Immobilier

Rapport Annuel 2023

Reximmo Patrimoine 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Malraux

Société en liquidation

LA CONFIANCE ÇA SE MÉRITE

Amundi

ASSET MANAGEMENT

SOMMAIRE

Organes de gestion et de contrôle	3
Le patrimoine immobilier de Reximmo Patrimoine 2	4
Chiffres clés au 31 décembre 2023	5
Conjoncture macro-économique et immobilière	6
Rapport du liquidateur	7
Comptes annuels au 31 décembre 2023	21
Règles et méthodes comptables	25
Compléments d'informations	27
Rapport général du Conseil de Surveillance	33
Rapports des Commissaires aux comptes	35
Texte des résolutions	37
Annexe aux résolutions ordinaires	38

Organes de gestion et de contrôle
au 31 décembre 2023

Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A.S au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

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

Conseil de Surveillance - Reximmo Patrimoine 2

Présidente	Frances CUI
Vice-Président	Jean-Pierre BARBELIN
Membres	Jean-Yves DAVID
	François DELCLEVE
	Jocelyne GROSSIN
	Patrick KONTZ
	Damien MATHIEU
	Pierre SELOSSE
	Enrico ZUFFI

Commissaires aux comptes

Titulaire	KPMG SA AUDIT

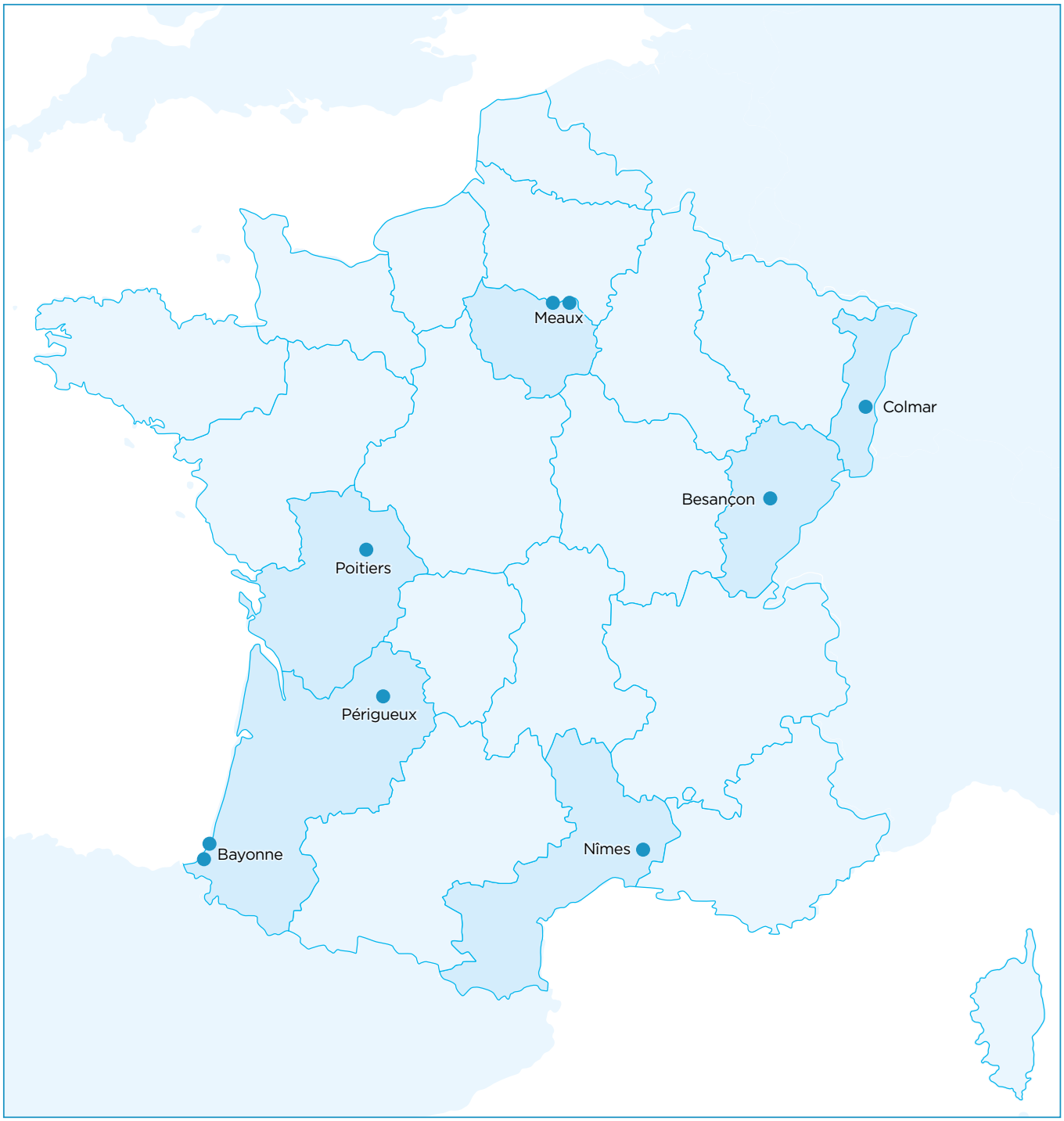
Expert en évaluation immobilière

BPCE Expertises Immobilières

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

Le patrimoine immobilier de Reximmo Patrimoine 2



9 immeubles
(soit 85 logements et 4 commerces)

Chiffres clés - au 31 décembre 2023

Reximmo Patrimoine 2
SCPI de type Malraux
A capital fixe
Date de création : 2011

Les associés

Nombre d'associés	Nombre de parts souscrites
969	4 932

Les résultats financiers (1)

Dividende brut par part (2)	Résultat par part	Report à nouveau par part (3) (RAN)
45,00 €	36,11 €	34,00 €

Le patrimoine immobilier

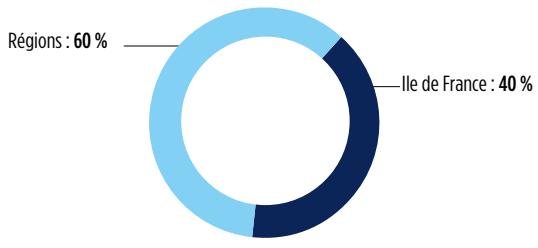
Nombre d'immeubles au 31/12/2023	9
Surface du Patrimoine au 31/12/2023	4 773 m²
Nombre de locataires	64
Taux d'occupation financier annuel	81,98 %

Les valeurs de la SCPI

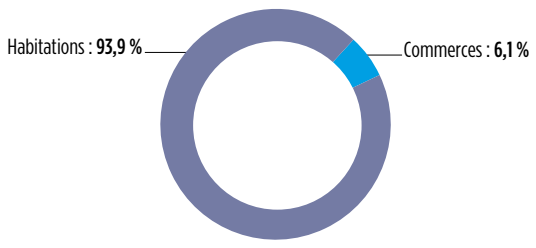
	SCPI	Par part
Valeur comptable	14 238 701,72 €	2 887,00 €
Valeur de réalisation	14 238 701,72 €	2 887,00 €
Valeur de reconstitution	14 238 701,72 €	2 887,00 €

Répartition du patrimoine en valeur vénale

Répartition géographique



Répartition sectorielle



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

Conjoncture macro-économique et immobilière

Europe : tendances 2023

Contexte économique

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

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

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

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

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

Résidentiel - France

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

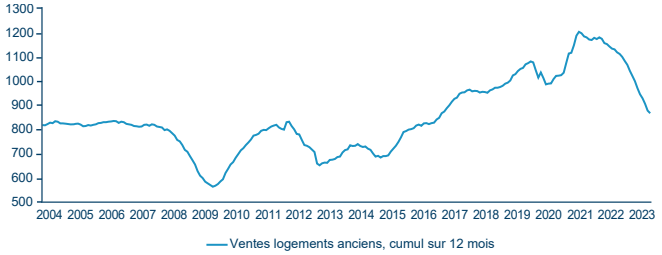
Après quatre années actives dans une perspective historique (plus d'un million d'unités vendues par an), les ventes de logements anciens en France hors Mayotte ont diminué de 22 % sur un an, à 869 000 unités en 2023.

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

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

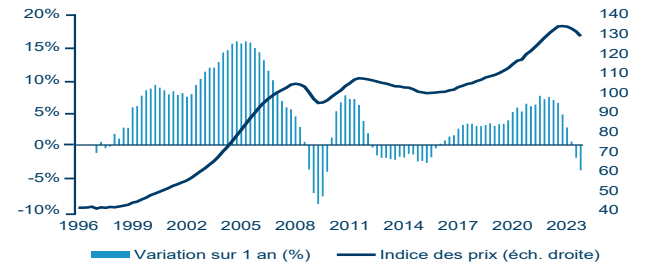
Sources : Amundi Immobilier, INSEE, IGEDD, notaires (2023T4)

France - Ventes de logements anciens (milliers)



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

France métropolitaine - Prix des logements anciens



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

Convictions et Perspectives 2024

Economie

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

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

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

Résidentiel - France

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

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

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

Rapport du liquidateur

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2023 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

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

Nous aborderons ensuite, par le biais de la présentation des comptes, les principaux points relatifs à la gestion de la SCPI.
La SCPI Reximmo Patrimoine 2 étant en cours de liquidation, le terme "Société de Gestion" doit être entendu comme "Liquidateur" de la société.

