report à nouveau comptable après affectation du résultat au 31 décembre 2019 est de 22,90 € par part.

Ce résultat est supérieur au budget prévisionnel qui avait été établi, principalement grâce au résultat exceptionnel de 151 005 €, dû à des pénalités liées au retard de livraison de l'immeuble d'Aix-en-Provence.

Marchés des parts

Au 31 décembre 2019, 14 parts restaient en suspens à la vente.

Impact économique pour notre SCPI sur la période de confinement COVID19

Compte tenu de la situation, deux mesures ont un impact direct à court terme:

le stock d'appartements vacants ne pourrait plus évoluer.

- Interdiction de déménager
- Report de la trêve hivernale au 31 mai 2020.

La Société de Gestion a envisagé la demande de report de paiement de loyers. Elle a pris la décision de gérer au cas par cas pour éviter les impayés et les frais inutiles en proposant des échéanciers dans les cas avérés de difficultés de paiement. Toutefois, cette situation risque de créer des impayés et des contentieux.

Conclusion

Sur l'exercice passé, les conclusions du Conseil de Surveillance sont les suivantes au terme de sa mission de surveillance de la gérance :

- Ses demandes sont prises en comptes et font l'objet de discussions constructives
- Les points difficiles, tels que les contentieux d'une part et les mesures correctives souhaitables d'autre part sont examinés avec attention et avec la volonté de trouver des solutions efficaces.
- Les souhaits exprimés d'amélioration ont été écoutés.

Nous saluons la première mise en paiement de dividendes en 2019 et un budget 2019 avant l'impact économique de la crise sanitaire liée au COVID19 qui permettait de poursuivre la distribution de dividendes de manière satisfaisante.

Par ailleurs, le Conseil de Surveillance approuve la Société de Gestion dans sa volonté de conduire une gestion prudente de la SCPI.

Il valide en conséquence le rapport de gestion et le projet de résolutions sans réserve.

Notre opinion découle des commentaires apportés lors de nos différents échanges ainsi que du travail professionnel mené par la gérance composée d'une équipe de spécialistes responsables de la SCPI.

Votre Conseil prend acte, des différentes valeurs de la SCPI soumises à votre approbation:

- la valeur nette comptable correspondant à la valeur d'acquisition hors taxes et droits des immeubles et à la valeur nette des autres actifs et qui s'élève à 55 181 682,04 €, soit 2 147,90 € par part,
- la valeur de réalisation égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et à la valeur nette des autres actifs et qui s'élève 42 904 924,62 € soit 1 670,04 € par part,
- la valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine et qui s'élève à 46 980 892,46 € soit 1 828,69 € par part

Lors de la réunion préparatoire de notre Assemblée Générale qui se déroulera le 07 juillet 2020, nous avons débattu du projet des résolutions. Nous ne formulons pas de réserves, nous recommandons aux associés d'adopter l'ensemble des résolutions qui vous sont soumises.

A notre dernier Conseil, nous avons pris le temps d'échanger avec la Société de Gestion sur les impacts éventuels du COVID19, en particulier sur la distribution des acomptes trimestriels des dividendes 2020.

La Société de Gestion nous a sensibilisés sur plusieurs points, en particulier sur les difficultés de paiements que certains locataires pourraient rencontrer temporairement.

Nous devons conserver suffisamment de trésorerie et maintenir un report à nouveau suffisant pendant cette période incertaine : le report à nouveau constitué équivaut à un an de distribution, celui-ci n'a pas vocation à couvrir de tels aléas.

Actuellement suite à nos échanges avec la Société de Gestion, nous souhaiterions temporairement diminuer la distribution des acomptes dès le 1er trimestre et préserver notre report à nouveau.

Nous avons été informés après le Conseil de Surveillance de la modification du traitement fiscal de la T.V.A. sur certains frais de notre S.C.P.I. à compter du 1er janvier 2020. Le nouveau taux de gestion a été fixé par Amundi Immobilier : il passe ainsi de 12 % T.T.C. à 11,41 T.T.I., soit un gain pour notre S.C.P.I. de 0,59 % de charges au titre des frais de gestion. Ce nouveau taux intègre aussi une majoration de 0,50 % des frais de gestion expliqué par l'augmentation des coûts supportés par la Société de Gestion suite au changement d'option au régime de T.V.A.

Enfin, Amundi Immobilier vous invite à vous connecter sur le site pour prendre connaissance le plus rapidement possible des décisions prises dans ces conditions exceptionnelles. Elle réfléchit en effet à la meilleure façon de communiquer et de vous tenir informés.

Votre Conseil, ainsi que la Société de Gestion se mobilisent pour adopter ensemble les meilleures solutions dans l'intérêt de tous.