Résumé de l'activité de la SCPI Reximmo Patrimoine 2 en 2023

Activité Immobilière

Depuis la mise en liquidation de votre SCPI lors de l'Assemblée Générale du 20 juin 2023, la commercialisation locative a été interrompue sur l'ensemble du patrimoine, à l'exception des quelques appartements ne remplissant pas encore l'obligation de 9 ans de location imposée par le dispositif Malraux. Ce dernier impose une durée de détention de 9 ans et une durée de location également de 9 années avec la possibilité de ne pas relouer si le congé du locataire est donné dans les 12 mois avant l'échéance de l'obligation de location. Aussi, les relocations sont interrompues d'une part, parce que tout bail signé engage la Société pour une durée minimale de 6 ans (qui nous emmène bien plus loin que l'obligation de détention), et d'autre part, afin de disposer du plus grand nombre possible de logements vides. En effet, lors de la mise en vente des logements, les lots libres bénéficient d'un meilleur prix de cession en comparaison aux logements occupés qui subissent une décote liée à la présence de leur locataire.

Au 31 décembre 2023, aucun appartement n'a été cédé. 25 lots sont vacants sur 85 dont 20 non reloués avec un objectif de mise en vente lorsqu'ils auront atteint 9 ans de détention.

L'arrêt des relocations entraîne une baisse du taux d'occupation financier annuel (TOF) de 0,6 %. Il passe de à 82,63 % en 2022 à 81,98 % en 2023. Toutefois, cet indicateur est peu adapté pour représenter l'activité d'une SCPI en cours de cession de ses actifs.

Valorisation du patrimoine

La valorisation du patrimoine de votre SCPI s'établit au 31 décembre 2023 à 13,77 M€. Elle est en retrait de 2,82 % par rapport à l'année 2022 à comparer au prix d'acquisition des immeubles net de frais (VNC) à 20,68 M€. Cette baisse des expertises en 2023 est liée à l'augmentation des taux de rendement attendus par le marché immobilier. Ce taux de rendement correspond au rapport entre le loyer potentiel d'un immeuble et sa valeur vénale droits inclus.

Après prise en compte de l'évolution des valorisations des immeubles, la valeur de réalisation de la SCPI qui s'élève pour 2023 à 2 887 € par part est à comparer au prix de souscription de 5 000 € par part, montant hors avantage fiscal et frais inclus.

Activité Financière

Le résultat comptable de votre SCPI atteint 36,11 € par part en fin d'année 2023 en hausse par rapport à 2022. Cette amélioration s'explique par l'indexation des loyers, la rémunération de la trésorerie et l'arrêt de la relocation à compter du Q4 2023.

La SCPI a versé une distribution annuelle de 45 € par part dont 8,89 € par part prélevés sur les réserves constituées pendant la phase d'exploitation de la société.

Après prise en compte du résultat et de la distribution, le stock de réserve est de 167 711 € soit 34 € par part ce qui représente encore 9 mois de distribution.

Distribution et report à nouveau 2023

(en €)	2023	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	211 569,96	42,90
Résultat comptable	178 080,57	36,11
Distribution brute annuelle	-221 939,97	-45,00
Dont distribution de RAN sur exercice antérieur	-0,03	0,00
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	167 710,53	34,00

Les perspectives 2024 de la SCPI Reximmo Patrimoine 2

Perspectives 2024 de la SCPI

En 2024, les travaux de préparation (diagnostics, métrages, etc.) en vue de la cession des appartements de la SCPI seront finalisés au premier semestre. Le début de la mise en vente se fera au deuxième semestre.

Les immeubles de Meaux (Courteline), Besançon, Poitiers, Périgueux et Nîmes seront proposés à la vente "en bloc", dans un premier temps (cession intégrale en une seule transaction). Pour les immeubles proposés "en bloc", si aucune offre reçue n'apparaît suffisante comparée à l'estimation d'une cession lot par lot, la stratégie sera redéfinie vers une cession appartement par appartement.

Les immeubles de Colmar, Bayonne (Marengo et Pontrique) et Meaux (Martimprey) seront proposés dès leur commercialisation à la vente appartement par appartement.

Pour la cession des immeubles de Meaux (Courteline), Poitiers, Besançon comptant plus de 10 lots et si les offres “en bloc” ne sont pas satisfaisantes, il sera nécessaire de mettre en place, pour les lots occupés, des “accords collectifs” qui sont une obligation réglementaire de proposer aux locataires l’acquisition de leur logement. La durée moyenne de ce processus de mise en vente suite à des accords collectifs est de six mois. Les lots vacants pourront être commercialisés sans cette étape intermédiaire.

Les produits de cession seront versés sous forme d’acompte de liquidation au rythme des acomptes de distribution au fur et à mesure des ventes.

Distribution prévisionnelle 2024

Le budget prévisionnel établi par la Société de Gestion prévoit une distribution annuelle de l’ordre de 45 € par part en 2024 avec pour objectif l’apurement des réserves constituées pour l’exploitation de la SCPI.

Les comptes de Reximmo Patrimoine 2

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

(en €)	31 décembre 2023 (a)	31 décembre 2022 (b)	Var. (a-b)/b
Produits			
Produits de l'activité immobilière (1)	523 089,43	489 166,45	
Autres produits		6 400,74	
Produits financiers (2)	24 300,79	58,82	
Sous-total produits	**547 390,22**	**495 626,01**	**10,44 %**
Charges et provisions			
Charges immobilières (3)	-142 825,51	-176 427,92	
Frais généraux	-101 841,75	-127 125,39	
Travaux de remise en état	-81 433,94	-64 212,25	
Provisions nettes (4)	-21 207,47	40 159,52	
Provisions pour charges non récupérables	-36 393,19	-22 873,50	
Charges financières sur emprunts			
Sous-total charges et provisions	**-383 701,86**	**-350 479,54**	**9,48 %**
Résultat exceptionnel	14 392,21		
Résultat comptable	**178 080,57**	**145 146,47**	**22,69 %**
Résultat comptable par part	36,11	29,43	22,69 %
Dividendes brut par part	-45,00	-49,50	-9,09 %
Dont distribution de RAN sur exercice antérieur		-1,63	
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	34,00	42,90	-20,74 %

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

Précisions sur certains postes de charges

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

(en €)	31 décembre 2023 (a)	31 décembre 2022 (b)	Var. (a-b)/b
Entretiens et réparations	-21 764,83	-58 442,67	
Assurances	-4 087,77	-3 618,01	
Honoraires (1)	-46 025,24	-33 236,15	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-45 307,52	-60 774,57	
Autres	-25 640,15	-20 356,52	
Total	**-142 825,51**	**-176 427,92**	**-19,05 %**

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

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

Frais généraux

(en €)	31 décembre 2023 (a)	31 décembre 2022 (b)	Var. (a-b)/b
Rémunération de gestion	-31 526,25	-28 487,63	
Honoraires de Commissaires aux comptes	-12 763,50	-12 704,00	
Frais divers de gestion	-57 552,00	-85 933,76	
Total	**-101 841,75**	**-127 125,39**	**-19,89 %**

Les frais généraux comportent principalement :

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

Les frais divers de gestion incluent notamment :

- les honoraires d'expertise comptable (1 615,84 €)
- le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (38 844,08 €),
- les frais bancaires (3 082,91 €).

Provision pour gros entretien (PGE)

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

Travaux de remise en état

Les remises en état s'établissent à 81 433,94 € sur l'exercice. Ce chiffre est constitué des dépenses d'entretien engagées et de la variation des provisions sur ordres de services lancés, diminuées des refacturations auprès des locataires.

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

Sites	Code postal	Ville	Nature	(en €)
1 rue Georges Courteline	77100	Meaux		-56 235,41
19 rue Jean Macé	86000	Poitiers		-8 845,46
30 rue de l Agau	30100	Nimes		-8 053,00
8 rue Marengo	64100	Bayonne		-2 468,04
3 rue Saint Front	24000	Perigueux		-2 332,03
2 rue Jean Petit	25000	Besançon		-2 000,00
4 rue Wickram	67000	Colmar		-1 500,00
Total				**-81 433,94**

Provisions pour charges non récupérables

Ce poste se décompose comme suit :

- des charges sur locaux vacants pour 14 886,29 €,
- des charges non récupérables pour 8 110,00 €,
- les charges sur exercices antérieurs pour 13 396,90 €.

La politique de cessions et d'acquisitions

La SCPI est en phase de liquidation, les préparatifs pour les appartements cessibles (diagnostics, métrages, etc.) sont en cours pour leur mise en commercialisation dans le courant de l'année 2024. Les cessions donneront lieu au versement d'acompte de liquidation et impacteront les prévisions de résultat pour l'année 2024.

Situation Locative

Le taux d'occupation

1er trimestre	2e trimestre	3e trimestre	4e trimestre	Annuel (1)
83,45 %	84,73 %	83,38 %	76,43 %	81,98 %

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

(1) Depuis le 1er trimestre 2022, une nouvelle méthode de calcul a été préconisée par l'Aspim, en accord avec l'AMF. Celle-ci intègre désormais l'intégralité des immeubles du patrimoine de la SCPI (y compris les actifs en vente ou pour lesquels d'importants travaux empêchent la commercialisation auprès de futurs locataires) et est retraitée afin d'impacter le taux d'occupation financier des accompagnements consentis aux locataires (franchise de loyer).

Les baux 2023

En 2023, 17 baux ont été signés.

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2023, 25 logements étaient vacants.

Les contentieux

(en €)	31 décembre 2023 (a)	31 décembre 2022 (b)	Var. (a-b)/b
Provision pour contentieux début de période	-83 217,07	-90 090,99	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	-11 269,69	-10 625,90	
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	19 236,48	17 499,82	
Provision pour contentieux fin de période	**-75 250,28**	**-83 217,07**	**-9,57 %**

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

La provision pour créances douteuses de votre SCPI s'établit au 31/12/2023 à 75 250,28 € contre 83 217,07 € en 2022, soit une reprise nette annuelle de 7 966,79 €.

Cette dernière résulte :

- de dotations aux provisions pour créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 11 269,69 €,
- de reprises pour diminution de créances représentant 19 236,48 € issues des actions de recouvrement,
- de reprises pour passage en pertes de créances représentant 0 €.

Nous constatons que 100 % des provisions pour créances douteuses concernent des locataires partis.

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

Sur votre SCPI, l'essentiel des créances provisionnées se concentrent sur l'immeuble de Meaux.

Les expertises

La société BPCE Expertises Immobilières, Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2023 à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles qui constituent le patrimoine de Reximmo Patrimoine 2. L'expert a essentiellement utilisé la méthode par capitalisation (établissement de la valeur par capitalisation de loyers) et la méthode par comparaison (établissement de la valeur via la comparaison avec des transactions ou éléments comparatifs existants). Des informations complémentaires sont également présentes dans la partie Règles et méthodes comptables section Immobilisations locatives. De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier est estimée à 13 770 000,00 € hors droits et à 14 720 130,00 € droits inclus. Toutefois, la Société de Gestion peut choisir de retenir une valeur différente de celle de l'expert, lorsqu'elle estime que les prix de transactions sont susceptibles de varier significativement, notamment en raison du faible volume de transactions lié à un marché étroit et des spécificités du bien immobilier. En effet, les lourdes rénovations réalisées sur le patrimoine ancien de votre SCPI font de vos actifs des immeubles peu communs, avec peu de comparables en centre-ville. Au moment de leur réception, ils sont assimilables à des immeubles neufs dans des localisations de centre villes où ils côtoient des immeubles anciens non rénovés ou rafraichis. En conclusion, la Société de Gestion retient pour le calcul de la valeur des parts de votre SCPI une valeur ajustée des valeurs d'expertises tenant compte de biens à proximité de seconde main non rénovés et du vieillissement de vos immeubles sur la durée de vie de votre SCPI. Selon cette méthodologie, la valeur d'expertise retenue par la Société de Gestion pour le calcul de la valeur de réalisation de votre SCPI est de 13 770 000,00 € au 31/12/2023. La somme de cette valeur vénale et de la valeur nette des autres actifs de la société conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2023 de 14 238 701,72 € soit 2 887,00 € par part.

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

	2023	2022	Évolution 2023/2022
Valeur de réalisation	14 238 701,72	14 682 991,15	-3,03 %

Le marché des parts

Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2023.

Marché de gré à gré

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

Performance

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

Profil de risque

La SCPI est investie conformément à la réglementation en vigueur et à ses statuts. Le fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance. Au cours de l'exercice 2023 de la SCPI, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires et contractuelles.

a. Risque d'investissement immobilier

Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Les facteurs susceptibles d'avoir un impact négatif sur le rendement et la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI sont liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier ; ils comprennent notamment :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, locale, nationale ou internationale, qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ; ainsi, les marchés immobiliers français et étrangers peuvent être cycliques et connaitre des phases de hausse et de baisse ;
- les risques de vacance des actifs immobiliers et ceux liés à l'évolution des loyers, selon l'état des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille par taille d'actif, typologie de biens ou région géographique ; ainsi que les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier, qui peuvent avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers ;
- les risques liés à l'état technique des actifs immobiliers (y compris au regard de l'environnement : installations classées, pollution des sols, amiante, etc.) et à la réalisation de travaux de toute nature (construction, réhabilitation, rénovation, restructuration), y compris lors de l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement.

b. Risque de contrepartie

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

c. Risque de liquidité

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

d. Risques de taux et de change

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

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

e. Risque lié au levier

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

f. Risques en matière de durabilité

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

g. Risque opérationnel

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la Société de Gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation. Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie établie selon les catégories déterminées par le comité de Bâle. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire.

La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2024

Le régime fiscal des SCPI est assimilable au régime fiscal des sociétés "semi-transparentes" (ou "translucides ") entrant dans le champ de l'article 8 du CGI.

Ainsi, chaque année, les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat correspondant à leurs droits dans la société. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la qualité de l'associé.

Fiscalité des associés personnes physiques résidents fiscaux français

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

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

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

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

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

Prélèvement à la source (PAS)

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

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

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

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

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

Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x dernier prix d'éxécution.

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

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

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

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

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

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

Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents fiscaux français

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

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

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

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

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

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

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

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

Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dividendes et distributions assimilées

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

Produits de placement à revenus fixes.

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

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

Plus-values de cession de valeurs mobilières

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

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

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

Spécificités du dispositif Malraux (à partir de 2009)

Créée en 2009, la SCPI Reximmo Patrimoine 2 permet aux associés de bénéficier du dispositif Malraux. Connu sous le nom de Loi Malraux nouveau régime, ce dispositif concerne les opérations de restauration immobilière (pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée après le 31/12/2008) dans certains quartiers urbains, lorsque les immeubles sont destinés à la location.

Dans le cadre de ce dispositif, les associés personnes physiques peuvent, dès l'année de souscription, bénéficier d'une réduction d'impôt. Les dépenses de restauration donnent en effet droit à une réduction d'impôt de 30 % ou 40 % (selon le secteur où sont situés les immeubles – les dépenses éligibles ayant été engagées avant le 31/10/10) des dépenses effectuées, retenues dans la limite de 100 000 € et sous condition de conservation des parts pendant un minimum de neuf ans à compter de la première mise en location, intervenue au cours de l'année 2016, du dernier des logements restant à louer par la SCPI quelle que soit sa date d'acquisition.

La fiscalité pour une part (en €) [1]

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
36,11 €	45,00 €	46,17 €	41,24 €	4,93 €

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2023.

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

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

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

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

I - Conseil de Surveillance

Présentation du Conseil

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

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

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat, un Président, et éventuellement un Vice-Président et un Secrétaire. Les droits et obligations des membres du Conseil de Surveillance sont précisés et complétés dans le règlement intérieur établi par la Société de Gestion et accepté par chacun des membres du Conseil de Surveillance.

Rôle et fonctionnement général du Conseil

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

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

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

1. Textes de référence

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

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

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

2. Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

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

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

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

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

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

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

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

C) Description du dispositif

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

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

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

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

- **Le contrôle permanent de 1er niveau,** ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles au sein desquelles chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
- **Le contrôle permanent de 2e niveau,** ou deuxième ligne de défense, est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance. A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière). Le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Un dispositif de contrôle interne particulier concerne les prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE). Les dispositifs de contrôle interne de la sécurité des systèmes d'informations, des risques relatifs à la protection des données personnelles et du plan de continuité d'activités (PCA) s'appuient sur une délégation au groupe Amundi. Les Responsables de la Conformité et des Risques et du Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.
- **Le contrôle périodique, dit contrôle de 3e niveau,** ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi. Il s'assure de la régularité, de la sécurité et de l'efficacité des opérations et de la maîtrise des risques de toute nature.

3. Conformité

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

4. Risques et Contrôle Permanent

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

III - Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

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

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

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

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2023, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

1. Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2023, le montant total des rémunérations versées par Amundi Immobilier (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) à l'ensemble de son personnel (135 bénéficiaires [1]) s'est élevé à 12 402 030 euros. Ce montant se décompose comme suit :

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

  9 774 405 euros, soit 79 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 627 625 euros, soit 21 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

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

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (3 bénéficiaires) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (1 bénéficiaire), le montant total des rémunérations versées à ces catégories de personnel (fixes et variables différés et non différés) n'est pas publié.