Le 15 mai 2020

Le Président du Conseil de Surveillance
Sylvain GRAGNIC

La Vice-présidente du Conseil de Surveillance
Sylvie GLADIEUX

IMPORTANT

Nous vous rappelons qu'il est important de voter pour les résolutions proposées dans le rapport annuel afin d'éviter les frais inutiles d'une deuxième Assemblée Générale qui peuvent s'élever jusqu'à 10 000 € (donc une perte potentielle de revenu de 4 € par part).

Il y a 3 façons de voter :

- soit par correspondance,
- soit par procuration en donnant un pouvoir à un(e) associé(e) présent(e) à l' Assemblée Générale ou à un membre du Conseil de Surveillance dont un des rôles est précisément de vous représenter
- soit par le biais de votre espace associé sur le site Amundi Immobilier.

Si vous n'avez pas déjà opté pour le vote par voie électronique, vous pouvez demander à bénéficier de cette option en écrivant à Amundi Immobilier contact-immobilier@amundi.com. Ce site vous permet aussi de récupérer vos bulletins semestriels et d'autres informations sur votre SCPI. En optant de les recevoir uniquement par voie électronique vous contribuez aussi à diminuer les frais de gestion.

Rapport du Commissaire aux comptes
Exercice clos le 31 décembre 2019

À l'Assemblée Générale,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la S.C.P.I. REXIMMO PATRIMOINE 4 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 19 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 des commissaires 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 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 arrêté le 19 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté du rapport de gestion relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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.441-4 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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, le 1er juin 2020

KPMG S.A.
Nicolas Duval-Arnould
Associé

Paris, le 1er juin 2020

Auditeurs & Conseils Associés
Fabrice Huglin
Associé

Information complémentaire de la Société de Gestion relative à l'évolution de l'impact de la crise sanitaire COVID-19 depuis l'arrêté des comptes annuels.

Il ne sera pas possible de faire une communication des événements significatifs lors de l'Assemblée Générale puisque celle-ci ne sera pas physique. En revanche la Société de Gestion communiquera par tous moyens aux associés ces évènements si elle estime qu'ils viennent compléter ou amender les informations déjà fournies dans le rapport annuel et ce jusqu'à la date de l'Assemblée Générale, et par ailleurs, ces événements seraient mentionnés dans le Procès-Verbal de l'Assemblée Générale.

Rapport spécial du Commissaire aux comptes
sur les conventions réglementées (Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019)

À l'Assemblée Générale,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, 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, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

Rémunération de la gestion locative :

Afin d'assurer l'administration de la société et la gestion des biens sociaux, votre société de gestion perçoit une commission de 10% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la S.C.P.I.

Au titre de cette convention votre société a comptabilisé au cours de l'exercice 2019 un montant de €.133 708,28 toutes taxes comprises (T.T.C.).

Rémunération de souscription :

Votre société de gestion perçoit une commission de souscription correspondant à €.237,50 par part souscrite soit 9,25 % hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse.

Aucune somme n'a été comptabilisée en charge au titre de l'exercice 2019.

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, votre société de gestion perçoit une commission d'intervention de 5 % hors taxes du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.

Aucune charge n'a été comptabilisée dans votre S.C.P.I. au titre de l'exercice 2019.

Rémunération des transferts de parts :

En cas de cession de parts sans intervention de la société de gestion, ainsi qu'en cas de transmission à titre gratuit, votre société de gestion perçoit un forfait de €.100 hors taxes.

Aucune charge n'a été comptabilisée dans votre S.C.P.I. au titre de l'exercice 2019.

Paris La Défense, le 1er juin 2020

KPMG S.A.
Nicolas Duval-Arnould
Associé

Paris, le 1er juin 2020

Auditeurs & Conseils Associés
Fabrice Huglin
Associé

Texte des résolutions

À titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes annuels

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

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

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

Deuxième résolution

Approbation des conventions réglementées

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

Troisième résolution

Quitus à la Société de Gestion

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

Quatrième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance

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

Cinquième résolution

Affectation du résultat

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

ayant pris acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de : 800 566,34 €
- augmenté du report à nouveau antérieur de : 301 560,70 €

constitue un bénéfice distribuable de : 1 102 127,04 €

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 513 820,00 €

soit : 20,00 €

par part de la SCPI en pleine jouissance, correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés

- au compte de "report à nouveau" à hauteur de : 588 307,04 €

soit : 22,90 €

par part de la SCPI

Sixième résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

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

- valeur nette comptable : 55 181 682,04 €, soit 2 147,90 € par part,
- valeur de réalisation : 42 904 924,62 €, soit 1 670,04 € par part,
- valeur de reconstitution : 46 980 892,46 €, soit 1 828,69 € par part.