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

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

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

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

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

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

1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères quantitatifs :

- RI/Sharpe sur 1, 3 et 5 ans
- Performance brute/absolue/relative
  des stratégies d'investissement (basées sur des composites GIPS) sur 1,3, 5 ans, perspective principalement axée sur 1 an, ajustée sur le long terme (3,5 ans)
- Performance en fonction du risque basée sur RI/Sharpe sur 1, 3 et 5 ans
- Classements concurrentiels à travers les classements Morningstar
- Collecte nette / demande de soumission, mandats réussis
- Performance fees
- Quand cela est pertinent, évaluation ESG des fonds selon différentes agences de notation (Morningstar, CDP…)
- Respect de l'approche ESG "Beat the benchmark", de la politique d'exclusion ESG et de l'index de transition climatique

Critères qualitatifs :

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

2. Fonctions commerciales

Critères quantitatifs :

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

Critères qualitatifs :

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

3. Fonctions de support et de contrôle

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

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

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

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

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

A ce titre, notamment :

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

La stratégie ISR du Groupe Amundi et d'Amundi Immobilier

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

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

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

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

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

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

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

8. Réduire ses propres émissions directes de gaz à effet de serre de près de 30 % par collaborateur en 2025 par rapport à l'année 2018.
9. Indexer 20 % de la rémunération de ses 200 cadres dirigeants sur l'atteinte de ses objectifs d'investissement responsable et fixer des objectifs ESG à l'ensemble de ses gérants et commerciaux
10. Présenter sa stratégie climat lors de la dernière assemblée générale en 2023 à ses actionnaires.

PRI Principles for Responsible Investment

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

La stratégie d'Amundi Immobilier dans le développement durable



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

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

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

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

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

ASPIM Association Française des Sociétés de Placement Immobilier

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

OID Penser l'immobilier responsable

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

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

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

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

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

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

La SCPI Reximmo Patrimoine 2 est classifiée Article 6 au titre du Règlement Disclosure et à ce titre ne promeut pas d'objectifs de durabilité dans sa stratégie d'investissement.

La SCPI Reximmo Patrimoine 2 ne prend donc pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du fonds tels que définis dans l'article 4 du Règlement Disclosure.

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

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

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

Tableaux annexes

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	2023	2022
Valeurs de la Société		
Valeur comptable	14 238 701,72	21 188 527,03
Valeur de réalisation	14 238 701,72	14 682 991,15
Valeur de reconstitution	14 238 701,72	16 444 950,09
Valeurs de la Société pour une part		
Valeur comptable	2 887,00	4 296,13
Valeur de réalisation	2 887,00	2 977,09
Valeur de reconstitution	2 887,00	3 334,34

Valeur comptable

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

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

Valeur de réalisation

Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs immobiliers et financiers. Elle ne tient pas compte des frais de mise en vente et des imposition sur plus-values de cessions des actifs.

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

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

Valeur de reconstitution

La société étant en phase de liquidation, sa valeur de reconstitution est égale à sa valeur de réalisation parce qu'elle n'intègre pas de frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription).

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

Évolution du capital fin de période

	2019	2020	2021	2022	2023
Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	20 961 000	20 961 000	20 961 000	20 961 000	20 961 000
Nombre de parts au 31 décembre	4 932	4 932	4 932	4 932	4 932
Nombre d'associés au 31 décembre	962	963	966	969	969

Le capital a été atteint en 2012.

Évolution du marché secondaire des parts

	2019	2020	2021	2022	2023
Nombre de parts cédées ou retirées	5	7	3	8	
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12 (en %)	0,10	0,14	0,06 %	0,16 %	
Demandes de cessions ou de retraits en attente	22	2	5	3	
Délai moyen d'éxécution d'une cession ou d'un retrait					
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)	584,00	845,04	341,36	803,20	1 106,92

Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en € par part)	2019	2020	2021	2022	2023
Report à nouveau avant affectation du résultat	50,73	55,17	60,23	62,97	42,90
Dividende brut versé au titre de l'année	- 51,00	- 50,00	- 55,00	-49,50	-45,00
Dont distribution exceptionnelle de RAN sur exercice antérieur	- 0,28		- 5,00	-1,63	
Résultat de l'exercice	55,44	55,06	57,74	29,43	36,11
Report à nouveau après affectation du résultat	55,17	60,23	62,97	42,90	34,00

Emploi des fonds

(en €)	Réel 2022	Variation	Réel 2023
I - Fonds collectés	**22 317 300,00**	**0,00**	**22 317 300,00**
Capital	20 961 000,00		20 961 000,00
Primes nettes de souscription / fusion[1]	1 356 300,00		1 356 300,00
II - Emplois des fonds	**-21 613 040,55**	**-90 948,40**	**-21 703 988,95**
Report à nouveau	302 518,33	-90 948,40	211 569,93
Investissements	-21 915 558,88		-21 915 558,88
Acompte de liquidation			
Montant restant à investir (I + II)	**704 259,45**	**-90 948,40**	**613 311,05**

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

Créances clients par échéances

Conformément à l'article D.441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2023 par date d'échéance. Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées		36	8	4	15	**63**
Montant total des factures concernées TTC (en €)		26 082,49	6 599,57	4 007,66	43 742,73	**80 432**
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		4,14 %	1,05 %	0,64 %	6,95 %	**12,77 %**

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal-article L 441-10 du code de commerce.
Aucune créance relative à des créances litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D.441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2023 par date d'échéance. Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées			1		7	**8**
Montant total des factures concernées TTC (en €)			194		1 283	**1 478**
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice			0,04 %		0,25 %	**0,29 %**

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

(en € par part)	2019		2020		2021		2022		2023	
	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus
Revenus (1)										
Produits locatifs bruts	113,15	93,41 %	112,81	100,00 %	112,97	100,00 %	99,18	97,76 %	105,95	95,46 %
Produits financiers									4,93	4,44 %
Produits divers	7,99	6,59 %					2,27	2,24 %	0,11	0,10 %
Total des revenus	**121,13**	**100,00 %**	**112,81**	**100,00 %**	**112,97**	**100,00 %**	**101,45**	**100,00%**	**110,99**	**100,00 %**
Charges externes (1)										
Commission de gestion	-13,75	-11,36 %	-6,29	-5,58 %	-6,13	-5,43 %	-5,78	-5,69 %	-6,39	-5,76 %
Autres frais de gestion	-17,99	-14,85 %	-16,56	-14,68 %	-17,32	-15,33 %	-15,79	-15,57 %	-14,26	-12,85 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-15,21	-12,56 %	-2,79	-2,47 %	-3,78	-3,35 %	-24,87	-24,51 %	-22,33	-20,12 %
Charges locatives non récupérables	-20,02	-16,53 %	-24,10	-21,36 %	-22,17	-19,63 %	-34,00	-33,51 %	-30,52	-27,50 %
Sous-total charges externes	**-66,98**	**-55,29 %**	**-49,74**	**-44,09 %**	**-49,40**	**-43,73 %**	**-80,44**	**-79,29 %**	**-73,50**	**-66,22 %**
Charges internes										
Amortissements										
- Patrimoine										
- Autres										
Provisions nettes (2)										
- Pour travaux	1,29	1,07 %								
- Autres			-8,00	-7,10 %	-5,81	-5,14 %	8,62	8,50 %	-4,30	-3,87 %
Sous-total charges internes	**1,29**	**1,07 %**	**-8,00**	**-7,10 %**	**-5,81**	**-5,14 %**	**8,62**	**8,50 %**	**-4,30**	**-3,87 %**
Total des charges	**-65,69**	**-54,23 %**	**-57,74**	**-51,19 %**	**-55,21**	**-48,87 %**	**-71,81**	**-70,79 %**	**-77,80**	**-70,10 %**
Charges financières			-0,01	-0,01 %	-0,02	-0,02 %	-0,21	-0,20 %		
Résultat courant	**55,44**	**45,77 %**	**55,06**	**48,81 %**	**57,74**	**51,11 %**	**29,43**	**29,01 %**	**33,19**	**29,90 %**
Produits exceptionnels		0,01 %							3,50	3,16 %
Charges exceptionnelles									-0,58	-0,53 %
Résultat net comptable	**55,44**	**45,78 %**	**55,06**	**48,81 %**	**57,74**	**51,11 %**	**29,43**	**29,01 %**	**36,11**	**32,53 %**
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	-4,44	3,68 %	-5,06	4,48 %	-2,74	-2,42 %	18,57	18,30 %	8,89	8,01 %
Revenu brut distribué	51,00	42,10 %	50,00	44,32 %	55,00	48,68 %	48,00	47,31 %	45,00	40,55 %
Dont plus-value immobilières réalisées										

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

Comptes annuels - au 31 décembre 2023

État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - Placements immobiliers				
1 - Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	20 675 535,88	13 770 000,00	20 675 535,88	14 170 000,00
Immobilisations en cours				
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	**20 675 535,88**	**13 770 000,00**	**20 675 535,88**	**14 170 000,00**
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-6 905 535,88			
Gros Entretien				
Grosses réparations				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 2 - provisions liées aux placements immobiliers	**-6 905 535,88**	**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	**13 770 000,00**	**13 770 000,00**	**20 675 535,88**	**14 170 000,00**
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II - Immobilisations financières	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
1 - Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	599,72	599,72	599,72	599,72
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	**599,72**	**599,72**	**599,72**	**599,72**
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	154 168,18	154 168,18	152 510,06	152 510,06
Provisions pour dépréciation des créances	-75 250,28	-75 250,28	-83 217,07	-83 217,07
Autres créances	23 079,38	23 079,38	59 614,98	59 614,98
Sous-total 2 - Créances	**101 997,28**	**101 997,28**	**128 907,97**	**128 907,97**
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	644 709,12	644 709,12	670 011,39	670 011,39
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	173 742,39	173 742,39	197 203,08	197 203,08
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	**818 451,51**	**818 451,51**	**867 214,47**	**867 214,47**
TOTAL III - Actifs d'exploitation	**921 048,51**	**921 048,51**	**996 722,16**	**996 722,16**

(en €)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
IV - Passifs d'exploitation				
Provisions générales pour risques et charges	-33 819,22	-33 819,22	-7 859,78	-7 859,78
Dettes				
Dettes financières	-45 853,28	-45 853,28	-49 214,79	-49 214,79
Dettes d'exploitation	-194 963,36	-194 963,36	-280 405,99	-280 405,99
Dettes diverses	-177 710,93	-177 710,93	-146 250,45	-146 250,45
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	**-452 346,79**	**-452 346,79**	**-483 731,01**	**-483 731,01**
V - Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
TOTAL V - Comptes de régularisation actif et passif	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**14 238 701,72**		**21 188 527,03**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		**14 238 701,72**		**14 682 991,15**

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

Tableau de variation des capitaux propres

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Affectation du résultat 31/12/2022	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2023
1 - Capital				
Capital souscrit	20 961 000,00			20 961 000,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation				
Sous-total 1 - Capital	**20 961 000,00**	**0,00**	**0,00**	**20 961 000,00**
2 - Primes d'émission				
Prime d'émission ou de fusion	3 699 000,00			3 699 000,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-3 683 042,93			-3 683 042,93
Sous-total 2 - Primes d'émission	**15 957,07**	**0,00**	**0,00**	**15 957,07**
3 - Autres capitaux propres				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs			-6 905 535,88	-6 905 535,88
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées			-430,00	-430,00
Réserves				
Report à nouveau	302 518,33	-90 948,37	-0,03	211 569,93
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	**302 518,33**	**-90 948,37**	**-6 905 965,91**	**-6 694 395,95**
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	145 146,47	-145 146,47	178 080,57	178 080,57
Acomptes sur distribution	-236 094,84	236 094,84	-221 939,97	-221 939,97
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	**-90 948,37**	**90 948,37**	**-43 859,40**	**-43 859,40**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)	**21 188 527,03**	**0,00**	**-6 949 825,31**	**14 238 701,72**

Engagements hors bilan

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

Engagements réciproques

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

Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Détail	Total	Détail	Total
I - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits immobiliers				
Loyers	522 537,36		489 166,45	
Charges facturées	97 042,76		108 266,53	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes	552,07		6 400,74	
Reprise de provisions pour gros entretiens				
Transfert de charges immobilières	9 484,87		4 732,63	
Sous total 1 - Produits immobiliers		**629 617,06**		**608 566,35**
2 - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	97 042,76		108 266,53	
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif	110 131,79		122 654,92	
Dotations aux provisions pour gros entretiens				
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	160 005,72		167 693,39	
Sous total 2 - Charges immobilières		**367 180,27**		**398 614,84**
Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)		**262 436,79**		**209 951,51**
II - RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	19 236,48		17 499,82	
Reprise de provisions pour risques et charges			55 656,27	
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits	4,65			
Sous total 1 - Produits d'exploitation		**19 241,13**		**73 156,19**
2 - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de gestion	31 526,25		28 487,63	
Charges d'exploitation de la société	68 054,99		67 673,17	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	11 269,69		10 625,90	
Autres provisions d'exploitation	29 174,26		20 000,00	
Autres charges	2 265,16		10 212,32	
Sous total 2 - Charges d'exploitation		**142 290,35**		**136 999,02**
Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)		**-123 049,22**		**-63 842,83**

(en €)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Détail	Total	Détail	Total
III - RÉSULTAT FINANCIER				
1 - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers	24 300,79		58,82	
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous total 1 - Produits financiers		**24 300,79**		**58,82**
2 - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières			1 021,03	
Dépréciations des charges financières				
Sous total 2 - Charges financières		**0,00**		**1 021,03**
Total III - Résultat financier (1-2)		**24 300,79**		**-962,21**
IV - PRODUITS EXCEPTIONNELS				
1 - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	17 272,21			
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous total 1 - Produits exceptionnels		**17 272,21**		**0,00**
2 - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	2 880,00			
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Sous total 2 - Charges exceptionnelles		**2 880,00**		**0,00**
Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)		**14 392,21**		**0,00**
RÉSULTAT NET (I+II+III+IV)"		**178 080,57**		**145 146,47**

Règles et méthodes comptables

Faits caractéristiques de l'exercice

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

Evénements post-clôture

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

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

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

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

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

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

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

Immobilisations incorporelles

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

Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

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

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

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

En conclusion, la Société de Gestion retient pour le calcul de la valeur des parts de votre SCPI une valeur ajustée des valeurs d'expertises tenant compte de biens à proximité de seconde main non rénovés et du vieillissement de vos immeubles sur la durée de vie de votre SCPI. Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 23 février 2024.

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

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

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation.

Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

Créances et dettes

Comptabilisation des loyers : Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Créances : Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Dettes : Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Provisions pour créances locataires

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non recouvrement. La provision est calculée sur la créance, en fonction de l'appréciation de ce risque.

Le dépôt de garantie est défalqué du montant de la créance douteuse et la créance est provisionnée à 100 % si l'antériorité est supérieure à 3 mois.

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

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

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

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

Travaux de remise en état

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

Provision pour gros entretiens

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

Commissions de la Société de Gestion

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes :

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

Provision pour risques et charges

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

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

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

Engagements hors bilan

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

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

Compléments d'informations

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en €)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Résidentiel	9 970 000,00	9 970 000,00	14 899 026,34	10 280 000,00
Résidentiel et commerces (mixtes)	3 800 000,00	3 800 000,00	5 776 509,54	3 890 000,00
Total	**13 770 000,00**	**13 770 000,00**	**20 675 535,88**	**14 170 000,00**

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

Situation des investissements

Adresse	Ville	Date acquisition	Affectation surface détaillée	Surface (en m²)	Prix d'acquisition (en €)	Travaux réalisés Hors Droits (en €)	Dépréciation	Valeur nette comptable (en €)
Régions								
4, rue Wickram	68000 COLMAR	19/06/2012	Résidentiel	201	294 063,00	502 402,65		
1, rue Courteline	77100 MEAUX	09/07/2012	Résidentiel	1 449	2 295 620,00	4 800 354,11		
19, rue Jean Macé	86000 POITIERS	10/10/2012	Résidentiel	1 287	1 193 513,00	3 797 935,72		
2-2 bis, rue Jean Petit	25000 BESANÇON	21/11/2012	Résidentiel et commerce	770	1 232 872,00	2 097 092,89		
8, rue Marengo	64100 BAYONNE	17/06/2013	Résidentiel	215	146 406,00	857 456,09		
3, rue Saint Font	24000 PERIGUEUX	17/06/2013	Résidentiel et commerce	230	149 068,00	590 156,45		
30, rue de l'Agau	30000 NÎMES	17/06/2013	Résidentiel et commerce	438	594 219,00	1 113 101,20		
21, rue de Pontrique	64100 BAYONNE	17/06/2013	Résidentiel	40	56 177,00	161 385,62		
7 à 13, rue Martimprey	77100 MEAUX	20/05/2014	Résidentiel	143	245 011,00	548 702,15		
Total 2023			**9 immeuble(s)**	**4 773**	**6 206 949,00**	**14 468 586,88**	**6 905 535,88**	**13 770 000,00**
Rappel 2022			**9 immeuble(s)**	**4 773**	**6 206 949,00**	**14 468 586,88**		**20 675 535,88**

Plan pluri-annuel de gros entretien

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

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2023
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 - Immobilisation incorporelles	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	6 206 949,00			6 206 949,00
Agencements et installation	14 468 586,88			14 468 586,88
Immobilisations en cours				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisation corporelles	**20 675 535,88**	**0,00**	**0,00**	**20 675 535,88**
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	599,72			599,72
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
Sous-total 3 - Immobilisations financières	**599,72**	**0,00**	**0,00**	**599,72**
Total	**20 676 135,60**	**0,00**	**0,00**	**20 676 135,60**

Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2023
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
2 - Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives [1]		-6 905 535,88		-6 905 535,88
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	**0,00**	**-6 905 535,88**	**0,00**	**-6 905 535,88**
Total	**0,00**	**-6 905 535,88**	**0,00**	**-6 905 535,88**

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

Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2023
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Créances - Locataires et compte rattachés					
Créances locataires	67 913,12	78 303,90			78 303,90
Locataires douteux	84 596,94	75 864,28			75 864,28
Dépréciation des créances	-83 217,07	-75 250,28			-75 250,28
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir					
Etat et autres collectivités	16 644,12	1 504,37			1 504,37
Associés opération sur capital					
Syndic					
Autres débiteurs	42 970,86	21 575,01			21 575,01
Total	**128 907,97**	**101 997,28**	**0,00**	**0,00**	**101 997,28**

Tableau de variation de provisions - Actif

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

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

Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Degré d'exigibilité			Situation de clôture au 31/12/2023
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Provisions pour risques et charges	7 859,78	33 819,22			33 819,22
Dépôts de garantie reçus	49 214,79			45 853,28	45 853,28
Dettes auprès d'établissements de crédit					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	280 405,99	194 963,36			194 963,36
Dettes sur immobilisations	0,00	594,55			594,55
Locataires créditeurs	10 492,76	3 087,37			3 087,37
Dettes aux associés	75 714,41	75 556,33			75 556,33
Dettes fiscales	37 283,89	50 256,68			50 256,68
Autres dettes diverses	22 759,39	48 216,00			48 216,00
Total	**483 731,01**	**406 493,51**	**0,00**	**45 853,28**	**452 346,79**

Tableau de variation des provisions - Passifs

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2023
Dépréciation pour charges lots vacants et non récupérables	7 859,78		3 214,82	4 644,96
Provision pour litiges				
Provision pour risques				
Provision pour charges		29 174,26		29 174,26
Total	**7 859,78**	**29 174,26**	**3 214,82**	**33 819,22**

Variations des placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2023
Valeurs mobilières de placement	670 011,39	2 096 811,46	2 122 113,73	644 709,12
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	197 203,08	3 784 637,65	3 808 098,34	173 742,39
Total	**867 214,47**	**5 881 449,11**	**5 930 212,07**	**818 451,51**

Variation du poste de comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2023
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Détail des capitaux propres

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

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	20 961 000,00					20 961 000,00
Prime d'émission	3 699 000,00					3 699 000,00
Acompte de distribution et droit de partage						
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-3 683 042,93					-3 683 042,93
Prélèvement sur prime d'émission						
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs		-6 905 535,88				-6 905 535,88
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles		-430,00				-430,00
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles						
Report à nouveau	302 518,33		145 146,47	-236 094,84		211 569,93
Résultat et distribution	-90 948,37	90 948,37	178 080,57	-221 939,97		-43 859,40
Total	**21 188 527,03**					**14 238 701,72**

Plus ou moins-values de cessions

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2023
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles			-430,00	430,00
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Total	**0,00**	**0,00**	-430,00	430,00

Immeubles cédés

(en €)	Code postal	Plus value	Moins value
Autres immeubles			430,00
Total		**0,00**	**430,00**

Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières et taxes sur les ordures ménagères		11 099,00
- Frais de contentieux		5 604,95
- Charges locatives	74 202,78	
- Entretien	-84,00	5 080,97
- Divers	22 923,98	86 481,61
Total	**97 042,76**	**108 266,53**
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état		
- Indemnités de résiliation		
- Indemnités d'occupation		
- Divers	552,07	6 400,74
Total	**552,07**	**6 400,74**
Détail des transferts de charges		
- Frais acquisition		
- Commission cession		
- Indémnités d'assurances	9 054,87	4 732,63
Total	**9 054,87**	**4 732,63**

Détails sur certains postes des autres charges immobilières

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
Détail des autres charges immobilières		
- Charges sur locaux et lots vacants	38 045,37	17 016,71
- Charges non récupérables	8 107,83	5 856,79
- Assurances non récupérables	4 087,77	3 618,01
Total	**50 240,97**	**26 491,51**
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de relocation	-2 763,16	22 102,01
- Honoraires d'avocats		
- Commission d'arbitrage	430,00	
- Honoraires d'acquisition		
- Honoraires divers et frais de contentieux	39 292,21	33 643,79
- Honoraires de gestion locative	27 498,18	24 681,51
Total	**64 457,23**	**80 427,31**
Détail des impôts et taxes		
- Taxes foncières	39 301,00	62 810,00
- Taxes sur les ordures ménagères	-526,49	
- Taxes sur les bureaux		
- Autres taxes	6 533,01	-2 035,43
Total	**45 307,52**	**60 774,57**

Détail sur certains postes des Produits d'exploitation

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
Détail des transferts de charges		
- Frais de souscription		
- Commission sur cessions d'immeubles		
Total	**0,00**	**0,00**

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	8 075,20	11 299,20
- Informations associés	9 739,14	-3 136,75
- Frais d'assemblée	6 974,07	966,42
- Affranchissements	4 220,17	5 014,85
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	7 575,50	4 037,93
Total	**36 584,08**	**18 181,65**
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	130,56	-1 610,00
- Coût Dépositaire	7 949,69	22 901,07
- Cotisation sur la valeur ajoutée		
- Contribution Economique Territoriale	37,00	415,00
- TVA non récupérable		
Total	**8 117,25**	**21 706,07**
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jetons de présence	2 260,00	7 840,00
- Perte sur créances irrécouvrables		2 370,67
- Commission sur les souscriptions		
- Autres charges de gestion courante	5,16	1,65
Total	**2 265,16**	**10 212,32**

Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux TTI	Commissions (en €)
Produits financiers perçus	24 300,87	5,75 %	1 397,30
Commission de gestion [1]	523 981,74	5,75 %	30 128,95
Commission de Cession [2]	0,00	0	0,00
Total	**548 282,61**	**0**	**31 526,25**

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

(2) Conformément aux statuts, la rémunération du Liquidateur est fonction d'un taux qui s'applique au prix de cession :
une commission de cession de 2 % TTI du prix de vente net vendeur en cas de cession d'un actif immobilier par lot et de 1 % TTI en cas de cession d'un actif immobilier en bloc.

Produits et charges financiers

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
1 - Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants		
- Intérêts sur VEFA		
- Intérêts sur comptes bancaires	4 571,61	58,82
- Intérêts des cessions VMP	19 729,18	
- Reprises de provisions		
Total 1 - Produits financiers	**24 300,79**	**58,82**
2 - Charges financières		
- Intérêts sur emprunts		
- Agios		1 021,03
- Dotations aux provisions		
Total 2 - Charges financières	**0,00**	**1 021,03**
Résultat financier (1-2)	**24 300,79**	**-962,21**

Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
1 - Produits exceptionnels		
- Pénalités		
- Indemnité diverses	17 272,21	
- Produits divers		
- Reprises de provisions		
Total 1 - Produits exceptionnels	**17 272,21**	**0,00**
2 - Charges exceptionnelles		
- Charges diverses	2 880,00	
- Litiges contentieux		
- Dotation aux provisions		
Total 2 - Charges exceptionnelles	**2 880,00**	**0,00**
Résultat exceptionnel (1-2)	**14 392,21**	**0,00**

Parties liées

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

	Postes du bilan	Compte de résultat
Entreprises liées (en €)	**Dettes fournisseurs (1)**	**Commissions de gestion (2)**
Amundi immobilier	-8 525,79	31 526,25
Total	**-8 525,79**	**31 526,25**

(1) Les dettes fournisseurs sont constituées des charges facturées à la SCPI et non encore payées à la clôture.

(2) Les commissions sont relatives à la gestion de la SCPI conformément aux dispositions statutaires.

Rapport général du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport sur l'exercice 2023.

Nous avons pu nous réunir, avec Amundi, 4 fois depuis le début de l'exercice – en mars, septembre et décembre 2023 et en mars 2024. KPMG, le commissaire aux comptes a été présent aux réunions de mars 2023 et mars 2024. Votre Conseil de Surveillance a voté à l'unanimité de ne pas augmenter les frais de jetons de présence pour les réunions supplémentaires.

Notre Conseil doit être renouvelé en totalité à l'Assemblée Générale de 2024. Ainsi il y a jusqu'à 9 postes à pourvoir. En plus des 9 membres actuels qui se représentent tous, il y a 4 nouveaux candidats. (Voir la résolution 9 de l'Assemblée Générale et l'Annexe p36).