Septième résolution

Rémunération de la Société de Gestion – rémunérations plafonnées

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

Huitième résolution

Rémunération du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale fixe à 8.000 € la rémunération globale à allouer au Conseil de Surveillance au titre de l'exercice en cours.

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

Neuvième résolution

Renouvellement du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

- rappelle que l'article 19 des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles,
- prend acte de l'arrivée à terme des mandats de 4 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI (Frances CUI, Bruno BOURGOIS, Sylvie GLADIEUX, Sylvain GRAGNIC)
- décide en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 4 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Dixième résolution

Renouvellement des mandats du Commissaire aux comptes titulaire et suppléant et non remplacement des seconds Commisssaires aux comptes titulaire et suppléant

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que les mandats de :

- KPMG S.A., 2 Avenue Gambetta – Tour EQHO – 92066 Paris la Défense CEDEX, 775 726 417 RCS NANTERRE, Commissaire aux comptes titulaire de la SCPI, et
- AUDITEURS ET CONSEILS ASSOCIES, 33 rue Henri ROCHEFORT – 75017 PARIS, 331 057 406 RCS PARIS, Commissaire aux comptes titulaire de la SCPI, et
- PIMPANEAU ET ASSOCIES, 31 rue Henri Rochefort – 75017 PARIS – 410 437 032 RCS PARIS, Commissaire aux comptes suppléant de la SCPI, et
- KPMG AUDIT FS I, Tour EQHO – 92066 Paris la Défense CEDEX 512 802 596 RCS NANTERRE, Commissaire aux comptes suppléant de la SCPI, et

arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale,

décide de renouveler :

- en tant que Commissaire aux comptes titulaire :

KPMG S.A., 2 Avenue Gambetta – Tour EQHO – 92066 Paris la Défense CEDEX, 775 726 417 RCS NANTERRE, Commissaire aux comptes titulaire de la SCPI,

- en tant que Commissaire aux comptes suppléant :

KPMG AUDIT FS I, Tour EQHO – 92066 Paris la Défense CEDEX 512 802 596 RCS NANTERRE, Commissaire aux comptes suppléant de la SCPI

pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2025,

et décide de ne pas renouveler les seconds Commissaires aux comptes titulaires et suppléants.

Onzième résolution

Autorisation d'emprunt

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

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

Douzième résolution

Pouvoirs en vue des formalités

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

Annexe aux résolutions

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :
- Sylvain GRAGNIC
- Sylvie GLADIEUX
- Bruno BOURGOIS
- Frances CUI
- David SAUTRET
- Bernadette CUSAN
- François Noël BESSE DESMOULIERES
- Pierre SELOSSE
- Olivier DELAMOTTE
- Michel GEORGIN

Mesdames Frances CUI, Sylvie GLADIEUX, Messieurs Sylvain GRAGNIC, Bruno BOURGOIS ont été nommés par l'Assemblée Générale du 29 juin 2017 pour un mandat de trois exercices expirant lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.
Ainsi, conformément aux dispositions transitoires adoptées lors de l'Assemblée Générale de 2014, quatre postes seront à pourvoir.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants :

	Prénom / Nom	Age	Activité / Profession	Nombre de parts détenues dans Reximmo Patrimoine 4	Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI
1	Bruno BOURGOIS	63	Retraité Cadre de la fonction publique	4	10 parts de Reximmo Patrimoine 2
2	Sylvain GRAGNIC	40	Conseiller financier	2	1 part de Reximmo Patrimoine 2 4 parts de Premely Habitat
3	Frances CUI	67	Retraitée	6	4 parts de Reximmo Patrimoine 8 parts de Reximmo Patrimoine 2 24 parts de Reximmo Patrimoine 3 40 parts d'Amundi Défi Foncier 2
4	Sylvie GLADIEUX	57	Directrice Administrative et Financière	4	15 parts de Premely Habitat

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :
(par ordre d'arrivée)

	Prénom / Nom	Age	Activité / Profession	Nombre de parts détenues dans Reximmo Patrimoine 4	Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI
5	Hubert GOETZ	67	Ingénieur retraité	2	327 parts d'Edissimmo 25 parts de Premely Habitat 2 40 parts de Premely Habitat

Amundi ASSET MANAGEMENT | Actifs Réels & Alternatifs

Reximmo Patrimoine 4 – Société Civile de Placement Immobilier - Visa SCPI N°14-28 du 05/09/2014. Siège Social : 91/93, boulevard Pasteur - 75015 Paris - 804 104 180 RCS Paris - Adresse postale : 90 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 Anonyme au capital de 16 684 660 euros.
Siège social : 91-93 bd Pasteur 75710 Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837.
Site internet : www.amundi-immobilier.com

Conception graphique : Atelier Art'6.

Immobilier