La Liquidation de la SCPI

Notre SCPI a été créé en 2011 pour une durée prévisionnelle de 15 ans. Donc, même si la conjoncture économique et le marché de l'immobilier ne sont pas propices aux ventes des biens en ce moment, le fait d'être en liquidation permet de réagir rapidement en cas d'offre spontanée intéressante.

À l'Assemblée Générale Extraordinaire de 2023 la Société de Gestion avait proposé 3 résolutions concernant la dissolution anticipée notre SCPI. 193 personnes ont voté représentant 1 097 parts sur un total de 4 932 parts, soit 22,24 %.

1 022 voix sur 1 097 (soit 91,34 % des votants) ont approuvé la dissolution même si ceux-ci ne représentent que 20,32 % des parts.

De ce fait la SCPI est en liquidation depuis le 10 juillet 2023 et la Société de Gestion (Amundi) est devenue Liquidateur.

En septembre 2023 nous avons eu une réunion extraordinaire du Conseil de Surveillance avec le Liquidateur pour une présentation des stratégies de vente envisagées, immeuble par immeuble, les arguments pour ces choix, et le calendrier de cessibilité de chaque bien. Parmi nos neuf immeubles, 4 sont en copropriété, dont un avec une autre SCPI Malraux de chez Amundi. Les 5 autres immeubles sont détenus en pleine propriété. Des ventes au fil de l'eau sont prévues d'emblée pour ceux qui sont en copropriété avec un calendrier qui s'étale jusqu'en 2030. Il était proposé de tester la vente en bloc pour les immeubles en pleine propriété. Pour l'instant, vu l'état du marché cette solution semble vouée à l'échec avec une moins-value trop importante pour être envisagée.

Esset Valorisation a été choisi comme broker pour la vente de la plupart des immeubles de notre SCPI, même si cette société fait partie du groupe Foncia avec qui la SCPI était en litige. Il semblerait que AMUNDI ait déjà travaillé avec cette entreprise et en était satisfait. En cas de partage d'immeuble avec une autre SCPI Amundi qui aurait déjà choisi un autre intermédiaire, c'est ce choix qui sera respecté.

Pour l'instant la commercialisation à la vente des lots n'a pas encore commencé.

La cessibilité des appartements de l'immeuble de Meaux Courteline, qui seront les premiers disponibles, s'étale entre fin 2023 et début 2025.

La re-commercialisation des lots vacants est arrêtée dès que les obligations fiscales de location pendant 9 ans sont satisfaites. (Voir les explications du Liquidateur P7 du Rapport Annuel). Ceci va diminuer le Taux d'Occupation Financier (TOF) au fur et à mesure que les appartements sont mis en vente.

Nous avons prévu une réunion à fin mai 2024 avec le Liquidateur pour étudier la situation - faire un point sur les prix d'achats des immeubles et des travaux entrepris à l'origine, ainsi que l'avancement du calendrier de commercialisation qui n'est pas figé pour l'instant. Tout le travail de préparation à la vente (DPE et travaux associés, travaux de remise en état, etc.) n'est pas encore terminé. Un essai de commercialisation de l'immeuble de Nîmes, en bloc, est en préparation et pourrait démarrer bientôt.

Effets comptables et fiscaux de la liquidation

La valeur estimée de nos immeubles par l'expert BPCE à fin 2023 était de 13 770 000 €, en diminution de 400 000 € (soit 2,82 %) par rapport à 2022. La valeur d'expertise représente une diminution de 6 759 130 € par rapport à la valeur d'acquisition des immeubles plus travaux de 20 529 130 €. Ceci représente une décote de 32,92 %.

Du fait de la liquidation, le principe de continuité d'exploitation cesse de s'appliquer aux comptes. La SCPI doit se valoriser dans un perspective court terme de cession de ses actifs et d'extinction de ses dettes. Les moins-values latentes viennent en dépréciation des valeurs des immeubles et la valeur de réalisation de la SCPI devient la valeur nette comptable. La valeur de reconstitution est considérée égale à la valeur de réalisation.

Donc la valeur nette comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI deviennent identiques. (Voir les explications plus détaillées Page 19 du Rapport Annuel). Cette valeur est utilisée pour la valorisation des parts.

A fin 2023, avec cette méthodologie, la valeur de réalisation ressort à 14 238 791,22 € pour 4 932 parts – soit 2 887 € par part, à comparer à un prix d'émission de 5 000 € (y compris la prime d'émission). Donc il semble très peu probable que les associés puissent récupérer au moins 50 % de leur investissement initial dans la situation économique actuelle.

En plus de cette diminution de la valeur des parts, un autre risque plane sur la valeur récupérable pour les associés. Il concerne le revirement de l'Administration sur le sujet de la taxation des plus-values des opérations Malraux initiées sous le régime du VIR (Vente d'Immeuble à Rénover) où les travaux sont exclus du prix d'acquisition. Ceci pourrait induire une taxation supplémentaire de l'ordre de 13 % au moment de la vente pour les immeubles rénovées sous ce régime. Dans le Rapport Annuel de 2020 cette situation et les actions entreprises par AMUNDI pour réfuter ces arguments ont été exposées par la Société de Gestion. A ce jour, tous les recours n'ont pas été épuisés, mais pour l'instant l'Administration campe sur sa position. Amundi est en attente d'une date d'audience devant le Tribunal Administratif de Paris depuis le 21 novembre 2023 pour contester la dernière réponse négative. Dans la situation actuelle, la nouvelle règle sera appliquée par les notaires des acheteurs au moment de la vente, ce qui diminuera les recettes. Les frais de ce litige sont imputés aux SCPI concernées par AMUNDI, ce que nous contestons. Au 31 décembre 2023 un montant total cumulé de 8 871 € a été imputé à notre SCPI concernant ces frais.

Faits marquants de l'exercice 2023

Les loyers quittancés en 2023 ont légèrement augmenté (même si le nombre d'appartements vacants a augmenté de 15 à fin 2022 à 25 à fin 2023) dû à l'indexation des loyers et l'annulation d'une provision 2022 pour un avoir à émettre.

En 2023 le litige avec l'ancien Gestionnaire Immobilier (Foncia) a été résolu par un accord à l'amiable qui a donné un résultat exceptionnel positif de 14 K€.

Pendant l'année 2023 le nouveau Gestionnaire Immobilier (CAI) a réussi à faire les redditions de charges jusqu'à fin 2021 avec un impact négatif dans les comptes de 13 K€. Il reste 2022 et 2023 à faire. Ceci devrait réduire les mauvaises surprises en fin d'année, et pour les comptes de la SCPI et pour les locataires.

La provision pour créances douteuses a diminué de 7 967 € net en 2023 avec des reprises importantes sur exercices antérieurs principalement à Poitiers et à Meaux Courteline.

Les hausses des taux d'intérêts en 2023 ont augmenté la rémunération de la trésorerie et ont rapporté 24 300,79 € dans l'année.

Le résultat net de l'année s'élève à 178 080,57 €, en hausse de 22,7 % par rapport à 2022.

En 2023 un dividende de 45 € par part a été distribué. En 2024, le Liquidateur a prévu de distribuer la même somme, ce qui aura pour résultat de réduire le report à nouveau à presque zéro à fin 2024. Le Conseil considère qu'il vaut mieux garder entre 3 et 6 mois de report à nouveau pour permettre à la SCPI de faire face aux imprévus. Les distributions ultérieures résulteront principalement des produits des cessions des immeubles.

Conclusion

Nous avons constaté maintes fois que les revenus et charges ne sont pas toujours forcément attachées au bon exercice, ce qui rend la lecture des évolutions très difficiles, mais les valeurs ne sont pas assez significatives pour affecter l'appréciation globale du résultat. Nous avons exhorté les gestionnaires de faire plus attention à ces points dans le futur.

Nous portons une attention particulière au suivi des contentieux, au calendrier de la liquidation et aux conditions de ventes des immeubles pour essayer d'optimiser le retour pour les associés dans un climat économique très difficile et instable.

Nous attirons votre attention sur la septième résolution concernant la rémunération du Liquidateur. Les conditions approuvées par l'Assemblée Générale de 2023 sont les suivantes :

"Onzième résolution

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

- *une commission de gestion de 5,75 % des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés pour les actifs immobiliers non encore cédés nécessitant ainsi, dans une perspective de valorisation desdits actifs et de cession de ces actifs dans de meilleures conditions à terme, la poursuite ou la mise en œuvre de prestations de gestion (notamment locative). En sus de ces frais de gestion ci-dessus perçus par la Société de Gestion, des frais liés aux prestations de property management et de comptabilité sont directement facturés par les property managers et les prestataires comptables à la SCPI aux taux prévus par ces contrats, étant précisé que le cumul des taux de commission de gestion et des honoraires de property management et de comptabilité ne dépassera pas le taux de 12 % TTC indiqué à l'article 17.2 des statuts de la SCPI ; et*
- *une commission de cession sur le prix de vente net vendeur à savoir le prix de vente après paiement des intermédiaires en charge de la vente des biens de 1,5 % TTI maximum en cas de cession d'un actif immobilier. AMUNDI Immobilier pourra également continuer à percevoir pendant la période de liquidation des commissions au titre des cessions de parts d'un montant égal à celui prévu à l'article 17.4 des statuts.*

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

Le mandat de KPMG en tant que Commissaires aux Comptes arrive à échéance à l''Assemblée Générale de 2024. Après un appel d'offres, Amundi a choisi de retenir KPMG pour un mandat supplémentaire. La 10ème résolution met ce choix à votre approbation.

Nous vous proposons de voter pour les résolutions qui vous sont présentées.

Le 24/04/2024

Pour le Conseil de Surveillance

La Présidente du Conseil de Surveillance
Frances Cui

Important

Nous vous rappelons que vous pouvez voter à l'Assemblée Générale

- soit en personne en assistant à la réunion qui aura lieu à la Villa M, 24-30 Boulevard Pasteur, 75015 Paris, le mardi 18 juin à 15h30
- soit par vote électronique via votre espace client sur le site Amundi Immobilier
- soit par courrier
- soit par procuration en donnant un pouvoir à un autre associé ou un membre du Conseil de Surveillance (dont la liste apparaît dans l'Annexe aux Résolutions) qui sera présent à la réunion. Nous vous signalons que si vous donnez procuration au Président de séance sur le bulletin de vote – il s'agit d'Amundi Immobilier
- et pas le Président du Conseil de Surveillance.

Rapport du Commissaire aux comptes
Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la société REXIMMO PATRIMOINE 2,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société REXIMMO PATRIMOINE 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note "Principes et règles comptables en vigueur" de l'annexe des comptes annuels qui expose le changement de méthodes comptables relatif à l'établissement des comptes en valeur liquidative en raison de l'entrée en liquidation de société REXIMMO PATRIMOINE 2.

Justification des appréciations

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

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

Comme précisé dans la note "Principes et règles comptables en vigueur" de l'annexe, les comptes ont été établis en valeur liquidative et arrêtés par la société de gestion, en tant que liquidateur, dans le contexte des opérations de liquidation.

Comme précisé dans la note "Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Vérifications spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la Société de Gestion, en tant que liquidateur, relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

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

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

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

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

Paris La Défense,

KPMG SA
Nicolas Duval-Arnould
Associé

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

À l'organe délibérant,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Organe délibérant

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

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

Conventions déjà approuvées par l'Organe délibérant

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

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

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

Rémunération de la gestion locative :

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

Au titre de l'exercice 2023, la rémunération s'est élevée à 31 526,25 €.

Rémunération d'arbitrages :

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

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

Commission de souscription :

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

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

Rémunération sur les cessions de parts :

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

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

Rémunération sur les transferts de parts :

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

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

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

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

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

Paris La Défense,

KPMG SA
Nicolas Duval-Arnould
Associé

Texte des résolutions

À titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes annuels

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

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

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

Deuxième résolution

Approbation des conventions réglementées

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

Troisième résolution

Quitus au Liquidateur

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

Quatrième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance

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

Cinquième résolution

Affectation du résultat et fixation du dividende

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que :

• le résultat du dernier exercice clos de :	178 080,57 €
• augmenté du report à nouveau antérieur de :	211 569,93 €
constitue un bénéfice distribuable de :	389 650,50 €

et décide de l'affecter :

• à la distribution d'un dividende à hauteur de :	235 009,77 €
• Dont :	221 939,97 € Soit 44,99 € Par part de la SCPI en pleine jouissance correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés
• Dont :	13 069,80 € Soit 2,65 € par part correspondant au prélèvement sur le report à nouveau versé aux associés en Avril 2024
• au compte de *"report à nouveau"* à hauteur de :	154 640,73 € Soit 31,35 € par part de la SCPI

L'assemblée générale prend acte que le report à nouveau, avant prise en compte de l'acompte versé aux associés en 2024, ressortirait à 167 710,53 €, soit 34,00 € par part de la SCPI en pleine jouissance au 31 décembre 2023.

Sixième résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

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

- valeur nette comptable : 14 238 701,72 € soit 2 887,00 € par part,
- valeur de réalisation : 14 238 701,72 € soit 2 887,00 € par part,
- valeur de reconstitution : 14 238 701,72 € soit 2 887,00 € par part.

Septième résolution

Rémunération du Liquidateur – rémunérations plafonnées

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

Huitième résolution

Rémunération du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale fixe à 8 000 € la rémunération globale à allouer au Conseil de surveillance au titre de l'exercice en cours.
Les frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance seront remboursés dans le cadre des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil de surveillance.

Neuvième résolution

Nomination de membres 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 9 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles,
- prend acte de l'arrivée à terme de l'ensemble des mandats du Conseil de Surveillance de la SCPI

décide en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 7 à 9 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Dixième résolution

Désignation des Commissaires aux comptes titulaires 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
- KPMG AUDIT FS I, 2 Avenue Gambetta – 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 le mandat de Commissaires aux comptes titulaire de de KPMG S.A.,

pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2029,

décide de renouveler le mandat de Commissaires aux comptes suppléant de KPMG AUDIT FS I.,

pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2029,

Onzième résolution

Autorisation d'emprunt

L'Assemblée Générale autorise le Liquidateur à contracter des emprunts et à assumer des dettes, au nom et pour le compte de la SCPI, dans la limite d'un montant maximum de 500 000 €.

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

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 ordinaires

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

Présidente	Frances CUI
Vice-Président	Jean-Pierre BARBELIN
Membres	Jean-Yves DAVID
	François DELCLEVE
	Jocelyne GROSSIN
	Patrick KONTZ
	Damien MATHIEU
	Pierre SELOSSE
	Enrico ZUFFI

Le présent Conseil de Surveillance a été nommé lors de l'Assemblée Générale du 30 juin 2021, pour un mandat de trois exercices.

Il doit être renouvelé en intégralité lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023. Ainsi, 7 à 9 postes sont donc à pourvoir.

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

Prénom Nom	Date de naissance	Références Professionnelles et activités au cours des 5 dernières années	Nombre de parts détenues dans REXIMMO PATRIMOINE 2
Jean-Pierre BARBELIN	04/06/1956	Directeur Général d'un bailleur social à la retraite Investisseur dans de nombreuses SCPI d'immobilier résidentiel et d'entreprise depuis 25 ans. Membre et Président de plusieurs Conseil de Surveillance de SCPI	2
Frances CUI	28/01/1953	Expert-comptable britannique à la retraite. Spécialiste des systèmes financiers informatisés. Trésorière bénévole de plusieurs associations sportives et culturelles.	8
Jean-Yves DAVID	22/11/1956	Retraité de la Fonction Publique Hospitalière Investisseur privé	8
François DELCLEVE	03/08/1964	Associé et gérant de SCI Président de la SAS FRADEL MARCHAND Chargé de cours au CNAM (domaine immobilier)	2
Jocelyne GROSSIN	14/06/1951	Retraitée	1
Patrick KONTZ	16/01/1955	Retraité de la Gendarmerie Président et membre de Conseils de Surveillance de SCPI	5
Damien MATHIEU	17/05/1974	Chef de service de la centralisation des risques à la Banque de France Directeur adjoint départemental des Pyrénées-Atlantiques à la Banque de France	5
Pierre SELOSSE	19/09/1957	Ingénieur – Consultant en système d'information	2
Enrico ZUFFI	23/09/1950	Retraité économiste Directeur EZ ASSOCIATES (Suisse) Professeur d'économie coaching Organisation de congrès scientifiques	4

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

Prénom Nom	Date de naissance	Références Professionnelles et activités au cours des 5 dernières années	Nombre de parts détenues dans REXIMMO PATRIMOINE 2
SCI BOBRICK Représentée par Christian GAETA WITTNER	Du représentant permanent : 14/12/1973	Acquisition, revente gestion et administration civile de tous biens et droits immobiliers lui appartenant Références du représentant permanent : Conseiller patrimonial Crédit Agricole Bailleur privé Gérant de SCI spécialisée dans les SCPI	6
Philippe CABANIER	22/10/1971	Directeur Financier Investisseur privé en SCPI depuis 22 ans	2
Olivier MASSOL	24/06/1978	Ingénieur et Docteur en Economie (Londres) Professeur d'Economie dans une grande Ecole d'Ingénieur Chargé des participations immobilières dans une foncière familiale Investisseur privé	1
André MURET	19/10/1949	Cadre retraité de SANOFI	1

Reximmo Patrimoine 2 – Société Civile de Placement Immobilier - Visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) SCPI N° 11-26 du 12/08/2011. - 534 079 702 RCS Paris - Siège Social : 91-93 boulevard Pasteur - 75015 Paris - Adresse postale : 91-93 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris cedex 15

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

Conception graphique : Atelier Art'6.

Amundi ASSET MANAGEMENT | Actifs Réels